Bijlage 1: Doelgroepenverordening gemeente Assen 2023

Doelgroepenverordening Gemeente Assen 2023

De raad van de gemeente Assen:

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 14 maart 2023;

gelet op het bepaalde in:

- artikel 147, eerste lid en 149 van de Gemeentewet,
- artikel 1.1.1, eerste lid, onder d, e en j, van het Besluit ruimtelijke ordening,
- artikel 1, aanhef en onder i, van de Wet op de huurtoeslag;
- artikel 16, eerste lid, onder b, van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en
- artikel 7ad van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet

besluit:

vast te stellen de volgende verordening:

Doelgroepenverordening Gemeente Assen 2023

Artikel 1 – Begripsbepalingen

Deze verordening verstaat onder:

a. *Aanvangshuurprijs*: de kale huurprijs bij de start van de huurovereenkomst.
b. *Betaalbaarheidsgrens*: grenswaarde ten aanzien van betaalbare koopwoningen welke is losgekoppeld van de NHG-grens door het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties(€ 355.000,-, prijspeil 2023).
c. *DAEB-norm*: de inkomensgrens bedoeld in artikel 48, eerste lid, van de Woningwet;
d. *Geliberaliseerde woning voor middenhuur*: een huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid onder j van het Besluit ruimtelijke ordening.
e. *Huishouden*: een huishouden, bestaande uit een natuurlijk persoon en diegene zijn niet duurzaam gescheiden echtgenoot of geregistreerd partner, of wanneer diegene een gezamenlijke huishouding voert of zal gaan voeren in de te huren of aan te kopen woning, niet zijnde kinderen of pleegkinderen zoals bedoeld in artikel 4 Algemene wet inkomensafhankelijke regelingen.
f. *Huishoudinkomen*: rekeninkomen als bedoeld in artikel 1, aanhef en onder i van de Wet op de huurtoeslag.
g. *Huurprijs*: de prijs die bij huur per maand is verschuldigd voor het enkele gebruik van een woonruimte inclusief het gebruik van een bij de woning behorende parkeerplaats.
h. *Kwaliteitskortingsgrens*: als bedoeld in artikel 20, eerste lid van de Wet op de huurtoeslag.
i. *Peiljaar*: indien de datum van de start van de inschrijfprocedure voor een sociale huurwoning of sociale koopwoning in de eerste helft van het kalenderjaar ligt: het kalenderjaar dat twee jaar voorafgaat aan het jaar waarin deze datum ligt; indien de datum van de start van het kalenderjaar ligt: het kalenderjaar dat voorgaat aan het jaar waarin deze datum ligt.

j. *Sociale huurwoning:* een huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid onder d van het Besluit ruimtelijke ordening.
k. *Sociale koopwoning hoog*: als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder e, van het Besluit ruimtelijke ordening juncto artikel 7ad, eerste lid, van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet, waarbij een in deze verordening bepaalde maximale koopprijs van toepassing is. De maximale koopprijs vrij op naam (VON) ten hoogte van de maximaal vastgestelde som gehanteerd als betaalbaarheidsgrens (€ 355.000,-, prijspeil 2023).
l. *Sociale koopwoning laag*: koopwoning: als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder e, van het Besluit ruimtelijke ordening juncto artikel 7ad, eerste lid, van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet, waarbij een in deze verordening bepaalde maximale koopprijs van toepassing is. De maximale koopprijs vrij op naam (VON) ten hoogte van de maximaal vastgestelde som in de Verordening Starterslening gemeente Assen (€ 250.000,-, prijspeil 2023).
m. *Toegelaten instellingen*: als bedoeld in artikel 19, eerste lid van de Woningwet die feitelijk werkzaam is in de gemeente;
n. *1e aftoppingsgrens*: als bedoeld in artikel 20, tweede lid onder a van de Wet op de huurtoeslag.
o. *2e aftoppingsgrens*: als bedoeld in artikel 20, tweede lid onder b van de Wet op de huurtoeslag.

Artikel 2 – Huurprijsgrens sociale huurwoning

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.
3. De hoogte van de aanvangshuurprijs van sociale huurwoningen dient gerekend vanaf de datum van eerste verhuur gedurende de instandhoudingstermijn zoals genoemd in artikel 7, eerste lid, onder het maximale bedrag bedoeld in het eerste lid van dit artikel te blijven.

Artikel 3 – Huurprijsgrens geliberaliseerde woning voor middenhuur

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 maximaal 1,3 keer het bedrag bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag.
2. De in het eerste lid bedoelde minimale aanvangshuurprijs voor middeldure huurwoningen wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 27, eerste lid van de Wet op de huurtoeslag.
3. De hoogte van de huurprijs van middeldure huurwoningen dient, gerekend vanaf de datum van eerste verhuur gedurende de instandhoudingstermijn zoals genoemd in artikel 7, tweede lid, te blijven vallen binnen de bandbreedte genoemd in het eerste lid van dit artikel, waarbij rekening wordt gehouden met het bepaalde in de lid 2 van dit artikel.

Artikel 4 – Koopprijsgrenzen sociale koopwoningen

De aanvangskoopprijs voor koopwoningen bedraagt:

1. De koopprijsgrens vrij op naam voor sociale koopwoningen bedraagt:

    1. Een sociale koopwoning laag heeft een koopprijs vrij op naam (VON) van ten hoogste de maximale koopsom als bedoeld in de Verordening Starterslening gemeente Assen (€ 250.000,- , prijspeil 2023).
    2. Een sociale koopwoning hoog heeft een koopprijs vrij op naam (VON) van ten hoogste de betaalbaarheidsgrens (€ 355.000- , prijspeil 2023).
2. De in het eerste lid, onder 1 bedoelde maximale koopprijs wordt geïndexeerd ten hoogte van de maximaal vastgestelde som binnen de Verordening Starterslening gemeente Assen.
3. De in het eerste lid, onder 2 bedoelde maximale koopprijs wordt jaarlijks geïndexeerd aan de hand van de betaalbaarheidsgrens vastgesteld door het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

Artikel 5 – Doelgroep sociale huurwoningen

Als doelgroep voor sociale huurwoningen worden aangemerkt huishoudens met een huishoudinkomen zoals bedoeld in artikel 1, eerste lid van de Woningwet.

Artikel 6 – Doelgroep sociale koopwoningen

1. Als doelgroep voor de sociale koopwoningen uit het lage segment worden aangemerkt huishoudens die op het moment van de start van de inschrijfprocedure voor de desbetreffende woning(en) een gezamenlijk huishoudinkomen hebben van maximaal 1,5 keer de DAEB-norm over het peiljaar.
2. Als doelgroep voor de sociale koopwoningen uit het hoge segment worden aangemerkt huishoudens die op het moment van de start van de inschrijfprocedure voor de desbetreffende woning (en een gezamenlijk huishoudinkomen hebben van maximaal 2,0 keer de DAEB-norm over het peiljaar.

Artikel 7 – Doelgroep geliberaliseerde woning voor middenhuur

Als doelgroep voor geliberaliseerde woningen voor middenhuur worden aangemerkt huishoudens die op het moment van de start van de inschrijfprocedure voor de desbetreffende woning(en) een gezamenlijk huishoudinkomen hebben van maximaal 1,5 keer de DAEB-norm over het peiljaar. Het college van burgemeester en wethouders kan dit norminkomen (jaarlijks) aanpassen.

Artikel 8 – Instandhoudingstermijn sociale huurwoningen

Sociale huurwoningen dienen gedurende een termijn van ten minste vijfentwintig (25) jaar na eerste ingebruikname (datum van eerste inschrijving op het betreffende adres in de Basisregistratie Personen), voor de doelgroep als sociale huurwoning beschikbaar te blijven.

Artikel 9 – Instandhoudingstermijn geliberaliseerde woning voor middenhuur

Geliberaliseerde woningen voor middenhuur dienen gedurende een termijn van ten minste twintig (20) jaar na eerste ingebruikname (datum van eerste inschrijving op het betreffende adres in de Basisregistratie Personen), voor de doelgroep als geliberaliseerde woningen voor middenhuur beschikbaar te blijven.

Artikel 10 – Differentiatie woningbouw

1. In woningbouwplannen (nieuwbouw en herontwikkelingen) dient 30% van het te realiseren woningbouwprogramma in de vorm van sociale huurwoningen gerealiseerd te worden.

2. Een ontwikkelaar met meerdere ontwikkellocaties in Assen kan een koppeling maken, waarbij uitwisseling van onderdelen van het programma mogelijk is. Over het totaal van deze locaties moet het betaalbare programma gerealiseerd worden.

Artikel 11 – Verkoop van sociale koopwoningen verwezenlijkt tegen sociale kavelprijzen

1. Bij de verkoop van sociale koopwoningen verwezenlijkt tegen sociale grondprijzen wordt gedurende een periode van tien (10) jaar na eerste ingebruikname (datum van eerste inschrijving op het betreffende adres in de Basisregistratie Personen) een bedrag in rekening gebracht bij de verkopende partij te betalen aan de gemeente Assen door de verkopende partij.
2. Het aan de gemeente Assen te betalen bedrag is de eerste vijf (5) jaar gelijk aan het verschil tussen de vooraf vastgestelde markconforme grondprijs en de gehanteerde sociale grondprijs.
3. Het aan de gemeente Assen te betalen bedrag is voor de jaren zes (6) tot en met tien (10):
    - In het zesde (6) jaar vijfentachtig (85%) van het verschil tussen de vastgestelde markconforme grondprijs en de gehanteerde sociale grondprijs;
    - In het zevende (7) jaar zeventig (70%) van het verschil tussen de vastgestelde markconforme grondprijs en de gehanteerde sociale grondprijs;
    - In het achtste (8) jaar vijfenvijftig (55%) van het verschil tussen de vastgestelde markconforme grondprijs en de gehanteerde sociale grondprijs;
    - In het negende (9) jaar veertig (40%) van het verschil tussen de vastgestelde markconforme grondprijs en de gehanteerde sociale grondprijs;
    - In het tiende (10) jaar vijfentwintig (25%) van het verschil tussen de vastgestelde markconforme grondprijs en de gehanteerde sociale grondprijs.

1e jaar	100%
2e jaar	100%
3e jaar	100%
4e jaar	100%
5e jaar	100%
6e jaar	85%
7e jaar	70%
8e jaar	55%
9e jaar	40%
10e jaar	25%
11e jaar enz.	0%

Tabel 1: methoden grondprijsberekening bij vroegtijdige verkoop sociale koopwoning (marktconforme grondprijs – sociale grondprijs)

Artikel 12 – Kwaliteitsborging

1. Een sociale huurwoning tot de kwaliteitskortingsgrens, als bedoeld in artikel 20, eerste lid van de Wet op de huurtoeslag, dient een woonoppervlakte van ten minste 30 m2 gebruiksoppervlakte (gbo) te hebben.
2. Een sociale huurwoning tot de 1e aftoppingsgrens, als bedoeld in artikel 20, tweede lid onder a van de Wet op de huurtoeslag, dient een woonoppervlakte van ten minste 50 m2 gbo te hebben.

3. Een sociale huurwoning tot de 2e aftoppingsgrens, als bedoeld in artikel 20, tweede lid onder b van de Wet op de huurtoeslag, dient een woonoppervlakte van ten minste 60 m2 gbo te hebben.
4. Een sociale huurwoningen boven de 2e aftoppingsgrens tot de huurtoeslaggrens, als bedoeld in artikel 20, eerste lid onder a van de Wet op huurtoeslag, dient een woonoppervlakte van ten minste 65 m2 gbo te hebben.
5. Een geliberaliseerde woning voor middenhuur, dient een oppervlakte van ten minste 70 m2 gbo te hebben.

Artikel 13 – Hardheidsclausule

Het college van burgemeester en wethouders kan één of meer artikelen van deze verordening buiten toepassing laten of daarvan afwijken, voor zover toepassing gelet op het belang dat deze regeling beoogt te beschermen, zal leiden tot een onbillijkheid van overwegende aard.

Artikel 14 – Citeertitel en inwerkingtreding

1. Deze verordening wordt aangehaald als '*Doelgroepenverordening gemeente Assen 2023'*.
2. Deze verordening treedt in werking na bekendmaking en plaatsing in de decentrale regelingenbank overheid.nl per 1 mei 2023 (op grond van de Wet elektronische publicaties).
3. De verordening *''Doelgroepenverordening gemeente Assen 2023''* is van kracht op woningbouwontwikkelingen waarbij nog geen intentieovereenkomst of anterieur overeenkomst is ondertekend.
4. Met de inwerkingtreding van de verordening 'Doelgroepenverordening gemeente Assen 2023' wordt de verordening 'Verordening doelgroepen sociale woningbouw gemeente Assen 2010' ingetrokken.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Assen in de openbare vergadering van 20 april 2023

M.L.J. Out,

Voorzitter

J. de Jonge,

Griffier

Toelichting Doelgroepenverordening gemeente Assen 2023

Inleiding

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) biedt gemeenten de mogelijkheid betaalbare huur en/of koopwoningen te eisen bij woningbouwontwikkelingen (in de vorm van een percentage). Dit kan voor de categorieën sociale huur, middenhuur en sociale koop.

De Doelgroepenverordening vorm een wettelijke basis voor het doorvoeren van gemeentelijk woonbeleid in bestemmingsplannen. De voorliggende Doelgroepenverordening is vormgegeven aan de hand van de Woonvisie Assen 'Van binnenuit beter'. Deze Doelgroepenverordening voorziet in verdere concretisering van de Woonvisie door middel van:

1. Het definiëren van de huur- en/of koopprijsgrenzen voor sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen en sociale koopwoningen.
2. Het definiëren van de doelgroepen voor sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen en sociale koopwoningen.
3. Het definiëren van de instandhoudingstermijnen voor sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen en sociale koopwoningen.
4. Het definiëren van kwaliteitseisen voor sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen.

Beoogde effect: passende woonruimte voor ieder inkomen. Assen is van ons allemaal.

Om de bepalingen uit de Doelgroepenverordening toe te passen moet in het betreffende bestemmingsplan en/of het bijbehorend exploitatieplan verwezen worden naar de Doelgroepenverordening. Alleen dan hebben de bepalingen werkingskracht. 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.

Artikel 1 begripsbepaling

Onder c. 'DAEB-norm': Diensten van Algemeen Economisch Belang (DAEB) zijn de in de Woningwet omschreven sociale diensten van woningbouwcorporaties: bouw, verhuur en beheer van sociale huurwoningen, bepaald maatschappelijk vastgoed en specifieke diensten voor de leefbaarheid. De Woningwet bepaalt dat corporaties hun DAEB-activiteiten vooral moeten richten op sociale doelgroepen, waaronder een inkomensgroep tot aan de genoemde grens.

Artikel 2 huurprijsgrens sociale huurwoning

Met artikel 2 wordt aangesloten bij de geldende regelgeving voor de sociale huursector.

Artikel 3 huurprijsgrens geliberaliseerde woning voor middenhuur

Met artikel 3 wordt voor de ondergrens aangesloten bij de maximale huurprijs voor de sociale huursector. Hierdoor ontstaat er geen 'gat' tussen deze twee sectoren. Voor de maximale aanvangshuur is de grens gesteld op 1,3 keer de huurtoeslaggrens. Deze huurtoeslaggrens wordt elk jaar door het Rijk aangepast, waardoor de verordening niet bij elke wijziging aangepast hoeft te worden.

Artikel 4 koopprijsgrenzen sociale koopwoningen

Voor de sociale koopwoning is in deze verordening een splitsing gemaakt in *sociale koop laag* en *sociale koop hoog*. Hiermee is aansluiting gevonden bij de grenzen van de Verordening

Starterslening gemeente Assen en bij de betaalbare koopgrens uit de Nationale Woon- en Bouwopgave, programma Woningbouw.

De koopprijsgrens voor sociale koop laag is gelijk aan de grens voor de Verordening Starterslening gemeente Assen (prijspeil 2023: €250.000,-).

De koopprijsgrens voor sociale koop hoog is gelijk aan de oude NHG-grens 2022 (prijspeil 2022: €355.000,-), en de betaalbaarheidsgrens, zoals door de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening is opgenomen in het programma Woningbouw (zie bekendmaking loskoppelen NHG en betaalbaarheidsgrens, d.d. 11 oktober 2022).

Artikel 5 doelgroep sociale huurwoningen

Met artikel 5 wordt aangesloten bij de wettelijk geldende inkomensgrenzen voor de sociale huursector.

Artikel 6 doelgroep sociale koopwoningen

Voor de *sociale koop laag* is de grens gesteld op 1,5 keer de DAEB-inkomensnorm. Deze norm wordt elk jaar door het Rijk aangepast, waardoor de verordening niet bij elke wijziging aangepast hoeft te worden. Met 1,5 keer de DAEB-inkomensnorm is het mogelijk een woning in het segment *sociale koop laag* te financieren, zowel voor eenpersoons- als meerderpersoonshuishoudens.

Voor de *sociale koop hoog* is de grens gesteld op 2,0 keer de DAEB-inkomensnorm. Deze norm wordt elk jaar door het Rijk aangepast, waardoor de verordening niet bij elke wijziging aangepast hoeft te worden. Met 2,0 keer de DAEB-inkomensnorm is het mogelijk een woning in het segment *sociale koop hoog* te financieren, zowel voor eenpersoons- als meerderpersoonshuishoudens.

Artikel 7 doelgroep geliberaliseerde woning voor middenhuur

Voor de middenhuur is de grens gesteld op 1,5 keer de DAEB-inkomensnorm. Deze norm wordt elk jaar door het Rijk aangepast, waardoor de verordening niet bij elke wijziging aangepast hoeft te worden. Met 1,5 keer de DAEB-inkomensnorm is het mogelijk een woning in het segment middenhuur te bekostigen, zowel voor eenpersoons- als meerderpersoonshuishoudens.

Artikel 8 instandhoudingstermijn sociale huurwoningen

De verhuurder en/of (opvolgende) woningeigenaar moet de woning gedurende de instandhoudingstermijn beschikbaar houden voor de beschreven doelgroep. Gelet op de Woonvisie en bijbehorende uitgangspunten, wordt in deze verordening de instandhoudingstermijn voor sociale woningbouw gesteld op 25 jaar na de eerste ingebruikname.

Artikel 9 instandhoudingstermijn geliberaliseerde woning voor middenhuur

De verhuurder en/of (opvolgende) woningeigenaar moet de woning gedurende de instandhoudingstermijn beschikbaar houden voor de beschreven doelgroep. Gelet op de Woonvisie en bijbehorende uitgangspunten, wordt in deze verordening de instandhoudingstermijn voor geliberaliseerde woningen voor middenhuur gesteld op 20 jaar na de eerste ingebruikname.

Artikel 10 differentiatie woningbouw

Bij nieuwe woningbouwprojecten wordt in het bestemmingsplan de gewenste programmering aangegeven. De programmering in de Doelgroepenverordening is een verbijzondering/ verdere

uitwerking op het gewenst programma zoals aangegeven in de Woonvisie. In uitzonderlijke gevallen kan, met gebruikmaking van artikel 13, een afwijkend programma gerealiseerd worden.

Artikel 11 verkoop van sociale koopwoningen verwezenlijkt tegen sociale kavelprijzen

Wanneer een sociale koopwoning verwezenlijkt tegen sociale kavelprijzen wordt verkocht binnen een periode van tien (10) jaar na eerste ingebruikname wordt het verschil tussen de marktconforme grondprijs en de sociale kavelprijs (deels) in rekening gebracht bij de verkopende partij. Eerdergenoemde regeling wordt opgenomen in de verkoopvoorwaarden.

De eerste vijf (5) jaar is het verschuldigde bedrag gelijk aan het verschil tussen de marktconforme grondprijs en de sociale kavelprijs (marktconforme grondprijs – sociale kavelprijs). Deze drempel van vijf (5) jaar is gekozen in het verlengde van het vijf (5) jaar durende anti-speculatiebeding in de gemeente Assen (Beleidsregels zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding).

Vanaf het zesde (6) jaar tot en met het tiende (10) jaar wordt de meerwaarde verdeelt tussen de verkopende partij en de gemeente Assen. De verkopende partij draagt enkel een percentage af (85% 70% 55% 40% 25%) van het eerdergenoemde bedrag (marktconforme grondprijs-sociale kavelprijs).

De beschreven regeling wordt toegepast om te voorkomen dat de volledige meerwaarde (verschil tussen de markconforme grondprijs en sociale kavelprijs) linea recta terechtkomt bij de verkopende partij. De meerwaarde kan binnen de beschreven regeling (deels) terugvloeien naar de gemeente Assen welke de middelen opnieuw kan inzetten ten aanzien van volkshuisvestelijke vraagstukken.

Artikel 12 kwaliteitsborging

Gemeente Assen werkt met een gedifferentieerd kwaliteitskader ten aanzien van de sociale huursector en de middeldure huursector. We sturen hiermee op gewenste woningbouwproducten die passen bij de prijssegmenten en de beoogde doelgroepen.

Om te voorkomen dat er alleen maar woningen in het hoogste prijssegment worden ontwikkeld, worden eisen gesteld aan de kwaliteit. Bouwen in het hoogste prijssegment kan, als de woning voldoet aan de kwaliteitskaders. Haalt het programma deze kwaliteitskaders niet, dan wordt teruggegrepen op een prijscategorie daaronder, waarvoor lagere eisen gelden.

In de Doelgroepenverordening worden kwaliteitseisen gesteld aan de laagste prijsklassen om te waarborgen dat ook deze woningen voldoende woonkwaliteit krijgen voor de beoogde doelgroep en voor toekomstige bewonersgroepen.

Aanvullende kwaliteitswensen (naast de wettelijk geldende) worden individueel met de ontwikkelaar afgestemd en in privaatrechtelijke (anterieure) overeenkomsten vastgesteld.

Artikel 13 hardheidsclausule

Artikel 13 spreekt voor zich.

Artikel 14 citeertitel en inwerkingtreding

Artikel 14 spreekt voor zich.