

## Verordening doelgroepen woningbouw gemeente Neder-Betuwe 2023

De raad van de gemeente Neder-Betuwe;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders;

gelet op de artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet, artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening en artikelen 1.1.1 en 3.1.2 van het Besluit ruimtelijke ordening;

gezien de afspraken die zijn gemaakt over de woningproductie in de gemeente Neder-Betuwe op basis van de "Woondeal Regio Rivierenland 2022-2030";

en gezien de prestatieafspraken 2022-2023 met woningstichting Thius en huurdersbelangenvereniging De Vooruitgang

besluit vast te stellen de "Verordening doelgroepen woningbouw gemeente Neder-Betuwe 2023"

### Artikel 1. Definities

In deze verordening wordt verstaan onder:

- a. college: het college van burgemeester en wethouders van Neder-Betuwe;
- b. sociale huurwoning: huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder d van het Besluit ruimtelijke ordening;
- c. geliberaliseerde woning voor middenhuur: huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder j van het Besluit ruimtelijke ordening, met een aanvangshuurprijs van ten minste het bedrag bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag. Wanneer de Wet regulering middenhuur (van toepassing op woningen tot 187 punten volgens het Woningwaarderingssysteem) van kracht is, gelden de bepalingen van deze wet;
- d. sociale koopwoning: koopwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder e van het Besluit ruimtelijke ordening jo. artikel 7ad, eerste en derde lid, van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet, waarbij een in deze verordening bepaalde maximale koopprijs van toepassing is;
- e. gebruiksoppervlak: de oppervlakte gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructies die de desbetreffende ruimte of groep van ruimte omhullen conform NEN 2580.
- f. huishouden: één of meer personen die op hetzelfde adres wonen en een economisch-consumptieve eenheid vormen, met de intentie om zelfstandig, bestendig, voor onbepaalde tijd, in gezinsverband of in een met een gezinsverband vergelijkbaar samenlevingsverband te wonen;
- g. huishoudinkomen: (gezamenlijke) verzamelinkomen(s) als bedoeld in artikel 2.18 van de Wet inkomstenbelasting 2001 van het huishouden, of, wanneer geen inkomstenbelasting wordt geheven, het belastbare loon krachtens de Wet op de loonbelasting 1964 in het peiljaar;
- h. DAEB (Diensten van Algemeen Economisch Belang) inkomensgrens: de inkomensgrens bedoeld in artikel 48, eerste lid van de Woningwet.
- i. huurprijs: de prijs die bij huur per maand is verschuldigd voor het enkele gebruik van een woonruimte;
- j. liberalisatiegrens: de maximale huurprijsgrens waaronder een woning nog tot de categorie sociale huurwoningen behoort (in 2023 € 808,06), zoals vastgelegd in de Wet huurtoeslag artikel 13.2 huurprijzen woonruimte.
- k. peiljaar: kalenderjaar voorafgaand aan de datum van de start van de bouw van de betreffende woning;

### Artikel 2. Maximale huurprijs sociale en middeldure huurwoningen

1. Sociale huurwoningen hebben een huurprijs tot aan de liberalisatiegrens. Deze wordt jaarlijks vastgesteld conform de betreffende MG Circulaire met betrekking tot o.a. huurprijsgrenzen.
2. (Gereguleerde) middeldure huurwoningen hebben een huurprijs vanaf de liberalisatiegrens tot ten hoogste € 1.000 per maand (prijsspeel 2023). Dit bedrag wordt per 1 januari 2024 (wettelijk) verhoogd naar € 1.123 en vervolgens jaarlijks vastgesteld conform de betreffende MG Circulaire met betrekking tot o.a. huurprijsgrenzen.

### Artikel 3. Koopprijsgrenzen en gebruiksoppervlak sociale koopwoningen

1. Een sociale koopwoning met een koopprijs vrij op naam (VON) van ten hoogste € 200.000 (prijsspeel 2023) dient een gebruiksoppervlak van ten minste 30m<sup>2</sup> te hebben.
2. De koopprijs vrij op naam voor een sociale koopwoning met een gebruiksoppervlak tot 50m<sup>2</sup> bedraagt ten hoogste € 200.000, voor een woning met een gebruiksoppervlak van 50 tot 70m<sup>2</sup>

ten hoogste € 225.000 voor een woning met een gebruiksoppervlak vanaf 70m<sup>2</sup> ten hoogste € 250.000.

3. De in het eerste lid bedoelde maximale koopprijzen worden jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig het percentage waarmee de liberalisatiegrens wordt aangepast, zoals opgenomen in de jaarlijkse MG Circulaire met betrekking tot o.a. huurprijsgrenzen, en afgerond op een veelvoud van € 500.
4. In overeenkomsten met ontwikkelende partijen worden indexatie-afspraken gemaakt vanaf prijspeildatum tot aan het moment van start verkoop, een en ander in lijn met het bepaalde in dit artikel.
5. Het gebruiksoppervlak van een sociale koopwoning mag gedurende een periode van 5 jaar na de eerste oplevering niet worden vergroot.

#### **Artikel 4. Doelgroep sociale huurwoning**

De doelgroep voor sociale huurwoningen bestaat uit huishoudens met een huishoudinkomen tot maximaal de DAEB-inkomensgrens (in 2023: € 44.035 voor een eenpersoonshuishouden en € 48.625 voor een meerpersoonshuishouden).

#### **Artikel 5. Doelgroep geliberaliseerde woning voor middenhuur**

De doelgroep voor geliberaliseerde woningen voor middenhuur bestaat uit huishoudens met een huishoudinkomen tot maximaal 1,5 keer de lage DAEB-inkomensgrens (in 2023: € 66.052).

#### **Artikel 6. Doelgroep sociale koopwoning**

De doelgroep voor sociale koopwoningen bestaat uit huishoudens met een huishoudinkomen tot maximaal 1,5 keer de lage DAEB-inkomensgrens (in 2023: € 66.052).

#### **Artikel 7. Differentiatie woningbouw**

1. Woningbouwplannen van tenminste 50 woningen dienen minimaal 30% sociale huurwoningen, 10% geliberaliseerde woningen voor middenhuur en 10% sociale koopwoningen te omvatten.
2. Woningbouwplannen van 20 tot 50 woningen dienen minimaal 30% sociale huurwoningen en 10% geliberaliseerde woningen voor middenhuur of sociale koopwoningen te omvatten.
3. Woningbouwplannen van minder dan 20 woningen dienen in principe minimaal 30% sociale huurwoningen en 10% geliberaliseerde woningen voor middenhuur of sociale koopwoningen te omvatten. Indien dit om praktische redenen niet mogelijk is, zal in samenspraak met de ontwikkelaar worden bezien of compensatie op een andere locatie van deze ontwikkelaar mogelijk is.

#### **Artikel 8 Instandhoudingstermijn**

1. Sociale huurwoningen worden ten minste vijftien jaar na ingebruikname onafgebroken in stand gehouden voor de in artikel 4 omschreven doelgroep.
2. Geliberaliseerde woningen voor middenhuur worden ten minste vijftien jaar na ingebruikname onafgebroken in stand gehouden voor de in artikel 5 omschreven doelgroep.
3. Sociale koopwoningen worden ten minste vijf jaar na ingebruikname onafgebroken in stand gehouden voor de in artikel 6 omschreven doelgroep als sociale koopwoning.

#### **Artikel 9. Aanbieden en toewijzing**

1. Het aanbieden van een sociale huurwoning dient te geschieden conform de door de gemeenteraad van Neder-Betuwe vastgestelde huisvestingsverordening.
2. Het gestelde in dit artikel geldt niet voor andere partijen dan toegelaten instellingen als bedoeld in artikel 19, eerste lid, van de Woningwet, indien de gemeente instemt met een ontheffing.

#### **Artikel 10. Hardheidsclausule**

Het college kan afwijken van de bepalingen in deze verordening indien de belangen die zijn gediend met toepassing van deze verordening niet opwegen tegen de zwaarwegende belangen die afwijking van deze verordening in een specifiek geval wenselijk maken.

#### **Artikel 11. Toezicht en handhaving**

Met het toezicht op de naleving van het bij of krachtens deze verordening bepaalde zijn belast de bij besluit van het college aangewezen personen.

#### **Artikel 12. Rapportageverplichting huurwoningen**

1. De verhuurder dient op verzoek van het college een rapportage te overleggen waaruit blijkt dat ten aanzien van de verhuur is voldaan aan de verplichtingen voortvloeiend uit deze verordening.
2. Het gestelde in dit artikel geldt niet voor toegelaten instellingen als bedoeld in artikel 19, eerste lid, van de Woningwet.

#### **Artikel 13. Inwerkingtreding en citeertitel**

1. Deze verordening treedt in werking op de dag na die van de bekendmaking.

Deze verordening wordt aangehaald als: Verordening doelgroepen woningbouw Neder-Betuwe 2023.

*Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 28 september 2023.*

*de griffier,  
E. van der Neut*

*de voorzitter,  
A.J. Kottelenberg*