Verordening doelgroepen sociale woningbouw gemeente Eersel 2022

De Raad van de gemeente Eersel;
Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 23 augustus 2022
Gezien het advies van de raadscommissie van 13 september 2022;
Gelet op de artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet;
Gelet op artikel 1.1.1 eerste lid van het Besluit ruimtelijke ordening;
Gelet op artikel 3.1.2 van het Besluit ruimtelijke ordening;
Gelet op artikel 1 van de Wet op de huurtoeslag;
Besluit vast te stellen de Verordening doelgroepen sociale woningbouw gemeente Eersel 2022.

Artikel 1 Begripsbepalingen
In deze verordening wordt verstaan onder:

a. Aanvangshuurprijs: de huurprijs bij de start van een huurovereenkomst;
b. College: het college van burgemeester en wethouders van Eersel;
c. DAEB-norm: de inkomensgrens bedoeld in artikel 48, eerste lid van de Woningwet. Deze grens bedraagt in 2022 € 40.765 voor eenpersoonshuishoudens en € 45.014 voor meerpersoonshuishoudens;
d. Gebruiksoppervlakte (gbo): gebruiksoppervlakte als bedoeld in NEN 2580, hierna te noemen gbo, is de bruikbare vloeroppervlakte, geschikt voor het beoogde gebruik;
e. Huishouden: een huishouden, bestaande uit een natuurlijk persoon en/of zijn niet duurzaam gescheiden levende echtgenoot of geregistreerd partner, of degene die met hem een gezamenlijke huishouding voert of zal gaan voeren in de te huren of aan te kopen woning, niet zijnde kinderen of pleegkinderen;
f. Initiële koopprijs: de koopprijs die bij de eerste koopovereenkomst na oplevering met de koper is overeengekomen;
g. Inkomen: verzamelinkomen op basis van de Wet inkomstenbelasting 2001 of, wanneer geen inkomstenbelasting wordt geheven, het belastbare loon volgens de Wet op de loonbelasting 1964;
h. Middeldure huurwoning: huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder j van het Besluit ruimtelijke ordening, waarbij een maximale huurprijs van €1.000;
i. Peildatum: het kalenderjaar voorafgaand waarop het verzamelinkomen wordt vastgesteld;
j. Sociale huurwoning: huurwoning zoals omschreven in het Besluit ruimtelijke ordening, artikel 1.1.1., lid d van het Besluit ruimtelijke ordening, waarbij de instandhouding voor de in een gemeentelijke verordening omschreven doelgroep voor ten minste tien jaar na ingebruikname is verzekerd;
k. Sociale koopwoning: koopwoning zoals omschreven in het Besluit ruimtelijke ordening, artikel 1.1.1., lid e van het Besluit ruimtelijke ordening, waarbij een in deze verordening bepaalde maximale koopprijs van toepassing is van ten hoogste € 355.000, vrij op naam, op grond van artikel 3.10 van de Regeling uitvoering Crisis- en herstelwet en artikel 7 ad Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet;
l. Sociale koopwoning in het lage segment: sociale koopwoning als bedoeld onder k. met een koopprijs van niet hoger dan € 215.000 (prijspeil 2022);
m. Sociale koopwoning in het midden segment: sociale koopwoning als bedoeld onder k. met een koopprijs van hoger dan € 215.000 en niet meer dan € 295.000 (prijspeil 2022);
n. Sociale koopwoning in het hoge segment: sociale koopwoning als bedoeld onder k. met een koopprijs van hoger dan € 295.000 en niet meer dan € 355.000 (prijspeil 2022);

Artikel 2 Prijsgrenzen aanvangshuren sociale huurwoningen

1. De aanvangshuurprijs voor sociale huurwoningen bedraagt maximaal het bedrag bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag.
2. 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.

Artikel 3 Prijsgrenzen aanvangshuren middeldure huurwoningen

1. De aanvangshuurprijs voor middeldure huurwoningen bedraagt meer dan het bedrag bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag en ten hoogste € 1.000, peildatum 1 januari 2022.
2. De in het eerste lid bedoelde minimale aanvangshuurprijs wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 27, eerste lid van de Wet op de huurtoeslag.
3. De in het eerste lid bedoelde maximale aanvangshuurprijs wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd conform de procentuele indexatie van de maximale huurprijs voor sociale huurwoningen zoals bepaald in artikel 27, eerste lid van de Wet op de huurtoeslag en jaarlijks door het Ministerie gepubliceerd, zoals vastgesteld in de Regionale Begrippenlijst Wonen van de Woningmarktregio Metropoolregio Eindhoven, vanaf 1 januari 2023.

Artikel 4 Prijsgrenzen initiële koopprijzen sociale koopwoningen

1. De initiële koopprijs voor een sociale koopwoning in het lage segment bedraagt ten hoogste € 215.000 vrij op naam (prijspeil 2022).
2. De initiële koopprijs voor een sociale koopwoning in het middensegment bedraagt ten hoogste € 295.000 vrij op naam (prijspeil 2022).
3. De initiële koopprijs voor een sociale koopwoning in het hoge segment bedraagt ten hoogste € 355.000 vrij op naam (prijspeil 2022).
4. De maximale initiële koopprijzen in de genoemde prijssegmenten in lid 1. tot en met 3. worden jaarlijks per 1 januari geïndexeerd conform de meest recente door het ministerie bepaalde maximale huurverhoging voor de vrije sectorhuur, zoals vastgesteld in de Regionale Begrippenlijst Wonen van de Woningmarktregio Metropoolregio Eindhoven, vanaf 1 januari 2023. Een sociale koopwoning mag gedurende de instandhoudingstermijn niet verkocht worden voor méér dan de (geïndexeerde) initiële verkoopprijs.

Artikel 5 Doelgroepen

1. Als doelgroep voor sociale huurwoningen met een huurprijs tot de maximale huurgrens als bedoeld in de Wet op de huurtoeslag worden aangemerkt huishoudens met een inkomen tot maximaal de DAEB-norm.
2. Als doelgroep voor middeldure huurwoningen worden aangemerkt huishoudens met een inkomen tot maximaal 1,5 maal de DAEB-norm voor meerpersoonshuishoudens, te weten € 67.521 (prijspeil 2022).
3. Als doelgroep voor sociale koopwoningen in het lage segment worden aangemerkt huishoudens met een inkomen tot maximaal 1,25 maal de DAEB-norm voor meerpersoonshuishoudens, te weten € 56.268 (prijspeil 2022).
4. Als doelgroep voor sociale koopwoningen in het middensegment worden aangemerkt huishoudens met een inkomen tot maximaal 1,5 maal de DAEB-norm voor meerpersoonshuishoudens, te weten €67.521 (prijspeil 2022).
5. Als doelgroep voor sociale koopwoningen in het hoge segment worden aangemerkt huishoudens met een inkomen tot maximaal 1,75 maal de DAEB-norm voor meerpersoonshuishoudens, te weten € 78.775 (prijspeil 2022).

Artikel 6 Instandhouding

1. Sociale huurwoningen dienen gedurende een termijn van ten minste 25 jaar na ingebruikname voor de doelgroep beschikbaar te blijven.

2. Middeldure huurwoningen dienen gedurende een termijn van 15 jaar na ingebruikname voor de doelgroep beschikbaar te blijven.
3. Sociale koopwoningen in het lage segment dienen gedurende een termijn van 10 jaar na ingebruikname voor de doelgroep beschikbaar te blijven.
4. Sociale koopwoningen in het midden segment dienen gedurende een termijn van 10 jaar na ingebruikname voor de doelgroep beschikbaar te blijven.
5. Sociale koopwoningen in het hoge segment dienen gedurende een termijn van 10 jaar na ingebruikname voor de doelgroep beschikbaar te blijven.
6. De koper van een sociale koopwoning heeft gedurende de instandhoudingstermijn de plicht om in de woongelegenheid zijn hoofdverblijfplaats te hebben en zich op dat adres als woonachtige in te schrijven.

Artikel 7 Prijs-/kwaliteitverhouding
1. Sociale huurwoningen dienen een gebruiksoppervlakte te hebben van tenminste:
   a. 60m² in geval van een grondgebonden woning;
   b. 50m² in geval van een appartement.
2. Middeldure huurwoningen dienen een gebruiksoppervlakte te hebben van tenminste 60m².
3. Sociale koopwoningen in het lage segment dienen een gebruiksoppervlakte te hebben van tenminste 50m².
4. Sociale koopwoningen in het lage segment dienen een gebruiksoppervlakte te hebben van tenminste 60m².
5. Sociale koopwoningen in het lage segment dienen een gebruiksoppervlakte te hebben van tenminste 70m².
6. Een sociale koopwoning dient ‘woonklaar’ te worden opgeleverd – voorzien van een keuken, badkamer, toilet, verwarming, elektriciteit en wasmachineaansluiting – zodat de toekomstige koper(s) geen extra kosten hoeft te maken om de woning te betrekken.

Artikel 8 Hardheidsclausule
Het college is bevoegd in gevallen waarin de toepassing van deze verordening naar hun oordeel tot een bijzondere hardheid leidt ten gunste van de aanvrager af te wijken van deze verordening.

Artikel 9 Inwerkingtreding
Deze verordening treedt in werking op de dag na die waarop zij bekend is gemaakt.

Artikel 10 Citeertitel
De verordening wordt aangehaald als “Verordening doelgroepen sociale woningbouw gemeente Eersel 2022”.

Artikel 11 Overgangsrecht
Plannen waarbij een aanvraag of principeverzoek is ingediend voor inwerkingtreding van deze verordening, worden afgehandeld op basis van de voorgaande verordening zoals vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Eersel van 26 november 2019.

De Verordening doelgroepen sociale woningbouw Eersel zoals vastgesteld op 26 november 2019 wordt ingetrokken.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Eersel van 27 september 2022
De raad van de gemeente Eersel
de griffier, J.W.G. van Bree

de voorzitter, drs. W.A.C.M. Wouters

Toelichting bij Verordening doelgroepen sociale woningbouw gemeente Eersel 2022

Inleiding en aanleiding

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) biedt gemeenten de mogelijkheid om bij bestemmingsplannen te eisen dat een bepaald percentage van categorieën woningen wordt gerealiseerd in nieuwbouwplannen. Dit kan voor de categorieën sociale huur, middeldure huur, sociale koop en particulier opdrachtgeverschap.

De doelgroepenverordening vormt een wettelijke basis voor het doorvoeren van gemeentelijk woonbeleid in bestemmingsplannen. De doelgroepenverordening heeft alleen betrekking op nieuwbouw. De woningbouwplannen en de volkshuisvestelijke doelen van de gemeente Eersel vormen de uitgangspunten voor deze doelgroepenverordening.

Om de doelgroepenverordening toe te passen moet dit in het betreffende bestemmingsplan en/of het bijbehorende exploitatieplan vastgelegd worden. De doelgroepenverordening kan niet losstaand worden toegepast. Het toepassen van de verordening is een keuze die afhankelijk van de afwegingen in elk bestemmingsplan moet worden gemaakt. Op het moment dat het bestemmingplan onherroepelijk is geldt ook de verordening. De verordening is alleen van kracht voor nieuw vast te stellen bestemmingsplannen en geldt niet met terugwerkende kracht voor al eerder vastgestelde bestemmingsplannen. Indien woningen binnen de vastgestelde termijn worden onttrokken aan de opgelegde categorie kan handhavend worden opgetreden.

Een doelgroepenverordening is hét instrument om te borgen dat er (1) voldoende betaalbare woningen gerealiseerd worden, en (2) dat deze vervolgens langdurig beschikbaar blijven voor de beoogde doelgroep. Met het opnemen van woningcategorieën in bestemmingsplannen ligt er een sterke juridisch basis voor het maken van anterieure afspraken. Bij doorverkoop worden de geldende criteria geborgen doordat afspraken zijn vastgelegd in de leveringsakte.

In deze Verordening doelgroepen sociale woningbouw Eersel is vastgelegd:

1. Wat de maximale (aanvangs)huren zijn voor zowel sociale- als middeldure huurwoningen;
2. Wat de maximale koopsom is voor sociale koopwoningen;
3. Hoe deze (aanvangs)huren en aanvangskoopprijzen jaarlijks worden geïndexeerd;
4. Voor welke doelgroepen de betreffende woningen beschikbaar dienen te zijn;
5. Hoe lang de betreffende woningen minimaal binnen het vastgestelde prijssegment moeten blijven vallen (de instandhoudingtermijnen);
6. Met welk prijs-kwaliteit verhouding sociale huur-, middenhuur- en koopwoningen opgeleverd dienen te worden;
7. Onder welke voorwaarde het college bevoegd is om van deze verordening af te wijken.

De verordening regelt niet de toewijzing van de nieuwbouwwoningen aan individuele huishoudens. De toewijzing van sociale huurwoningen vindt plaats op basis van een Huisvestingsverordening. Een Huisvestingsverordening geeft vervolgens bepalingen over de woonruimteverdeling.

Artikelsgewijze toelichting en onderbouwing

Artikel 1 Begripsbepalingen

De inhoud spreekt in grote lijn voor zich.

Artikel 2 Prijsgrenzen aanvangshuren sociale huurwoningen

De aanvangshuurprijs voor sociale huurwoningen is wettelijk vastgelegd (zie o.a. artikel 13, eerste lid, van de Wet op de huurtoeslag) en bedraagt maximaal de liberalisatiegrens (€ 763,47 in 2022). De aanvangshuurprijs voor sociale huurwoningen wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 12, tweede lid van het Besluit huurprijzen woonruimte. Sociale huurwoningen worden bij voorkeur geëxploiteerd door een toegelaten instelling.

Artikel 3 Prijsgrenzen aanvangshuren middeldure huurwoningen

De minimale aanvangshuurprijs voor een middeldure huurwoning begint waar de maximale huurprijs voor sociale huurwoningen, zoals bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, ophoudt. Die grens bedraagt € 763,47 (prijspeil 2022). De bovengrens voor een middeldure huurwoning is bepaald op € 1.000 (prijspeil 2022). Dit sluit aan op de definitie conform de Regionale Begrippenlijst Wonen 2022 van de Woningmarktregio Metropoolregio Eindhoven.

De huurprijsgrenzen worden jaarlijkse op 1 januari geïndexeerd. De ondergrens voor de middeldure huur wordt bepaald door de indexatie van de sociale huur, 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 (boven)grenzen van het middeldure segment is een gemeentelijke beleidskeuze. Gekozen is om deze indexatie te koppelen aan conform de procentuele indexatie van de maximale huurprijs voor sociale huurwoningen zoals bepaald in artikel 27, eerste lid van de Wet op de huurtoeslag en jaarlijks door het Ministerie gepubliceerd, zoals ook vastgesteld in de Regionale Begrippenlijst Wonen 2022.

Bij huurprijs wordt onderscheid gemaakt tussen de aanvangshuur en huur. Zoals aangegeven is de aanvangshuur de huurprijs op het moment dat de huurovereenkomst wordt aangegaan. De doelgroepenverordening ziet toe op de prijsbepaling bij nieuwe huurovereenkomsten. Gedurende een huurovereenkomst kan de huurprijs worden verhoogd op basis van de contractuele afspraken tussen verhuurder en huurder en binnen de huuraanpassingskaders van de landelijke overheid. De doelgroepenverordening ziet niet toe op de prijsontwikkeling (of maximale contracthuur) lopende het huurcontract.

Artikel 4 Prijsgrenzen initiële koopprijzen sociale koopwoningen

In artikel 4 wordt de categorie sociale koop onderverdeeld in een drietal prijssegmenten. Het gaat hierbij om de vrij op naam-prijzen na oplevering van de nieuwbouwwoningen (de initiële koopprijs). In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de definitie van sociale koopwoningen opgenomen met een maximale koopsom van €200.000. De gemeente Eersel neemt deel aan een experiment in het kader van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet (Chw). Hiermee is het voor de gemeente toegestaan om in afwijking van de definitie van sociale koopwoning uit artikel 1.1.1 Bro de kostengrens van de Nationale Hypotheekgarantie (NHG) als de maximale koopprijs te hanteren. Daarmee wordt de maximale koopprijs vrij op naam verhoogd van € 200.000 naar € 355.000 (prijspeil 2022). De gemeente Eersel kiest er voor om die prijsgrens te hanteren als grens voor het hoogste prijssegment binnen de sociale koop. Woningen die rond die prijs worden ontwikkeld zijn echter voor veel (lage) middeninkomens en koopstarters echter niet bereikbaar (te lage leencapaciteit). Daarom kiezen we voor een tweetal lagere prijssegmenten.

De prijsgrenzen van sociale koopwoningen in het lage segment (€ 215.000) en het middensegment (€295.000) sluiten aan bij de grenzen van de Regionale Begrippenlijst Wonen 2022. Deze grenzen maken kopen voor lage middeninkomens die net niet behoren tot de doelgroep van woningcorporaties mogelijk.

Omdat het in de huidige markt lastig kan blijken om woningen marktconform te ontwikkelen in de lagere prijsklassen, kunnen ontwikkelaars er voor kiezen om de verkrijgingsprijs te verlagen door de inzet van een koop- of erfpachtconstructie. Bij de inzet van een dergelijke constructie geldt dat de verwervingsprijs na aftrek van de uitgestelde betaling/korting dan wel de prijs van de opstal (zonder grond) als ijkpunt voor de initiële koopprijs bij de classificering in het prijssegment binnen de sociale koop. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan betaalbare koopwoningen en ontwikkelbare woonconcepten.

Bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet (na uitstel voorzien) per 1 januari 2023 zal het Besluit ruimtelijke ordening komen te vervallen. De mogelijkheid van het Bro om woningbouwcategorieën aan te wijzen in een omgevingsplan zal met de komst van de Omgevingswet echter worden gecontinueerd. De bepalingen zoals die nu in het Bro zijn opgenomen worden daarvoor overgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving. De definitie van een sociale koopwoning verwijst in het ontwerp dat thans bekend is naar de kostengrens van de NHG, gelijk aan de definitie zoals opgenomen in artikel 7ad, eerste lid van de 21ste tranche van het Besluit uitvoering Crisis- en Herstelwet. De verhoging van de maximale koopprijs wordt in dat geval definitief en zal dan voor alle gemeenten in Nederland gelden.

Proces bij doorverkoop sociale koopwoningen

Bij doorverkoop worden de geldende criteria door de notaris geborgen doordat de afspraken zijn vastgelegd in de leveringsakte. Een sociale koopwoningen mag gedurende de instandhoudingstermijn niet verkocht worden voor méér dan de (geïndexeerde) initiële verkoopprijs. Hiermee blijft de woning bestemd aan de doelgroep die beoogd werd met het initiële koopprijssegment waarin de woning op de markt is gebracht. Wanneer de geldende eisen (m.b.t. doelgroep en verkoopprijs) duidelijk worden opgenomen in het eerste koopcontract, zal een notaris niet meewerken aan een verkoop die hier niet aan voldoet. Hierdoor wordt langdurige betaalbaarheid geborgd.

Artikel 5 Doelgroepen

Dit artikel omschrijft de doelgroepen voor nieuw te bouwen sociale- en middeldure huurwoningen en sociale koopwoningen. De afbakening van de doelgroepen vindt plaats door middel van maximale inkomensgrenzen. Hiermee wordt voorkomen dat 'scheefkopers' (mensen met hoge inkomens die betaalbare woningen aankopen) de betaalbare nieuwbouwwoningen opkopen. Gedurende de instandhoudingstermijn (zie artikel 6) moet de woning voor deze doelgroepen bestemd blijven.

De inkomensgrenzen voor sociale huurwoningen zijn wettelijk vastgelegd in de Wet op de Huurtoeslag. Per 1 januari 2022 is deze voor eenpersoonshuishoudens bepaald op € 40.765 en voor meerpersoonhuishoudens op € 45.014. Dit wordt de DAEB-norm genoemd. De inkomensgrenzen voor middeldure huur en sociale koop worden gekoppeld aan de inkomensgrenzen die gelden in de sociale huursector. Met een factor op die DAEB-grens is de inkomensgrens bepaald voor sociale koop en middeldure huur in de verschillende prijsklassen. Hiermee ontstaat een kader waarbij huurprijzen betaalbaar en hypotheekleningen haalbaar zijn voor de uiteenlopende doelgroepen waar de gemeente Eersel zich bij de woningbouw op richt.

	DAEB-norm	Inkomensgrens (belastbaar, prijspeil 2022)	Indicatie max. hypotheek (prijspeil juni 2022)
Eenpersoonshuishoudens	1 x DAEB-norm	€ 40.756	€ 184.067
	1.25x DAEB-norm	€ 50.945	€ 230.084
	1.50x DAEB-norm	€ 61.134	€ 282.237
	1.75x DAEB-norm	€ 71.323	€ 357.909
Meerpersoonshuishoudens	1 x DAEB-norm	€ 45.014	€ 203.298
	1.25x DAEB-norm	€ 56.268	€ 254.125
	1.50x DAEB-norm	€ 67.521	€ 325.281
	1.75x DAEB-norm	€ 78.775	€ 403.205

De inkomensgrenzen worden jaarlijks geïndexeerd. Door de koppeling aan de DAEB-grens wordt dit bedrag geïndexeerd conform artikel 48, eerste lid, van de Woningwet.

Artikel 6 Instandhouding

De verhuurder en/of (opvolgende) woningeigenaar moet de woning gedurende de instandhoudingstermijn in dezelfde categorie (sociale huur, middeldure huur, sociale koop laag/midden/hoog) beschikbaar houden voor de beschreven doelgroep. Het Besluit ruimtelijke ordening schrijft een minimale instandhoudingstermijn voor van 10 jaar voor sociale- en middeldure huurwoningen en één jaar voor sociale koopwoningen. Voor sociale koop geldt bovendien een maximum van 10 jaar. Gelet op de wens van de gemeente Eersel om de instandhouding van sociale woningbouw voor langere tijd te borgen, wordt in deze verordening de instandhoudingstermijn voor middeldure huurwoningen op 15 jaar en voor sociale koopwoningen op 10 jaar gesteld na de eerste ingebruikname. Voor sociale huurwoningen geldt een langere instandhoudingstermijn van 25 jaar.

Bij nieuwe verhuringen van sociale- of middeldure huurwoningen zal de woning in het initiële prijssegment moeten worden verhuurd. Een lagere prijsklasse binnen dezelfde woningbouwcategorie kan daarbij ook.

Bij wederverkoop van sociale koopwoningen mag gedurende de instandhoudingstermijn de woning niet verkocht worden voor méér dan de (geïndexeerde) initiële verkoopprijs. Hiermee blijft de woning bestemd aan de doelgroep die beoogd werd met het initiële koopprijssegment waarin de woning op de markt is gebracht.

Om te kunnen waarborgen dat nieuwbouwwoningen die zijn verkocht met een koop-/ erfpachtconstructie gedurende de instandhoudingstermijn bij een wederverkoop opnieuw bereikbaar worden aangeboden aan de doelgroep wordt van ontwikkelaars die wensen te werken met een koop- of erfpachtconstructie verlangd dat zij contractueel een terugkoopplicht/ terugverkooprecht voor de kopers opnemen gedurende de instandhoudingstermijn. Bij een teruggenomen woning binnen de instandhoudingstermijn kan de woning met een vergelijkbare constructie opnieuw worden verkocht aan de beoogde doelgroep.

Artikel 7 Prijs-/kwaliteitverhouding

Om bij de woningbouw gewenste woningbouwproducten te kunnen realiseren die passen bij de prijssegmenten en beoogde doelgroepen kiest gemeente Eersel er voor om te werken met een gedifferentieerd kwaliteitskader. Op deze manier kan worden voorkomen dat in een woningmarkt met fors stijgende bouwkosten en marktprijzen steeds kleinere producten worden gerealiseerd. Door in de doelgroepenverordening ook aan de laagste prijsklassen kwalitatieve eisen te stellen kunnen we waarborgen dat ook deze woningen voldoende woonkwaliteit krijgen voor de beoogde doelgroep en voor toekomstige bewonersgroepen. Bij de normstelling is gestreefd naar een kostentechnisch realistische en woontechnisch sobere maar adequate kwaliteit.

De kwaliteitskaders beperken zich tot een minimaal te bereiken aantal m² gebruiksoppervlak.

Hierbij gelden andere normen voor appartementen en grondgebonden woningen gelet op de

beoogde doelgroep (huishoudenssamenstelling). De kwalitatieve eisen voor sociale huurwoningen zijn getoetst bij Woningstichting De Zaligheden.

	Oppervlakte (GBO)	Indicatie prijs per m^2*	Indicatie huidige marktprijs
Rij-hoekwoning	50 m^2 60 m^2 70 m^2	€ 3.150 tot € 3.800	€ 157.500 tot € 190.000 € 189.000 tot € 228.000 € 220.500 tot € 266.000
2^1 kapwoning	70 m^2 80 m^2 90 m^2	€ 3.300 tot € 3.900	€ 231.000 tot € 273.000 € 264.000 tot € 312.000 € 297.000 tot € 351.000
Appartement	50 m^2 60 m^2 70 m^2	€ 4.450 tot € 5.350	€ 222.500 tot € 267.500 € 267.000 tot € 321.000 € 311.500 tot € 374.500

*o.b.v. benchmark transacties 2020-2021 (Urban Reality, 2021).

Gelet op de huidige ontwikkelkosten en marktprijzen (zie ook onderbouwing van Urban Reality), zorgen de minimum oppervlakten voor betaalbare producten die aansluiten de prijsgrenzen uit Artikel 4. Door te sturen op de ontwikkelingen van kleinere woningen ontstaan producten die ook met marktconforme prijzen betaalbaar zijn voor de beoogde doelgroepen.

Wanneer niet nader gedefinieerd wordt hoe woningen opgeleverd moeten worden, zullen nieuwbouwwoningen kaal worden opgeleverd. Om de woning bewoonbaar te maken zullen de 1e bewoners extra moeten investeren in bijvoorbeeld een badkamer, keuken of toilet. Aangezien de verkoopprijs tijdens de instandhoudingstermijn begrensd is, zijn deze kosten bij verkoop niet terug te halen en zou er in feite met 'verlies' verkocht moeten worden. Om te borgen dat toekomstige koper(s) geen extra kosten hoeven te maken om de woning te betrekken stellen we de eis dat een sociale koopwoning 'woonklaar' opgeleverd moet worden – dus voorzien van een keuken, badkamer, toilet, verwarming, elektriciteit en wasmachineaansluiting. Aanvullende kwaliteitswensen (naast de wettelijk geldende) worden individueel met de ontwikkelaar afgestemd en in privaat-rechtelijke (anterieure) overeenkomsten vastgelegd.

Artikel 8 Hardheidsclausule

Het college kan in gevallen waarin deze verordening niet of niet in redelijkheid voorziet een bijzondere voorziening treffen waarbij de bijzondere omstandigheden van een geval wordt afgewogen. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn wanneer de minimum kwaliteitseisen om ontwerptechnische redenen niet haalbaar zijn.

Artikel 9 Inwerkingtreding

De inhoud spreekt in grote lijn voor zich.

Artikel 10 Citeertitel

De inhoud spreekt in grote lijn voor zich.

Artikel 11 Overgangsrecht

De inhoud spreekt in grote lijn voor zich.

De Verordening doelgroepen sociale woningbouw Eersel zoals vastgesteld op 26 november 2019 wordt ingetrokken. De inhoud spreekt in grote lijn voor zich.