De raad van de gemeente Gorinchem, gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van * september 2023,**

besluit vast te stellen:

de Doelgroepenverordening voor sociale huur, middenhuur en betaalbare koop van de gemeente Gorinchem 2023

Artikel 1 Definities

a. Aanvangshuurprijs: de huurprijs bij de start van de huurovereenkomst.

b. College: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Gorinchem.

c. CPI: consumentenprijsindex

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

e. Ingebruikname: de datum van inschrijving in de Basisregistratie Personen.

f. Liberalisatiegrens: de maximale huur waarbij nog recht op huurtoeslag bestaat, volgens artikel 13 van de Wet op de huurtoeslag.

g. Middenhuurwoning: huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder j van het Besluit ruimtelijke ordening.

h. Sociale huurwoning: huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid onder d van het Besluit ruimtelijke ordening.

i. Sociale koopwoning: koopwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder e van het Besluit ruimtelijke ordening, met dien verstande dat bij verkregen toestemming van het ministerie van BZK een koopprijs vrij op naam van ten hoogste € 355.000 gehanteerd wordt.

Artikel 2 Huurprijsgrenzen

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 aanvangshuurprijs voor middenhuurwoningen bedraagt ten minste het bedrag bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag en ten hoogste € 1.050,- (prijspeil 2023). De maximale aanvangshuurprijs voor middenhuurwoningen wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig de CPI van het Centraal Bureau voor de Statistiek. Met de datum van inwerkingtreding van de Wet Betaalbare huur wordt voor de bepaling van de maximale aanvangshuurprijs aangesloten bij de definitie in die wet.

3. De in het eerste lid bedoelde maximale aanvangshuurprijs voor sociale huurwoningen en de in het tweede lid bedoelde minimale aanvangshuurprijs voor middenhuurwoningen worden jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 27, eerste lid van de Wet op de huurtoeslag.

4. De hoogte van de huurprijs van sociale huurwoningen dient gerekend vanaf de datum van eerste verhuur gedurende de instandhoudingstermijn zoals genoemd in artikel 4, met toepassing van het derde lid, onder het maximale bedrag bedoeld in het eerste lid van dit artikel te blijven.

5. De hoogte van de huurprijs van middenhuurwoningen dient gerekend vanaf de datum van eerste verhuur gedurende de instandhoudingstermijn zoals genoemd in artikel 4, met toepassing van het tweede en derde lid, te blijven vallen binnen de bandbreedte genoemd in het tweede lid.

Artikel 3 Koopprijsgrens

1. De aanvangskoopprijs vrij op naam voor een sociale koopwoning is ten hoogste gelijk aan het bedrag zoals opgenomen in artikel 1 lid i.

2. De hoogte van de koopprijs van sociale koopwoningen dient, gerekend vanaf de datum van eerste verkoop gedurende de instandhoudingstermijn zoals genoemd in artikel 4, tweede lid, maximaal gelijk te zijn aan de op het moment van elke volgende levering geldende NHG-grens.

Artikel 4 Instandhoudingstermijnen

1. Sociale huurwoningen dienen gedurende een termijn van ten minste 25 jaren na eerste ingebruikname als sociale huurwoning beschikbaar te blijven.

2. Sociale koopwoningen dienen gedurende een termijn van 10 jaar na eerste ingebruikname als sociale koopwoning beschikbaar te blijven.

3. Middenhuurwoningen dienen gedurende een termijn van ten minste 15 jaren na eerste ingebruikname voor de doelgroep als middenhuurwoningen beschikbaar te blijven.

4. De verplichting blijft ook in stand voor eventuele rechtsopvolgers van het eigendom van de betreffende woningen. Dit wordt door de eerste eigenaar mede geregeld door de verplichting om bij het Kadaster (o.g.v. artikel 3:17 lid 1 onder a BW) in te laten schrijven dat de woning louter verhuurd of verkocht mag worden volgens de voorwaarden uit deze verordening.

Artikel 5 Meldingsverplichting
1. De verhuurder dient gedurende de instandhoudingstermijn zoals bedoeld in artikel 4, lid 1 en 3 jaarlijks een rapportage te overleggen waaruit blijkt dat ten aanzien van de verhuur is voldaan aan de verplichtingen voortvloeiend uit deze verordening.

2. De verkopende partij dient bij verkoop van de koopwoning binnen de instandhoudingstermijn zoals bedoeld in artikel 4, lid 2, een rapportage te overleggen waaruit blijkt dat ten aanzien van de verkoop is voldaan aan de verplichtingen voortvloeiend uit deze verordening.

3. De in het eerste en tweede lid bedoelde rapportage wordt 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. 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 kan één of meer artikelen van deze verordening buiten toepassing laten of daarvan ten gunste van de aanvrager afwijken, voor zover toepassing naar hun oordeel tot een klaarblijkelijke hardheid van bijzondere aard leidt.

Artikel 7 Inwerkingtreding
Deze verordening treedt in werking één dag na publicatie in het Gemeenteblad.

Artikel 8 Citeertitel
Deze verordening kan worden aangehaald als Verordening doelgroepen woningbouw Gorinchem 2023.

Toelichting

1. Aanleiding

In 2020 is de Woon- en tranfsormatievisie Gorinchem vastgesteld. Een van de doelen van de visie is dat je een woning kan vinden die je kan betalen, zodat je je geen zorgen hoeft te maken om in je levensonderhoud te voorzien. Voor lage en middeninkomens gaat dit niet altijd vanzelf. Vooral door de schaarste aan woningen zijn zowel koop- als huurprijzen gestegen. Inmiddels zijn de huizenprijzen wat gedaald door een stijgende hypotheekrente, maar de verwachting is dat het aanbod voorlopig nog laag blijft, zeker in het goedkopere segment. Daarom willen we de beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen voor lage en middeninkomens beter borgen.

Het doel van de doelgroepenverordening is om in het bestemmingsplan (straks omgevingsplan) te kunnen vastleggen dat sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en middenhuurwoningen worden gerealiseerd en eventueel voor een bepaalde periode in dit segment blijven.

2. Artikelgewijze toelichting

Artikel 2 Huurprijsgrenzen

Er komen wijzigingen in de terminologie en definities van sociale en middenhuur op basis van de Wet betaalbare huur, waarvan de consultatie eind maart 2023 is afgelopen. Bij inwerkingtreding van de wet wordt in deze verordening van de terminologie en definities van deze wet uitgegaan.

Artikel 3 Koopprijsgrens

In het Besluit ruimtelijke ordening wordt als koopprijsgrens voor sociale koopwoningen een bedrag van € 200.000 aangehouden. In de huidige markt is dit een onrealistische grens geworden. Om die reden is BZK om toestemming gevraagd deze grens te mogen stellen op € 355.000.

Artikel 4 Instandhoudingstermijnen

De grondslag van de instandhoudingstermijnen en het vastleggen hiervan in een doelgroepenverordening is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Daarin worden minimale en maximale aantallen jaren aangegeven, te weten:

1. Sociale huur; instandhoudingstermijn is ten minste 10 jaar;
2. Sociale koop; instandhoudingstermijn is ten minste 1 jaar en ten hoogste 10 jaar;
3. Middeldure huur; instandhoudingstermijn is ten minste 10 jaar.

De gemeente heeft beleidsvrijheid om zelf instandhoudingstermijnen, passend binnen het Bro, vast te stellen. Gezien de druk op de woningmarkt in de gemeente Gorinchem stelt de gemeenteraad de volgende instandhoudingstermijnen vast:

1. Sociale huur; instandhoudingstermijn is ten minste 25 jaar na eerste ingebruikname;
2. Betaalbare koop; instandhoudingstermijn is 10 jaar na eerste ingebruikname;
3. Middeldure huur; instandhoudingstermijn is ten minste 15 jaar na eerste ingebruikname.

Als woningen binnen de instandhoudingstermijn van 10, 15 of 25 jaar worden onttrokken aan de opgelegde categorie, wordt in strijd gehandeld met de doelgroepenverordening. De gemeente treedt in die gevallen handhavend op door het opleggen van een last onder dwangsom.

Artikel 6 Hardheidsclausule

Het college kan van deze verordening afwijken als de toepassing in een bijzonder geval naar hun oordeel tot een klaarblijkelijke hardheid van overwegende aard leidt. Dat wil zeggen dat de toepassing van de verordening tot een onvoorzien en onredelijk nadelig gevolg zou leiden voor betreffende verhuurder of verkoper waarop de verordening van toepassing is.

Het gaat slechts om uitzonderlijke gevallen. Er kan niet vooraf worden geconcretiseerd om welke gevallen en welke gevolgen het kan gaan. Dat de verordening op zich genomen nadelig kan uitvallen voor een verhuurder of verkoper, is geen reden voor toepassing van de hardheidsclausule.