Verordening doelgroepen woningbouw Nijmegen

De raad van de gemeente Nijmegen, bijeen in zijn vergadering van 12 juli 2023;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 28 maart 2023;

gelet op artikel 147 en 149 van de Gemeentewet;

gelet op artikel 1.1.1, eerste lid, onder d, e, en j, van het Besluit ruimtelijke ordening en artikel 7 ad van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet;

besluit vast te stellen de volgende verordening: Verordening doelgroepen woningbouw Nijmegen.

Artikel 1 definities

In deze verordening wordt verstaan onder:

Lage aftoppingsgrens: het bedrag zoals bedoeld in art. 20, tweede lid, onder a van de Wet op de huurtoeslag;

Hoge aftoppingsgrens: het bedrag zoals bedoeld in art. 20, tweede lid, onder b van de Wet op de huurtoeslag;

Aanvangshuurprijs: huurprijs bij de start van de huurovereenkomst;

College: college van burgemeester en wethouders van Nijmegen;

Circulaire huurprijsbeleid: Circulaire Huurprijsbeleid voor de periode 1 januari 2022 tot en met 30 juni 2023 van de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening en eventuele opvolgende circulaires over het huurprijsbeleid;

DAEB-norm: de inkomensgrens bedoeld in artikel 48, eerste lid, van de Woningwet;

Huishouden: persoon of groep personen die een huishouding voert of wensen te voeren, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling;

Huurprijs: de prijs die bij huur per maand is verschuldigd voor het enkele gebruik van een woonruimte;

Inkomen: rekeninkomen als bedoeld in artikel 1, aanhef en onder i van de Wet op de huurtoeslag;

Liberalisatiegrens: het bedrag zoals bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag;

Middeldure huurwoning: geliberaliseerde woning voor middenhuur zoals genoemd in artikel 1.1.1., eerste lid, onder j van het Besluit ruimtelijke ordening;

Sociale huurwoning: huurwoning zoals genoemd in artikel 1.1.1, eerste lid, onder d. van het Besluit ruimtelijke ordening;

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;

v.o.n.: vrij op naam;

WWS: woningwaarderingsstelsel zoals bedoeld in het besluit huurprijzen woonruimte;

Zelfstandige woonruimte: Woonruimte, met een eigen toegang, die door één huishouden kan worden bewoond zonder dat het huishouden daarbij afhankelijk is van één of meer gezamenlijke voorzieningen (zoals toiletruimte, badruimte en keuken) buiten die woonruimte.

Artikel 2 huur- en koopprijsgrenzen

1. Voor sociale huurwoningen, zijnde zelfstandige woonruimte, geldt met betrekking tot de huurprijs het volgende
    a. De aanvangshuurprijs voor sociale huurwoningen ligt onder de liberalisatiegrens.
    b. In afwijking van onderdeel a kan voor de volgende categorieën sociale huurwoningen de daarbij genoemde aanvangshuurprijs gelden;
        i. de aanvangshuurprijs voor sociale huurwoning type A ligt onder de lage aftoppingsgrens;
        ii. de aanvangshuurprijs voor sociale huurwoning type B ligt onder de hoge aftoppingsgrens;
    c. De aanvangshuurprijs zoals bedoeld onder a en b, wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 27, eerste lid van de Wet op de huurtoeslag.
    d. De hoogte van de aanvangshuurprijs van een sociale huurwoning dient gerekend vanaf de datum van eerste verhuur gedurende de instandhoudingstermijn zoals genoemd in artikel 4, onder de norm zoals bedoeld onder a. en/of b. en c. te blijven.
    e. Het onder d. bepaalde is niet van toepassing indien de huurverhoging wordt toegepast op grond van artikel 252a van het Burgerlijk Wetboek Boek 7 voor huishouden met een inkomen boven de DAEB-norm.

2. Voor middeldure huurwoningen, zijnde zelfstandige woonruimte, geldt met betrekking tot de huurprijs het volgende:
    a. De aanvangsprijs voor middeldure huurwoningen ligt op of hoger dan de liberalisatiegrens en bedraagt maximaal de huurprijsgrens voor zelfstandige woningen behorende bij 186 punten WWS.
    b. De maximale aanvangshuurprijs zoals bedoeld onder a, wordt jaarlijks geïndexeerd overeenkomstig de indexatie van het WWS.
    c. De hoogte van de aanvangshuurprijs van een middeldure huurwoning dient gerekend vanaf de datum van eerste verhuur gedurende de instandhoudingstermijn zoals genoemd in artikel 4, onder de norm zoals bedoeld onder a. en b. te blijven.
3. Voor sociale koopwoningen geldt met betrekking tot de koopprijs het volgende:
    a. De hoogte van de koopprijs van een sociale koopwoning bedraagt maximaal € 280.000,-. v.o.n.;
    b. In afwijking van onderdeel a kan voor de volgende categorie sociale koopwoningen de daarbij genoemde koopprijs gelden: voor sociale koopwoningen type A maximaal € 355.000,- v.o.n.
    c. De koopprijs zoals bedoeld onder a en b, wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd met CAO loonontwikkeling + 0.5%

Artikel 3 doelgroepen

1. Als doelgroep voor sociale huurwoningen worden aangemerkt huishoudens met een jaarlijks inkomen van maximaal de DAEB-norm.
2. Als doelgroep voor middeldure huurwoningen worden aangemerkt huishoudens met een jaarlijks inkomen van maximaal de inkomensgrens voor 'hoge middeninkomens' uit de circulaire huurprijsbeleid.
3. Het college van burgemeester en wethouders kan aan verhuurders van middeldure huurwoningen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 2, indien wordt voldaan aan door het college van burgemeester en wethouders nader te bepalen voorwaarden.
4. Als doelgroep voor sociale koopwoningen worden aangemerkt huishoudens met een jaarlijks inkomen van maximaal 2 keer de hoge inkomensgrens van de DAEB-norm.

Artikel 4 Instandhouding

1. De instandhouding van sociale huurwoningen dient gedurende een termijn van ten minste 25 jaren na eerste ingebruikname, voor de doelgroep als sociale huurwoning verzekerd te blijven.
2. De instandhouding van middeldure huurwoningen dient gedurende een termijn van ten minste 15 jaren na eerste ingebruikname, voor de doelgroep als middeldure huurwoning verzekerd te blijven.
3. De instandhouding van sociale koopwoningen dient gedurende een termijn van ten minste 1 jaar na eerste ingebruikname, voor de doelgroep als sociale koopwoning verzekerd te blijven.

Artikel 5 Rapportageverplichting

1. De verhuurder van (een) sociale huurwoning(en) en / of middeldure huurwoning(en) dient voor eerste ingebruikname van de sociale huurwoning(en) en/of middeldure huurwoning(en) aan het college op een door het college voor te schrijven wijze en volgens een door het college vast te stellen format, een rapportage te overleggen waaruit blijkt dat ten aanzien van de verhuur is voldaan aan de verplichtingen voortvloeiend uit deze verordening.
2. De verhuurder dient gedurende de instandhoudingstermijn zoals bedoeld in artikel 4, lid 1 en 2, jaarlijks aan het college een rapportage te overleggen waaruit blijkt dat ten aanzien van de verhuur is voldaan aan de verplichtingen voortvloeiend uit deze verordening.
3. De in het tweede lid bedoelde rapportage wordt uiterlijk op 1 april van het jaar volgende op het jaar van rapportage overgelegd op een door het college voor te schrijven wijze en volgens een door het college vast te stellen format.
4. De verkopende partij dient voor eerste ingebruikname van de koopwoning aan het college een rapportage te overleggen op een door het college voor te schrijven wijze en volgens een door het college vast te stellen format, waaruit blijkt dat ten aanzien van de verkoop is voldaan aan de verplichtingen voortvloeiend uit deze verordening.
5. Het college kan verlangen dat de rapportage als bedoeld in het eerste en tweede en derde lid wordt vergezeld van een controleverklaring van een gecertificeerde registeraccountant.
6. Het gestelde in dit artikel geldt niet voor toegelaten instellingen als bedoeld in artikel 19, eerste lid van de Woningwet.

Artikel 6 Hardheidsclausule

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

Artikel 7 Inwerkingtreding en citeertitel

1. Deze regeling treedt in werking op de eerste dag na bekendmaking.
2. Deze verordening kan worden aangehaald als Verordening doelgroepen woningbouw Nijmegen.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 12 juli 2023:

De raadsgriffier,

Drs. S.J. Ruta

De voorzitter,

Drs. H.M.F. Bruls

Toelichting

Algemeen

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) biedt gemeenten de mogelijkheid om in bestemmingsplannen percentages vast te leggen van woningbouwcategorieën. Dit heeft tot gevolg dat in een bepaald gebied een bepaald percentage van een woningbouwcategorie moet worden gerealiseerd. De woningbouwcategorieën waarvoor dit mogelijk is, zijn wettelijk vastgelegd en zijn: sociale huurwoningen, sociale koopwoningen, middeldure huurwoningen en particulier opdrachtgeverschap.

In voorliggende verordening definieert de gemeente Nijmegen de doelgroepen en instandhoudingstermijnen voor sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en middeldure huurwoningen. Daarnaast zijn bepalingen opgenomen over huur- en koopprijsgrenzen.

Omdat enkel in nieuwe bestemmingsplannen kan worden verwezen naar de doelgroepenverordening, heeft de verordening alleen betrekking op nieuwbouwwoningen.

De verordening regelt niet de toewijzing van de woningen waarop deze betrekking heeft aan individuele huishoudens.

De Uitvoeringsagenda Wonen 2020 geeft aan dat het woningtekort is opgelopen en dat de prognoses aangeven dat Nijmegen ook na 2030 doorgroeit. Daarbij is aangegeven dat we met name opgaven zien voor kleine huishoudens met lage en middeninkomens. De Uitvoeringsagenda Wonen geeft aan dat we ruimte maken om de woonmogelijkheden van onze prioritaire doelgroepen in de bestaande voorraad en bij nieuwbouw te vergroten. We voegen minimaal 10.000 woningen toe tot en met 2030.

Voor het opstellen van deze verordening is naast de Uitvoeringsagenda Wonen ook gebruik gemaakt van recente ontwikkelingen in Rijksbeleid, waaronder de Nationale Woon- en Bouwagenda en de voorgenomen regulering van middenhuur (Wet betaalbare huur) en samenwerkingsafspraken zoals belegd in de *Woondeal 2.0 Regio Arnhem-Nijmegen (ondertekeningsdatum 8 maart 2023).*

De Woondeal 2.0 Regio Arnhem-Nijmegen becijfert voor Nijmegen 13.070 woningen (inclusief 1000 eenheden voor studenten SSH&) t/m 2030 als woningbouwopgave. Daarbij is inzet van de Woondeal 2.0 Regio Arnhem-Nijmegen vergroting van de beschikbaarheid van woningen voor mensen met lage en middeninkomens, waaronder veel starters. Van de bovenstaande woningbouwopgave van 13.070 woningen is 67% betaalbaar (34% sociale huur, 21 % middenhuur en 12% betaalbare koop).

De doelgroepenverordening kan bijdragen aan het bereiken van deze doelstellingen: Het opnemen van percentages van bepaalde woningbouwcategorieën in een bestemmingsplan is alleen mogelijk als per (deel van een) bestemmingsplan de doelgroepenverordening van toepassing is verklaard. Op deze wijze vindt de juridische verankering plaats.

Artikelsgewijze toelichting.

Artikel 1. Definities

Dit artikel definieert enkele relevante begrippen. Onder huurprijs wordt verstaan het enkele gebruik van een woonruimte ofwel de huurprijs zonder servicekosten of voorschot nutsvoorzieningen.

Artikel 2 Huur- en koopprijsgrenzen

In deze verordening worden verschillende typen sociale huurwoningen: sociale huurwoning, sociale huurwoning type A en sociale huurwoning type B. Deze onderscheiden zich naar de hoogte van de aanvangshuurprijs:

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

Indien nodig kan in een bestemmingsplan ook worden vastgelegd dat voor (een deel van de) sociale huurwoningen in afwijking daarvan de aanvangshuurprijs bedraagt:

Sociale huurwoning type A	Aanvangshuurprijs ligt onder de lage aftoppingsgrens (prijspeil 2023: €647,19)
Sociale huurwoning type B	Aanvangshuurprijs ligt onder de hoge aftoppingsgrens (prijspeil 2023: €693,60)

De hoogte van de aanvangshuurprijs van een sociale huurwoning moet, gerekend vanaf de datum van eerste verhuur, gedurende de instandhoudingstermijn, onder de aanvangshuurprijs zoals bedoeld onder a. en/of b (afhankelijk van welke type sociale huurwoningen het betreft; sociale huurwoning, sociale huurwoning type A, sociale huurwoning type B) en c. (indexering) van artikel 2.1 blijven.

Op grond van artikel 1.1., eerste lid, onder j, van het Bro kan de gemeente de bovengrens van de aanvangshuurprijs middeldure huurwoning bepalen. De bovengrens voor een middeldure huurwoning is door de gemeente bepaald op maximaal de huurprijsgrens voor zelfstandige woningen behorende

bij 186 punten WWS (prijspeil januari 2023: €1.021,02). Hierbij is aansluiting gezocht bij de definitie van middenhuur zoals opgenomen in de *Woondeal 2.0 Regio Arnhem-Nijmegen* en bij de voorgenomen Wetvoorstel betaalbare huur.

Voor sociale koop hanteren we in deze verordening verschillende typen sociale koopwoningen (sociale koopwoning en sociale koopwoning type A) die zich onderscheiden naar de koopprijs v.o.n.

Voor sociale koopwoningen volgt uit het Bro dat de maximale koopprijs €200.000,- bedraagt. Voor bepaalde gemeenten is een hogere koopprijs van toepassing, de NHG-kostengrens. Dit is bepaald in artikel 7 ad van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet. Dit artikel is ook van toepassing op de gemeente Nijmegen. De raad kan een lagere koopprijs dan de NHG-kostengrens vaststellen. Dat gebeurt in deze verordening. Hiervoor heeft afstemming plaatsgevonden met regiogemeenten.

We leggen vast dat een sociale koopwoning maximaal €280.000,- v.o.n. mag bedragen, aansluitend bij de Uitvoeringsagenda Wonen. Indien nodig kan in een bestemmingsplan ook worden vastgelegd dat (een deel van de) sociale koopwoningen in afwijking daarvan maximaal €355.000,- v.o.n. mag bedragen (sociale koopwoning type A).

In het bestemmingplan zal worden gemotiveerd waarom daarvan gebruik wordt gemaakt. Bij de prijsgrens €355.000,- v.o.n. is aansluiting gezocht bij de betaalbaarheidsgrens zoals door het rijk wordt gehanteerd (en ook opgenomen is in de Woondeal 2.0 Regio Arnhem-Nijmegen). Er is gekozen om aan te sluiten bij deze betaalbaarheidsgrens, omdat dat beter aansluit bij de beoogde doelgroep dan de NHG-kostengrens.

De koopprijs zoals bedoeld onder a en b, wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd met CAO loonontwikkeling + 0.5%. Dit is gelijk aan (het gemiddelde van de CAO-loonindexcijfers van de maanden december t-2 tot en met november t-1) / (het gemiddelde van de CAO-loonindexcijfers van de maanden december t-3 tot en met november t-2) waarbij de CAO-loonindexcijfers de cijfers uit de «CAO-loonindex Alle Economische Activiteiten, Cao-lonen per uur inclusief bijzondere beloningen» van het Centraal Bureau voor de Statistiek zijn en de gemiddelde loonindexcijfers worden berekend uit de CAO-loonindexcijfers vermeld in het nummer van het Statistisch Bulletin, waarin het indexcijfer van november t-1 respectievelijk november t-2, al dan niet voorlopig, wordt gepubliceerd, vermeerderd met een half procentpunt.

In de Uitvoeringsagenda Wonen (2020) worden koopwoningen tot €220.000 aangeduid als ‘goedkoop’, koopwoningen van €220.000-280.000 als ‘middelduur’ en koopwoningen boven de €280.000 als ‘duur’. In deze verordening wordt er gesproken over ‘sociale koopwoningen’, waarbij we bovenstaande twee grenzen hanteren (tot €280.000 v.o.n. en tot €355.000 v.o.n.).

Artikel 3 Doelgroepen

De afbakening van de doelgroepen voor de nieuw te bouwen sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen en sociale koopwoningen vindt plaats door middel van maximale inkomensgrenzen. Dit betreft de maximale inkomensgrenzen, behorend bij de betreffende huishoudenssamenstelling (bij sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen), bij aanvang van huurcontract of de aankoop van de sociale koopwoning. Gedurende een vastgelegde termijn (zie artikel 4) moet de woning voor deze doelgroepen in stand gehouden worden.

De gemeente Nijmegen wijst als doelgroep sociale huurwoningen aan huishoudens met een jaarlijks inkomen van maximaal de DAEB-norm.

De doelgroep voor middeldure huurwoningen zijn huishoudens met inkomen tot maximaal de inkomensgrens voor ‘hoge middeninkomens’ uit de circulaire huurprijsbeleid (Prijspeil 2022 voor huishoudinkomens in 2020: Eenpersoonshuishoudens maximaal €56.527 en

meerpersoonshuishoudens maximaal € 75.369). Hiermee is aansluiting gezocht bij de Woondeal 2.0 Regio Arnhem-Nijmegen. Als de prijsgrenzen uit de circulaire worden geactualiseerd dan gelden bij toepassen van onderhavige verordening de geactualiseerde prijsgrenzen.

Het college van burgemeester en wethouders kan aan verhuurders van middeldure huurwoningen ontheffing verlenen van het toewijzen aan deze doelgroep. Het college van burgemeester en wethouders kan hiertoe besluiten, indien wordt voldaan aan door het college van burgemeester en wethouders nader te bepalen voorwaarden, die in ieder geval betreffen: het aantal keer dat de woning aan de doelgroep is aangeboden, de wijze van aanbieding aan de doelgroep en motivering waarom binnen de in lid 2 bepaalde doelgroep geen huurders kunnen worden gevonden.

Voor sociale koopwoningen is de doelgroep huishoudens met een jaarlijks inkomen tot maximaal twee keer de hoge inkomensgrens van de DAEB-norm (prijspeil 2023: €48.625).

Artikel 4 Instandhouding

De verhuurder moet de woning gedurende een minimale instandhoudingstermijn beschikbaar houden voor de doelgroep. 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 ten minste een jaar en ten hoogste 10 jaar na ingebruikname, terwijl bij de huurcategorieën een minimale instandhoudingstermijn geldt van 10 jaar na ingebruikname.

De gemeente Nijmegen heeft de minimale instandhoudingstermijn voor sociale huurwoningen bepaald op 25 jaar na de eerste ingebruikname.

De minimale instandhoudingstermijn voor middeldure huurwoningen heeft de gemeente Nijmegen bepaald op 15 jaar na eerste ingebruikname, aansluitend bij de Uitvoeringsagenda Wonen.

De gemeente Nijmegen heeft voor sociale koopwoningen) de minimale instandhoudingstermijn bepaald op 1 jaar na eerste ingebruikname.

Artikel 5 Rapportageverplichting

Om te bewaken dat verhuurders en verkopers zich houden aan de Doelgroepenverordening en de in het bestemmingsplan (en na inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 het Omgevingsplan) verankerde verdeling naar sociale- en middeldure huurwoningen en sociale koopwoningen dienen verhuurders en verkopers aan het college te rapporteren:

Verhuurders en verkopers dienen voor eerste ingebruikname van de woningen aan het college een rapportage te overleggen waaruit blijkt dat ten aanzien van de verhuur is voldaan aan de verplichtingen voortvloeiend uit deze verordening. Dit betreft in elk geval een tekening met huisnummering met per woning de betreffende woningbouwcategorie (sociale huurwoning, middeldure huurwoning of sociale koopwoning) en bij sociale huurwoningen en sociale koopwoningen de bijbehorende type-aanduiding.

Verhuurders van sociale huurwoningen en/of middeldure huurwoningen dienen gedurende de instandhoudingstermijn jaarlijks aan het college te rapporteren.

In het vijfde lid is bepaald dat toegelaten instellingen niet jaarlijks aan het college hoeven te rapporteren. Toegelaten instellingen zijn al gebonden aan landelijke regelgeving omtrent het verantwoorden van hun bezit.

Artikel 6 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 verhuurder, verkoper, huurder of koper waarop de verordening van toepassing is. De hardheidsclausule wordt slechts in uitzonderlijke gevallen toegepast.

Artikel 7 Inwerkingtreding en citeertitel

Dit artikel spreekt voor zich.