Verordening doelgroepen nieuwbouw sociale koopwoningen, sociale huurwoningen en middenhuurwoningen gemeente Bunnik

De raad van de gemeente Bunnik;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 13 december 2022

gelet op artikel 3.1. van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 3.1.2. van het Besluit ruimtelijke ordening;

Besluit vast te stellen de Verordening doelgroepen nieuwbouw sociale koopwoningen, sociale huurwoningen en middenhuurwoningen gemeente Bunnik

Artikel 1 - Reikwijdte verordening

Deze verordening geldt voor sociale koopwoningen, sociale huurwoningen en middenhuurwoningen die worden gebouwd ter uitvoering van bestemmingsplannen waarin op basis van artikel 3.1. van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 3.1.2. eerste lid van het Besluit ruimtelijke ordening een (minimum) percentage te realiseren sociale koopwoningen, sociale huurwoningen en middenhuurwoningen is vastgelegd.

Artikel 2 - Begripsbepalingen

- **Aanvangshuurprijs:** de huurprijs bij de start van een huurovereenkomst.
- **College:** het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Bunnik.
- **DAEB-norm:** de inkomensgrens gedefinieerd in artikel 1 van de Woningwet en bedoeld voor toepassing van artikel 48, eerste lid van die wet.
- **Huishoudinkomen**: een (gezamenlijk) verzamelinkomen als bedoeld in artikel 2.18 van de Wet Inkomstenbelasting 2001 van het huishouden, of, wanneer geen inkomensbelasting wordt geheven, het belastbare loon krachtens de Wet op de loonbelasting 1964 in het kalenderjaar voorafgaand aan de datum van start bouw van de betreffende woning.
- **Huurprijs**: de prijs die bij huur per maand is verschuldigd voor het enkele gebruik van een woonruimte.
- **Koopprijsgrens**: het aankoopbedrag (zonder meerwerk) om een hypotheek met Nationale Hypotheek Garantie te krijgen, dit is € 405.000 prijspeil 1 januari 2023.
- **Middenhuurwoning:** huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder j van het Besluit ruimtelijke ordening.
- **Sociale huurwoning:** huurwoning als bedoeld 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, onder e van het Besluit ruimtelijke ordening en in artikel 7ad van het Besluit Crisis- en herstelwet eenentwintigste tranche.
- **NHG-grens**: maximale koopprijsgrens voor het afsluiten van een hypotheek met Nationale Hypotheek Garantie.

Artikel 3 - Koopprijsgrenzen van sociale koop nieuwbouwwoningen

1. De verkoopprijs vrij op naam van sociale koopwoningen bedraagt maximaal de koopprijsgrens volgens de Nationale Hypotheek Garantie.
2. De verkoopprijs vrij op naam van sociale koopwoningen dient, gerekend vanaf de datum van eerste ingebruikname, gedurende de instandhoudingstermijn zoals bepaald in artikel 7, onder de maximale verkoopprijs als bepaald in het eerste lid van dit artikel te blijven.
3. De verkoopprijs, als bepaald in het eerste lid van dit artikel, wordt jaarlijks per 1 januari, vanaf het tweede kalenderjaar volgende op de datum van inwerkingtreding van deze verordening door het college geïndexeerd overeenkomstig de consumentenprijsindex van het Centraal Bureau voor de Statistiek.

Artikel 4 - Doelgroep sociale koopwoningen

Als doelgroep voor sociale koopwoningen wordt aangemerkt huishoudens met een gezamenlijk jaarlijks bruto-huishoudinkomen tot maximaal 2 maal de DAEB-norm, gerekend vanaf de datum van het sluiten van de koopovereenkomst.

Artikel 5 – Huurprijsgrenzen van 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 aanvangshuurprijs voor middenhuurwoningen bedraagt minimaal het bedrag bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag. De maximale huurprijs bedraagt €1.000,- (prijspeil 2022).
3. De in het eerste lid bedoelde maximale aanvangshuurprijs voor sociale huurwoningen wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 27, eerste lid van de Wet op de huurtoeslag.
4. De maximale huurprijs voor middenhuurwoningen wordt periodiek aangepast door de rijksoverheid indien de middenhuurwoningen onder de werking van de Huisvestingswet vallen.
5. Indien de middenhuurwoningen niet onder de werking van de Huisvestingswet vallen, wordt de maximale huurprijs jaarlijks geïndexeerd op basis van de CPI.
6. De hoogte van de aanvangshuurprijs van sociale huurwoningen dient, gerekend vanaf de datum van eerste verhuur, gedurende de instandhoudingstermijn zoals genoemd in artikel 7, onder het maximale bedrag bedoeld in het eerste lid van dit artikel te blijven, onverminderd het bepaalde in het derde lid van dit artikel.
7. De maximale huurprijs van middenhuurwoningen dient, gerekend vanaf de datum van eerste verhuur, gedurende de instandhoudingstermijn zoals genoemd in artikel 7, binnen onder de bandbreedte genoemd in het tweede lid te blijven, onverminderd het bepaalde in het derde lid van dit artikel.

Artikel 6 – Doelgroep voor huurwoningen

1. Als doelgroep voor sociale huurwoningen worden aangemerkt huishoudens met een jaarlijks bruto-huishoudinkomen van hoogstens de DAEB-norm voor meerpersoonshuishoudens.
2. Als doelgroep voor middenhuurwoningen worden aangemerkt huishoudens met een jaarlijks bruto-huishoudinkomen tot maximaal 2 keer de DAEB-norm voor meerpersoonshuishoudens.

Artikel 7 – Instandhoudingstermijn

1. Sociale koopwoningen dienen gedurende een termijn van tenminste tien jaar na de eerste ingebruikname voor de doelgroep beschikbaar te blijven.
2. Sociale huurwoningen dienen gedurende een termijn van tenminste 25 jaar na de eerste ingebruikname voor de doelgroep beschikbaar blijven.
3. Middenhuurwoningen dienen gedurende een termijn van tenminste 15 jaar na de eerste ingebruikname voor de doelgroep beschikbaar te blijven.

Artikel 8 – Verbodsbepalingen

1. Het is verboden om een sociale koopwoning binnen de in artikel 7 bepaalde instandhoudingstermijn

    a. te verkopen boven de oorspronkelijke vrij op naam prijs, vermeerderd met het door het college vastgestelde indexeringspercentage, overeenkomstig de consumentenprijsindex van het Centraal Bureau voor de Statistiek;

    b. te verkopen aan kopers die niet behoren tot de doelgroep als genoemd in artikel 4 tenzij aantoonbaar geen kandidaat kopers uit de doelgroep de woning willen kopen.

2. Het is verboden om een sociale huurwoning of een middenhuurwoning, gedurende de instandhoudingstermijn zoals bepaald in artikel 7, tweede en derde lid, te verhuren in strijd met het bepaalde in artikel 5, eerste en tweede lid.

Artikel 9 – Gebodsbepalingen

1. De verkoper/projectontwikkelaar van nieuwbouw sociale koopwoningen dient per nieuwbouwproject aan het college een overzicht te overleggen waaruit blijkt dat de woningen verkocht zijn aan huishoudens die vallen binnen de doelgroep als bedoeld in artikel 4 van deze verordening.
2. Elke volgende verkoop van sociale koopwoningen dient gedurende de in artikel 7 bepaalde instandhoudingstermijn uiterlijk binnen vier weken na het tekenen van de koopovereenkomst door de eigenaar gemeld te worden bij het college.

Artikel 10 – Strafbepalingen

1. Overtreding van het bepaalde in artikel 8 en artikel 9 van deze verordening is een strafbaar feit op grond van artikel 1 juncto 91 van het Wetboek van Strafrecht.
2. Overtreding van het bepaalde in artikel 8, eerste lid en onder b wordt bestraft met een hechtenis van ten hoogste drie maanden of geldboete van de tweede categorie zoals bepaald in artikel 23 van het Wetboek van Strafrecht, al dan niet met openbaarmaking van de rechterlijke uitspraak, per overtreden verbod.
3. Overtreding van het bepaalde in artikel 8, eerste lid en onder a, en artikel 9 wordt bestraft met een geldboete van de tweede categorie zoals bepaalde in artikel 23 van het Wetboek van Strafrecht, per overtreden verbod of gebod.

Artikel 11 - Hardheidsclausule

Het college is bevoegd om in individuele gevallen het bepaalde in artikel 8 van deze verordening buiten toepassing te laten of daarvan af te wijken. Dit kan uitsluitend als de toepassing van deze verordening, rekening houdend met het belang van een evenwichtig en rechtvaardig gemeentelijk woonbeleid naar het oordeel van het college leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard.

Artikel 12 – Inwerkingtreding en citeertitel

1. Deze verordening treedt in werking op de dag na haar bekendmaking.
2. Deze verordening wordt aangehaald als Verordening doelgroepen nieuwbouw sociale koopwoningen, sociale huurwoningen en middenhuurwoningen gemeente Bunnik.

Toelichting op de verordening

Met deze doelgroepenverordening regelt en borgt de gemeente dat voor sociale koopwoningen tot de NHG grens een instandhoudingstermijn en een doelgroep wordt aangewezen en een zelfbewoningsplicht geldt, zodat de sociale koopwoningen voor de vastgestelde termijn van tien jaar na oplevering behouden blijven voor de bepaalde doelgroep.

Met deze doelgroepenverordening kan de gemeente Bunnik een percentage sociale koopwoningen, middenhuur en sociale huur opnemen in een bestemmings c.q. omgevingsplan. In een exploitatieplan of anterieure overeenkomst met ontwikkelaars worden de regels uit de doelgroepenverordening nader gespecificeerd.

Hieruit volgt dat de verordening en het opnemen van percentages sociale koopwoningen, middenhuurwoningen en sociale huur in het bestemmingsplan aan elkaar zijn gekoppeld. Het noemen van percentages in het bestemmingsplan kan alleen als er een verordening is. De verordening is alleen van toepassing op de gebieden waarvoor in het bestemmingsplan een minimumpercentage aan een sociale koopwoningen, middenhuurwoningen en sociale huur is opgenomen.

Opname van het aandeel woningen uit de doelgroepenverordening in een bestemmingsplan in combinatie met een doelgroepenverordening biedt dus een duidelijk publiekrechtelijk kader. Uiteindelijk – als de Omgevingswet van kracht is geworden – is een doelgroepenverordening niet meer nodig, want dan kunnen de regels in die verordening een plaats krijgen in het omgevingsplan.

Artikel 3.

Vooruitlopend op de omgevingswet is het de gemeente Bunnik toegestaan (op grond van de crisis- en herstelwet) om de prijsgrens van een sociale koopwoning te koppelen aan de NHG grens. De prijsgrens is per 1 januari 2023 € 405.000 v.o.n.

Deze verordening geldt voor alle nieuwbouwwoningen met een verkoopprijs tot de NHG grens. Dat betekent dat een woning die binnen de instandhoudingstermijn van tien jaar wordt doorverkocht, voor niet meer mag worden verkocht dan de oorspronkelijke koopprijs plus de CPI indexatie. Met investeringen door de verkoper wordt geen rekening gehouden.

Voorbeeld:

1e eigenaar koopt de woning voor € 275.000 v.o.n. En verkoopt de woning na 5 jaar. De maximale verkoopprijs van de woning mag zijn: € 275.000 plus het indexatiepercentage over 5 jaar.

Artikel 4

De doelgroep zoals benoemd in artikel 4 heeft voorrang bij het kopen van een sociale koopwoning. Met een doelgroepenverordening kan de gemeente overigens nog niet regelen dat die woningen ook echt worden bewoond door mensen die tot de doelgroep behoren. Dat kan alleen op basis van de Huisvestingswet 2014. De gemeente mag vanaf 2023 in de huisvestingsverordening ook voorschriften opstellen voor de toewijzing van sociale koopwoningen tot de NHG-grens. Dit moet dan gebeuren op basis van een nog op te stellen vergunningstelsel.

Artikel 7

Gedurende de instandhoudingstermijn van tien jaar moet de koper zelf in de woning gaan wonen. Over het algemeen betreft het kleinere woningen. Een periode van tien jaar beschouwen we als een redelijke termijn waarbinnen starters een volgende stap zetten in hun wooncarrière, bijvoorbeeld vanwege de wens om een gezin te stichten.

Artikel 9

Bij sociale koopwoningen wordt de meldingsplicht opgenomen in de akte van levering en de anterieure overeenkomst als zakelijk recht of kettingbeding met boetebeding. Hierin wordt vermeld dat de overdracht van de woning niet mag plaatsvinden zonder melding bij de gemeente. Bij verkoop van de woning moet de notaris deze bepaling toetsen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van 26 januari 2023,

de griffier,	de voorzitter,
mw. H. Khairouni	dhr. R. van Bennekom