Notitie Doelgroepenverordening Duiven 2023

November 2022

Inhoud

Aanleiding....3
Doelgroepenverordening als instrument....4
Sociale huurwoningen....5
Doelgroep sociale huurwoning....6
Instandhoudingstermijng sociale huur....6
Betaalbare koopwoningen....7
Doelgroep betaalbare koop....7
Instandhoudingstermijn goedkope koop....7
Middenhuur woningen....8
Doelgroep middenhuur....8
Instandhoudingstermijn middenhuur....8
Overzicht doelgroepenverordening....9
Kanttekeningen en risico's....10
Bijlage 1 Doelgroepenverordening Duiven 2023....11
Bijlage 2 WOONSTANDAARD....14
Bijlage 3 Toelichting doelgroepenverordening Duiven 2023....15

Aanleiding

Bij nieuwbouwontwikkelingen stellen we als gemeente voorwaarde waarbinnen die ontwikkelingen mogelijk gemaakt kunnen worden. Dit niet alleen als het gaat over de openbare ruimte maar ook bijvoorbeeld over het woningbouwprogramma zoals is vastgelegd in de woonvisie Duiven 2021-2030. De gemeente en de ontwikkelende partij leggen vervolgens in een anterieure overeenkomst vast wat ze gaan realiseren en hoe de kosten worden verdeeld. Vaak zien we dat in de onderhandelingen tussen gemeente en ontwikkelende partij de voorwaarden vanuit het woningbouwprogramma leiden tot discussie. En vervolgens tot een aanpassing in het woningbouwprogramma. Om dit proces voor de gemeente te vergemakkelijken en voor een ontwikkelende partij nog meer duidelijkheid te geven aan de voorkant kan in een bestemmingsplan e.e.a. vastgelegd worden over het woningbouwprogramma.

Vanuit de Wet ruimtelijke ordening (Wro, artikel 3.1) is het mogelijk om in een bestemmingsplan op te nemen dat bij een nieuwbouwplan een percentage van de woningbouw moet worden gerealiseerd in een bepaalde categorie. De woningbouwcategorieën waarvoor dit wettelijk vastgelegd is zijn: sociale huurwoningen, sociale koopwoningen, middel dure huurwoningen en particulier opdrachtgeverschap.

Een gemeenteraad kan pas percentages van deze woningbouwcategorieën in bestemmingsplannen opnemen nadat zij een 'doelgroepenverordening' heeft vastgesteld. In een doelgroepenverordening dient de gemeenteraad op te nemen wie de beoogde doelgroep voor de categorieën woningen is en wat de instandhoudingstermijn van de woningbouwcategorieën moet zijn. Ook is het mogelijk om in de doelgroepenverordening eisen aan de woningen te stellen. De doelgroepenverordening kan alleen worden ingezet bij nieuwbouwontwikkelingen. Hiervoor moet dan een nieuw bestemmingsplan[1] worden opgesteld.

Zoals aangegeven kan door middel van een verwijzing naar de doelgroepenverordening in een bestemmingsplan meer sturing worden gegeven aan de samenstelling van de toekomstige woningvoorraad. De doelgroepenverordening vormt dan ook een belangrijke juridische basis voor het doorvoeren van gemeentelijk woonbeleid zoals verwoord in onze woonvisie. Het is een middel om uitvoering te geven aan de wens tot het beheersen van de beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen in de lagere en middensegmenten.

[1] Op 1 juli 2023 vervalt de WRO en treedt de Omgevingswet in werking. De bestemmingsplannen zoals we ze nu kennen gaan dan over naar in een tijdelijke omgevingsplan. De uitwerking van de doelgroepenverordening kunnen we dan per gebied of als thema van kracht laten zijn door ze in de regels van het omgevingsplan op te nemen.

Doelgroepenverordening als instrument

De doelgroepenverordening vormt de wettelijke basis voor het doorvoeren van gemeentelijk woonbeleid in bestemmingsplannen. In de Woonvisie Duiven 2021-2030 is opgenomen dat bij nieuwbouw op grotere locaties (50 woningen of meer) 20% sociale huur moet worden gerealiseerd. Daarnaast is het bouwen van middenhuur (10%), betaalbare koop (30%)[2] en middeldure koop (30%) vastgelegd in het streefprogramma. De doelgroepenverordening is een nuttig instrument om dit woningbouwprogramma in de praktijk te kunnen bewerkstelligen.

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), de uitwerking van de Wro, heeft de rijksoverheid gedefinieerd wat sociale huur en goedkope koopwoningen zijn. Het bepalen van de maximale huurprijs van middenhuur en de definiëring van de doelgroep voor de verschillende categorieën woningen wordt in het Bro echter bij de gemeente gelegd. Ook hiervoor is de doelgroepenverordening een vereiste. Tenslotte kan in deze verordening de instandhoudingtermijn voor deze woningen worden bepaald binnen de in het Bro gestelde grenzen. Dit betekent dat de gemeente in het bestemmingsplan kan bepalen hoe lang een nieuwgebouwde woning minimaal tot een bepaalde categorie moet behoren en in die periode dus ook voor een bepaalde doelgroep beschikbaar moet blijven.

Een doelgroepenverordening biedt dus de mogelijkheid om per bestemmingsplan te regelen hoeveel woningen in de sociale huur en/of middenhuur en/of goedkope koop moeten worden gebouwd en biedt bovendien de mogelijkheid om te regelen hoe lang deze woningen beschikbaar moeten blijven voor de doelgroep.

We kiezen er niet voor om particulier opdrachtgeverschap op te nemen in de verordening. Particulier opdrachtgeverschap is een wijze van ontwikkelen; geen woonproduct. Onze positieve grondhouding ten opzichte van particuliere initiatieven blijft ongewijzigd. Maar we willen geen particuliere initiatieven middels een verordening afdwingen.

[2] Vanuit de overheid wordt gesproken over sociale koop indien sprake is van woningen met een verkoopprijs tot de € 355.000,- grens. Wij hebben er (in de woonvisie) voor gekozen om uit te gaan voor de benaming betaalbare koop en daar een lagere verkoopgrens (max. € 250.000,-) aan te koppelen.

Sociale huurwoningen

Een belangrijk doel van de doelgroepenverordening is uitvoering geven aan de afspraken over sociale huur uit de woonvisie. In dat plan is opgenomen dat bij nieuwbouw op grotere locaties (50 woningen of meer) 20 % sociale huur moet worden gerealiseerd. Voor de kleinere locaties geldt dat 70% van de woningen moeten vallen in de categorieën sociale huur, middeldure huur en betaalbare koop. Daarbij sturen wij erop dat de ontwikkelende partij afspraken maakt onze premium partners (vooralsnog alleen woningcorporatie Vivare) over de afname van de sociale huurwoningen. Alleen als blijkt dat de woningcorporatie de sociale huurwoningen bij een nieuwbouwproject niet kan realiseren, komen marktpartijen in aanmerking om deze te verhuren.

Door middel van de doelgroepenverordening scheppen we duidelijkheid over wat we verstaan onder de standaarddoelgroep en standaardproducten voor wat betreft sociale huurwoningen. Hierdoor creëren we een gelijk speelveld voor ontwikkelaars, waardoor we verwachten eerder tot goede afspraken te kunnen komen over het sociale deel en het premium partnership van toegelaten instellingen bij woningbouwontwikkelingen. In die gevallen dat (goede) afspraken uitblijven, kan de verordening vooral dienen als stok achter de deur.

De doelgroepenverordening zal helpen op de premium partners, in ons geval met name Vivare, beter in positie te brengen. Ook geeft duidelijkheid aan de voorkant de mogelijkheid aan ontwikkelaars om in hun businesscase met de juiste uitgangspunten aan de slag te gaan.

Hierdoor zullen gemeente, toegelaten instellingen en private partijen met gelijke verwachtingen de gesprekken voeren over woningbouwplannen. Dit zorgt ervoor dat eerder overeenstemming kan ontstaan over het onderdeel sociale huur binnen een plan. Als vroegtijdig deze consensus wordt gevonden over een locatieafhankelijk) programma, vervalt de noodzaak om de gestandaardiseerde eisen van de doelgroepenverordening toe te passen.

Indien overeenstemming uitblijft of woningcorporaties te laat of helemaal niet bij de planvorming betrokken worden, is het toepassen van de doelgroepenverordening een 'ultimum remedium' (vangnet) om te borgen dat standaard-sociale huurwoningen van goede kwaliteit met een passende huurprijs worden gerealiseerd en langjarig worden geëxploiteerd door een toegelaten instelling.

Gelet op bovenstaande ambitie en werkwijze willen we in de doelgroepenverordening een aantal zaken vastleggen. Van belang hierbij is dat we de inkomensdoelgroep afbakenen en dat woningen moeten worden toegewezen volgens onze huisvestingsverordening (en dus dat zij worden verhuurd door toegelaten instellingen). Om duidelijkheid over de beoogde kwaliteit van de sociale huurwoningen te creëren, nemen we ook minimum woonstandaarden op in de verordening. Deze standaarden volgen uit de Woonstandaard 3.0 van het Netwerk Conceptueel Bouwen (in samenwerking met Aedes). Deze standaarden sluiten aan bij wat wij goede basisstandaardkwaliteiten voor de beoogde doelgroep vinden. Omdat de verordening dient als vangnet en daardoor uitgaat van gestandaardiseerde normen voor zelfstandige woningen, is het mogelijk dat de verordening niet wordt toegepast als gemeente, toegelaten instelling en ontwikkelaar in een eerder stadium overeenstemming bereiken over een woonprogramma waarvan specifieke woonproducten voor aandachtsgroepen onderdeel uitmaken.

De maximumgrens van sociale huur, die tegelijkertijd de aanvangsgrens van middenhuur is, is vastgelegd in de Wet op de huurtoeslag en ligt momenteel op € 763,47 (2022). Dit bedrag wordt ieder jaar op 1 januari opnieuw geïndexeerd.

Doelgroep sociale huurwoning

Voor sociale huur wordt de DAEB-norm als inkomensgrens aangehouden. Dit is de grens van de primaire doelgroep van woningbouwcorporaties, waaraan zij 80% van hun woningen moeten toewijzen. In 2021 ligt deze grens op € 40.024,-. Het is voor sociale huur niet nodig om andere dan inkomenseisen te stellen. In de prestatieafspraken worden eisen aan de kwaliteit van sociale huurwoningen gesteld en zijn afspraken gemaakt over de huisvesting van bijvoorbeeld bijzondere doelgroepen en statushouders. Bovendien maakt lokaal maatwerk het mogelijk woningen bij voorrang toe te wijzen aan woningzoekenden die een huurwoning achterlaten in dezelfde kern.

Instandhoudingstermijng sociale huur

Volgens artikel 1.1.1 van het Bro moet sociale huur tenminste 10 jaar voor de doelgroep beschikbaar zijn. Voor wat betreft sociale huur zijn er grondprijsafspraken gemaakt met de woningbouwcorporaties. Daarin is een instandhoudingstermijn opgenomen van minimaal 25 jaar. Deze lijn zetten we door in de doelgroepenverordening.

Betaalbare koopwoningen

In de Woonvisie Duiven 2021-2030 is opgenomen dat bij de grotere bouwlocaties 30% van de woningen in het segment betaalbare koop gerealiseerd moeten worden. [3] Voor de kleinere locaties maakt het aandeel betaalbare koop onderdeel uit van het percentage van 70% waaronder ook sociale huur en middeldure huur vallen.

Vanuit regionale afspraken (Liemers) hebben we in onze Woonvisie als grens voor betaalbare koop een bedrag van € 250.000,- bepaald. Waar eerder vanuit de overheid een grens van maximaal € 200.000,- werd gehanteerd voor betaalbare koop vastgelegd in een doelgroepenverordening, is deze grens nu verruimt. Reden daarvoor zijn de krapte op de woningmarkt en de stijgende bouwkosten. Gemeenten kunnen nu kiezen voor de NHG-grens (2022 en 2023: € 355.000) als bovengrens. Omdat Duiven een 'Woondeal-gemeente' is, mogen ook wij deze beleidsruimte benutten.

Doelgroep betaalbare koop

In de doelgroepenverordening stellen we voor om in afwijking van de regionale afspraken en onze Woonvisie, bij betaalbare koopwoningen een grens te hanteren die aansluit aan bij gegevens van het NIBUD over wat een huishouden met een inkomen van ongeveer € 60.000 - en met een gemiddelde studieschuld - maximaal verantwoord kan lenen en dragen, namelijk € 250.000,- Hierdoor sluit de grens aan bij het inkomen van een doelgroep die nu vaak tussen wal en schip valt: dit betreft de doelgroep die een te hoog inkomen heeft voor een sociale huurwoning, maar ook geen gemiddelde nieuwbouwkoopwoning kan financieren. Als we in een bestemmingsplan gebruik willen maken van de categorie 'sociale koop', zullen we met ontwikkelende partijen ook aanvullend instrumentarium verkennen om deze woningen rendabel te ontwikkelen en bereikbaar te maken voor mensen met lagere en middeninkomens.

Regelingen als bijvoorbeeld 'KoopGarant' of 'KoopStart' bieden hiertoe mogelijkheden.

Instandhoudingstermijn goedkope koop

Volgens artikel 1.1.1 van het Bro kan voor goedkope koop een instandhoudingstermijn van minimaal 1 jaar en maximaal 10 jaar worden opgenomen in de verordening.

Vooropgesteld: Het nadrukkelijke streven is een grond- en de VON prijs die bij oplevering van de woning marktconform is. Dus de markwaarde van goedkope koopwoning die bij oplevering wordt verkocht voor bijvoorbeeld € 220.000,- is de volgende dag ook nog steeds € 220.000,- waard. Het product past dus op de prijs. Vervolgens is het streven om het product beschikbaar te houden voor de doelgroep waarvan het maximum inkomen is bepaald op € 60.000,- (prijspeil 2022).

Verder is van belang in hoeverre de doelgroepenverordening handhaafbaar is. Wat als de woning wordt verkocht voor meer dan de geïndexeerde VON prijs bij eerste aanschaf. Zie hiervoor de paragraaf kanttekeningen. Bovenstaande in beschouwing nemende is het niet wenselijk dat de instandhoudingstermijn te lang is (nadeel eerste koper) of te kort (nadeel tweede koper). Daarom stelt het college voor om uit te gaan van een termijn van 5 jaar.

[3] In de woonvisie is een uitwisselbaarheid opgenomen met middeldure huur. Het totaal percentage aan betaalbare koop en middeldure huur zit op 40 %.

Middenhuur woningen

We hebben geen speciale ambities voor de middenhuur opgenomen. Vanuit het woononderzoek 2019 zien we dat er weinig vraag is maar wel behoefte van middeldure huurwoningen. Veel woningzoekenden voor een sociale huurwoning hebben een te hoog inkomen om aanmerking te komen voor en sociale huurwoning en koopwoningzoekenden krijgen minder makkelijk een hypotheek. Beide groepen zijn aangewezen op middeldure huur. Hierbij is het interessant dat een huurplafond ingesteld kan worden voor de woningen in dit segment. Dit komt de betaalbaarheid van de toekomstige Duivense woningvoorraad ten goede.

De gemeente kan zelf de bovengrens van middenhuur woningen bepalen. Gekozen is voor een grens van ten hoogste, gelijk aan 187 Woningwaarderingsstelselpunten, een bedrag van € 1026,- per maand (prijspeil 2023). Deze grens is conform het concept van de nieuwe Woondeal. Met deze grens lopen we dus in de pas met omliggende gemeenten, waarbij we rekening houden met de huidige woningmarkt die goedkopere woningen van behoorlijke kwaliteit bijna niet meer mogelijk maakt. Deze maximale aanvangshuurprijs wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig de consumentenprijsindex van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

Doelgroep middenhuur

Voor middenhuur hebben we gekozen om 1,5x de DAEB-norm te hanteren als maximum inkomen; in 2021 is dat € 60.036,-. Hiermee lopen we in de pas met omliggende gemeenten. Ook voor middenhuurwoningen willen we geen andere eisen dan inkomenseisen stellen. Het is niet de bedoeling dat huishoudens voor wie een dure huurwoning of een koopwoning goed betaalbaar is, een middenhuurwoning krijgen toegewezen ten koste van huishoudens met een middeninkomen.

Instandhoudingstermijn middenhuur

De verhuurder moet de woning gedurende een termijn van minimaal 10 jaar (art. 1.1.1. Bro) beschikbaar houden voor de doelgroep. Wij stellen de instandhoudingstermijn voor middeldure huurwoningen op 15 jaar. We sluiten hiermee aan op de instandhoudingstermijn zoals deze met de woningcorporatie voor sociale huur is afgesproken. Indien woningen binnen de termijn van 15 jaar wordt onttrokken aan de opgelegde categorie, wordt in strijd gehandeld met deze verordening

Overzicht doelgroepenverordening

Categorie	huur per mnd. / koopsom	Max Inkomen	Instandhoudings termijn Bro	Instandhoudings termijn Duiven
Sociale huur Max	€ 763,47	€ 40.765[4]	Min 10 jaar	25 jaar
Midden huur	Min € 763,47 Max € 1026,--	€ 61.048[5]	Min 10 jaar	15 jaar
Goedkope Koop laag	Max 250.000,-	€ 60.000,-	Min 1 jaar Max 10 jaar	5 jaar
Goedkope Koop hoog	Max 355.000,-	€ 81.500,-	Min 1 jaar Max 10 jaar	5 jaar

[4] DAEB grens 2022: deze wordt door het rijk geïndexeerd

[5] 1,5 x DAEB grens

Kanttekeningen en risico’s

Er is landelijk nog weinig ervaring opgedaan in de uitvoering en handhaving van de doelgroepenverordening. Uit een publicatie van Platform 31 uit 2019 over de doelgroepenverordening komt naar voren dat veel gemeenten bekend zijn met het instrument en in veel gevallen een doelgroepenverordening hebben vastgesteld. Desalniettemin wordt maar in een beperkt aantal gemeenten de verordening daadwerkelijk toegepast door percentages sociale huur, middenhuur of sociale koop in bestemmingsplannen op te nemen. Een knelpunt dat veelal wordt benoemd zijn manco's betreffende de handhaafbaarheid van de verordening. Hoewel gemeenten de bevoegdheid hebben om een boete op te leggen als woningen worden onttrokken aan de vastgestelde categorie of als de woning niet meer beschikbaar is voor de doelgroep, is het zeer lastig een werkwijze te bepalen om op de hoogte te zijn van eventuele overtredingen. Hierbij speelt mee dat het type eisen uit de doelgroepenverordening lastig toetsbaar is op het moment dat een omgevingsvergunning voor bouwen wordt aangevraagd.

Ook voor ons is onzeker hoe we toe kunnen zien op alle aspecten uit de verordening. Door het nemen van een aantal maatregelen streven we ernaar bij toepassing van de verordening te borgen dat partijen regels naleven. Aanvullende (privaatrechtelijke) afspraken die we maken met verhuurders en ontwikkelaars zijn hierbij uiteraard van belang. Daarnaast leggen we een rapportageverplichting op voor de verhuurders van woningen binnen het plangebied waarvoor de verordening geldt. Indien te hoge huren worden gevraagd, verwachten we ook signalen van huurders te krijgen. Bij sociale koop wordt naleving deels geborgd door de notaris, omdat we afspraken vastleggen in de leveringsakte. Aandachtspunt hierbij is dat in een leveringsakte geen zaken kunnen worden vastgelegd over toewijzing van de woning.

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.

Een doelgroepenverordening kan mogelijk ook weerstand oproepen bij ontwikkelaars en beleggers Zij zien dan wellicht af van investeren in sociale huur, betaalbare koop en middeldure huur in onze gemeente en kiezen voor een gemeente die geen doelgroepenverordening heeft. De verwachting is echter dat steeds meer gemeenten een doelgroepenverordening in gaan zetten of op een later moment regels gaan vastleggen in het omgevingsplan. Afgelopen jaar heeft bijvoorbeeld Arnhem een doelgroepenverordening vastgesteld.

Wanneer de gemeente besluit om haar capaciteit niet in te zetten voor het handhaven van de doelgroepenverordening, is dat nog geen reden om geen doelgroepenverordening vast te stellen. Ten eerste biedt de doelgroepenverordening de mogelijkheid om sociale huur, middenhuur en goedkope koop via het bestemmingsplan af te dwingen bij ontwikkelende partijen. Ten tweede stelt de doelgroepenverordening de doelgroepen vast die bij deze woningcategorieën horen. Ten slotte is het belangrijk om in gesprek te blijven met ontwikkelende partijen en afspraken te maken via bijvoorbeeld de anterieure overeenkomst.

Bijlage 1 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. betaalbare koopwoning zie definitie sociale koopwoning
d. sociale huurwoning: huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder d van het Besluit ruimtelijke ordening;
e. 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;
f. 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). Indexering vindt jaarlijks plaats overeenkomstig de landelijke normen;
g. 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;
h. 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;
i. huurprijs: de prijs die bij huur per maand is verschuldigd voor het enkele gebruik van een woonruimte;
j. peiljaar: kalenderjaar voorafgaand aan de datum van de start van de bouw van de betreffende woning;
k. grondgebonden woning: een gebouw, dat een vrijstaande woning of meerdere aaneen gebouwde, uitsluitend naast elkaar en niet boven elkaar gelegen, woningen omvat;
l. 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 € 250.000 (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 geïndexeerd overeenkomstig de landelijke normen, 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 2023 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 vijfentwintig 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 € 250.000,- 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 2023.

Bijlage 2 WOONSTANDAARD

Behorend bij de ' Verordening doelgroepen woningbouw Duiven ' van 14 februari 2022
De gemeenteraad van Duiven conformeert zich aan de 'Woonstandaard 3.0' van het Netwerk Conceptueel Bouwen (NCP) in samenwerking met brancheverenigingAedes, zoals te vinden op www.conceptueelbouwen.nl/dewoonstandaard

Bijlage 3 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 25 jaar na de eerste ingebruikname. De minimale instandhoudingstermijn voor geliberaliseerde woningen voor de middenhuur is 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 3.0. 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.