RAADSVOORSTEL

Aan de gemeenteraad

Zaaknummer 606877

Onderwerp: Vaststellen Doelgroepenverordening gemeente Arnhem 2021

Voorstel

1. De Verordening doelgroepen woningbouw Arnhem 2021 vast te stellen, conform onderstaand ontwerp (inclusief bijlage "De Woonstandaard").

Inleiding

De Wet ruimtelijke ordening (Wro, artikel 3.1) biedt gemeenten de mogelijkheid om in een bestemmingsplan op te nemen dat bij een nieuwbouwplan een percentage van de woningbouw moet worden gerealiseerd in een bepaalde categorie. De woningbouwcategorieën waarvoor dit mogelijk is zijn wettelijk vastgelegd, en zijn: sociale huurwoningen, sociale koopwoningen, middeldure huurwoningen en particulier opdrachtgeverschap.

Een gemeenteraad kan pas percentages van deze woningbouwcategorieën in bestemmingsplannen opnemen nadat zij een 'doelgroepenverordening' heeft vastgesteld. In een doelgroepenverordening dient de gemeenteraad op te nemen wie de beoogde doelgroep voor de categorieën woningen is en wat de instandhoudingstermijn van de woningbouwcategorieën moet zijn. Ook is het mogelijk om in de doelgroepenverordening eisen aan de woningen te stellen. De doelgroepenverordening kan alleen worden ingezet bij nieuwbouwontwikkelingen. Hiervoor moet dan een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld.

Door middel van een verwijzing naar de doelgroepenverordening in een bestemmingsplan kan meer sturing worden gegeven aan de samenstelling van de toekomstige woningvoorraad. De doelgroepenverordening vormt dan ook een belangrijke juridische basis voor het doorvoeren van gemeentelijk woonbeleid in bestemmingsplannen en vormt daarmee een middel om uitvoering te geven aan de wens tot het beheersen van de beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen in de lagere en middensegmenten.

Voorliggend voorstel komt voort uit het Plan van Aanpak Woningbouwontwikkeling. Hierin is opgenomen dat we een doelgroepenverordening op zullen stellen. Arnhem kent op dit moment al een verouderde doelgroepenverordening die op geen enkel gebied van toepassing is verklaard.

Na de invoering van de Omgevingswet kunnen regels voor woningbouwcategorieën worden opgenomen in het omgevingsplan (zie 'uitvoering'). Bij de vertaalslag richting het omgevingsplan nemen we de bepalingen uit dit vastgestelde raadskader mee.

Arnhem GEMEENTE

Beoogd effect

Het beheersen van de beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen in de lagere en middensegmenten.

Argumenten

1.1 *In het door de raad vastgestelde Plan van Aanpak: Woningbouwontwikkeling is opgenomen dat een nieuwe doelgroepenverordening zal worden voorgelegd aan de gemeenteraad.*

In het Plan van Aanpak Woningbouwontwikkeling is in deel 6 'uitwerking' opgenomen dat een voorstel voor een doelgroepenverordening aan uw raad zal worden aangeboden. In dit Plan van Aanpak wordt hierbij voornamelijk de relatie gelegd met de sociale huuropgave en het 'premium partnership' van de woningcorporaties. Behalve sociale huur kent de ontwerpverordening ook bepalingen over middenhuur en sociale koop.

In het Plan van Aanpak is geen relatie gelegd tussen particulier opdrachtgeverschap en de doelgroepenverordening, hierover is dan ook niets opgenomen in de ontwerpverordening. Bij particulier opdrachtgeverschap bekijken we nu al per geval welke projecten en gebieden zich hiervoor lenen. Afspraken hierover leggen we vervolgens privaatrechtelijk vast.

Arnhem kent op dit moment een doelgroepenverordening die nergens van toepassing is verklaard. Voorliggende ontwerpverordening vormt dan ook een herijking van de vorige. De oude doelgroepenverordening zal bij vaststelling van het besluit worden ingetrokken.

1.2 *De doelgroepenverordening dient als vangnet om te borgen dat voldoende sociale huurwoningen van goede kwaliteit worden gerealiseerd voor mensen met de laagste en lagere inkomens, bij voorkeur door toegelaten instellingen.*

Een belangrijk doel van de doelgroepenverordening is uitvoering geven aan de afspraken over sociale huur uit het Plan van Aanpak Woningbouwontwikkeling. In dat plan is opgenomen dat minimaal 30% van de nieuwbouwtoevoegingen over de projecten heen een sociale huurwoning moet zijn. Hierbij is vastgesteld dat toegelaten instellingen ‘premium partner’ zijn en zij 'bij voorkeur' de verhuurder van sociale huurwoningen zijn. In het Plan van Aanpak staat dat corporaties zoveel als mogelijk de sociale huurwoningen in Arnhem moeten verhuren en dat een ontwikkelende partij (indien dat geen woningcorporatie zelf is) bij een project een intentieverklaring moet sluiten met een Arnhemse toegelaten instelling. In de 'spelregels voor woningbouwprogrammering' in het Plan van Aanpak is hierover vastgesteld dat enkel als blijkt dat woningcorporaties de sociale huurwoningen bij een nieuwbouwproject niet kunnen realiseren, marktpartijen in aanmerking komen om deze te verhuren.

Door middel van de doelgroepenverordening scheppen we duidelijkheid over wat we verstaan onder de standaarddoelgroep en standaardproducten voor wat betreft sociale huurwoningen. Hierdoor creëren we een gelijk speelveld voor ontwikkelaars, waardoor we verwachten eerder tot goede afspraken te kunnen komen over het sociale deel en het premium partnership van

toegelaten instellingen bij woningbouwontwikkelingen. In die gevallen dat (goede) afspraken uitblijven, kan de verordening vooral dienen als stok achter de deur. Dat werkt als volgt:

Momenteel zien we in de praktijk dat private partijen de opgave om voldoende diverse en kwalitatief hoogwaardige sociale huurwoningen te realiseren voor mensen met de laagste inkomens onvoldoende oppakken. Daarbij zien we dat deze partijen geneigd zijn vanuit een marktbenadering invulling te geven aan het sociale programma bij woningbouwontwikkelingen. Hierdoor zijn zij geneigd zeer kleine woningen voor te stellen met een hoge (sociale) huurprijs. Bovendien is vaak sprake van een beperkte instandhoudingstermijn van de afgesproken huurprijs, waardoor de woning na verloop van tijd niet meer beschikbaar is voor de doelgroep. Deze benadering kan het lastig maken voor gemeente en toegelaten instellingen om met private partijen overeenstemming te vinden over het sociale deel bij een ontwikkeling. De doelgroepenverordening biedt hiervoor een oplossing, omdat we aan de voorkant helderheid creëren. Dat is noodzakelijk, omdat toegelaten instellingen momenteel in sommige gevallen pas laat (of helemaal niet) bij de planvorming worden betrokken.

We verwachten dat de doelgroepenverordening zal helpen om toegelaten instellingen beter in positie te brengen als premium partner. Met de duidelijkheid die de verordening verschaft, kunnen ontwikkelaars rekening houden in hun businesscase. Hierdoor zullen gemeente, toegelaten instellingen en private partijen met gelijke verwachtingen de gesprekken voeren over woningbouwplannen. Dit zorgt ervoor dat eerder overeenstemming kan ontstaan over het onderdeel sociale huur binnen een plan. Als vroegtijdig deze consensus wordt gevonden over een (locatieafhankelijk) programma, vervalt de noodzaak om de gestandaardiseerde eisen van de doelgroepenverordening toe te passen. Indien overeenstemming uitblijft of woningcorporaties te laat of helemaal niet bij de planvorming betrokken worden, is het toepassen van de doelgroepenverordening een 'ultimum remedium' (vangnet) om te borgen dat standaard-sociale huurwoningen van goede kwaliteit, via Arnhemse toewijzingsregels, met een passende huurprijs worden gerealiseerd en langjarig worden geëxploiteerd door een toegelaten instelling.

Deze werkwijze is ook in overeenstemming met Motie 21M172 'Laat sociale huur weer sociaal worden, en niet om winsten mee te maken', waarin uw raad opriep om onderscheid te maken tussen sociale huur door corporaties en sociale huur door niet-corporaties. We merken op dat in onvoorziene situaties kan worden afgeweken van bepalingen uit de verordening. Deze mogelijkheid zullen we verkennen als een woningcorporatie de sociale huurwoningen binnen een gebied niet kan afnemen en verhuren.

Gelet op bovenstaande ambitie en werkwijze willen we in de doelgroepenverordening een aantal zaken vastleggen. Van belang hierbij is dat we de inkomensdoelgroep afbakenen en dat woningen moeten worden toegewezen volgens onze huisvestingsverordening (en dus dat zij worden verhuurd door toegelaten instellingen). Om duidelijkheid over de beoogde kwaliteit van de sociale huurwoningen te creëren, nemen we ook minimum woonstandaarden op in de verordening. Deze standaarden volgen uit de Woonstandaard 2.0 van het Netwerk Conceptueel Bouwen (in samenwerking met Aedes). Deze standaarden sluiten aan bij wat wij goede basisstandaardkwaliteiten voor de beoogde doelgroep vinden. De drie grote Arnhemse woningcorporaties geven aan, woningen met deze standaarden af te willen nemen en te verhuren.

Omdat de verordening dient als vangnet en daardoor uitgaat van gestandaardiseerde normen voor zelfstandige woningen, is het mogelijk dat de verordening niet wordt toegepast als gemeente, toegelaten instelling en ontwikkelaar in een eerder stadium overeenstemming bereiken over een woonprogramma waarvan specifieke woonproducten voor aandachtsgroepen onderdeel uitmaken.

1.3 Door middel van de doelgroepenverordening maken we het mogelijk om te sturen op de beschikbaarheid en betaalbaarheid van sociale koopwoningen voor mensen met lagere en/of middeninkomens.

In het Plan van Aanpak Woningbouwontwikkeling zijn geen concrete percentages opgenomen om binnen projecten expliciet te sturen op de bouw van sociale of goedkope koopwoningen. Gelet op het Plan van Aanpak Woningbouwontwikkeling, Motie 20M88 'brede aanpak is goed voor alle Arnhemmers' en het meest recente woonbehoefteonderzoek (2019), willen we via de doelgroepenverordening toch de mogelijkheid scheppen om eventueel in bestemmingsplannen te kunnen sturen op de realisatie van koopwoningen in het lagere segment.

In het woonbehoefteonderzoek uit 2019 kwam naar voren dat veel mensen behoefte hebben aan goedkope koopwoningen onder de € 200.000. Echter, in de huidige krappe markt en gelet op de huidige hoge bouwkosten, zien we dat het steeds lastiger is deze goedkope, sociale nieuwbouwkoopwoningen te realiseren. In onze planvoorraad zijn dan ook vrijwel geen koopwoningen onder de € 200.000 opgenomen. Gelet op deze trends, maakt de rijksoverheid het sinds dit jaar mogelijk dat gemeenten in hun doelgroepenverordening een hogere grens dan € 200.000 hanteren als maximale toegestane verkoopprijs van sociale koopwoningen. In theorie kan een gemeente kiezen voor de NHG-grens (2021: € 325.000) als bovengrens. Omdat Arnhem een 'Woondeal-gemeente' is, mogen ook wij deze beleidsruimte benutten.

In de doelgroepenverordening stellen we voor om bij sociale koopwoningen twee grenzen te hanteren: een lagere en een hogere. De kwaliteitseisen voor de koopcategorie laten we aansluiten bij de eisen in de huurcategorie:

- Als lage grens stellen we een maximale verkoopprijs van € 200.000 voor, conform woonbehoefteonderzoek en de eerder vastgestelde grens in het Bro.
- Voor de hogere categorie stellen we een grens voor van € 265.000. Deze grens van € 265.000 volgt uit gegevens van het NIBUD over wat een huishouden met een inkomen van ongeveer € 60.000 (1,5x de DAEB-grens) - en met een gemiddelde studieschuld - maximaal verantwoord kan lenen en dragen. Hierdoor sluit de grens aan bij het inkomen van een doelgroep die nu vaak tussen wal en schip valt: dit betreft de doelgroep die een te hoog inkomen heeft voor een sociale huurwoning, maar ook geen gemiddelde nieuwbouwkoopwoning kan financieren

Als we in een bestemmingsplan gebruik willen maken van de categorie 'sociale koop', zullen we met ontwikkelende partijen ook aanvullend instrumentarium verkennen om deze woningen rendabel te ontwikkelen en bereikbaar te maken voor mensen met lagere en middeninkomens. Regelingen als bijvoorbeeld 'KoopGarant' of 'KoopStart' bieden hiertoe mogelijkheden.

1.4 *Door middel van de doelgroepenverordening maken we het mogelijk om te sturen op de beschikbaarheid en betaalbaarheid van middenhuurwoningen voor mensen met lagere en/of middeninkomens.*

In het Plan van Aanpak Woningbouwontwikkeling zijn geen speciale ambities voor de middenhuur opgenomen. Ons woonbehoefteonderzoek laat slechts een bescheiden aanvullende behoefte zien in dit segment. We zien dat de markt in deze behoefte voorziet, wat sturing op aantallen minder noodzakelijk maakt.

Reden om de categorie toch op te nemen in de verordening is ten behoeve van het eventueel beschikbaar maken van deze woningen voor mensen met lagere en middeninkomens. Ook komt het opnemen van deze categorie in de verordening de betaalbaarheid van de toekomstige Arnhemse woningvoorraad ten goede, omdat een huurplafond ingesteld kan worden.

Kanttekeningen en risico's

1.1 *De uitvoerbaarheid en handhaafbaarheid van het instrument 'doelgroepenverordening' vraagt aandacht.*

Er is landelijk nog weinig ervaring opgedaan in de uitvoering en handhaving van de doelgroepenverordening. Uit een publicatie van Platform 31[1] uit 2019 over de doelgroepenverordening komt naar voren dat veel gemeenten bekend zijn met het instrument en in veel gevallen een doelgroepenverordening hebben vastgesteld. Desalniettemin wordt maar in een beperkt aantal gemeenten de verordening daadwerkelijk toegepast door percentages sociale huur, middenhuur of sociale koop in bestemmingsplannen op te nemen. Uit de genoemde rapportage blijkt dat handhaving complex is en aanvullende acties benodigd zijn om de regeling te handhaven.

We nemen een aantal maatregelen om te zorgen dat partijen regels naleven. Aanvullende (privaatrechtelijke) afspraken die we maken met verhuurders en ontwikkelaars zijn hierbij van belang. Daarnaast leggen we een rapportageverplichting op aan de verhuurders van woningen binnen het plangebied waarvoor de verordening geldt. Indien te hoge huren worden gevraagd, verwachten we ook signalen van huurders te krijgen. Bij sociale koop wordt naleving deels geborgd door de notaris, omdat we afspraken vastleggen in de leveringsakte. Aandachtspunt hierbij is dat in een leveringsakte geen zaken kunnen worden vastgelegd over toewijzing van de woning

Participatie

Bij de totstandkoming van de verordening is intensief met woningcorporaties gesproken om afstemming te vinden over de vereisten omtrent sociale huur en de verdere uitwerking van het premium partnership. De beschreven werkwijze en de bepalingen over sociale huur zijn dan ook in samenspraak bepaald. De werkwijze en bepalingen zijn voorgelegd aan de huurdersorganisaties van de woningcorporaties;

[1] Platform 31 (2019): 'Sociale koopwoningen in het bestemmingsplan: Onderzoek bij gemeenten naar ervaringen met het instrument'.

HOVAR Arnhem, HOP Arnhem en De Brug. Zij lieten weten het initiatief en de invulling te ondersteunen.

Over onze ambities met de verordening en over een conceptversie van de doelgroepenverordening hebben we ook (andere) marktpartijen geconsulteerd. Eind september vond een bijeenkomst over het onderwerp plaats met afgevaardigden van de gemeente, BPD, AmVest, Explorius, VanWonen, Hendriks Bouw en Ontwikkeling, Ter Steege, Portaal, Volkshuisvesting en Vivare.

Bij deze partijen bestaat begrip voor het opstellen van een doelgroepenverordening. Hierbij waardeerden partijen vooral dat op deze wijze - vooral bij de categorie sociale huur - aan de voorkant meer duidelijkheid ontstaat over het product en bijbehorende kwaliteiten. Door te expliciteren wat wordt verwacht van sociale huurwoningen, kunnen partijen dit in hun businesscase meenemen. Hoewel alle partijen het gemeentelijke standpunt over de voorkeurspositie van woningcorporaties begrepen, gaven sommige commerciële partijen aan zelf ook sociale huurwoningen te willen exploiteren. Aandachtspunten die verder naar voren kwamen waren onder andere om bij sociale koop de deur open te houden voor aanvullende instrumenten (zoals KoopGarant). Bij de categorie sociale huur werd vooral aanbevolen om gebiedsgericht te differentiëren op type product en gaven alle partijen aan dat voornamelijk de Arnhemse parkeereisen een obstakel zijn bij het realiseren van goedkopere woningen. Ook merkten private partijen op dat de doelgroepenverordening op zichzelf niet verduidelijkt in hoeverre en in welke situaties de gemeente ook expliciet zal sturen op de segmenten naast sociale huur. Dit brengt wat onzekerheden met zich mee.

Financiën

Het vaststellen van de voorgestelde verordening heeft geen directe financiële consequenties. Indien in een bestemmingsplan in een later stadium één van de categorieën wordt opgenomen, kan dat vanaf dat moment wel drukken op de capaciteit, aangezien toegezien moet worden op naleving van de verordening. Gelet op de werkzaamheden beschreven onder 'kanttekeningen en risico's 1.1' voorzien we nu dat de activiteiten die daarvoor benodigd zijn passen binnen de huidige formatie.

Onder 'uitvoering' in voorliggend voorstel merken we op dat we de grondprijzennota aan zullen passen conform het kader dat de doelgroepenverordening biedt. In bijgevoegde verordening stellen we voor om een hogere verkoopgrens te hanteren voor sociale koopwoningen dan momenteel is opgenomen in de grondprijzennota. Deze hogere grens dient te worden opgenomen in de grondprijzennota, met een bijbehorende sociale grondprijs. Daarnaast zal bij de uitgifte van de gronden voor sociale koop bekeken moeten worden of een aanvullend anti-speculatiebeding opgenomen moet worden. Omdat de categorie 'sociale koop' momenteel niet wordt gebruikt, heeft dit geen invloed op bestaande grondexploitaties. Indien en voor zover de gemeenteraad besluit om in de toekomst gebruik te maken van de hoge categorie sociale koopwoningen, heeft dit gevolgen voor de potentiële grondopbrengsten. In de huidige markt zal immers voor de sociale koopwoning een lagere grondopbrengst verkregen worden dan voor een woning zonder aftopping van de VON-prijs.

Uitvoering

Na vaststelling door de raad zal de verordening worden gepubliceerd in het elektronisch gemeenteblad. Het is niet mogelijk om beroep in te stellen tegen de doelgroepenverordening. Nadat de verordening is vastgesteld, kunnen in bestemmingsplannen de genoemde categorieën worden opgenomen.
Onze huidige grondprijzennota passen we aan conform de nieuwe grenzen voor sociale koopwoningen. In het najaar stelt het college deze nota vast.

Voorliggende verordening wordt behandeld vlak voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Als we in het omgevingsplan regels over sociale huurwoningen, middenhuur en sociale koop opnemen, moet de inhoud van de doelgroepenverordening worden opgenomen in het omgevingsplan. Bij de vertaalslag richting het omgevingsplan houden we vast aan dit vastgestelde raadskader.

Communicatie

De verordening wordt gepubliceerd in het elektronisch gemeenteblad. De verordening en de bepalingen uit de verordening zullen we onder de aandacht (blijven) brengen bij ontwikkelende partijen.

Bijlagen

Stukken voor gemeenteraad

- Raadsvoorstel vaststellen Doelgroepenverordening gemeente Arnhem 2021;
- Bijlage: "De Woonstandaard"

RAADSVOORSTEL

Besluit van

Zaaknummer 606877

DE RAAD VAN DE GEMEENTE ARNHEM;

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 2 november 2021, nummer 606877;

Gelet op 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;

Overwegende dat de gemeente Arnhem de beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen in de lagere en middensegmenten wil beheersen;

BESLUIT:

vast te stellen de

VERORDENING DOELGROEPEN WONINGBOUW ARNHEM 2021, inclusief daarbij behorende bijlage

Artikel 1. Definities
In deze verordening wordt verstaan onder:
a. college: het college van burgemeester en wethouders van Arnhem;
b. DAEB-norm: de inkomensgrens bedoeld in artikel 48, eerste lid, van de Woningwet;
c. sociale huurwoning: huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder d van het Besluit ruimtelijke ordening;
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, met een koopprijs vrij op naam (VON) van ten hoogste € 265.000;
e. 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 en ten hoogste een bedrag van € 1000 per maand (prijspeil 2021 en 2022). Gemeentelijke indexering vindt jaarlijks per 1 januari plaats overeenkomstig de mate van indexering van de sociale huurprijsgrens;
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. huurprijs: de prijs die bij huur per maand is verschuldigd voor het enkele gebruik van een woonruimte;
i. peiljaar: kalenderjaar voorafgaand aan de datum van de start van de bouw van de betreffende woning;

Arnhem GEMEENTE

j. grondgebonden woning: een gebouw, dat een vrijstaande woning of meerdere aaneengebouwde, uitsluitend naast elkaar en niet boven elkaar gelegen, woningen omvat;
k. gestapelde woning: een al dan niet uit meerdere bouwlagen bestaande woning, deel uitmakend van een gebouw waarin meerdere woningen zijn ondergebracht, zodanig dat deze boven dan wel beneden en naast elkaar zijn gesitueerd.

Artikel 2. Doelgroep sociale huurwoning
De doelgroep voor sociale huurwoningen bestaat uit huishoudens met een huishoudinkomen tot maximaal de hoge inkomensgrens uit het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (in 2021: € 44.655).

Artikel 3. Doelgroep sociale koopwoning
De doelgroep voor sociale koopwoningen bestaat uit huishoudens met een huishoudinkomen tot maximaal 1,5 keer de lage inkomensgrens uit het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (in 2021: € 60.036).

Artikel 4. 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 inkomensgrens uit het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (in 2021: € 60.036).

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

Artikel 6 Prijs-kwaliteitverhouding sociale huurwoningen
1. Ten aanzien van de prijs en kwaliteit van sociale huurwoningen is het verplicht om de in de leden twee tot en met vijf genoemde prijs-kwaliteitverhouding toe te passen.
2. Een sociale huurwoning tot de kwaliteitskortingsgrens, als bedoeld in artikel 20, eerste lid, van de Wet op huurtoeslag (prijspeil 2021: maximaal € 442,46), dient te hebben:
   a. een gebruiksoppervlak (GO) van ten minste 42m^2;
   b. een kwaliteit gelijkwaardig aan of hoger dan hetgeen is beschreven in PMC 6 in de Woonstandaard, zoals opgenomen in bijlage 1.
3. Een sociale huurwoning tot de lage aftoppingsgrens, als bedoeld in artikel 20, tweede lid, onder a van de Wet op huurtoeslag (prijspeil 2021: maximaal € 633,25), dient te hebben:
   a. een gebruiksoppervlak (GO) van ten minste 60 m^2;
   b. een kwaliteit gelijkwaardig aan of hoger dan hetgeen is beschreven in PMC 7 in de Woonstandaard, zoals opgenomen in bijlage 1;
4. Een sociale huurwoning tot de hoge aftoppingsgrens, als bedoeld in artikel 20, tweede lid, onder b van de Wet op huurtoeslag (prijspeil 2021: maximaal € 678,66), dient te hebben:
   a. in het geval van een gestapelde woning:
      1°. een gebruiksoppervlak (GO) van ten minste 72 m^2;
      2°. een kwaliteit gelijkwaardig aan of hoger dan beschreven in PMC 8 in de Woonstandaard, zoals opgenomen in bijlage 1.

b. in het geval van een grondgebonden woning:
   1°. een gebruiksoppervlak (GO) van ten minste 90m^2;
   2°. een kwaliteit gelijkwaardig aan of hoger dan beschreven in PMC 3 in de Woonstandaard, zoals opgenomen in bijlage 1.

5. Een sociale huurwoning tot de liberalisatiegrens, als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a van de Wet op huurtoeslag (prijspeil 2021: maximaal € 752,33) dient te hebben:
   a. in het geval van een gestapelde woning:
      1°. een gebruiksoppervlak (GO) van ten minste 72 m^2;
      2°. een kwaliteit gelijkwaardig aan of hoger dan beschreven in PMC 9 in de Woonstandaard, zoals opgenomen in bijlage 1;
   b. in het geval van een grondgebonden woning:
      1°. een gebruiksoppervlak (GO) van ten minste 90m^2;
      2°. een kwaliteit gelijkwaardig aan of hoger dan beschreven in PMC 4 in de Woonstandaard, zoals opgenomen in bijlage 1.

Artikel 7. Prijs-kwaliteitverhouding sociale koopwoningen

1. Ten aanzien van de prijs en kwaliteit van sociale koopwoningen is het verplicht om de in de leden twee en drie genoemde prijs-kwaliteitverhouding toe te passen.
2. Een sociale koopwoning met een koopprijs vrij op naam (VON) van ten hoogste € 200.000 dient een gebruiksoppervlak (GO) van ten minste 42m^2 te hebben.
3. Een sociale koopwoning met een koopprijs vrij op naam (VON) van ten hoogste € 265.000 dient een gebruiksoppervlak (GO) van ten minste 60m^2 te hebben.

Artikel 8. Aanbieden en toewijzing

Het aanbieden van een sociale huurwoning dient te geschieden conform de door de gemeenteraad van Arnhem vastgestelde huisvestingsverordening.

Artikel 9. 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 10. 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 11. Rapportageverplichting

1. De verhuurder dient gedurende de instandhoudingstermijn zoals bedoeld in artikel 5 jaarlijks een rapportage te overleggen waaruit blijkt dat ten aan zien van de verhuur is voldaan aan de verplichtingen voortvloeiend uit deze verordening.
2. De in het eerste lid bedoelde rapportage dient op uiterlijk 1 april van het jaar volgende op het jaar van rapportage te zijn overlegd op een door het college voor te schrijven wijze en volgens een door het college vast te stellen format.
3. De rapportage als bedoeld in het eerste lid dient in het eerste jaar na eerste verhuur en vervolgens in het derde, het zesde, het negende, het twaalfde, het vijftiende en indien van toepassing het achttiende en twintigste jaar na eerste verhuur vergezeld te gaan van een controleverklaring van een gecertificeerde registeraccountant.

4. Het gestelde in dit artikel geldt niet voor toegelaten instellingen als bedoeld in artikel 19, eerste lid, van de Woningwet.

Artikel 12. Inwerkingtreding en citeertitel

1. De 'Verordening doelgroepen sociale woningbouw Arnhem' van 1 november 2010 wordt ingetrokken.
2. Deze verordening treedt in werking op de dag na die van de bekendmaking.
3. Deze verordening wordt aangehaald als: Doelgroepenverordening gemeente Arnhem 2021.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van [DATUM].

De griffier, De voorzitter,

Bijlage 1 WOONSTANDAARD, behorend bij de ' Verordening doelgroepen woningbouw Arnhem 2021' van [DATUM vastgesteld in de raad]

De gemeenteraad van Arnhem conformeert zich aan de 'Woonstandaard 2.0' van het Netwerk Conceptueel Bouwen (NCP) in samenwerking met branchevereniging Aedes, zoals te vinden op www.conceptueelbouwen.nl/dewoonstandaard

Toelichting Verordening doelgroepen woningbouw Arnhem 2021

Aanleiding en doel

De Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro), biedt in artikel 3.1 gemeenten de mogelijkheid om in bestemmingsplannen te eisen dat bepaalde percentages aan bepaalde woningbouwcategorieën worden gerealiseerd in nieuwbouwplannen. De woningbouwcategorieën waarvoor dit mogelijk is, zijn wettelijk vastgelegd, en zijn: sociale huurwoningen, sociale koopwoningen, middeldure huurwoningen en particulier opdrachtgeverschap.

Het huidige Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro) geeft aan dat een gemeente pas een bestemming kan opnemen voor een specifieke doelgroep, nadat zij dat heeft vastgelegd in een Verordening doelgroepen (sociale) woningbouw. In voorliggende verordening definieert de gemeente Arnhem de doelgroepen voor sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en geliberaliseerde woningen voor de middenhuur. Ook zijn in deze verordening bepalingen opgenomen omtrent de instandhoudingstermijnen en de minimale kwaliteiten van sociale huur- en koopwoningen. Hierbij zijn de gestelde grenzen van het Bro in acht genomen.

Door middel van een verwijzing naar de doelgroepenverordening in een bestemmingsplan kan meer sturing worden gegeven aan de samenstelling van de toekomstige woningvoorraad. Via de verordening kunnen we de beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen in lagere- en middensegmenten beter beheersen.

Met de vaststelling van voorliggende verordening ontstaat dan ook de juridische basis voor het doorvoeren van gemeentelijk woonbeleid in bestemmingsplannen. Omdat enkel in nieuwe bestemmingsplannen kan worden verwezen naar de doelgroepenverordening, heeft de verordening alleen betrekking op nieuwbouwwoningen.

Artikelsgewijze toelichting.

Artikel 1. Definities

De inhoud van a. tot en met g. en i. tot en met k. spreekt voor zich. Bij h. betekent het enkele gebruik van een woonruimte de huurprijs zonder servicekosten of voorschot nutsvoorzieningen.

Bij het bepalen van de maximale huurprijs voor een sociale huurwoning en 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. Daarmee sluit de grens aan bij het de bedragen zoals genoemd in artikel 1.1.1, eerste lid onder d en j van het Besluit ruimtelijke ordening.

De bovengrens voor een middeldure huurwoning is bepaald op € 1000 (prijspeil 2021 en 2022). Deze bovengrens is overeenkomstig de grens die is vastgelegd in het Plan van Aanpak: Woningbouwontwikkeling, dat door de gemeenteraad van Arnhem in juli 2020 is vastgesteld.

Voor sociale koop hanteren we twee grenzen: Bij het bepalen van de maximale verkoopprijs voor de hogere categorie voor een sociale koopwoning maakt gemeente Arnhem gebruik van de ruimte die gemeenten sinds 2021 hebben om de maximale toegestane verkoopprijs van sociale koopwoningen te verhogen. Arnhem heeft deze ruimte, omdat Arnhem is opgenomen in het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet. Bij het bepalen van de bovengrens voor de verkoopprijs van een sociale koopwoning is gebruik gemaakt van

een berekening met data van het NIBUD met betrekking tot een verantwoorde maximale leenruimte voor huishoudens die maximaal 1,5 keer de lage inkomensgrens in het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (BTIV) verdienen (zie toelichting artikel 2).

De maximale verkoopprijs voor de lagere categorie sociale koopwoningen is gebaseerd op het meest recente (2019) woonbehoefteonderzoek van gemeente Arnhem, en de wettelijke grens die tot 2021 gold voor de categorie 'sociale koop'.

Artikelen 2,3,4: Doelgroepen

Artikelen 2, 3,4 omschrijven de doelgroepen voor nieuw te bouwen sociale huurwoningen, geliberaliseerde woningen voor middenhuur en sociale koopwoningen. De afbakening van de doelgroepen vindt plaats door middel van maximale inkomensgrenzen. Gedurende een vastgelegde termijn (zie artikel 5) moet de woning voor deze doelgroepen in stand gehouden worden.

De inkomensgrens voor de doelgroep voor de sociale huurwoningen is afgeleid van inkomensnormen voor woningen van toegelaten instellingen. Deze normen worden elk jaar door de rijksoverheid vastgesteld.

De inkomensgrens voor de doelgroep voor middeldure huurwoningen en sociale koopwoningen ligt op maximaal 1,5 keer de (lage) DAEB-norm. In 2021 is dit bedrag € 60.036. Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd conform artikel 48, eerste lid, van de Woningwet.

Artikel 5: Instandhoudingstermijn

De verhuurder moet de woning gedurende een minimale instandhoudingstermijn beschikbaar houden voor de doelgroep. De minimale instandhoudingstermijn voor sociale huurwoningen is bepaald op 15 jaar na de eerste ingebruikname. De minimale instandhoudingstermijn voor geliberaliseerde woningen voor de middenhuur is eveneens bepaald op 15 jaar.

Voor sociale koopwoningen is de minimale instandhoudingstermijn 5 jaar. In de wet is de instandhoudingstermijn voor koopwoningen anders gedefinieerd dan voor huurwoningen. Voor sociale koop geldt dat gemeenten kunnen kiezen voor een instandhoudingstermijn van *maximaal* tien jaar, terwijl bij de huurcategorieën een *minimale* instandhoudingstermijn geldt van 10 jaar.

Indien woningen binnen de gestelde termijnen worden onttrokken aan de opgelegde categorie, wordt in strijd gehandeld met de doelgroepenverordening. Als bijvoorbeeld een huurwoning wordt verkocht aan een eigenaar-bewoner, dan wel voor een te hoge huur wordt verhuurd gedurende die instandhoudingsperiode, kan de gemeente handhavend optreden, bijvoorbeeld door het opleggen van een last onder dwangsom. Zie hiervoor artikel 10.

Artikel 6: Prijs-kwaliteitsverhoudingen sociale huurwoningen

De gemeente Arnhem wil dat nieuwe sociale huurwoningen voldoende woonkwaliteit hebben, ook op langere termijn. Om een goede prijs-kwaliteit te borgen moeten nieuw te bouwen sociale huurwoningen aan kwaliteitseisen voldoen. Omdat de genoemde categorie de goedkoopste woningvoorraad vormt, is er een grotere kans dat de woonkwaliteit zonder verdere regulering onvoldoende is. Het is noodzakelijk hierop te

sturen, omdat mensen die afhankelijk zijn van het aanbod aan sociale huurwoningen niet kunnen uitwijken naar woningen in andere segmenten.

Voor het bepalen van kwaliteitsstandaarden sluiten we aan bij de Woonstandaard 2.0. van Netwerk Conceptueel Bouwen - in samenwerking met Aedes. De Woonstandaard omschrijft een basiskwaliteit van woningen, in de vorm van Product-Markt-Combinaties (PMC's). Met deze handleiding kunnen afnemers hun vraag en bedrijven hun aanbod standaardiseren op basis van basisprestatie-eisen en veelgevraagde aanvullende prestatie-eisen. Per PMC is de minimale kwaliteit omschreven: de functionele en de basis prestatie-eisen. Meestal is aansluiting gezocht bij het Bouwbesluit.

Artikel 7: Prijs-kwaliteitsverhoudingen sociale koopwoningen

Voor de kwaliteitseisen met betrekking tot sociale koopwoningen sluiten we voor de minimale woonoppervlakten aan bij de normering uit de woonstandaard voor sociale huurwoningen, zie hiervoor de toelichting op artikel 6.

Artikel 8: Aanbieden en toewijzing

Gemeente Arnhem kent een huisvestingsverordening waarin de toewijzingsregels zijn vastgelegd voor sociale huurwoningen van toegelaten instellingen. Toewijzingen van sociale huurwoningen dienen te geschieden conform deze verordening.

Bij geliberaliseerde woningen voor de middenhuur en bij sociale koopwoningen wordt geen gebruik gemaakt van de verordening. De huisvestingsverordening reguleert enkel de toewijzing van woningen van toegelaten instellingen. Bij middenhuurwoningen en sociale koopwoningen geldt dan ook dat het inschrijfsysteem en het verdeelmodel transparant moeten zijn richting woningzoekenden.

Artikel 9: Hardheidsclausule

Het college kan van deze verordening afwijken als de toepassing ervan leidt tot bijzondere hardheid in een bepaald geval. Dat wil zeggen dat de toepassing van de verordening tot een onvoorzien en onredelijk benadelend gevolg zou leiden voor de betreffende partij waarop de verordening van toepassing is. Er kan niet vooraf worden geconcretiseerd om welke gevallen en welke gevolgen het zal gaan. Dat de verordening op zich genomen nadelig kan uitvallen voor een verhuurder is geen reden voor toepassing van de hardheidsclausule.

Artikel 10: Toezicht en handhaving

Indien woningen binnen de gestelde termijnen worden onttrokken aan de opgelegde categorie, wordt in strijd gehandeld met de doelgroepenverordening. Als bijvoorbeeld een woning wordt verkocht aan een eigenaar-bewoner dan wel voor een te hoge huur wordt verhuurd gedurende die instandhoudingsperiode, kan de gemeente handhavend optreden, bijvoorbeeld door het opleggen van een last onder dwangsom.

Artikel 11: Rapportageverplichting

Om te bewaken dat verhuurders zich houden aan voorliggende verordening en de in het bestemmingsplan verankerde verdeling naar sociale- en middenhuurwoningen en de bijbehorende huurprijzen, dienen deze

jaarlijks aan het college te rapporteren. Over de inhoud van de rapportage en de wijze van rapporteren stelt het college nadere regels, op het moment dat gebruik gemaakt wordt van de doelgroepenverordening. Deze regels gaan in ieder geval in op de wijze waarop de verhuurder aan de gemeente moet rapporteren en welke gegevens de gemeente nodig heeft. .

Toegelaten instellingen zijn uitgesloten van de rapportageverplichting. Deze instellingen zijn gebonden aan landelijke regelgeving over verantwoording van hun bezit. Daarnaast maken we als gemeente jaarlijks prestatieafspraken met deze partijen, waarbij we tevens afspraken maken over monitoring.

In geval van het overtreden van bepaling uit deze verordening, waaronder deze rapportageverplichting, kan het college handhavend optreden. Ook in het geval dat uit controle van de aangeleverde gegevens in de rapportage blijkt dat een bepaling uit deze verordening door verhuurder wordt overtreden kan het college handhavend optreden.