

Toelichting Doelgroepenverordening gemeente Elburg 2023

(deze toelichting maakt integraal onderdeel uit van de verordening)

Aanleiding en doel

In het woonbeleid - woonvisie gemeente Elburg 2020-2025 en het addendum op de woonvisie gemeente Elburg 2020-2025 - zijn onder andere richtlijnen gegeven voor aantallen, de aard en percentages voor de verschillende prijscategorieën voor nieuwbouw van woningen. In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft de rijksoverheid definities voor sociale koop- en huurwoningen en middenhuur woningen. De definitie voor de doelgroepen voor deze categorieën wordt in het Bro bij de gemeente zelf gelegd. Dit kan opgesteld worden in een doelgroepenverordening.

De doelgroepenverordening is een instrument om kwalitatieve eisen te stellen aan nieuwbouw van sociale koop- en huurwoningen en middenhuur woningen. Ook geeft de doelgroepenverordening de wettelijk vereiste basis om de percentages voor de prijscategorieën vast te leggen in bestemmingsplannen en exploitatieplannen (Wet ruimtelijke ordening).

In de doelgroepenverordening gemeente Elburg 2023 geeft gemeente Elburg een definitie aan de doelgroepen voor sociale huur, sociale koop en middenhuur aan de hand van inkomensgrenzen. Ook wordt aan deze prijscategorieën een instandhoudingstermijn gegeven, die binnen de gestelde grenzen van het Bro vallen, waarbinnen deze woningen beschikbaar moeten blijven voor de beoogde doelgroep.

Op 1 januari 2024 zal de Omgevingswet in werking treden. Als een doelgroepenverordening vóór 1 januari 2024 is vastgesteld en in werking getreden is, kan dit meegenomen worden in de overgangsfase. Dit betekent dat de verordening blijft gelden tot de beleidsregels in het omgevingsplan zijn opgenomen.

De doelgroepenverordening is van toepassing op alle nieuwbouwplannen in gemeente Elburg waarvoor het bestemmingsplan wordt herzien of waarvoor een omgevingsplan wordt gemaakt.

Uitzondering hierop zijn plannen waar al bestaande, contractuele afspraken over zijn gemaakt.

Hieronder verstaan we:

- Anterieure overeenkomsten
- Onherroepelijke bestemmingsplannen
- Vastgestelde ontwerpbestemmingsplannen
- Anterieure overeenkomsten waarvoor de onderhandelingen over totstandkoming al in een vergevorderd stadium zijn.

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1 Begripsbepaling

Voor artikel 1f wordt aansluiting gezocht met de maximale maandprijs zoals deze bepaald is in de woondeal regio Noord-Veluwe 2022-2030.

Voor 1m wordt de maximale vrij-op-naamprijs in twee stadia gehanteerd. Tot en met 31 december 2023 geldt hier een vrij-op-naamprijs van ten hoogste €200.000 conform Besluit ruimtelijke ordening, artikel 1.1.1, eerste lid, onder e. Vanaf 1 januari 2024 ligt de maximale prijs op de geldende NHG-kostengrens. Gemeentes zijn vrij om voor een lagere prijs te kiezen en dit als categorie op te nemen in het bestemmingsplan. Gemeente Elburg kiest ervoor om voor sociale koop een vrij-op-naamprijs van ten hoogste €265.000 te hanteren, welke overeenkomt met de subcategorie van goedkope koop zoals deze in het addendum op de woonvisie 2020-2025 is opgenomen.

De overige definities spreken voor zich.

Artikel 2 Doelgroepen

De inkomensgrens voor de doelgroep voor sociale huur komt overeen met de rijksinkomensgrenzen voor

sociale huur, prijspeil van 2023 is €44.035 voor eenpersoonshuishoudens en €48.625 voor meerpersoonshuishoudens. Voor geliberaliseerde woningen voor middenhuur en voor sociale koopwoningen ligt deze inkomensgrens op 1,5 keer de DAEB-norm. Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd conform artikel 48, eerste lid, van de Woningwet. Met het prijspeil van 2023 komt dit neer op een inkomensgrens van €66.052,50 voor een eenpersoonshuishouden en €72.937,50 voor meerpersoonshuishoudens.

De inkomensgrens voor middenhuur en sociale koop zijn gelijk gesteld, omdat deze communicerende vaten zijn.

De toetsing of een huishouden gelet op het inkomenscriterium behoort tot de doelgroep is alleen van toepassing op het moment dat een woning verkocht of verhuurd wordt.

Artikel 3 Instandhoudingstermijn

Wettelijk gezien gelden de volgende kaders waarbinnen de gemeentes een instandhoudingstermijn mogen hanteren (Artikel 1.1.1, eerste lid Besluit ruimtelijke ordening¹):

- a. voor sociale huurwoningen: ten minste tien jaar na ingebruikname;
- b. voor sociale koopwoningen: ten minste een jaar en ten hoogste tien jaar na ingebruikname; en
- c. voor geliberaliseerde woningen voor middenhuur: ten minste tien jaar na ingebruikname.

De minimale instandhoudingstermijn voor sociale huurwoningen is voor gemeente Elburg bepaald op 25 jaar na de eerste ingebruikname. Hierin wordt aansluiting gezocht met het bepaalde in artikel 47 en 48 van de woningwet. Voor sociale koopwoningen is de minimale instandhoudingstermijn voor gemeente Elburg bepaald op 5 jaar. De minimale instandhoudingstermijn voor middeldure huurwoningen is voor gemeente Elburg bepaald op 15 jaar.

Gedurende deze termijn mag de huurprijs van sociale huurwoningen niet hoger zijn dan de bovengrens die is vastgelegd in artikel 1l. De huurprijs van geliberaliseerde woningen voor middenhuur mag gedurende deze termijn niet hoger zijn dan vastgelegd in artikel 1f. De verkoopprijs van een sociale koopwoning mag gedurende deze termijn niet hoger zijn dan vastgelegd in artikel 1m.

Artikel 4 Zelfbewoning

Om directe doorverkoop van sociale koopwoningen te voorkomen, en daarmee te voorkomen dat de prijzen exponentieel stijgen zal er in de anterieure overeenkomst voor sociale koopwoningen een zelfbewoningsplicht opgenomen worden van 5 jaar. Dit op basis van artikel 6.13 lid 2 onder d van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 6.2.10 onder f van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit houdt in dat de uiteindelijke koper aantoonbaar permanent zelf in de woning dient te wonen.

Artikel 5 Meldingsplicht

De meldingsplicht is bedoeld om artikel 3 te ondersteunen. De intenties van deze verordening zullen publiekrechtelijk via het bestemmings- of omgevingsplan worden vastgelegd.

Woningcorporaties hebben op grond van de Woningwet een ruime informatieplicht waarbinnen ze jaarlijks uitgebreid verslag uitbrengen over de activiteiten. Om deze reden worden corporaties ontheven van de plicht in artikel 4 eerste lid. Een dergelijke verplichting zou voor onnodige, dubbele administratie zorgen.

¹ Artikel 5.161c derde lid van Besluit kwaliteit leefomgeving vanaf 1 januari 2024

Artikel 6 Koopprijsgrens sociale koop

De maximale aanvangsprijs is onder de omgevingswet vrij in te zetten, zolang deze onder de NHG-kostengrens valt. Vanaf 1 januari 2024 hanteert gemeente Elburg een maximale aanvangsprijs voor sociale koop van €265.000, overeenkomstig met onze goedkope koop categorie in het addendum op de woonvisie. Het is niet onwaarschijnlijk dat deze maximumprijs over een paar jaar niet meer realistisch is voor koopwoningen. Om de grens voor sociale koop realistisch en bruikbaar te houden is het college bevoegd om deze aan te passen aan de hand van de indexatie overeenkomstig met de consumentenprijsindex.

Artikel 7 Differentiatie woningbouw

De differentiatie van de woningbouw, zoals deze is opgenomen in de woonvisie gemeente Elburg 2020-2025 en het addendum op de woonvisie gemeente Elburg 2020-2025 zal middels deze doelgroepenverordening daar waar nodig planologisch-juridisch geborgd worden in het betreffende bestemmingsplan dan wel de omgevingsplan c.q. -vergunning.

Artikel 8 Hardheidsclausule

Dit artikel spreekt voor zich.

Artikel 9 Inwerkingtreding

Dit artikel spreekt voor zich

Artikel 10 Citeertitel

Dit artikel spreekt voor zich.