Doelgroepenverordening Duiven 2023

Artikel 1. Definities
In deze verordening wordt verstaan onder:
a. college: het college van burgemeester en wethouders van Duiven;
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, waarbij een in deze verordening bepaalde maximale koopprijs van toepassing is;
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, gelijk aan 187 Woningwaarderingsstelselpunten, een bedrag van € 1026,- per maand (prijspeil 2023). 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;
j. grondgebonden woning: een gebouw, dat een vrijstaande woning of meerdere aaneen gebouwde, 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. Koopprijsgrenzen
1. De koopprijs vrij op naam voor een betaalbare woning in het lage segment bedraagt ten hoogste € 265.000 (prijspeil 2023).
2. De koopprijs vrij op naam voor een betaalbare woning in het hoge segment bedraagt ten hoogste € 355.000 (prijspeil 2023).
3. De in het eerste lid bedoelde maximale koopprijzen worden jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig het percentage waarmee de liberalisatiegrens wordt aangepast, zoals opgenomen in de jaarlijkse MG Circulaire met betrekking tot o.a. huurprijsgrenzen, en afgerond op een veelvoud van € 500.
4. Voor de indexatie van in het tweede lid bedoelde maximale koopprijs volgen we de definitie en prijsgrens van het Rijk voor betaalbare koop (zoals nu vastgelegd in de Woondeal Regio Arnhem-Nijmegen).
5. In overeenkomsten met ontwikkelende partijen worden indexatie-afspraken gemaakt vanaf prijspeildatum tot aan het moment van start verkoop, een en ander in lijn met het bepaalde in dit artikel.

Artikel 3. 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 2022: € 45.015,- voor een meerpersoonshuishouden).

Artikel 4. Doelgroep betaalbare koopwoning
1. De doelgroep voor betaalbare koopwoningen in het lage segment bestaat uit huishoudens met een huishoudinkomen tot maximaal 1,5 keer de lage inkomensgrens uit het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (2023 € 61.000,-).
2. De doelgroep voor betaalbare koopwoningen in het hoge segment bestaat uit huishoudens met een huishoudinkomen tot maximaal 2 keer de lage inkomensgrens uit het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (2023 € 81.500,-).

Artikel 5. 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 2022: € 61.048).

Artikel 6 Instandhoudingstermijn
1. Sociale huurwoningen worden ten minste vijftien jaar na ingebruikname onafgebroken in stand gehouden voor de in artikel 2 omschreven doelgroep.
2. Betaalbare 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 7 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 2022: maximaal € 442,46), dient te hebben:
a. een gebruiksoppervlak (GO) van ten minste 42m2;
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 2022: maximaal € 633,25), dient te hebben:
a. een gebruiksoppervlak (GO) van ten minste 60 m2;
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 2022: maximaal € 678,66), dient te hebben:
a. in het geval van een gestapelde woning:
1°. een gebruiksoppervlak (GO) van ten minste 72 m2;
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 90m2;
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 2022: maximaal € 763,47) dient te hebben:
a. in het geval van een gestapelde woning:

1°. een gebruiksoppervlak (GO) van ten minste 72 m2;
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 90m2;
2°. een kwaliteit gelijkwaardig aan of hoger dan beschreven in PMC 4 in de Woonstandaard, zoals opgenomen in bijlage 1.

Artikel 8. Prijs-kwaliteitverhouding betaalbare koopwoningen
1. Ten aanzien van de prijs en kwaliteit van betaalbare koopwoningen is het verplicht om de in leden twee en drie genoemde prijs-kwaliteitverhouding toe te passen.
2. Een betaalbare koopwoning met een koopprijs vrij op naam (VON) van ten hoogste € 265.000,- dient een gebruiksoppervlak (GO) van ten minste 80m2 te hebben voor grondgebonden woningen en 60 m2 voor appartementen.
3. Een betaalbare koopwoning met een koopprijs vrij op naam (VON) van ten hoogste € 355.000,- dient een gebruiksoppervlak (GO) van ten minste 90m2 te hebben voor grondgebonden woningen en 72 m2 voor appartementen.

Artikel 9. Aanbieden en toewijzing
1. Het aanbieden van een sociale huurwoning dient te geschieden conform de door de gemeenteraad van Duiven vastgestelde huisvestingsverordening.
2. Het gestelde in dit artikel geldt niet voor andere partijen dan toegelaten instellingen als bedoeld in artikel 19, eerste lid, van de Woningwet, indien de gemeente instemt met een ontheffing en deze andere partij het sociale huurwoningaanbod kenbaar maakt op Entree.nu.

Artikel 10. 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 11. 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 12. 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 13. Inwerkingtreding en citeertitel
1. Deze verordening treedt in werking op de dag na die van de bekendmaking.
2. Deze verordening wordt aangehaald als: Doelgroepenverordening gemeente Duiven 2022.

Bijlage WOONSTANDAARD

Behorend bij de ' Verordening doelgroepen woningbouw Duiven ' van @@@@ 2022
De gemeenteraad van Duiven conformeert zich aan de 'Woonstandaard 2.0' van het Netwerk Conceptueel Bouwen (NCP) in samenwerking met brancheverenigingAedes, zoals te vinden op www.conceptueelbouwen.nl/dewoonstandaard

Toelichting doelgroepenverordening Duiven 2023

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 Duiven 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 € 1026,- . Deze bovengrens is gelijk aan 187 Woningwaarderingsstelselpunten.

Voor de betaalbare koop gaan we uit van één grens. Bij het bepalen van de maximale verkoopprijs voor de hogere categorie voor een sociale koopwoning maakt gemeente Duiven gebruik van de ruimte die gemeenten sinds 2021 hebben om de maximale toegestane verkoopprijs van sociale koopwoningen te verhogen. Duiven heeft deze ruimte, omdat Duiven als onderdeel van de Woondeal regio Arnhem-Nijmegen is opgenomen in het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet.

Artikelen 3,4,5: 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 betaalbare koopwoningen ligt op maximaal 1,5 keer de (lage) DAEB-norm. In 2022 is dit bedrag € 61.048. Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd conform artikel 48, eerste lid, van de Woningwet.

Artikel 6: 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 betaalbare koopwoningen is de minimale instandhoudingstermijn 5 jaar. In de wet is de instandhoudingstermijn voor koopwoningen anders gedefinieerd dan voor huurwoningen. Voor betaalbare 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 7: Prijs-kwaliteitsverhoudingen sociale huurwoningen
De gemeente Duiven 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 8: Prijs-kwaliteitsverhoudingen sociale koopwoningen
Voor de kwaliteitseisen met betrekking tot betaalbare koopwoningen sluiten we voor de minimale woonoppervlakten aan bij de normering uit de woonstandaard voor sociale huurwoningen, zie hiervoor de toelichting op artikel 7.

Artikel 9: Aanbieden en toewijzing
Gemeente Duiven kent een huisvestingsverordening waarin de toewijzingsregels zijn vastgelegd voor sociale huurwoningen van toegelaten instellingen. Toewijzingen van sociale huurwoningen dienen te geschieden conform deze verordening.
Omdat de huisvestingsverordening uitsluitend toeziet op de toewijzing van woningen van toegelaten

instellingen, is het tweede lid van artikel 8 van toepassing op andere partijen dan toegelaten instellingen. Om af te wijken van het gestelde in artikel 8, dient een verhurende partij ontheffing te vragen bij de gemeente.
De gemeente kan en zal met een ontheffing instemmen, indien is gebleken dat een woningcorporatie een ontwikkeling niet op zich kan nemen of overnemen.

Bij geliberaliseerde woningen voor de middenhuur en bij betaalbare koopwoningen wordt geen gebruik gemaakt van de huisvestingsverordening. 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 10: 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. De hardheidsclausule wordt slechts in uitzonderlijke gevallen toegepast. 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 11: 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 12: 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.