

Toelichting Doelgroepenverordening Wonen 2023 gemeente Súdwest-Fryslân

Aanleiding en doel

Súdwest-Fryslân is een geliefde en aantrekkelijke gemeente om in te wonen. De vraag naar woningen is groot en zorgt voor stijgende prijzen in de vrije sector en stijgende wachttijden voor het vinden van een sociale huur en/of koopwoning. Súdwest-Fryslân wil een gemeente zijn die een thuis biedt aan een breed scala aan inwoners, aan mensen met een laag, midden- en hoog inkomen, van verschillende opleidingsniveaus, leeftijd, cultuur en huishoudensgrootte. Daarom is het nodig om de komende jaren veel te bouwen, minimaal 1.000 in deze bestuursperiode. In het coalitieakkoord staat dat de gemeente Súdwest-Fryslân met voorrang inzet op het bouwen van betaalbare woningen en sociale huurwoningen. In uitgifteovereenkomsten met ontwikkelaars van woningen worden al afspraken gemaakt over de realisatie hiervan. In aanvulling hierop wil de gemeente ook publiekrechtelijk de bouw en het in stand houden van betaalbare woningen borgen.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) biedt gemeenten de mogelijkheid om in bestemmingsplannen te eisen dat een bepaald deel van woningbouwcategorieën wordt gerealiseerd in nieuwbouwplannen. Dit kan voor de woningbouwcategorieën sociale huur, geliberaliseerde woningen voor middenhuur, sociale koop en particulier opdrachtgeverschap. Het doorvoeren van gemeentelijk woonbeleid in bestemmingsplannen kan door het opstellen van een doelgroepenverordening. De doelgroepenverordening heeft primair betrekking op nieuwbouw. De gemeente kan hierdoor sturen op een goede mix aan aanbod van (huur)woningen.

Om de doelgroepenverordening toe te passen kunnen percentages of aantallen van de woningbouwcategorieën in het betreffende bestemmingsplan/omgevingsplan vastgelegd worden. De instandhouding van de woningen voor de doelgroepen wordt hiermee geborgd.

In deze verordening zijn de sociale huurwoning, middeldure huurwoning en sociale koopwoningen omschreven aan de hand van de huur en koopprijsgrenzen. De beoogde doelgroepen zijn vastgelegd aan de hand van inkomensgrenzen.

Verder regelt de verordening dat de woningen gedurende een bepaalde periode beschikbaar moeten blijven voor de daarvoor aangewezen doelgroepen. Dit zijn de instandhoudingstermijnen.

De verordening regelt niet de toewijzing van de nieuwbouwwoningen aan individuele huishoudens. De toewijzing van de sociale huurwoningen vindt plaats door de woningcorporaties of andere eigenaren van de betreffende woningen. Bij de koopwoningen dienen de verkopers een inkomenstoets uit te voeren om te controleren of de koper voldoet aan de inkomensgrenzen die in deze verordening opgenomen zijn.

De doelgroepenverordening en de omgevingswet

De omgevingswet maakt het mogelijk om in omgevingsplannen doelgroepen en prijscategorieën op te nemen in een omgevingsplan. Dan is geen doelgroepenverordening meer nodig. Het college kiest ervoor de verordening nu nog wel vast te laten stellen om daarmee een duidelijk afbakening vast te leggen die voor alle nieuwe woningbouwplannen vergelijkbaar is. Dat biedt een duidelijk kader voor onderhandeling met marktpartijen. Bovendien is de omgevingswet nog niet van kracht en gezien het proces tot nu toe niet ondenkbaar dat de Omgevingswet weer uitgesteld wordt.

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1 Definities

Onder huurprijs wordt verstaan het enkele gebruik van een woonruimte de huurprijs zonder servicekosten of voorschot voor nutsvoorzieningen.

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

Een sociale huurwoning mag alleen worden verhuurd onder de huurprijsgrens (liberalisatiegrens) tot € 808,06 (prijspeil 1-1-2023).

Een middeldure huurwoning heeft een kale huurprijs vanaf de huurprijsgrens (liberalisatiegrens) tot € 1000 per maand (prijspeil 1-1-2023).

In de regionale woondeal wordt voor een betaalbare woningen de NHG (Nationale Hypotheek Garantie)-grens aangehouden. Deze bedraagt per 1.1.2023 € 404.000. In onze gemeente is deze grens niet passend. Uit gesprekken met marktpartijen en hypotheekadviseurs is een voor sociale koopwoning een koopprijs vrij op naam van ten hoogste € 250.000 opgenomen. Omdat er ook een doelgroep is die gezien het inkomen hier niet voor in aanmerking komt, is ook nog een lagere prijsgrens opgenomen van € 200.000 (vrij op naam).

Artikel 2 Doelgroepen

Dit artikel omschrijft de doelgroepen voor nieuw te bouwen sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen en sociale koopwoningen. De afbakening van de doelgroepen vindt plaats door middel van maximale inkomensgrenzen. Deze afbakening doet niets af aan de bepalingen zoals opgenomen in de Woningwet artikel 48, eerste lid, waarin voor corporaties een (beperkte) afwijkmogelijkheid is opgenomen. Deze regeling blijft gelden en kan door corporaties worden toegepast.

Gedurende een vastgelegde termijn (zie artikel 4) moet de woning voor deze doelgroepen in stand gehouden worden. Hierbij wordt aansluiting gezocht bij de inkomensgrenzen uit de huisvestingsverordening, die gelden voor toewijzing van sociale huurwoningen en voor nieuwe middeldure huurwoningen.

Tot de doelgroep voor een sociale huurwoning behoren personen met een inkomen tot maximaal de DAEB-norm (tot € 44.035 prijspeil 1-1-2023). Voor meerpersoonshuishoudens is de **DAEB-inkomensgrens** vastgesteld op € 48.625 (prijspeil 2022). De DEAB (Dienst van Economisch en Algemeen Belang) norm is de inkomensgrens waaronder sociale huurwoningen mogen aangeboden worden conform Europese staatssteunregels.

Als doelgroep voor middeldure huurwoningen worden aangemerkt huishoudens met een inkomen tot maximaal 1,30 keer de DAEB norm voor Middeldure Huur I en 1,4 x DAEB-norm voor Middeldure Huur II en bedraagt op prijspeil 2023 € 57.246 bruto per jaar (1 persoon) respectievelijk € 61.649.

De doelgroep van de sociale koopwoningen wordt gevormd door huishoudens met een inkomen tot 1,30 x de DAEB-norm voor Sociale Koop I en 1,4 x de DAEB-norm voor Sociale koop II en bedraagt op prijspeil 2023 € 57.246 bruto per jaar (1 persoon) respectievelijk € 61.649.

Hypotheekmogelijkheden (rekenmodel Consumentenbond, prijspeil mei 2023)

Jaarinkomen (2 personen, gezamenlijk)	Maximale hypotheek
45.000	192.000
55.000	240.000
65.000	300.000
Jaarinkomen (1 persoon)	
40.000	170.000
50.000	214.000

Artikel 3 Huur- en kooprijsgrenzen

De aanvangshuurprijs voor een sociale huurwoning bedraagt maximaal het bedrag bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a van de Wet op de huurtoeslag, dat is € 808,06 (prijspeil 2023). Deze maximale huurprijs voor een sociale huurwoning is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening.

Bij het bepalen van de minimale huurprijs voor een middeldure huurwoning is aansluiting gezocht bij de bestaande huurtoeslaggrens, zoals bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a. van de Wet op de huurtoeslag. Die grens bedraagt € 808,06 (prijspeil 2023). De bovengrens voor een middeldure huurwoning is opgedeeld in twee categorieën en bepaald op € 900,- en € 1000,- (prijspeil 2023). Daarmee kan maatwerk per project worden geleverd en ingespeeld worden op de lokale behoefte.

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 vindt regelmatig, maar niet altijd jaarlijks, plaats door de rijksoverheid. De indexering van de bovengrens is een gemeentelijke beleidskeuze. Deze indexering moet jaarlijks plaatsvinden. Gekozen is voor koppeling aan gemeentelijke grondprijzenbrief.

In de verordening is geregeld dat de jaarlijkse verhoging van de huurprijs niet mag leiden tot overschrijding van de bandbreedte die voor de aanvangshuurprijs is aangegeven. De beschikbaarheid voor de doelgroep wordt geborgd door de bepaling in het vierde en vijfde lid. De huurverhogingen die de verhuurder doorvoert, mogen er niet toe leiden dat de huurprijs tijdens de instandhoudingstermijn hoger wordt dan de maximale aanvangshuurprijs die in enig jaar geldt. Er is daarom een plafond voor de te vragen huurprijs in de instandhoudingstermijn. Deze verordening regelt echter niet de hoogte van de jaarlijkse huurverhoging die de verhuurder aan de huurders oplegt.

De maximale koopgrensprijs is opgedeeld in twee categorieën: tot € 200.000 en tot 250.000. Daarmee kan maatwerk per project worden geleverd en ingespeeld worden op de lokale behoefte. Deze grenzen gelden vanaf de ingangsdatum van de Doelgroepenverordening en worden geïndexeerd door een koppeling aan de gemeentelijke grondprijzenbrief.

Artikel 4 Prijs-kwaliteitsverhouding

Het hanteren van maximale prijzen kan leiden tot het minimaliseren van de woonkwaliteit. Om te voorkomen dat woningen te klein worden is per categorie een minimale oppervlakte opgenomen. De oppervlaktes zijn een afweging tussen een minimale basiskwaliteit die we als gemeente noodzakelijk achten, versus de economische haalbaarheid van het realiseren van een woning.

Artikel 5 Instandhoudingstermijn

De verhuurder of verkoper moet de woning gedurende de instandhoudingstermijn beschikbaar houden voor de doelgroep. De instandhoudingstermijn voor sociale huurwoningen is minimaal 15 jaar na de eerste ingebruikname en moet gedurende deze periode beschikbaar blijven voor de doelgroep. De instandhoudingstermijn voor middeldure huurwoningen is ook bepaald op 15 jaar. De huurprijs van middeldure huurwoningen zal in die periode niet hoger mogen zijn dan de bovengrens die is vastgelegd in artikel 2 van deze verordening.

De termijn van 15 jaar is een redelijke periode om sociale en middeldure huurwoningen als zodanig beschikbaar te houden voor het goed functioneren van de woningmarkt op basis van huidige inzichten in de woningbehoefte.

De instandhoudingstermijn voor sociale koopwoningen (beneden het vastgestelde prijsniveau) is gesteld op minimaal 10 jaar. Ontwikkellende partijen worden contractueel verplicht om via een zelfbewoningsplicht en kettingbeding ervoor te zorgen dat deze woningen niet in de verhuur gaan.

Handhaving

Indien woningen binnen de aangegeven termijn worden onttrokken aan de opgelegde categorie, wordt in strijd gehandeld met deze verordening. De gemeente kan dan handhavend optreden.

De gemeente kan via de WOZ-aanslag achterhalen dat een woning is verkocht binnen de instandhoudingstermijn. Bij verhuur kan een (nieuwe) huurder bij de gemeente aangeven als de nieuwe huur niet voldoet aan de verordening. Dit komt overeen met de situatie bij sociale huur.

Door het hanteren van een meldingsplicht kan de gemeente eenvoudig controleren of de verkoop of verhuur plaatsvindt conform de doelgroepen verordening

Omdat regels worden opgenomen in het bestemmingsplan zijn die regels ook handhaafbaar. Het gaat dan om regels ten aanzien van woningbouwcategorieën die uitsluitend betrekking hebben op percentages of aantallen gerelateerd aan het plangebied. Een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen kan worden geweigerd als die aanvraag in strijd is met het bestemmingsplan. Ook kan handhavend worden opgetreden vanwege gebruik van gronden of opstallen in strijd met het bestemmingsplan.