Betreft: Doelgroepenverordening Gemeente Geldrop-Mierlo 2022

Artikel 1 Definities

In deze verordening wordt verstaan onder:

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

b. DAEB-norm: de inkomensgrens bedoeld in artikel 48, eerste lid van de Woningwet. Deze grens bedraagt in 2022 € 40.765,- voor eenpersoonshuishoudens en € 45.014,- voor meerpersoonshuishoudens.

c. Gebruiksoppervlakte: gebruiksoppervlakte als bedoeld in NEN 2580 is de bruikbare vloeroppervlakte, geschikt voor het beoogde gebruik.

d. Huishouden: een alleenstaande of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of willen gaan voeren.

e. Huurprijs: de prijs die bij huur en verhuur is verschuldigd voor het enkele gebruik van een woonruimte of standplaats, uitgedrukt in een bedrag per maand.

f. Initiële koopprijs: de koopprijs die bij de eerste koopovereenkomst na oplevering met de koper is overeengekomen

g. Inkomen: (gezamenlijke) verzamelinkomen(s) van het huishouden als bedoeld in artikel 2.18 van de Wet inkomstenbelasting 2001, met uitzondering van kinderen in de zin van artikel 4 van de Algemene wet inkomensafhankelijke regelingen, of wanneer geen inkomstenbelasting wordt geheven, het belastbare loon krachtens de Wet op de loonbelasting 1964 in het peiljaar.

h. Koopprijs: de koopprijs bij het sluiten van de koopovereenkomst.

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

j. Middenhuurwoning in het hoge segment: middenhuurwoning als bedoeld onder h. met een aanvangshuurprijs hoger dan € 870,- en ten hoogste € 1.000,- (prijspeil 2022).

k. Middenhuurwoning in het lage segment: middenhuurwoning als bedoeld onder h. met een aanvangshuurprijs van ten hoogste € 870,- (prijspeil 2022).

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

m. Sociale huurwoning in het hoge segment: middenhuurwoning als bedoeld onder l. met een aanvangshuurprijs hoger dan € 633,25,- en ten hoogste € 763,47,- (prijspeil 2022).

n. Sociale huurwoning in het lage segment: middenhuurwoning als bedoeld onder l. met een aanvangshuurprijs van ten hoogste € 633,25,- (prijspeil 2022).

o. Sociale koopwoning: koopwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder e van het Besluit ruimtelijke ordening, waarbij een in deze verordening bepaalde maximale koopprijs van toepassing is van ten hoogste €355.000,-, conform het verruimde prijsgrenskader in artikel 7ad van het Besluit uitvoering Crisis- en Herstelwet.

p. Sociale koopwoning in het hoge segment: sociale koopwoning als bedoeld onder o. met een koopprijs van hoger dan € 295.000 en niet meer dan € 355.000,- (prijspeil 2022). Voor appartementen in dit segment gelden als ondergrens een koopprijs vanaf € 255.001,- (prijspeil 2022).

q. Sociale koopwoning in het lage segment: sociale koopwoning als bedoeld onder o. met een koopprijs van niet hoger dan € 215.000,- (prijspeil 2022).

r. Sociale koopwoning in het middensegment: sociale koopwoning als bedoeld onder o. met een koopprijs van hoger dan € 215.000,- en niet meer dan € 295.000,- (prijspeil 2022). Voor appartementen in dit middensegment geldt als bovengrens een koopprijs van € 255.000,- (prijspeil 2022).

Artikel 2 Prijsgrenzen aanvangshuren sociale huurwoningen

1. De aanvangshuurprijs voor sociale huurwoningen in het hoge segment bedraagt ten hoogste het bedrag bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, te weten € 763,47,- (peiljaar 2022).

2. De aanvangshuurprijs voor sociale huurwoningen in het lage segment bedraagt ten hoogste het bedrag van de eerste aftoppingsgrens, zoals bedoeld in artikel 20, tweede lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, te weten € 633,25,- (peiljaar 2022).

3. De in het eerste lid bedoelde maximale aanvangshuurprijs wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd conform het bepaalde in artikel 27, eerste lid van de Wet op de huurtoeslag en wordt jaarlijks door het Ministerie gepubliceerd.

4. De in het tweede lid bedoelde maximale aanvangshuurprijs wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd conform het bepaalde in artikel 27, derde lid van de Wet op de huurtoeslag en wordt jaarlijks door het Ministerie gepubliceerd.

Artikel 3 Prijsgrenzen aanvangshuren middenhuurwoningen

1. De aanvangshuurprijs voor middenhuurwoningen in het lage segment bedraagt meer dan het bedrag bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag en ten hoogste € 870,-, peiljaar 2022.

2. De aanvangshuurprijs voor middenhuurwoningen in het hoge segment bedraagt meer dan € 870,- en ten hoogste € 1.000,- peiljaar 2022.

3. De in het eerste lid bedoelde minimale aanvangshuurprijs wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 27, eerste lid van de Wet op de huurtoeslag.

4. De in het eerste lid bedoelde maximale aanvangshuurprijs wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd. Deze indexatie wordt gebaseerd op de (jaarlijkse) aanpassing van de prijsgrenzen volgens de Regionale Begrippenlijst Metropoolregio Eindhoven.

5. De in het tweede lid bedoelde bovengrens wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd. Deze indexatie wordt gebaseerd op de (jaarlijkse) aanpassing van de prijsgrenzen volgens de Regionale Begrippenlijst Metropoolregio Eindhoven.

Artikel 4 Prijsgrenzen initiële koopprijzen sociale koopwoningen

1. De initiële koopprijs voor een sociale koopwoning in het lage segment bedraagt ten hoogste € 215.000,- vrij op naam (prijspeil 2022).

2. De initiële koopprijs voor een sociale koopwoning in het middensegment bedraagt ten hoogste € 295.000,- vrij op naam (prijspeil 2022). Voor appartementen in dit middensegment bedraagt de maximale koopprijs ten hoogste € 255.000,- (prijspeil 2022).

3. De initiële koopprijs voor een sociale koopwoning in het hoge segment bedraagt ten hoogste € 355.000,- vrij op naam (prijspeil 2022).

4. De maximale initiële koopprijzen in de genoemde prijssegmenten in lid 1. tot en met 3. worden jaarlijks per 1 januari geïndexeerd. Deze indexatie wordt gebaseerd op de (jaarlijkse) aanpassing van de prijsgrenzen uit de Regionale Begrippenlijst Metropoolregio Eindhoven. Als bovengrens voor sociale koop geldt daarbij de maximale wettelijke grens voor sociale koopwoningen conform artikel 7ad van het Besluit Uitvoering Crisis- en Herstelwet.

Artikel 5 Doelgroep

1. Als doelgroep voor sociale huurwoningen in het lage segment worden aangemerkt huishoudens met een gezamenlijk inkomen tot de DAEB-norm voor geldend voor respectievelijk eenpersoonshuishoudens, te weten €40.024,- (prijspeil 2022) en meerpersoonshuishoudens, te weten € 45.014,- (prijspeil 2022), dan wel huishoudens die behoren tot een nader in de lokale Huisvestingsverordening of lokale Prestatieafspraken omschreven Bijzondere doelgroep.

2. Als doelgroep voor sociale huurwoningen in het hoge segment worden aangemerkt huishoudens met een gezamenlijk inkomen tot maximaal 1,25 maal de DAEB-norm voor meerpersoonshuishoudens, te weten € 56.268,- (prijspeil 2022), dan wel huishoudens die behoren tot een nader in de lokale Huisvestingsverordening of lokale Prestatieafspraken omschreven Bijzondere doelgroep.

3. Als doelgroep voor middenhuurwoningen in het lage segment worden aangemerkt huishoudens met een gezamenlijk inkomen tot maximaal 1,25 maal de DAEB-norm voor meerpersoonshuishoudens, te weten € 56.268,- (prijspeil 2022).

4. Als doelgroep voor middenhuurwoningen in het hoge segment worden aangemerkt huishoudens met een gezamenlijk inkomen tot maximaal 1,5 maal de DAEB-norm voor meerpersoonshuishoudens, te weten € 67.521,- (prijspeil 2022).

5. Als doelgroep voor sociale koopwoningen in het lage segment worden aangemerkt huishoudens met een gezamenlijk inkomen tot maximaal 1,25 maal de DAEB-norm voor meerpersoonshuishoudens, te weten € 56.268,- (prijspeil 2022).

6. Als doelgroep voor sociale koopwoningen in het middensegment worden aangemerkt huishoudens met een gezamenlijk inkomen tot maximaal 1,5 maal de DAEB-norm voor meerpersoonshuishoudens, te weten € 67.521,- (prijspeil 2022).

7. Als doelgroep voor sociale koopwoningen in het hoge segment worden aangemerkt huishoudens met een gezamenlijk inkomen tot maximaal 1,75 maal de DAEB-norm voor meerpersoonshuishoudens, te weten € 78.775,- (prijspeil 2022).

Artikel 6 Instandhoudingstermijn

1. Sociale huurwoningen in het lage segment dienen gedurende een termijn van ten minste 25 jaar na de eerste ingebruikname als sociale huurwoning voor de doelgroep van sociale huurwoningen in het lage segment beschikbaar te blijven.

2. Sociale huurwoningen in het hoge segment dienen gedurende een termijn van ten minste 25 jaar na de eerste ingebruikname als sociale huurwoning voor de doelgroep van sociale huurwoningen in het hoge segment beschikbaar te blijven.

3. Middenhuurwoningen in het lage segment dienen gedurende een termijn van ten minste 15 jaar na de eerste ingebruikname als middenhuurwoning voor de doelgroep van middenhuurwoningen in het lage segment beschikbaar te blijven.

4. Middenhuurwoningen in het hoge segment dienen gedurende een termijn van ten minste 15 jaar na de eerste ingebruikname als middenhuurwoning voor de doelgroep van middenhuurwoningen in het lage segment beschikbaar te blijven.

5. Sociale koopwoningen in het lage segment dienen gedurende een termijn van ten minste 5 jaar na de eerste ingebruikname als sociale koopwoning voor de doelgroep van sociale koopwoningen in het lage segment beschikbaar te blijven.

6. Sociale koopwoningen in het middensegment dienen gedurende een termijn van ten minste 5 jaar na de eerste ingebruikname als sociale koopwoning voor de doelgroep van sociale koopwoningen in het middensegment beschikbaar te blijven.

7. Sociale koopwoningen in het hoge segment dienen gedurende een termijn van ten minste 5 jaar na de eerste ingebruikname als sociale koopwoning voor de doelgroep van sociale koopwoningen in het hoge segment beschikbaar te blijven.

Artikel 7 Prijs-/kwaliteitverhouding

1. Sociale koopwoningen in het hoge segment dienen een gebruiksoppervlakte te hebben van ten minste 75 m2. Voor grondgebonden woningen in dit segment geldt als vereiste een gebruiksoppervlakte van ten minste 80 m2.

2. Sociale koopwoningen in het middensegment en middenhuurwoningen in het hoge segment dienen een gebruiksoppervlakte te hebben van ten minste 55 m2. Voor grondgebonden woningen in deze segmenten geldt als vereiste een gebruiksoppervlakte van ten minste 60 m2.

3. Sociale huurwoningen in het hoge segment dienen een gebruiksoppervlakte te hebben van ten minste 55 m2.

4. Sociale koopwoningen in het lage segment, middenhuurwoningen in het lage segment en sociale huurwoningen in het lage segment dienen een gebruiksoppervlakte te hebben van ten minste 45 m2. Voor grondgebonden woningen in deze segmenten gelden geen oppervlaktevereisten.

Artikel 8 Hardheidsclausule

Het College van B&W is bevoegd in gevallen waarin de toepassing van deze verordening naar hun oordeel tot een bijzondere hardheid leidt ten gunste van de aanvrager af te wijken van deze verordening.

Artikel 9 Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als ‘Doelgroepenverordening gemeente Geldrop-Mierlo 2022’.

Artikel 10 Inwerkingtreding

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

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad
van de gemeente Geldrop-Mierlo d.d. 12 december 2022

De raad voornoemd,

W. Geboers	J.C.J. van Bree
griffier	voorzitter

Toelichting op de Doelgroepenverordening Geldrop-Mierlo

Aanleiding en doel

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) biedt gemeenten de mogelijkheid bij bestemmingsplannen te eisen dat een bepaald percentage van categorieën woningen wordt gerealiseerd in nieuwbouwplannen. Dit kan voor de categorieën sociale huur, middenhuur, sociale koop en particulier opdrachtgeverschap.

De doelgroepenverordening vormt een wettelijke basis voor het doorvoeren van gemeentelijk woonbeleid in bestemmingsplannen. De doelgroepenverordening heeft alleen betrekking op nieuwbouw. De woningbouwplannen en de volkshuisvestelijke doelen van de gemeente Geldrop-Mierlo vormen de uitgangspunten voor deze doelgroepenverordening.

Om de bepalingen in doelgroepenverordening toe te passen moet in het betreffende bestemmingsplan en/of het bijbehorende exploitatieplan verwezen worden naar de doelgroepenverordening. Alleen dan hebben de bepalingen de doelgroepenverordening werkingskracht. Het toepassen van de verordening is een keuze die afhankelijk van de afwegingen in elk bestemmingsplan moet worden gemaakt. Op het moment dat het bestemmingplan onherroepelijk is geldt ook de verordening. De verordening is alleen van kracht voor nieuw vast te stellen bestemmingsplannen en geldt niet met terugwerkende kracht voor al eerder vastgestelde bestemmingsplannen. Indien woningen binnen de vastgestelde termijn worden onttrokken aan de opgelegde categorie kan handhavend worden opgetreden.

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de definitie van sociale huur-, middenhuur- en sociale koopwoningen opgenomen en hoe lang deze woningen minimaal voor de doelgroep behouden moeten blijven. De definiëring van de doelgroep voor deze woningen wordt in het Bro echter bij de gemeente gelegd.

In deze doelgroepenverordening Geldrop-Mierlo is vastgelegd:

1. Wat de maximale aanvangshuren zijn voor sociale huur- en middenhuurwoningen in verschillende prijssegmenten;

2. Wat de maximale initiële koopprijzen zijn voor sociale koopwoningen in verschillende prijssegmenten;

3. Hoe de aanvangshuren en (initiële) koopprijzen jaarlijks kunnen worden geïndexeerd;

4. Wat de minimale kwaliteitseisen zijn voor verschillende woningtypen en prijssegmenten binnen elke sociale woningbouwcategorie.

5. Hoe lang de betreffende woningen minimaal binnen de vastgestelde categorie moeten blijven vallen (de instandhoudingtermijnen) en voor welke doelgroepen de betreffende woningen gedurende die periode bestemd moeten blijven.

De verordening regelt niet de toewijzing van de nieuwbouwwoningen aan individuele huishoudens. Met ontwikkelende partijen kunnen (anterieure) afspraken worden gemaakt om verhuur- en/of verkoopbepalingen uit de doelgroepenverordening te laten bekrachtigen via de initiële verkoopcontracten na de realisatie (verkoop aan particulieren en eigendomsoverdracht aan verhuurders).

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1. Begripsomschrijvingen

De inhoud spreekt in grote lijn voor zich. Ter verduidelijking merken wij het volgende op bij:

Onder b. 'DAEB-norm': Diensten van Algemeen Economisch Belang (DAEB) zijn de in de Woningwet omschreven sociale diensten van woningbouwcorporaties: bouw, verhuur en beheer van sociale huurwoningen, bepaald maatschappelijk vastgoed en specifieke diensten voor de leefbaarheid. De Woningwet bepaalt dat corporaties hun DAEB-activiteiten vooral moeten richten op sociale doelgroepen, waaronder een inkomensgroep tot aan de genoemde grenzen.

Onder e. 'huurprijs': Onder huurprijs verstaan wij het enkele gebruik van een woning betekent de huurprijs zonder servicekosten, voorschot nutsvoorzieningen etc. Indien er kosten in rekening worden gebracht voor een inpandige parkeerplaats, vallen deze kosten binnen de huurprijs voor het enkele gebruik van de woning.

Onder f. 'initiële koopprijs': Onder de initiële koopprijs wordt de koopprijs vrij op naam (V.O.N.) verstaan die is opgenomen in de eerste koopovereenkomst met de koper van de (sociale) koopwoning.
Wanneer de koopprijs van een sociale koopwoning door het (eventueel) toepassen van een koop- of erfpachtconstructie of korting voor een lagere verwervingsprijs wordt verkocht aan de koper dan geldt de lagere koopprijs (V.O.N.) voor de vaststelling van de initiële koopprijs.

Onder i. 'middenhuurwoning': Een andere term voor middenhuurwoning is 'geliberaliseerde woning in het middeldure huursegment'. Het gaat om een huurwoning met een aanvangshuurprijs van tenminste het bedrag, bedoeld in art. 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag en ten hoogste een door Geldrop-Mierlo beleidsmatig bepaald bedrag van € 1.000,-. De gekozen grens van € 1.000 komt voort uit de definitie voor middenhuur uit de regionale begrippenlijst van de MRE en komt tevens overeen met de prijsgrens die geldt voor de Centrum Impuls van Geldrop, waaraan ook de subsidievoorwaarden vanuit het Rijk zijn gekoppeld. Bij de prijsgrens voor middenhuur is de huur van een eventuele een privéparkeerplaats (binnen het complex) inbegrepen.

Onder o. 'sociale koopwoning': De prijsgrens voor een sociale koopwoning in het Bro is €200.000 vrij op naam. Omdat deze grens niet meer past binnen de markt- en ontwikkelprijzen in de meeste (stedelijke regio's) met een grote bouwopgave is de definitie voor sociale koop tijdelijk (en met ingang van de Omgevingswet permanent) voor Woondealregio's en voor gemeenten die daarom vragen verruimd tot €355.000 (gekoppeld aan de NHG-grens). Omdat Geldrop-Mierlo onderdeel is van de Woondeal Regio Eindhoven geldt automatisch de opgerekte bovengrens.

Artikel 2 Huurprijsgrenzen sociale huurwoningen

De grenzen voor sociale huurwoningen zijn wettelijk bepaald. Het ligt voor de hand om hier gebruik van te maken. De bovengrens voor sociale huur wordt vermeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag. Die grens bedraagt € 763,47 (prijspeil 2022).

De huurprijsgrens voor sociale huur in het lage segment is gekoppeld aan de zogenaamde eerste aftoppingsgrens (€ 633,25). Dit is de maximale huurgrens die geldt voor het passend toewijzen van kleine huishoudens met lage inkomens binnen de corporatiesector. Door de regels voor passend toewijzen in de Woningwet moeten corporaties ('toegelaten instellingen') er op toezien dat verhuringen aan de laagste inkomensgroep voor tenminste 95% gebeurt in woningen tot aan de aftoppingsgrens. Dit om te voorkomen dat lage inkomens komen te wonen in een voor hen te dure woning[1]. Voor kleine

[1] Volgens het BTIV artikel 54 eerste lid, mogen toegelaten instellingen max 5% van de toewijzingen an lage inkomens van dit bedrag afwijken.

huishoudens gaat het om de laagste / eerste aftoppingsgrens van €633,25. Voor niet-toegelaten instellingen, zoals (institutionele) beleggers gelden deze Passendheidsregels niet. Door een laag prijssegment te definiëren in het sociale huursegment stimuleert gemeente Geldrop-Mierlo de ontwikkeling van een sociaal huursegment dat voor lage inkomens betaalbaar en (ook in de corporatiesector) beschikbaar is.

Artikel 3 Huurprijsgrenzen middenhuurwoningen

De minimale aanvangshuurprijs voor een middenhuurwoning begint waar de maximale huurprijs voor sociale huurwoningen, zoals bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, ophoudt. Die grens bedraagt € 763,47 (prijspeil 2022). De bovengrens voor een middenhuurwoning is bepaald op € 1.000,00 (prijspeil 2022) en sluit aan bij huurgrens voor middenhuur in de regionale begrippenlijst van de MRE voor 2022.

Om te kunnen zorgen voor een betaalbaar prijssegment in de vrije huursector voor een groep (lage) middeninkomens is gekozen voor een prijsdifferentiatie binnen de categorie middenhuur. De grens voor middenhuur in het lage segment van maximaal €870 wordt ook genoemd in de regionale begrippenlijst van de MRE en stemt overeen met het maximale huurprijsbereik voor de inkomensgroep die net niet meer behoort tot de officiële doelgroep van woningcorporaties (de DAEB-inkomensgroep).

De huurprijsgrenzen worden jaarlijkse op 1 januari geïndexeerd. In principe sluit Gemeente Geldrop-Mierlo voor de indexatie van de grenzen voor sociale koop en middenhuur aan bij de (jaarlijkse) aanpassing van de prijsgrenzen in de regionale begrippenlijst van de Metropoolregio Eindhoven. Dat vergroot de eenduidigheid in de regio en vergemakkelijkt bij de communicatie. De regionale grenzen worden worden doorgaans terughoudend geïndexeerd met oog op de betaalbaarheid voor (lage) middeninkomens. Mocht de regionale prijsaanpassing in een jaar te hoge prijsgrenzen opleveren die niet meer goed bereikbaar zijn voor de beoogde doelgroep/inkomensgroep, dan behoudt de gemeente zich het recht voor om de prijsindexatie lager te laten zijn. Een voorstel hiervoor wordt daarbij door College van Burgemeester en Wethouders vastgesteld en gepubliceerd.

Bij het begrip huurprijs wordt onderscheid gemaakt tussen de aanvangshuur en de huurprijs van lopende contracten. Zoals aangegeven is de aanvangshuur de huurprijs op het moment dat de huurovereenkomst wordt aangegaan. De doelgroepenverordening ziet toe op de prijsbepaling bij nieuwe huurovereenkomsten. Gedurende een huurovereenkomst kan de huurprijs worden verhoogd op basis van de contractuele afspraken tussen verhuurder en huurder en binnen de wettelijke kaders voor huuraanpassing van de landelijke overheid. De doelgroepenverordening ziet niet toe op de prijsontwikkeling (of maximale huur) gedurende het lopende huurcontract.

Artikel 4 Prijsgrenzen initiële koopprijzen sociale koopwoningen

In artikel 4 wordt de categorie sociale koop onderverdeeld in een drietal prijssegmenten. Het gaat hierbij om de vrij-op-naam-prijzen na oplevering van de nieuwbouwwoningen (de initiële koopprijs). In het Besluit ruimtelijke ordening is de definitie van een sociale koopwoning opgenomen met een maximale koopsom van € 200.000 (V.O.N). Als onderdeel van de experimentele ruimte die de Crisis- en Herstelwet (automatisch) biedt aan gemeenten binnen woondealregio's kan in Geldrop-Mierlo gebruik worden gemaakt van de verhoogde prijsgrens voor sociale koop tot maximaal de NHG-grens. Gemeente Geldrop-Mierlo kiest er voor om die prijsgrens te hanteren als grens voor het hoogste prijssegment binnen de sociale koop. Woningen die rond die prijs worden ontwikkeld zijn echter voor veel (lage) middeninkomens en koopstarters niet bereikbaar (te lage leencapaciteit). Daarom kiezen we voor een tweetal lagere prijssegmenten.

De prijsgrens van het middensegment (€ 295.000 voor grondgebonden woningen en € 255.000 voor appartementen) sluit aan bij het prijsbereik van middeninkomens van de doelgroep (alleenstaanden met een middeninkomen en een stel met een gezamenlijk -hoog- middeninkomen). De prijsgrens van de

laagste koopprijsklasse (€ 215.000) sluit aan bij de lage koopprijsklasse uit het regionale begrippenkader van de MRE, en maakt kopen voor lage middeninkomens die net niet behoren tot de doelgroep van woningcorporaties mogelijk.

Omdat het in de huidige markt lastig kan blijken om woningen marktconform te ontwikkelen in de lagere prijsklassen kunnen ontwikkelaars er voor kiezen om de verkrijgingsprijs te verlagen door de inzet van een koop- of erfpachtconstructie. Bij de inzet van een dergelijke constructie geldt de lagere verwervingsprijs (na aftrek van de uitgestelde betaling/ korting, dan wel de prijs van de opstal zonder de mee verkochte grond) als ijkpunt voor de initiële koopprijs en daarmee voor de classificering in het bijbehorende prijssegment binnen de sociale koop. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan betaalbare koopwoningen voor de doelgroep en financieel haalbare woonconcepten voor ontwikkelaars.

Bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet (na uitstel voorzien) per 1 januari 2023 zal het Besluit ruimtelijke ordening komen te vervallen. De mogelijkheid van het Bro om woningbouwcategorieën aan te wijzen in een omgevingsplan zal met de komst van de Omgevingswet echter worden gecontinueerd. De bepalingen zoals die nu in het Bro zijn opgenomen worden daarvoor overgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving. De definitie van een sociale koopwoning verwijst in het ontwerp dat thans bekend is naar de kostengrens van de NHG, gelijk aan de definitie zoals opgenomen in artikel 7ad, eerste lid van de 21ste tranche van het Besluit uitvoering Crisis- en Herstelwet. De verhoging van de maximale koopprijs wordt in dat geval definitief en zal dan voor alle gemeenten in Nederland gelden.

Artikel 5. Doelgroep

Dit artikel omschrijft de doelgroepen voor nieuw te bouwen middenhuurwoningen en sociale koopwoningen. De afbakening van de doelgroepen vindt plaats door middel van maximale inkomensgrenzen. Gedurende de instandhoudingstermijn (zie artikel 6) moet de woning voor deze doelgroepen bestemd blijven.

De inkomensgrenzen voor middenhuur en sociale koop worden gekoppeld aan de inkomensgrenzen die gelden in de sociale huursector. Met een factor op die DAEB-norm is de inkomensgrens bepaald voor sociale koop en middenhuur in de verschillende prijsklassen. Hiermee ontstaat een kader waarbij huurprijzen betaalbaar en hypotheekleningen haalbaar zijn voor de uiteenlopende doelgroepen waar gemeente Geldrop-Mierlo zich bij de woningbouw in de Woonvisie 2020-2028 op richt.

De inkomensgrenzen worden jaarlijks geïndexeerd. Door de koppeling aan de DAEB-grens wordt dit bedrag geïndexeerd conform artikel 48, eerste lid, van de Woningwet.

Naast de genoemde inkomensgroep bestaat bij sociale huurwoningen de doelgroep ook uit bijzondere volkshuisvestelijke doelgroepen. Deze worden door Gemeente Geldrop-Mierlo in afstemming met corporaties en huurdersorganisaties bepaald en vastgelegd in de lokale Prestatieafspraken of in de gemeentelijke huisvestingsverordening. Specifieke groepen (ook met een wat hoger inkomen) kunnen daarmee worden gehuisvest in de nieuwbouw. Deze regeling zorgt er ook voor dat doelgroepen uit het Lokaal maatwerk ook in aanmerking komen voor de nieuwe sociale huurwoningen.

Artikel 6. Instandhoudingstermijn

De verhuurder en/of (opvolgende) woningeigenaar moet de woning gedurende de instandhoudingstermijn in dezelfde categorie (middenhuur dan wel sociale koop) beschikbaar houden voor de beschreven doelgroep. Het Besluit ruimtelijke ordening schrijft een minimale instandhoudingstermijn voor van 10 jaar voor middenhuurwoningen en één jaar voor sociale koopwoningen. Voor sociale koop geldt bovendien een maximum van 10 jaar. Gelet op de wens van de gemeente Geldrop-Mierlo om de instandhouding van sociale woningbouw voor langere tijd te borgen, wordt in deze verordening de instandhoudingstermijn voor sociale huurwoningen gesteld op 25 jaar na

de eerste ingebruikname, voor middenhuurwoningen 15 jaar na de eerste ingebruikname en voor sociale koopwoningen op 5 jaar na de eerste ingebruikname.

Bij nieuwe verhuringen van middenhuurwoningen in het lage segment zal de woning als middenhuurwoning moeten worden verhuurd aan de doelgroep voor middenhuur in het lage segment. Hierin wordt dus geen directe koppeling gelegd met de prijs (€870), maar in het huurprijsbereik dat de doelgroep aan kan. Ook de door verhuurders verlangde verhouding tussen het inkomen en de huur zal een regulerend effect geven in de 'marktprijs' voor deze middenhuurwoningen.

Bij wederverkoop van sociale koopwoningen moet de woning als sociale koopwoning worden verkocht tot maximaal de NHG-grens van dat jaar, waarbij geldt dat de woning bestemd blijft voor de doelgroep van het initiële koopprijssegment waarin de woning op de markt is gebracht (laag, midden of hoog). Via de maximale leencapaciteit / financieringsmogelijkheden zal dit een regulerend effect hebben op de marktprijs van sociale koopwoningen uit de lagere prijssegment.

Artikel 7 Prijs-/kwaliteitsverhouding

Om bij de woningbouw gewenste woningbouwproducten te kunnen realiseren die passen bij de prijssegmenten en beoogde doelgroepen kiest gemeente Geldrop-Mierlo er voor om te werken met een gedifferentieerd kwaliteitskader.

In een bestemmingsplan kan alleen gestuurd worden op een bepaald percentage sociale huur, middenhuur en/of sociale koop binnen het plangebied (naast eventueel particulier opdrachtgeverschap). Om te voorkomen dat er alleen maar woningen in het hoogste prijssegment worden ontwikkeld, worden eisen gesteld aan de kwaliteit. Bouwen in het hoogste prijssegment kan dan, als de woning voldoet aan de kwaliteitskaders. Haalt het programma dat niet, dan wordt teruggegrepen op een prijscategorie daaronder, waarvoor lagere eisen gelden. Bij de normstelling is gestreefd naar realistische kostenniveaus voor de bouw- en ontwikkelkosten voor een woontechnisch sobere woning met een compact en adequaat woonoppervlak.

In de doelgroepenverordening Geldrop-Mierlo worden ook kwaliteitseisen gesteld aan de laagste prijsklassen om te waarborgen dat ook deze woningen voldoende woonkwaliteit krijgen voor beoogde doelgroep en voor toekomstige bewonersgroepen.
De kwaliteitskaders beperken zich tot een minimaal te bereiken aantal m2 gebruiksoppervlak. Hierbij gelden soms andere normen voor appartementen en grondgebonden woningen gelet op de beoogde doelgroep (huishoudenssamenstelling). Om de ontwikkeling van Tiny Houses mogelijk te maken worden aan grondgebonden woningen in de lage prijssegmenten geen oppervlakte-eisen gesteld.

Aanvullende kwaliteitswensen (naast de wettelijk geldende) worden individueel met de ontwikkelaar afgestemd en in privaatrechtelijke (anterieure) overeenkomsten vastgelegd.

Artikel 8. Hardheidsclausule

Het College van B&W kan in gevallen waarin deze verordening niet of niet in redelijkheid voorziet een bijzondere voorziening treffen waarbij de bijzondere omstandigheden van een geval wordt afgewogen. Uitgangspunt hierbij is dat initiatiefnemer/ontwikkelaar duidelijk kan aantonen / aannemelijk maakt dat de vereisten uit de verordening technisch / financieel onredelijk zijn en dat met het geboden alternatief een goede en betaalbare match tussen doelgroep en product te maken is.

Artikel 9. Citeertitel

Dit artikel spreekt voor zich: Doelgroepenverordening Geldrop-Mierlo 2022.

Artikel 10. Inwerkingtreding

Dit artikel spreekt voor zich: Deze verordening treedt in werking één dag na publicatie in het Gemeenteblad.