

Doelgroepenverordening betaalbare woningen

Aanleiding en doel

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) kunnen gemeenten in bestemmingsplannen expliciet sturen op de gewenste woningbouwcategorieën. In artikel 3.1 Wro is bepaald dat gemeenten in het bestemmingsplan, voor de uitvoerbaarheid van de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen, percentages van woningbouwcategorieën kunnen opnemen. Artikel 3.1.2 van het Besluit Ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat dit kan voor 'sociale huurwoningen, geliberaliseerde woningen voor middenhuur, sociale koopwoningen of particulier opdrachtgeverschap'. Voor toepassing van dit artikel is het noodzakelijk om een gemeentelijke verordening op te stellen die regels bevat over de maximale aanvangshuur- en koopprijzen, de minimale instandhoudingstermijn als sociale en middenhuurwoningen en goedkope en betaalbare koopwoningen en de doelgroep voor wie deze woningen bedoeld zijn. Hierbij is ook aansluiting gezocht bij artikel 5.161c Besluit kwaliteit leefomgeving.

De *Doelgroepenverordening betaalbare woningen gemeente Oude IJsselstreek 2023* is de basis voor het doorvoeren van het gemeentelijke beleid voor sociale en middenhuurwoningen en goedkope en betaalbare koopwoningen in bestemmingsplannen. Met de verordening worden de afspraken die zijn vastgelegd in de Woondeal (Rijk, provincie en gemeenten d.d. 2023-03-08) en de afspraken die zijn vastgesteld in de Regionale Woonagenda Achterhoek 2023-2030 ook bindend in woningbouwprojecten.

Omdat de raad de Regionale Woonagenda Achterhoek 2023-2030 heeft vastgesteld, ontstaat met de vaststelling van deze verordening een wettelijke basis om, indien nodig, uitvoering van het gemeentelijke woonbeleid in nieuwe bestemmingsplannen af te dwingen.

Op het moment van inwerkingtreding van de Omgevingswet maken de bestaande ruimtelijke plannen, waaronder bestemmingsplannen, van rechtswege onderdeel uit van het tijdelijke deel van het omgevingsplan. Waar in deze verordening staat "bestemmingsplan" moet dat dan worden gelezen als "omgevingsplan". De Doelgroepenverordening blijft in de overgangperiode gelden. De overgangperiode is nu bepaald tot eind 2032. Daarna vervalt de verordening en worden de bepalingen daarvan opgenomen in het omgevingsplan

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1 definities

Voor de leesbaarheid en herkenbaarheid wordt in deze verordening het begrip 'middenhuurwoning' gebruikt voor het begrip 'geliberaliseerde woning voor middenhuur', zoals toegepast in de Bro.

Artikel 2 huurprijsgrens sociale huurwoningen

Dit artikel regelt de huurprijzen voor sociale huurwoningen. Deze zijn wettelijk vastgelegd in de Wet op de huurtoeslag. Verder hier geen uitwerking.

Artikel 3 huurprijsgrens middenhuurwoningen

Regelt de verhuurprijzen van middenhuurwoningen die ook moeten blijven gelden voor de instandhoudingstermijn van 10 jaar die is vastgelegd in artikel 10.

Artikel 4 koopprijsgrens goedkope koopwoning en betaalbare koopwoning

Beschrijft wat we verstaan onder goedkope en betaalbare koopwoningen (de maximale prijzen vrij op naam). Dat zijn bedrijfsklare woningen die voldoen aan het bouwbesluit. Voor de goedkope koopwoningen geldt verder dat zij voor een periode van 10 jaar (de instandhoudingstermijn) binnen deze categorie moeten blijven. Dit geldt dan ook bij tussentijdse verkoop binnen deze termijn van 10 jaar na de 1^e aankoop.

Artikel 5, 6 en 7 Doelgroepen sociale huurwoningen, middenhuurwoningen en goedkope koopwoningen

Hier worden de doelgroepen benoemd voor de verschillende categorieën woningen. Dit gebeurt op basis van inkomen.

Voor de sociale huur zijn de inkomensgrenzen wettelijk geregeld en zijn een afgeleide van de maximale inkomensgrens uit de Woningwet (de DAEB-norm). Deze norm wordt jaarlijks geïndexeerd conform artikel 48, eerste lid, van de Woningwet. In 2023 bedraagt de DAEB-norm € 48.625 (meerpersoonshuishoudens).

Voor de middenhuur bedraagt de inkomensgrens 1,5 x de DAEB-norm (2023: € 72.938).

Voor de goedkope koopwoning bedraagt de inkomensgrens 1,35 x de DAEB-norm (2023: € 65.650) Hiermee is het mogelijk om een woning tot de betreffende grens te financieren.

We hebben dit niet opgenomen voor de betaalbare koopwoningen, omdat ons beleid zich met name richt op het realiseren van goedkope huur- en koopwoningen en overheidsbemoeienis tot aan de grens van € 355.000 te ver gaat. De selectie van kandidaten voor deze woningen vindt in de markt plaats.

Bij de koopwoningen is verder opgenomen dat de kopers de woning zelf moeten bewonen (zelfbewoningsplicht), waarmee aankoop en vervolgens verhuren wordt verhinderd.

Artikel 8 Instandhoudingstermijn

De doelgroepenverordening heeft niet alleen tot doel te regelen welke doelgroepen in aanmerking komen voor verschillende woningbouwcategorieën, maar ook om deze woningen langdurig voor de doelgroep beschikbaar te houden. Met dit artikel wordt een gelijk speelveld gecreëerd voor alle woningbouwprojecten waarbij sociale huur, middenhuur en goedkope koop wordt gerealiseerd. Dit geldt zowel voor ontwikkelingen van gemeente, corporaties, beleggers als andere marktpartijen.

Als 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.

Zodra bekend is waar woningen zoals bedoeld in deze verordening worden gerealiseerd, registreert de gemeente deze woningen in een openbaar register, zodat duidelijk is en blijft welke woningen vallen onder het regime van deze verordening en tot hoelang de instandhoudingstermijn van toepassing is op de betreffende woning en welke categorie.

Artikel 9 en 10 meldingsplicht

Strekking van het artikel is het behouden van woningen in een bepaalde categorie gedurende een instandhoudingstermijn. Daarmee voorkomen we dat opgeleverde woningen binnen de instandhoudingstermijn voor veel meer worden doorverkocht of worden verhuurd.

Voor de sociale huurwoningen die niet worden verhuurd worden door corporaties en voor de middenhuurwoningen gelden geen regels over passend toewijzen, zoals die wel gelden voor toegelaten instellingen (corporaties). Om toezicht te kunnen houden op de naleving van het bepaalde in de

verordening is een meldingsplicht bij het aangaan van een nieuwe verhuurovereenkomst van een woning gedurende de instandhoudingstermijn opgenomen.

Ook dient de verkoper van een goedkope koopwoning te melden/aan te tonen dat deze koopwoning worden verkocht voor een prijs die is gebaseerd op de 1^e aankoop en aan een huishouden met een inkomen als bedoeld in deze verordening. Bij de koopwoningen wordt de meldingsplicht opgenomen in de akte van levering of de anterieure overeenkomst als zakelijk recht of kettingbeding met boetebeding. Hierin wordt vermeld dat de overdracht van de woning niet mag plaatsvinden zonder toestemming van de gemeente. Bij verkoop van de woning zal de makelaar deze bepaling nog eens moeten benadrukken bij de verkoper/koper en de notaris zal deze bepaling dan moeten toetsen voor de overdracht.

We zorgen ervoor dat de melding op een voor alle partijen laagdrempelige en effectieve wijze kan worden uitgevoerd om daardoor het gebruik en effect van de doelgroepenverordening inzichtelijk te maken.

Artikel 11 Kettingbeding

Bevat een kettingbeding waarmee wordt geregeld dat zowel bij oplevering als bij verkoop of verhuur wordt gehandeld in overeenstemming met deze verordening.

Artikel 12 tot en met 15

Deze artikelen spreken voor zich. De bedragen (prijspeil 2022) in art. 13 lid 1 tm lid 4 (strafbepalingen) zijn:

- 1^e categorie maximaal € 450,
- 2^e categorie maximaal € 4.500,
- 4^e categorie maximaal € 22.500,
- 5^e categorie maximaal € 90.000