

Doelgroepenverordening gemeente Cranendonck 2022

De raad van de gemeente Cranendonck;

gelezen het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Cranendonck d.d. 7 december 2021;

gelet op de artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet;

B E S L U I T

vast te stellen de volgende:

Doelgroepenverordening gemeente Cranendonck 2022

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

- a. Aanvangshuurprijs: de huurprijs bij de start van de huurovereenkomst;
- b. College: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Cranendonck;
- c. DAEB-norm (Diensten van Algemeen Economisch Belang): de inkomensgrens bedoeld in artikel 48, eerste lid, van de Woningwet;
- d. Eerste ingebruikname: de datum waarop de woning na bouwoplevering op grond van de huur- of koopovereenkomst aan de huurder of koper ter beschikking wordt gesteld;
- e. Eigenaar: diegene die bevoegd is tot het in gebruik geven van dan wel het treffen van voorzieningen aan een gebouw of gedeelte daarvan;
- f. Gebruiksoppervlakte (gbo): gebruiksoppervlakte als bedoeld in NEN 2580, hierna te noemen gbo, is de bruikbare vloeroppervlakte, geschikt voor het beoogde gebruik;
- g. Huishouden: Een verzameling van één of meer personen die een huishouding voeren, waarbij sprake is van continuïteit in samenstelling en onderlinge verbondenheid;
- h. Huurprijs: de prijs die bij huur per maand is verschuldigd voor het enkele gebruik van een woonruimte;
- i. Inkomen: (gezamenlijke) verzamelinkomen(s) als bedoeld in artikel 2.3 van de Wet inkomstenbelasting 2001 van de huurder of koper en de overige bewoners in de woongelegenheden die bij aanvang van de bewoning van die woongelegenheden meerderjarig zijn. Kinderen tellen hierbij niet mee tenzij zij medekoper zijn. Wanneer geen inkomstenbelasting wordt geheven geldt het belastbare loon volgens de Wet op de loonbelasting 1964;
- j. Middeldure huurwoning: een zelfstandige huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder j van het Besluit ruimtelijke ordening met een maximale huurprijsgrens zoals vastgesteld voor hoge middenhuur in de op dat moment geldende Regionale Begrippenlijst Wonen van de Woningmarktregio Metropoolregio Eindhoven;
- k. Peiljaar: kalenderjaar voorafgaand aan de datum van de start van de inschrijfprocedure: is er geen inschrijfprocedure dan geldt als peiljaar het kalenderjaar voorafgaand aan de datum van het sluiten van de koopovereenkomst.
- l. Sociale huurwoning: een zelfstandige huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid onder d van het Besluit ruimtelijke ordening;
- m. Sociale koopwoning: een zelfstandige koopwoning als bedoeld in artikel 1.1.1., eerste lid onder e van het Besluit ruimtelijke ordening waarbij een in deze verordening bepaalde maximale

koopprijs van toepassing is van maximaal € 250.000,-- vrij op naam, op grond van artikel 3.10 Regeling uitvoering Crisis- en herstelwet en artikel 7 ad Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet; Gemeentelijke indexering van deze maximale koopprijs vrij op naam gebeurt jaarlijks op 1 januari, aan de hand van de indexering voor prijsgrenzen koop zoals vastgesteld in de Regionale Begrippenlijst Wonen van de Woningmarktregio Metropoolregio Eindhoven, vanaf 1 januari 2023;

- n. Starter op de koopwoningmarkt: een huishouden dat nog geen zelfstandige koopwoning heeft, bijvoorbeeld iemand uit een huurwoning, het ouderlijk huis, een kamer, instelling of scheiding;
- o. Zelfstandige woning: een verblijfsobject met een woonfunctie die ontsloten wordt via een eigen afsluitbare toegang vanaf de openbare weg, een erf of een gedeelde verkeersruimte en in functioneel opzicht zelfstandig is (eigen woon- slaapkamer, keuken, badkamer, toilet).

Artikel 2 Doelgroepen

- a. De doelgroep voor sociale huurwoningen zijn huishoudens met een maximaal inkomen tot aan de DAEB-norm.
- b. De doelgroep voor middeldure huurwoningen zijn huishoudens met een maximaal inkomen tot aan 1,5 x de DAEB-norm.
- c. De doelgroep voor sociale koopwoningen zijn huishoudens die starter op de koopwoningmarkt zijn en op het moment van de start van de inschrijfprocedure een inkomen hebben over het peiljaar van maximaal 1,25 x de DAEB-norm. Indien er geen inschrijfprocedure wordt doorlopen, dan geldt het moment van sluiten van de koopovereenkomst.

Artikel 3 Huurprijsgrenzen

- a. De aanvangshuurprijs van sociale huurwoningen bedraagt maximaal het bedrag bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag te blijven.
- b. De in het eerste lid bedoelde aanvangshuurprijs voor sociale huurwoningen wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 12, tweede lid van het Besluit huurprijzen woonruimte.
- c. De hoogte van de aanvangshuurprijs voor sociale huurwoningen dient gedurende de instandhoudingstermijn onder het maximale bedrag bedoeld in het eerste lid te blijven.
- d. De aanvangshuurprijs voor middeldure huurwoningen bedraagt:
 - minimaal het bedrag als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, en;
 - maximaal het bedrag zoals vastgesteld als huurprijsgrens voor hoge middenhuur in de op dat moment geldende Regionale Begrippenlijst Wonen van de Metropoolregio Eindhoven.
- e. De hoogte van de huurprijs van middeldure huurwoningen dient gedurende de instandhoudingstermijn binnen de bandbreedte genoemd in lid d van dit artikel te blijven.

Artikel 4 Prijs-/kwaliteitsverhouding

- a. Een sociale huurwoning dient een oppervlakte van minimaal 50 m² gbo te hebben.
- b. Een middeldure huurwoning dient een oppervlakte van minimaal 60 m² gbo te hebben.
- c. Een sociale koopwoning dient een oppervlakte van minimaal 50 m² gbo te hebben.

- d. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd indien door omstandigheden het toepassen van de in lid a, b en c van dit artikel genoemde minimale oppervlakte in een specifieke situatie niet mogelijk of niet redelijk is, ten gunste van de aanvrager af te wijken.

Artikel 5 Instandhoudingstermijn

- a. Sociale huurwoningen dienen gedurende een termijn van ten minste 25 jaar na de eerste ingebruikname voor de doelgroep beschikbaar te blijven.
- b. Middeldure huurwoningen dienen gedurende een termijn van tenminste 15 jaar na de eerste ingebruikname voor de doelgroep beschikbaar te blijven.
- c. Sociale koopwoningen dienen gedurende een termijn van ten minste 10 jaar na de eerste ingebruikname voor de doelgroep beschikbaar te blijven.
- d. Het college kan indien economische omstandigheden of ontwikkelingen in de woningmarkt daartoe aanleiding geven de in lid a, b en c van dit artikel genoemde instandhoudingstermijn ten gunste van de aanvrager aanpassen.

Artikel 6 Meldingsplicht

De verhuur van sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen waarop deze verordening van toepassing is, dient gedurende de in artikel 5 van deze verordening gestelde instandhoudingstermijn, door of namens de eigenaar uiterlijk binnen vier weken na het tekenen van de huurovereenkomst door middel van een door het college voorgeschreven formulier gemeld te worden bij het college van de gemeente Cranendonck (bijlage 1).

Artikel 7 Wijziging prijsgrenzen en inkomensgrenzen genoemd in artikel 2 en 3

Het college is bevoegd de inkomensgrenzen zoals genoemd in artikel 2 en de prijsgrenzen zoals genoemd in artikel 3 van deze verordening, binnen de mogelijkheden van de wet te wijzigen.

Artikel 8 Hardheidsclausule

Het college kan één of meer artikelen van deze verordening buiten toepassing laten of daarvan afwijken, voor zover toepassing gelet op het belang dat deze regeling beoogt te beschermen, zal leiden tot een onbillijkheid van overwegende aard.

Artikel 9 Inwerkingtreding en vervallen eerdere regeling

Deze verordening treedt in werking met ingang van de dag na bekendmaking.

Artikel 10 Citeertitel

Deze verordening kan worden aangehaald als 'Doelgroepenverordening gemeente Cranendonck 2022'.

Ondertekening

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Cranendonck in de openbare vergadering d.d. 8 februari 2022.

DE RAAD VOORNOEMD,

De griffier,

mr. P.J.F. Bemelmans

De voorzitter,

F.A.P. van Kessel

Bijlage 1: Formulier melding verhuur huurwoningen

Formulier melding verhuur huurwoningen op grond van *Doelgroepenverordening Cranendonck 2022*

De verhuur van sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen met huurprijsgrenzen als aangegeven in de **Doelgroepenverordening Cranendonck 2022** dient gedurende de in instandhoudingstermijn van de betreffende huurwoningen overeenkomstig de voorgenoemde verordening, door of namens de eigenaar uiterlijk binnen vier weken na het tekenen van de huurovereenkomst door middel van dit formulier gemeld te worden bij het college van de gemeente Cranendonck.

gegevens van de VERHUURDER (eigenaar / gemachtigde)

naam en voorletters
adres
postcode en woonplaats
telefoon
e-mailadres
bent u eigenaar of gemachtigde?

gegevens van de VERHUURDE WONING

adres
postcode
aanvangshuurprijs

De verhuurder verklaart dat hij/zij voor het aangaan van het huurcontract voor bovengenoemd adres, de regels zoals aangegeven in de **Doelgroepenverordening Cranendonck 2022** heeft nagevolgd. Dit betekent dat de huurprijsgrenzen in acht worden genomen en de huurder van voorgenoemde woning behoort tot de doelgroep zoals dat in de **Doelgroepenverordening Cranendonck 2022** is omschreven.

De eigenaar, of diens gevolmachtigde, verklaart dit formulier volledig en naar waarheid te hebben ingevuld:

datum

handtekening van de aanvrager

Toelichting

Aanleiding en doel

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) biedt gemeenten de mogelijkheid om in bestemmingsplannen woningbouwcategorieën op te nemen. Deze categorieën zijn vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), het gaat om: sociale huur, sociale koop, particulier opdrachtgeverschap en “geliberaliseerde woningen voor middenhuur” oftewel middeldure huur. Als een gemeente woningbouwcategorieën wil opnemen, dan moet eerst een doelgroepenverordening worden vastgesteld. Deze heeft alleen betrekking op nieuwbouw en kan alleen worden toegepast als dat in het bestemmingsplan en eventueel bijbehorende exploitatieplan is vastgelegd.

Net als in de rest van Nederland, zien we ook in Cranendonck veel vraag naar sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en middeldure huurwoningen. Om beter te kunnen sturen op de woningmarkt zijn deze categorieën opgenomen in voorliggende doelgroepenverordening. Er wordt vastgelegd voor welke doelgroepen de woningen bedoeld zijn. De doelgroepen worden bepaald aan de hand van inkomensgrenzen. Voor middeldure huur wordt de maximale aanvangshuurprijs vastgesteld. Ook regelt de verordening dat de verschillende categorieën woningen gedurende een bepaalde periode beschikbaar moeten blijven voor de daarvoor aangewezen doelgroepen. Dit zijn de instandhoudingstermijnen.

Voor de sociale en middeldure huurwoningen geldt géén vergunningplicht. Om zonder onnodige administratieve lasten toch inzicht te kunnen krijgen in de wijze van verhuur van deze woningen gedurende de voorgeschreven instandhoudingstermijn, is in deze verordening een meldingsplicht bij het college van B&W opgenomen, middels het in bijlage 1 opgenomen meldingsformulier.

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1 Definities

In artikel 1 zijn definities opgenomen die in de verordening gebruikt worden. Een aantal wordt hieronder toegelicht.

DAEB-norm

In de verordening wordt voor het bepalen van de inkomensgrenzen het begrip DAEB-norm gehanteerd. DAEB is de afkorting van Diensten van Algemeen en Economisch Belang en zijn de in de Woningwet omschreven diensten van woningcorporatie. Het betreft onder andere het bouwen, beheren en verhuren van sociale huurwoningen. Jaarlijks wordt de maximale inkomensgrens voor sociale huurwoningen geïndexeerd en vastgesteld.

Enkele gebruik woonruimte

Bij het begrip huurprijs wordt ‘met het enkele gebruik van een woonruimte’ de huurprijs zonder servicekosten of voorschot nutsvoorzieningen, bedoeld.

Middeldure huurwoning

Omwille van de leesbaarheid van deze verordening wordt het begrip ‘middeldure huurwoning’ gehanteerd voor ‘geliberaliseerde woning voor middenhuur’, zoals opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening.

Sociale huurwoningen

In het Besluit ruimtelijke ordening is opgenomen dat een sociale huurwoning een woning is met een aanvangshuur onder de huurtoeslaggrens. De huurtoeslaggrens wordt jaarlijks vastgesteld in artikel 13 lid 1 van de Wet op de huurtoeslag. In 2022 is dit bedrag € 763,42.

Sociale koopwoningen

In het Besluit ruimtelijke ordening is voor sociale koopwoningen een maximale koopprijs van € 200.000,- vrij op naam vastgelegd. Een lagere prijs is toegestaan, maar hoger niet. In de nieuwe Omgevingswet wordt de maximale koopprijs verhoogd naar de geldende NHG-kostengrens: in 2022 is dat € 355.000,-. Ook dan geldt dat gemeenten niet verplicht zijn de NHG-grens te hanteren als maximumprijs, maar een lagere prijs mogen toepassen.

Vooruitlopend op de nieuwe Omgevingswet kunnen gemeenten zich, via de Crisis en Herstelwet (Chw), aanmelden voor een experiment en al eerder gebruik maken van een hogere koopprijs. De gemeente Cranendonck heeft zich hiervoor aangemeld en een maximale koopprijs van € 250.000,- vastgesteld. Dat is lager dan de NHG-grens. De beoogde doelgroep van sociale koopwoningen zijn immers starters op de koopwoningmarkt met een (laag) inkomen van maximaal 1.25 x de DAEB-norm.

Tegelijkertijd wordt met de vastgestelde koopprijs tegemoet gekomen aan de gestegen bouwkosten en eisen aan woningen waar marktpartijen mee te maken hebben. De meerwaarde komt op deze manier ten goede aan de kwaliteit van het plan en niet aan de eerste verkoper. Dit geldt temeer nu de woning gedurende de instandhoudingstermijn van 10 jaar voor niet meer dan de geïndexeerde maximale koopprijs uitsluitend aan de beoogde doelgroep mag worden doorverkocht.

De maximale koopprijs kan jaarlijks geïndexeerd worden aan de hand van de indexering voor 'prijsgrenzen koop' zoals vastgesteld in de Regionale Begrippenlijst Wonen van de Woningmarktregio Metropoolregio Eindhoven.

Artikel 2 Doelgroepen

Dit artikel omschrijft de doelgroepen voor sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen en sociale koopwoningen. De afbakening van de doelgroepen vindt plaats door middel van maximale inkomensgrenzen. Daarbij is de DAEB-norm als uitgangspunt genomen. Deze norm wordt jaarlijks geïndexeerd en vastgesteld. In 2022 is de maximale inkomensgrens voor sociale huurwoningen:

- € 40.765 voor eenpersoonshuishoudens
- € 45.014 voor meerpersoonshuishoudens

De maximale inkomensgrens voor middeldure huurwoningen is 1,5 x de DAEB-norm en voor sociale koopwoningen 1,25 x de DAEB-norm. Voor sociale koopwoningen geldt bovendien dat het moet gaan om starters op de koopwoningmarkt. De eerste stap op de koopwoningmarkt is in deze tijd namelijk ontzettend moeilijk. Met starters op de koopwoningmarkt worden mensen bedoeld die:

- nog geen zelfstandige koopwoningen hebben, bijvoorbeeld mensen uit het ouderlijk huis, kamer, instelling, scheiding of het buitenland, of;
- mensen uit een huurwoning.

Doorstromers op de koopwoningmarkt, vallen niet binnen deze doelgroep. Een doorstromer heeft immers al een koopwoning die (in de meeste gevallen) met overwaarde verkocht kan worden. Daarmee heeft hij al meer kans op de koopwoningmarkt dan iemand die nog geen koopwoning heeft. Dat kunnen ook mensen uit een huurwoning zijn. Door het opnemen van deze groep wordt tevens de doorstroming op de huurmarkt bevorderd.

Gedurende de instandhoudingstermijn (zie artikel 5) moeten de woningen voor deze doelgroepen behouden blijven. Voor alle genoemde inkomens geldt dat deze jaarlijks worden geïndexeerd conform artikel 48, eerste lid van de Woningwet.

Artikel 3 Huurprijsgrenzen

De aanvangshuurprijs voor een sociale huurwoning bedraagt maximaal het bedrag bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a van de Wet op de huurtoeslag. Deze zogeheten huurtoeslaggrens bedraagt € 763,42 (prijspeil 2022). Bij het bepalen van de minimale huurprijs voor een middeldure huurwoning is eveneens aansluiting gezocht bij deze huurtoeslaggrens. Zo ontstaat een goede aansluiting van het middeldure huursegment op het sociale huursegment ontstaat.

De huurprijsgrenzen worden jaarlijks per 1 januari geïndexeerd. De maximale huurprijs voor een sociale huurwoning en daarmee de minimale huurgrens voor een middeldure huurwoning wordt geïndexeerd met een verhoging zoals bepaald in artikel 12, lid 2 van het Besluit huurprijzen woonruimte. Deze indexering ligt vast in landelijke wetgeving en plaats door de rijksoverheid.

De bovengrens voor een middeldure huurwoning is bepaald op € 1000,00 (prijspeil 2022). De indexering van de bovengrenzen van de middeldure huurwoningen is een gemeentelijke beleidskeuze. Gekozen is om aan te sluiten bij de huurprijsgrenzen die in de Begrippenlijst Wonen van de Woningmarktregio Metropoolregio Eindhoven zijn vastgelegd.

De jaarlijkse huurverhoging voor vrijesectorwoningen is wettelijk vastgesteld. Voor de komende jaren is dat 2,4%. De huurverhogingen mogen er niet toe leiden dat de huurprijs tijdens de instandhoudingstermijn hoger wordt dan de maximale huurprijs die in enig jaar geldt. Er is derhalve een plafond voor de te vragen huurprijs gedurende de instandhoudingstermijn.

Voor sociale huurwoningen is een maximale aanvangshuurprijs in de verordening bepaald, maar wordt geen plafond voor de te vragen huurprijs gesteld. Voor sociale huurwoningen zijn immers door middel van het woningwaarderingstelsel (WWS) maximale huurprijzen bepaald. Door wettelijk toegestane huurverhogingen kan het eveneens voorkomen dat de huurprijs in de loop der jaren hoger komt te liggen dan de maximaal toegestane aanvangshuurprijs.

Artikel 4 Prijs-/kwaliteitsverhouding

De gemeente Cranendonck wil dat nieuwe woningen voldoende woonkwaliteit hebben, ook op de langere termijn. Daarom moeten nieuwe sociale huur- en koopwoningen, alsmede middeldure huurwoningen een minimale gebruiks vloeroppervlakte hebben. Voor sociale koop- en huurwoningen geldt een minimale oppervlakte van 50 m² en voor middeldure huur een minimale oppervlakte van 60 m². Indien door omstandigheden het toepassen van deze minimale oppervlaktes niet mogelijk of niet redelijk is, dan kan ten gunste van de aanvrager worden afgeweken. Deze afwijking wordt slecht in uitzonderlijke gevallen toegepast.

Artikel 5 Instandhoudingstermijn

De gemeente moet in de doelgroepenverordening aangeven voor welke termijn de woningen behouden moeten blijven voor de betreffende categorie. De instandhoudingstermijn voor sociale huurwoningen is 25 jaar na de eerste ingebruikname en moet gedurende deze periode beschikbaar blijven voor de doelgroep. Met gebruikmaking van deze termijn van 25 jaar wordt aansluiting gezocht bij het bepaalde in de artikelen 47 en 48 van de Woningwet.

De instandhoudingstermijn voor middeldure huurwoningen is bepaald op 15 jaar. De aanvangshuurprijs van middeldure huurwoningen zal in die periode niet hoger mogen zijn dan de bovengrens die is vastgelegd in artikel 3 van deze verordening.

Voor sociale koopwoningen is een instandhoudingstermijn van 10 jaar vastgelegd. Binnen deze termijn mag de woning alleen verkocht worden aan de doelgroep en voor een maximale koopprijs van € 250.000,- vrij op naam, met toepassing van indexering.

Indien woningen binnen de instandhoudingstermijn worden onttrokken aan de opgelegde categorie, wordt in strijd gehandeld met deze verordening dan wel het bestemmingsplan waarin deze regeling is opgenomen. Als een woning bijvoorbeeld wordt verkocht dan wel voor een te hoge huur wordt verhuurd gedurende de instandhoudingstermijn, kan de gemeente handhavend optreden op grond van de toezichthoudende bevoegdheden in de Algemene Wet Bestuursrecht, bijvoorbeeld door het opleggen van een last onder dwangsom.

Mochten de marktomstandigheden (bijvoorbeeld ten tijde van economische crisis) daartoe aanleiding geven is het voor het college mogelijk af te zien van handhaving of bij een verzoek daartoe de instandhoudingstermijn ten gunste van de aanvrager aanpassen.

Artikel 6 Meldingsplicht

Er wordt geen vergunningplicht opgelegd voor de huurwoningen. Om toezicht te kunnen houden op de naleving van het bepaalde in deze verordening is een meldingsplicht, bij het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst van een woning gedurende de instandhoudingstermijn, opgenomen. Hiertoe dient het formulier in bijlage 1 te worden gebruikt. Op deze wijze zal de naleving van deze verordening naar verwachting worden vergroot en kan tevens het gebruik en effect van deze verordening inzichtelijk worden gemaakt.

Artikel 7 Wijziging prijsgrenzen en inkomensgrenzen genoemd in artikel 2 en 3

Door het college te machtigen de prijsgrenzen en inkomensgrenzen te wijzigen, kan deze verordening sneller inspelen op veranderende omstandigheden in de markt. Zeker als de strekking van de verordening overeind blijft en alleen een aanpassing van de prijsgrenzen en/of inkomensgrenzen gewenst is. Het college informeert de raad gemotiveerd over eventuele aanpassing van in deze verordening opgenomen prijsgrenzen en inkomensgrenzen.

Artikel 8 Hardheidsclausule

Het college kan in situaties waarin deze verordening niet of niet in redelijkheid voorziet een bijzondere voorziening treffen waarbij de bijzondere omstandigheden van een situatie wordt afgewogen.

Artikel 9 Inwerkingtreding en vervallen eerdere regeling

Dit artikel spreekt voor zich.

Artikel 10 Citeertitel

Dit artikel spreekt voor zich.