Beleidsregel betaalbare woningen bouwen en behouden

Intitulé
De gemeenteraad van de gemeente Zoetermeer;

gelet op het bepaalde in:
- artikelen 4:81 lid 1, 4:83 en 1:3 lid 4 van de Algemene wet bestuursrecht
- artikel 2.4 en artikel 5.2 lid 1 en bijlage bij artikel 1.1, A. Begrippen van de Omgevingswet;
- artikel 13.13 Omgevingswet
- artikel 8.13 en 8.14 Omgevingsbesluit
- artikel 5.161.c Besluit kwaliteit leefomgeving;

besluit vast te stellen de:
- Beleidsregel betaalbare woningen bouwen en behouden

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE BEPALINGEN

Artikel 1 Begripsbepalingen
Artikel 1.1 van de Omgevingswet, artikel 1.1 van het Omgevingsbesluit, artikel 1.1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving, artikel 1.1 van het Besluit activiteiten leefomgeving en artikel 1.1 van het Besluit bouwwerken leefomgeving zijn van overeenkomstige toepassing op deze beleidsregels.

Daarnaast wordt in deze beleidsregel nog een aantal andere begrippen gebruikt. In deze beleidsregel wordt verstaan onder:

	Betaalbaarheidsgrens	de grens voor betaalbare koopwoningen die jaarlijks het ministerie van Volkshuisvesting wordt vastgesteld. In 2025 is deze vastgesteld op €405.000,-. Niet te verwarren met de NHG-grens.
	Betaalbare koopwoning	koopwoning als bedoeld in art. 1 sub c onder 3 van het Besluit Woningbouwimpuls 2020.
	Collectief particulier opdrachtgeverschap	Een groep particulieren die het initiatief neemt om woningen te bouwen, zonder tussenkomst van een projectontwikkelaar.
	College	College van burgemeester en wethouders van de gemeente Zoetermeer.
	DAEB-norm	(Diensten van Algemeen Economisch Belang): de inkomensgrens als genoemd in artikel 48 lid 1 Woningwet.
	Flexwoning	Een woning die een bepaalde periode op een locatie staat en als woning gebruikt wordt, of vastgoed dat tijdelijk dienstdoet als woning.
	Huishouden	Eén of meer personen die een huishouding voeren waarbij sprake is van continuïteit in samenstelling, onderlinge verbondenheid. Personen die door het huren van een kamer in één woning wonen, vormen geen huishouden.
	Huurprijs woonruimte	De prijs die als huur per maand is verschuldigd voor het enkele gebruik van een woonruimte, exclusief bijkomende kosten voor bijvoorbeeld gas, water en licht en servicekosten.
	Instandhoudingstermijn betaalbare woning	De termijn gedurende welke nieuwgebouwde of nieuw door transformatie gerealiseerde woningen als sociale huurwoning, middenhuurwoning of als betaalbare koopwoning voor de aangewezen doelgroep behouden moeten blijven, gerekend vanaf het moment van eerste verhuur of oplevering bij koop.

	Koopprijs woning	De aankoopprijs v.o.n. van een woning (in de betreffende categorie), die voldoet aan de eisen volgens het Besluit bouwwerken leefomgeving en verdere regelgeving, inclusief alle kosten die verplicht onderdeel uitmaken van de koop van de woning.
	Liberalisatiegrens huurwoning	Woningen met een huurprijs onder deze grens vallen onder het gereguleerde huursegment, zijnde zowel sociale- als middeldure huurwoningen, zoals gedefinieerd in artikel 3 lid 2 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte.
	Middenhuurwoning	Een middeldure huurwoonruimte, zoals gedefinieerd in artikel 1, eerste lid van de Huisvestingswet.
	Onzelfstandige woonruimte	Woonruimte die geen eigen toegang heeft en/of niet door een huishouden kan worden bewoond zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte.
	Wooncoöperatie	Een wooncoöperatie zoals gedefinieerd in artikel 18a de Woningwet.
	Woningbouwplan	Een woningbouwplan is een gedetailleerd plan of een verzameling van plannen die de bouw van een specifieke hoeveelheid woningen en de kwalitatieve doelen beschrijft.
	Woningbouw-programmering	Een overzicht dat beschrijft hoeveel, welke soort en waar nieuwe woningen gebouwd gaan worden.
	Zelfbewoningsplicht	De verplichting van de eigenaar om, gedurende een aantal jaren vanaf de datum van inschrijving zelfstandige woonruimte, de woning uitsluitend zelf (met eventuele gezinsleden) te bewonen.
	Zorgwoning	Een gebouw of zelfstandig gedeelte van een gebouw dat bedoeld is voor de huisvesting van personen die niet zelfstandig kunnen wonen en die geestelijke en of lichamelijke verzorging behoeven. Verzorging kan voortdurend of nagenoeg voortdurend plaatsvinden en in het gebouw kan afzonderlijke ruimte ten behoeve van de verzorging aanwezig zijn.

HOOFDSTUK 2 CATEGORIEËN VAN WONINGEN

Artikel 2 Toepassingsbereik

1. Hoofdstuk 2 en 3 van deze beleidsregel is van toepassing op een omgevingsvergunning voor:
   a. de bouw van tenminste twaalf (12) woningen;
   b. de uitbreiding van een gebouw met ten minste twaalf (12) woningen; of
   c. de verbouwing waarbij een of meer aaneengesloten gebouwen met andere gebruiksfuncties dan een woonfunctie wordt getransformeerd in woningen, mits het ten minste twaalf (12) woningen betreft.
2. Deze beleidsregel is niet van toepassing op een omgevingsvergunning voor:
   a. flexwoningen,
   b. zorgwoningen,
   c. woningen die onderdeel zijn van een wooncoöperatie, waarbij de betaalbaarheid van de woonruimte voor haar leden geborgd is in de statuten, of
   d. onzelfstandige woonruimten.

Artikel 3 Huurprijsgrens sociale huurwoning

Met het oog op het beschikbaar houden van de woning voor de doelgroep is tijdens de instandhoudingstermijn betaalbare woning de maximum huurprijs woonruimte van een sociale huurwoning: het bedrag dat in artikel 13, eerste lid, onder a van de Wet op de huurtoeslag staat.

Artikel 4 Huurprijsgrens middenhuurwoning

Met het oog op het beschikbaar houden van de woning voor de doelgroep is tijdens de instandhoudingstermijn betaalbare huurwoning de maximum huurprijs woonruimte: de volgens de ‘Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimten’ gestelde maximale huurprijs voor 186 punten.

Artikel 5 Koopprijsgrens betaalbare koopwoning

Met het oog op het beschikbaar houden van de woning voor de doelgroep is tijdens de instandhoudingstermijn betaalbare woning, de maximum koopprijs van een betaalbare koopwoning: het bedrag van de betaalbaarheidsgrens, zoals jaarlijks door de rijksoverheid wordt vastgesteld.

Artikel 6 Doelgroep sociale huurwoning

1. De doelgroep voor een sociale huurwoning is een huishouden met een maximum inkomen tot aan de DAEB-norm. Deze norm wordt jaarlijks vastgesteld in het MG-circulaire Huurprijsbeleid van de rijksoverheid.
2. Voor een woningcorporatie is het toegestaan om binnen de wettelijke kaders een beperkt aandeel van hun sociale huurwoningen aan huishoudens met een inkomen boven de DAEB-norm te verhuren.

Artikel 7 Doelgroep middenhuurwoning

De doelgroep voor een middenhuurwoning is een huishouden met een middeninkomen, zoals vastgelegd in artikel 10 lid 3 tot en met 5 van de Huisvestingswet.

Artikel 8 Doelgroep betaalbare koopwoning

De doelgroep voor een betaalbare koopwoning is een huishouden, dat op het moment van de start van de inschrijfprocedure voor de desbetreffende woning een middeninkomen van een meerpersoonshuishouden heeft, zoals vastgesteld in artikel 10 lid 3 tot en met 5 van de Huisvestingswet.

Artikel 9 Instandhoudingstermijn

1. De instandhoudingstermijn betaalbare woning voor een sociale huurwoning is 25 jaar na de eerste ingebruikname.

2. De instandhoudingstermijn betaalbare woning voor een middenhuurwoning is 15 jaar na de eerste ingebruikname.
3. De instandhoudingstermijn betaalbare woning voor een betaalbare koopwoning is 5 jaar na de eerste ingebruikname.

Artikel 10 Verbod
Het is verboden om een sociale huurwoning en/of een middenhuurwoning tijdens de instandhoudingstermijn betaalbare woning uit te ponden.

HOOFDSTUK 3: AANDEEL BETAALBARE WONINGEN

Artikel 11 Verplicht aandeel betaalbare woningen
1. Bij een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in artikel 2, dient de initiatiefnemer te voldoen aan het realiseren van het percentage sociale huurwoningen, middenhuurwoningen en/of betaalbare koopwoningen binnen het woningbouwplan, zoals vastgesteld per wijk in onderstaande tabel:

Wijk	*Sociale huurwoningen*	*Middenhuurwoningen en/of betaalbare koopwoningen*
Binnenstad	20%	40%
Palenstein	20%	40%
Driemanspolder	30%	30%
Dorp	40%	20%
Meerzicht	20%	40%
Buytenwegh	20%	40%
De Leyens	40%	20%
Seghwaert	30%	30%
Noordhove	30%	30%
Rokkenveen	40%	20%
Oosterheem	40%	20%
Entree	30%	30%
Hoornerhage	30%	30%

2. Voor de wijken gelden de grenzen zoals aangegeven op de kaart in bijlage 1.
3. Bij het berekenen van het aantal woningen om te komen tot de percentages zoals bedoeld in lid 1 vindt afronding in hele aantallen als volgt plaats:
   - Bij kleiner dan 0,5 wordt er naar beneden afgerond;
   - Bij 0,5 of hoger wordt er naar boven afgerond.

Artikel 12 Afwijking verplicht aandeel betaalbare woningen
1. In afwijking van het bepaalde in artikel 11, kan een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit worden verleend, als wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
   a. Bij de ontwikkeling van meerdere initiatieven tot woningbouw binnen een wijk kan de woningbouwprogrammering van deze initiatieven met elkaar tezamen bezien worden; en
   b. Met deze gezamenlijke woningbouwprogrammering wordt het verplichte aandeel sociale-, middenhuurwoningen en betaalbare koopwoningen op gebiedsniveau wel gerealiseerd zoals weergegeven in artikel 11;
2. Voor alle individuele ontwikkelplannen geldt dat er altijd instemming nodig is van de gedeputeerde staten Zuid-Holland, omdat deze voldoende moeten bijdragen aan de afgestemde regionale woningbouwprogrammering.

Artikel 12a Aanwijzen beleidsadviseur Wonen als adviseur
Een beleidsadviseur Wonen heeft tot taak te adviseren over een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, zoals bedoeld in artikel 2, inzake:

a. het verplicht aandeel betaalbare woningen genoemd in artikel 11; en
b. het afwijken van het verplicht aandeel betaalbare woningen genoemd in artikel 12.

Artikel 12b Advies over afwijken verplicht aandeel betaalbare woningen
Een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, zoals bedoeld in artikel 2, wordt alleen verleend, nadat het college van burgemeester en wethouders advies heeft ingewonnen bij een beleidsadviseur Wonen over:

a. de vraag of wordt voldaan aan de voorwaarden in artikel 11 en 12; en
b. vergunningvoorschriften die met het oog op het realiseren van voldoende betaalbare woningen aan de omgevingsvergunning verbonden kunnen worden.

Artikel 13 Indieningsvereisten
Een aanvraag voor een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in artikel 2 bevat de volgende gegevens en documenten:

1. Een toelichting op het woningbouwplan die in ieder geval bestaat uit:
   a. het aantal woningen,
   b. de beoogde doelgroep(en) voor het project,
   c. de toewijzing of hoe de woningen gepromoot worden onder deze doelgroep(en),
   d. de eigendomssituatie na oplevering, en
   e. hoe de instandhoudingstermijn van de woningen per prijssegment wordt gewaarborgd.
2. Een overzicht dat per woning weergeeft:
   a. het aantal vierkante meters gebruiksoppervlakte per woning,
   b. het aantal kamers per woning, en
   c. de woningbouwcategorie.

HOOFDSTUK 4: ZELFBEWONINGSPLICHT EN ANTI-SPECULATIEBEDING

Artikel 14: Reikwijdte en toepassing
1. Voor een betaalbare koopwoning, zoals bedoeld in artikel 5 geldt een zelfbewoningsplicht van vijf jaar.
   Dit betreft woningbouwprojecten zowel op gemeentelijke grond als op grond van derden waar een kostenverhaalplichtige omgevingsplanactiviteit wordt gerealiseerd en de gemeente met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst sluit.
2. Indien van toepassing neemt het college de zelfbewoningsplicht, zoals omschreven in artikel 14 lid 1, op als kwalitatieve verplichting en als kettingbeding in de privaatrechtelijke overeenkomst indien de grond niet door de gemeente zelf wordt verkocht.
3. In de overeenkomst met de initiatiefnemer wordt opgenomen dat ingeval de initiatiefnemer bij verkoop en vervreemding van de betreffende koopwoning(en) de bepaling uit artikel 14 lid 1 verzuimt op te nemen, hij een onmiddellijk door de gemeente Zoetermeer opeisbare boete ter hoogte van €100.000,00 per woning verbeurt.

Artikel 15: Zelfbewoningsplicht
1. De eigenaar is verplicht om, gedurende vijf jaar na de eerste ingebruikname, de woning zelf te bewonen. Dit betekent dat de eigenaar de woning niet mag verhuren, niet mag bezwaren met een beperkt zakelijk genotsrecht dan wel anderszins in gebruik mag geven aan derden, met inachtneming van en behoudens het vermelde in de hiernavolgende leden.
2. In geval eigenaar overgaat tot verkoop is hij verplicht de zelfbewoningplicht als bedoeld in lid 1 van dit artikel middels een kwalitatieve verplichting en kettingbeding op te nemen in alle

afzonderlijke verkoopovereenkomsten met diens kopers en tevens in de notariële akte van levering, ongeacht de hoogte van de koopsom van de woning op dat moment. Deze verplichting geldt ook als de gemeente ontheffing verleent als bedoeld in artikel 16.
3. Indien de eigenaar van de woning in strijd handelt met de zelfbewoningsplicht zoals beschreven in dit artikel, dan verbeurt hij een onmiddellijk opeisbare boete aan de gemeente Zoetermeer van €100.000,00.

Artikel 16 Uitzonderingen en ontheffing zelfbewoningsplicht

1. De zelfbewoningsplicht is niet van toepassing bij:
   a. een verkoop op grond van een machtiging van een rechter als bedoeld in artikel 3:174 Burgerlijk Wetboek (rechterlijke dwang tot verkoop bij scheiding van onverdeelde woning);
   b. een executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers als bedoeld in artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek (verzuim in betaling hypotheek op de woning).
2. Het college kan op een daartoe strekkend schriftelijk verzoek van de eigenaar (tijdelijke) ontheffing van de zelfbewoningsplicht verlenen indien en voor zover sprake is van:
   a. overlijden van de eigenaar of diens echtgeno(o)t(e) of partner waarmee de woning tezamen is aangekocht;
   a. ontbinding van het huwelijk van verkoperde eigenaar door echtscheiding of ontbinding van het geregistreerd partnerschap of ontbinding van een relatie van samenwoners zonder huwelijk/geregistreerd partnerschap, uitsluitend in geval beide partners gedwongen zijn tot verkoop van de woning en zulks ter beoordeling van de gemeente;
   b. verhuizing waartoe wordt genoodzaakt door de gezondheid van verkoper of een van zijn gezinsleden. Dit wordt onderbouwd met een medische verklaring en zulks ter beoordeling van de gemeente; of
   c. een ontheffing van het college op grond van andere uitzonderlijke omstandigheden van de koper, welke aanvraag getoetst zal worden aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, zie artikel 31 van deze regeling.
3. Aan een verlening van een hierboven bedoelde ontheffing kan het college voorwaarden verbinden.
4. Indien toepassing wordt gegeven aan het bepaalde in het vorige lid wordt de verplichting tot zelfbewoning als bedoeld in artikel 14 lid 1 via een kwalitatiever verplichting en kettingbeding doorgelegd aan de opvolgend koper voor de resterende looptijd van de oorspronkelijke 5 jaren.
5. Bij niet-nakoming van deze bepaling in deze beleidsregel, zoals vastgelegd in de desbetreffende overeenkomst, verbeurt hij een onmiddellijk opeisbare boete aan de gemeente Zoetermeer van €100.000,00.

Artikel 17: Anti-speculatiebeding

1. Het is een eigenaar niet toegestaan zijn betaalbare koopwoning gedurende 5 jaar vanaf de eerste ingebruikname te vervreemden aan derden, tenzij de verkoop plaatsvindt met een koopprijs onder de grens van artikel 5 en aan de doelgroep uit artikel 8.
2. Ingeval de eigenaar binnen de termijn van vijf jaar overgaat tot verkoop is hij verplicht het anti-speculatiebeding als bedoeld in lid 1 van dit artikel via een kwalitatieve verplichting en kettingbeding op te nemen in alle afzonderlijke verkoopovereenkomsten met diens kopers en tevens in de notariële akte van levering, ongeacht de hoogte van de koopsom van de woning op dat moment. Deze verplichting geldt ook als de gemeente ontheffing verleent als bedoeld in lid 4 van dit artikel.
3. Indien de eigenaar van de woning in strijd handelt met het anti-speculatiebeding zoals beschreven in dit artikel, dan verbeurt hij een direct opeisbare boete aan de gemeente Zoetermeer van €100.000,00.
4. Het college kan op een daartoe strekkend schriftelijk verzoek van de eigenaar (tijdelijke) ontheffing van het anti-speculatiebeding verlenen indien en voor zover sprake is van:
   a. verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 van het Burgerlijk Wetboek;

b. executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers (artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek);
c. overlijden van de eigenaar of diens echtgeno(o)t(e) of partner waarmee de woning tezamen is aangekocht;
d. ontbinding van het huwelijk van verkoper door echtscheiding of verbreken geregistreerd partnerschap of ontbinding van een relatie van samenwoners zonder huwelijk/geregistreerd partnerschap, uitsluitend in geval beide partners gedwongen zijn tot verkoop van de woning en zulks ter beoordeling van de gemeente;
e. verhuizing waartoe wordt genoodzaakt door de gezondheid van verkoper of een van zijn gezinsleden. Dit wordt onderbouwd met een medische verklaring en zulks ter beoordeling van de gemeente; of
f. een ontheffing van het college op grond van andere uitzonderlijke omstandigheden van de koper, welke aanvraag getoetst zal worden aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, zie artikel 31 van deze regeling.

5. Het college kan tevens op schriftelijke verzoek ontheffing van het anti-speculatiebeding verlenen indien door handhaving van de bepaling een schrijnende situatie ontstaat (toepassing hardheidsclausule). Aan de ontheffing kan de gemeente voorwaarden verbinden.

Artikel 18: Verkoop woning tijdens looptijd anti-speculatiebeding

1. Het is een eigenaar niet toegestaan zijn betaalbare koopwoning tijdens het vijf jaar geldende anti-speculatiebeding te vervreemden aan een derde, tenzij de nieuwe eigenaar (de koper) er dan zelf gaat wonen én eigenaar de verkoop – voorafgaand aan de ondertekening van de leveringsakte – schriftelijk meldt aan het college, en waarbij eigenaar een vergoeding aan de gemeente betaalt, berekend overeenkomstig het bepaalde in lid 2 en lid 3 van dit artikel.
2. Eigenaar betaalt een vergoeding aan de gemeente Zoetermeer in het geval van vervreemden van zijn betaalbare koopwoning tijdens de vijf jaar geldende anti-speculatiebeding zoals bedoeld in lid 1, zijnde een percentage van het verschil tussen de door eigenaar gerealiseerde verkoopprijs en de dan geldende betaalbaarheidsgrens.
3. De door eigenaar te betalen vergoeding bedraagt het volgende:
   a. In jaar 1: 100% van het meerdere;
   b. In jaar 2: 80% van het meerdere;
   c. In jaar 3: 60% van het meerdere;
   d. In jaar 4: 40% van het meerdere;
   e. In jaar 5: 20% van het meerdere;
   f. Vanaf jaar 6: 0% van het meerdere.
4. Indien een eigenaar in strijd handelt met het bepaalde in lid 1 en lid 2, is hij de boete als vermeld in artikel 17 lid 3 aan de gemeente Zoetermeer verschuldigd, onverminderd de verplichting om de vergoeding overeenkomstig lid 3 te betalen.

HOOFDSTUK 5 INFORMATIE- EN MELDINGSPLICHT

Artikel 19 Informatieplicht sociale- en middenhuurwoningen

1. Door of namens de eigenaar van sociale- en/of middenhuurwoningen wordt jaarlijks vóór 1 april aan het college een verklaring overgelegd, waaruit blijkt dat in het voorgaande kalenderjaar:
   a. de huurprijs van een verhuurde sociale huurwoning voldoet aan artikel 3 en deze woning op moment van verhuring wordt verhuurd aan een huishouden uit de doelgroep uit artikel 6; of
   b. de huurprijs van de verhuurde middenhuurwoning voldoet aan artikel 4 en deze woning is verhuurd aan een huishouden uit de doelgroep uit artikel 7; en
2. Deze informatieplicht is van toepassing tijdens de in artikel 9 lid 1 en 2, vastgestelde instandhoudingstermijn voor het betreffende woningsegment.

3. Toegelaten instellingen als bedoeld in artikel 19, eerste lid van de Woningwet, die in het kader van hun informatieplicht op grond van de Woningwet reeds schriftelijk verslag uitbrengen over hun verhuurbeleid, zijn vrijgesteld van de informatieplicht als bedoeld in het eerste lid van dit artikel.

Artikel 20 Algemene indieningsvereisten informatieplicht
Informatie die wordt verzonden in het kader van de informatieplicht in artikel 19 wordt ondertekend en bevat tenminste:

1. de aanduiding van de activiteit; en
2. de naam en het adres van degene die de activiteit verricht; en
3. het telefoonnummer en e-mailadres van degenen die de informatie geeft; en
4. als de informatie wordt gegeven door een gemachtigde: naam, adres, telefoonnummer en woonplaats van de gemachtigde; en
5. het adres waarop de activiteit wordt verricht; en
6. de dagtekening.

Artikel 20a Specifieke indieningsvereisten informatieplicht betaalbare huurwoning
Bij het jaarlijks informeren van het college over betaalbare huurwoningen, als bedoeld in artikel 19, moet aanvullend op de documenten en gegevens in artikel 20, de volgende documenten en gegevens worden verstrekt:

a. een actueel overzicht van de huurprijs van alle verhuurde sociale en middenhuurwoningen; en
b. een door een registeraccountant goedgekeurde accountantsverklaring, dat de aangeleverde informatie correct is; en
c. als de melding wordt ingediend namen een onderneming; nummer van Kamer van Koophandel; en
d. het adres van de woning die verhuurd wordt.

Artikel 21 Meldingsplicht verkoop betaalbare koopwoning
Het is verboden een betaalbare koopwoning te verkopen binnen de instandhoudingstermijn zonder dat de verkopende partij dit ten minste 4 weken voor het ondertekenen van de leveringsakte te melden aan het college.

Artikel 22 Algemene indieningsvereisten meldingsplicht
Een melding wordt ondertekend en bevat tenminste:

1. een beschrijving van de activiteit; en
2. de naam en het adres van degene die de activiteit verricht; en
3. het telefoonnummer en e-mailadres van degenen die de melding doet; en
4. als de melding wordt ingediend door een gemachtigde: naam, adres, telefoonnummer en woonplaats van de gemachtigde; en
5. als de melding wordt ingediend namens een onderneming: nummer van Kamer van Koophandel; en
6. het adres, kadastrale aanduiding, of coördinaten waarop de activiteit wordt verricht; en
7. de dagtekening.

Artikel 22a Specifieke indieningsvereisten meldingsplicht verkoop betaalbare koopwoning
Een melding van de verkoop van een betaalbare koopwoning bevat de volgende documenten en gegevens:

1. een kopie van de getekende koopovereenkomst, waaruit blijkt dat:
    a. de koopprijs voldoet aan artikel 5; en
    b. het kettingbeding over zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding, zoals bedoeld in hoofdstuk 4 van deze beleidsregel in de overeenkomst staat;
2. een huisvestingsvergunning van de kopende partij;
3. het adres of kadastrale aanduiding van de woning die verkocht wordt;

HOOFDSTUK 6 COLLECTIEF PARTICULIER OPDRACHTGEVERSCHAP

Artikel 23 Oprichting CPO

1. De gemeente werkt alleen mee aan Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) indien het CPO rechtspersoonlijkheid heeft en die rechtspersoon in ieder geval de volgende doelstellingen nastreeft:
   a) het realiseren van woningen ten behoeve van de deelnemers in het CPO;
   b) het doorlopen van het hele proces voor de ontwikkeling van deze woningen;
   c) het bewonen van de woningen die gerealiseerd worden door de deelnemers in het CPO.

2. Deze doelstellingen blijken uit de notariële akte waarbij de rechtspersoon wordt opgericht.
3. Het bestuur van een CPO bestaat uit minimaal drie natuurlijke personen. De deelnemers van het bestuur vormen niet anderszins een samenlevingsverband (gezin, echtpaar, samenwonenden e.d.). Rechtspersonen (bedrijven) kunnen geen onderdeel uitmaken van het bestuur.
4. Voor een complex project als het bouwen van woningen is kennis en ervaring belangrijk. Op het moment dat een locatie is toegewezen aan geïnteresseerden die zich verenigen in een CPO zorgen zij desgewenst voor eigen rekening en risico voor een professionele procesbegeleider.
5. Het CPO zorgt voor een schriftelijke machtiging voor de door hen gekozen adviseur. Uit de machtiging moet de rol en bevoegdheid van de adviseur blijken.
6. Naast de procesbegeleider moet altijd minstens één bestuurslid van het CPO aanwezig zijn bij een overleg met vertegenwoordigers van gemeente Zoetermeer.
7. Het CPO bepaalt de uiteindelijke kandidaten voor de woningen, de gemeente heeft hierin geen rol.
8. Er wordt door het CPO een lijst van belangstellenden bijgehouden en regelmatig geactualiseerd. Deze lijst is inzichtelijk voor de deelnemers.

Artikel 24 Werkwijze gemeente

1. De gemeente werkt mee aan de ontwikkeling van een woningbouwproject(fase) door een CPO wanneer het gaat om een bouwvolume van minimaal twaalf woningen.
2. De gemeenteraad kan in het Omgevingsplan locaties aanwijzen die in het geheel of gedeeltelijk bestemd zijn voor CPO-projecten.
3. Per woningbouwlocatie weegt de gemeente af of er een CPO-project ontwikkeld kan worden.
4. De gemeente werkt uitsluitend mee als het CPO-project voldoet aan de beleidsmatige uitgangspunten van het Volkshuisvestingsprogramma van de gemeente Zoetermeer. Er wordt met CPO-projecten niet anders omgegaan dan met andere projecten. Aan dezelfde eisen en aandachtspunten wordt getoetst en beoordeeld, conform de Zoetermeerse Werkwijze Projectmatig Werken. Waar nodig worden locatiespecifieke randvoorwaarden opgesteld.
5. Geïnteresseerden in een CPO zijn zelf verantwoordelijk om zich te organiseren. De gemeente stelt hen op hun verzoek op de hoogte van nieuwe ontwikkellocaties waar CPO mogelijk is.
6. Bij het in de markt zetten van een woningbouwplan op gemeentegrond kan deze (voor een deel) worden ontwikkeld als CPO. Daartoe krijgt eenieder na openbare publicatie in voldoende mate de mogelijkheid om individueel of als groep interesse kenbaar te maken aan de gemeente. Hiervoor wordt een periode van circa drie maanden aangehouden.
7. De gemeente geeft via loting grond als individuele kavels uit voor een CPO of na selectie en gunning aan een CPO-initiatief. Een startgesprek vindt plaats op het moment dat een CPO-initiatief is gevormd voor de locatie. Met vertegenwoordigers van het CPO wordt een startgesprek gevoerd.
8. Wanneer de start van de bouw van het CPO-project niet binnen twee jaar plaatsvindt nadat de Omgevingsvergunning voor het CPO-project onherroepelijk is geworden, kan de Omgevingsvergunning door het college van burgemeester en wethouders worden ingetrokken.
9. Het college van burgemeester en wethouders wil meewerken aan CPO indien:
   a. in een overeenkomst afspraken gemaakt zijn over een zelfbewoningsplicht door de CPO-leden conform hoofdstuk 4 van deze regeling;

b. het CPO zelf de kosten van de ontwikkeling kan dragen;
c. bij het sluiten van de overeenkomst blijkt dat het CPO voldoende verzekerd is om schade en aansprakelijkheid veroorzaakt door het project en/of de rechtspersoon te kunnen dragen.

Artikel 25 Communicatie

1. De gemeente vraagt bij het CPO aandacht voor communicatie met haar leden en de omgeving en voor het voeren van een dialoog. De participatieverordening van de gemeente Zoetermeer is van toepassing op CPO-projecten.
2. Vanuit de gemeente wordt één contactpersoon aangewezen voor het CPO-project. Het CPO communiceert via deze contactpersoon met de gemeente.

HOOFDSTUK 7 HANDHAVING

Artikel 26 Toezicht en naleving

1. Het college toetst steekproefsgewijs of aan het bepaalde in deze beleidsregel is voldaan.
2. Met het toezicht of de naleving van het bepaalde bij of krachtens deze beleidsregel zijn, voor zover niet al op andere wijze voorzien, belast de bij besluit van het college aangewezen personen.

HOOFDSTUK 8 OVERIGE BEPALINGEN

Artikel 27 Overgangsrecht

1. In de volgende situaties zijn de bepalingen uit deze beleidsregel niet van toepassing:
   a. indien voor inwerkingtreding van deze beleidsregel een aanvraag voor een omgevingsvergunning, omgevingsplanactiviteit bouwwerken of een buitenplanse omgevingsplanactiviteit is ingediend;
   b. indien voor de inwerkingtreding van deze beleidsregel voor het gebied of gedeelte daarvan waarin het bouwplan is gelegen een (gemeentelijke) grondexploitatie op basis van een woningbouwprogramma is geopend;
   c. indien voor inwerkingtreding van deze beleidsregel sprake is van privaatrechtelijke afspraken over het (woning)bouwprogramma met de gemeente zoals bijvoorbeeld een anterieure overeenkomst of een intentieovereenkomst.
   d. indien voor inwerkingtreding van deze beleidsregel het Omgevingsplan gemeente Zoetermeer het gebruik en de bouw van een woning mogelijk maakt en binnen twee jaar na inwerkingtreding van deze beleidsregel een omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit bouwwerken is aangevraagd voor een bouwplan zoals genoemd in artikel 2.

Artikel 28 Inwerkingtreding

1. Deze beleidsregel treedt in werking twee weken na de dag van bekendmaking. Tenzij over dit besluit een inleidend verzoek tot het houden van een referendum is toegewezen.
2. Indien voor een besluit als bedoeld in het eerste lid, een tijdstip van inwerkingtreding is vastgesteld, vervalt deze vaststelling van rechtswege, wanneer een inleidend verzoek op grond van artikel 3, tweede lid, is toegewezen.

Artikel 29 Juridische status

1. De volgende artikelen worden in het Omgevingsplan gemeente Zoetermeer opgenomen: artikel 1 tot en met artikel 11, artikel 12a tot en met artikel 13, artikel 19 tot en met artikel 22a en artikel 27.
2. De volgende artikelen worden als kwalitatieve verplichting en kettingbeding in overeenkomsten opgenomen: 14 tot en met 18, 19 t/m 22a en 23 tot en met 25.

Artikel 30 Hardheidsclausule

Het college heeft de mogelijkheid om in uitzonderlijke situaties af te wijken van één of meerdere artikelen van deze beleidsregel. Dit kan alleen wanneer het toepassen van de beleidsregel, gezien het beoogde beschermingsdoel, zou resulteren in onredelijke gevolgen.

Artikel 31 Citeertitel
De beleidsregel wordt aangehaald als: Beleidsregel betaalbare woningen bouwen en behouden gemeente Zoetermeer.

Ondertekening

TOELICHTING

Doel en aanleiding van deze beleidsregel
De gemeentelijke ambities met betrekking tot de nieuwbouwopgave zijn vastgelegd in de Visie Zoetermeer 2040 en het Volkshuisvestelijk programma, waarin de gemeente als doel heeft gesteld om op stadsniveau 60% betaalbare woningen bij te bouwen. Dit betaalbare segment bestaat uit het sociale- en middenhuursegment en het betaalbare koopsegment. Hierbij is het streven om de betaalbare woningvoorraad in alle wijken in balans te brengen om zo sociaaleconomische verschillen tussen wijken te verkleinen en ook meer doorstroming binnen de wijk mogelijk te maken. Om dit te bereiken moet er middels nieuwbouw in de ene wijk procentueel meer betaalbare nieuwbouw gerealiseerd worden dan in een andere wijk. Hierbij houden wij voor ogen dat 2/3 van het totale woningaanbod in de gemeente in het betaalbare segment blijft. Op deze wijze brengen we het woningaanbod meer in balans met de woningvraag, verminderen we de sociaaleconomische verschillen tussen de wijken en stimuleren we doorstroming op de woningmarkt.

Deze beleidsregel is om te waarborgen dat:
- nieuw te bouwen betaalbare huur- en koopwoningen zo lang mogelijk financieel bereikbaar blijven voor de juiste doelgroepen;
- hiermee wordt toegewerkt naar een evenwichtige verdeling van de betaalbare woningvoorraad in het huur- en koopsegment in de verschillende wijken van de stad;
- het voor ontwikkelende partijen duidelijk is welke eisen er verbonden zijn aan de nieuwbouw.

Door het vaststellen van deze beleidsregels heeft de gemeente een sterkere publiekrechtelijke positie om de betaalbaarheid voor het woningbouwprogramma voor langere periode in stand te houden. Tegelijkertijd biedt het een kader voor privaatrechtelijke afspraken in een anterieure overeenkomst bij marktinitiatieven of uitgifteovereenkomst bij gemeentegrond.

Volgens de Omgevingswet kunnen in het omgevingsplan nadere regels over te realiseren categorieën woningen worden opgenomen waarmee de gemeente kan zorgen voor de bouw van voldoende sociale huur- en koopwoningen, middenhuurwoningen en woningen op vrije kavels (particulier opdrachtgeverschap)[1].

Praktische toepassing van deze regels
De gemeente weegt de verschillende belangen binnen de uitvoeringsregeling betaalbare woningen bouwen en behouden. Enerzijds zien we het belang om betaalbare woningen te realiseren en behouden en marktpartijen daarbij duidelijkheid te bieden. Anderzijds zien we ook het belang om flexibel te blijven bij het woningbouwprogramma op projectniveau waarbij eisen vooraf contraproductief kan werken voor de haalbaarheid van woningbouwontwikkelingen.

De gemeente bepaalt op projectniveau welke percentages voor die specifieke ontwikkeling zullen gelden en op die manier bijdragen aan de doelstellingen van het Volkshuisvestingsprogramma. In het geval van faciliterend grondbeleid, waarbij sprake is van een woningbouwontwikkeling op particulier grondeigendom, maken deze percentages deel uit van de anterieure overeenkomst en worden ze opgenomen in het omgevingsplan. Bij actief grondbeleid, woningbouwontwikkeling op gemeentegrond, maken deze regels onderdeel uit van de overeenkomst van gronduitgifte en worden ze eveneens in het omgevingsplan opgenomen.

Een (t)huis om in te wonen

[1] *Het Rijk geeft in het Besluit Kwaliteit Leefomgeving (Bkl) instructieregels voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, waaronder dus voor woningbouwcategorieën. Dit regelt artikel 5.161c Bkl.*

In de huidige woningmarkt is het steeds moeilijker geworden voor particulieren, en met name starters, om een betaalbare koopwoning te verkrijgen. Het bouwen van meer woningen in het betaalbare koopsegment kan deze krapte deels oplossen en ook zorgen voor meer doorstroming vanuit het sociale- en middenhuursegment.
De laatste jaren zien we een trend dat veel beleggers nieuwbouwwoningen opkopen om deze vervolgens duur te verhuren, dan wel dat kopers van goedkope en betaalbare koopwoningen deze na eerste aankoop snel en tegen veel hogere prijzen door verkopen. Een woning wordt steeds vaker gebruikt als speculatiemiddel en niet meer als een 'thuis' om in te wonen. Door de rijksoverheid zijn inmiddels al maatregelen getroffen om deze vormen van ongewenst speculatief gedrag op de woningmarkt tegen te gaan. Gemeenten hebben inmiddels ook de mogelijkheid om voorwaarden te stellen aan de verkoop van betaalbare nieuwbouw koopwoningen door bijvoorbeeld regels op te nemen in het omgevingsplan of een zelfbewoningsplicht in te voeren. De gemeente Zoetermeer maakt gebruik van deze mogelijkheden en beoogt hiermee dat de schaarse woningvoorraad in het betaalbare (nieuwbouw) koopsegment beschikbaar is en blijft voor de juiste doelgroep.

Woningtoewijzing
De regeling *Betaalbare woningen bouwen en behouden* regelt niet de toewijzing van deze categorieën nieuwbouwwoningen aan individuele huishoudens. De toewijzing van schaarse woonruimte vindt plaats op basis van de Huisvestingsverordening Zoetermeer. De sociale- en middenhuurwoningen en betaalbare nieuwbouw koopwoningen worden aangemerkt als schaarse woningen.
De raad kan in de Huisvestingsverordening ook kaders vaststellen voor het verlenen van voorrang bij het verstrekken van huisvestingsvergunningen aan huishoudens met een lokale maatschappelijke of economische binding. Per woningcategorie (sociaal-, middenhuur- en betaalbare koop nieuwbouw) mag maximaal 50% van de woningen met voorrang aan deze huishoudens worden toegewezen.

Leeswijzer
De beleidsregels bevat verschillende hoofdstukken om voor uiteenlopende onderwerpen beleidsregels op te stellen. De beleidsregels hebben of een publiekrechtelijk of privaatrechtelijke grondslag.
Hoofstuk 2, 3, 5, 7 en 8 bevatten regels waarvan het doel is dit op te nemen in het Omgevingsplan.
Hoofdstuk 4 en 6 bevatten regels waarvan het doel is die op te nemen in overeenkomsten. De beleidsregel kent een gezamenlijke begripsbepaling. Het is steeds van belang dit onderscheid goed te maken, omdat het vaststellen van regels voor het Omgevingsplan een raadbevoegdheid is terwijl het vaststellen van overeenkomsten een collegebevoegdheid is.

HOOFDSTUK 2 CATEGORIEËN VAN WONINGEN

Artikel 2 Toepassingsbereik
De instructieregel in het 5.161c Besluit kwaliteit leefomgeving bepaalt wanneer regels over bijzondere woningbouwcategorieën mogen worden gesteld. Dit mag alleen als het omgevingsplan activiteiten toelaat die vallen in de categorie van activiteiten waarvoor de kosten moeten worden verhaald. Of wanneer voor deze categorie van activiteiten een buitenplanse omgevingsplanactiviteit wordt aangevraagd. Het is niet van belang of er nog daadwerkelijk kosten moeten worden verhaald. Het betreft alleen de aanwijzing van activiteiten waarvoor de instructieregel geldt.

De lijst met bouwactiviteiten, waarnaar artikel 5.161c Besluit kwaliteit leefomgeving verwijst staat via artikel 13.11 Omgevingswet in artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit.
Dit zijn:
- de bouw van een of meer gebouwen met een woonfunctie;
- de bouw van een of meer hoofdgebouwen anders dan gebouwen met een woonfunctie;
- de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m^2 bruto-vloeroppervlakte of met een of meer gebouwen met een woonfunctie;
- de bouw van een gebouw dat geen hoofdgebouw als bedoeld onder b is, met ten minste 1.000 m^2 bruto-vloeroppervlakte;

- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen met andere gebruiksfuncties dan een woonfunctie tot gebouwen met een woonfunctie, mits het ten minste tien woonfuncties betreft; of
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen met andere gebruiksfuncties dan een kantoorfunctie, een winkelfunctie of een bijeenkomstfunctie voor het verstrekken van consumpties voor het gebruik ter plaatse tot gebouwen met een of meer van deze gebruiksfuncties, mits de cumulatieve bruto-vloeroppervlakte van de nieuwe gebruiksfuncties ten minste 1.500 m^2 bedraagt.

Alle activiteiten die in artikel 2 van deze 'Beleidsregel betaalbare woningen bouwen en behouden' staan, vallen binnen de lijst met activiteiten die in artikel 8.13 Omgevingsbesluit staat. Daarmee voldoet de lijst met activiteiten die in artikel 2 staat aan de instructieregel uit artikel 5.161 c Besluit Kwaliteit leefomgeving.

Daarnaast is de regeling alleen van toepassing op bouwactiviteiten van tenminste 12 zelfstandige woningen, omdat we daarmee aansluiten op de kaders uit de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening 2025.

Deze beleidsregel is van toepassing op bouwactiviteiten zoals in lid 1 gedefinieerd, zowel op gemeentelijke grond als op grond van derden waar woningbouw wordt gerealiseerd en de gemeente met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst sluit. Voor het omgevingsplan wordt een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit betaalbare woning in het leven wordt geroepen. De beleidsregels die naar het omgevingsplan worden overgezet, zullen worden gekoppeld aan de omgevingsplanactiviteit betaalbare woning.

Flexwoning: Flexwoningen voorzien in een tijdelijke huisvesting, met name voor doelgroepen met een urgente woonvraag, als aanvulling op de permanente woningvoorraad. Door deze tijdelijke aard vallen deze woningen niet onder deze beleidsregel.
Zorgwoning: Als een initiatief tot woningbouw betrekking heeft op de realisatie van zorgwoningen waarin de bewoner zonder 7x24-uurszorg niet zelfstandig kan wonen, dan zijn de bepalingen in deze beleidsregel niet van toepassing. Woningbouwplannen voor woningen waarin de bewoner zelfstandig woont en begeleiding of zorg ontvangt op grond van een zorgindicatie van de gemeente vallen wel onder deze beleidsregel.

De gemeente wijst medewerkers met de functietitel (senior) beleidsadviseur wonen aan als adviseur om te beoordelen of een omgevingsplanactiviteit wonen voldoet aan artikel 11 en 12 uit deze beleidsregel. Voor de beoordeling zijn leges verschuldigd.

Artikel 3 Huurprijsgrens sociale huurwoningen
De kale huur van een sociale huurwoning mag niet hoger zijn dan de DAEB-huurgrens of sociale huurgrens; deze bedraagt per 1 januari 2025 € 900,07 per maand. Dit wordt landelijk bepaald in artikel 13 van de Wet op de huurtoeslag. Dit bedrag in artikel 13 wordt jaarlijks gewijzigd door het Rijk. Dit volgt uit artikel 27 eerste lid Wet op de huurtoeslag. De rijksoverheid publiceert de huurprijsgrens voor sociale huurwoningen op de website www.volkshuisvestingnederland.nl.
Het is verhuurders toegestaan om binnen de grenzen van Burgerlijk Wetboek 7 Art.252a BW en de dan geldende regels uit het circulaire huurprijsbeleid over inkomensafhankelijke huurverhoging toe te passen. Verhuurders moeten na het vrijkomen van de woning de woning weer als sociale huurwoning verhuren.

Artikel 4 Huurprijsgrens middenhuurwoningen
De kale huur van middenhuurwoningen mag niet hoger zijn dan de maximale middenhuurgrens (sinds medio 2024 de nieuwe liberalisatiegrens); deze bedraagt per 1 januari 2025 € 1.184,82. De maximale

huurprijs wordt bij ministeriële regeling jaarlijks per 1 januari gewijzigd. De rijksoverheid publiceert de huurprijsgrens voor sociale huurwoningen op de website www.volkshuisvestingnederland.nl.

Artikel 5 Koopprijsgrens betaalbare koopwoning
Tot 2023 gold de NHG-grens als maatstaf voor wat als betaalbare koopwoningen. Door de sterke stijging van de NHG-grens is deze vanaf 2023 losgekoppeld van de betaalbaarheidsgrens. De grens voor betaalbare koopwoningen wordt jaarlijks door de landelijke overheid vastgesteld en is per 1 januari 2025 vastgesteld op € 405.000, De betaalbaarheidsgrens wordt bij ministeriele regeling jaarlijks per 1 januari gewijzigd aan de hand van de consumentenprijsindex, zoals aangeduid in artikel 7, lid 4 van de Huisvestingswet 2014. De rijksoverheid publiceert de betaalbaarheidsgrens op de website www.volkshuisvestingnederland.nl.

De koopprijsgrens in dit artikel omvat de maximale VON-prijs (Vrij Op Naam) van de woning, inclusief verplichte kosten. Ontwikkelaars c.q. bouwers moeten de aangewezen categorieën woningen voor deze prijs aanbieden. Het is voor de kopers van belang dat zij de aan te kopen woning zo veel mogelijk in basale toestand kopen en zo weinig mogelijk meerwerk en opties toepassen. Eigenaren kunnen ook in het kader van woongenot in de woning investeren, maar zij moeten zich ervan bewust zijn dat dit geen waardevermeerdering tot effect kan hebben. De woning blijft immers in de prijsklasse waarin deze is aangewezen. Bij de doorverkoop binnen de termijn, zoals genoemd in artikel 10 lid 5, geldt de jaarlijks door landelijke overheid vastgestelde prijs als maximum verkoopprijs voor de woning. Meerwerk en opties worden dus bij een doorverkoop binnen de instandhoudingstermijn niet vergoed.

Artikel 6 en 7 Doelgroep sociale en middenhuurwoningen
De afbakening van de doelgroepen vindt plaats door middel van maximale inkomensgrenzen. Gedurende een vastgelegde termijn (zie artikel 10) moet de woning voor deze doelgroepen in stand gehouden worden. De doelgroep voor sociale en middenhuurwoningen sluit aan bij landelijke wetgeving.
Voor de woningtoewijzing van sociale- en middenhuurwoningen aan deze doelgroepen dient te worden voldaan aan de voorwaarden van de Huisvestingsverordening van Zoetermeer

Artikel 8 Doelgroep betaalbare koopwoning
De doelgroep voor betaalbare koopwoningen wijkt af die voor middenhuurwoningen. De doelgroep voor betaalbare koopwoningen bevat alle huishoudens met een maximaal huishoudinkomen voor een meerpersoonshuishouden, zoals vastgelegd in artikel 10 lid 4 van de Huisvestingswet. Daarmee biedt de gemeente eenpersoonshuishoudens meer ruimte om een woning binnen het betaalbare segment te kopen.
Middeninkomens zijn vooral aangewezen op middenhuur en betaalbare koop tot de in artikel 6 lid 1 van deze beleidsregel bedoelde betaalbaarheidsgrens. We definiëren de doelgroep op basis van een maximaal huishoudinkomen en gedurende de instandhoudingstermijn (zie artikel 10) moet de woning voor deze doelgroepen toegankelijk blijven. Er gelden consequenties als daar niet aan wordt voldaan.

Sinds 2024 hebben gemeenten, op grond van de Huisvestingswet, de mogelijkheid om ook voorwaarden te verbinden aan het verlenen van een huisvestingsvergunning voor deze categorie koopwoningen. Uitwerking hiervan wordt naar verwachting vastgesteld in de Huisvestingsverordening Zoetermeer medio 2026.

Artikel 9 Instandhoudingstermijn
De invoering van instandhoudingstermijnen voor betaalbare woningen draagt bij aan de beschikbaarheid van woningen voor middeninkomens. Uit recent onderzoek blijkt dat koopwoningen door prijsstijgingen voor deze inkomensgroep onbereikbaar worden. Huishoudens met een middeninkomen genieten voorrang bij de toewijzing van een nieuwgebouwde betaalbare koopwoning. Hier staat tegenover dat de woning gedurende de instandhoudingstermijn beschikbaar moet blijven voor de doelgroep. Dit betekent onder meer dat een koopwoning niet verhuurd mag worden of dat de

koopwoning binnen de instandhoudingstermijn voor een hogere prijs dan de betaalbaarheidsgrens wordt doorverkocht. De woning is dan namelijk niet meer beschikbaar voor de beoogde doelgroep.

Sociale en middenhuur
De minimale instandhoudingstermijn voor sociale huurwoningen is gesteld op minimaal 25 jaar en middenhuurwoningen op minimaal 15 jaar, hetgeen overeenkomst met het wettelijk minimum hiervoor. Met instandhouden wordt bedoeld dat de huurwoning in deze periode niet verkocht mag worden of door huurverhoging niet naar een duurder huursegment mag worden getild. De gemeente Zoetermeer ziet geen aanleiding om hier een hogere instandhoudingstermijn vast te leggen.

Betaalbare koopwoningen
De minimale instandhoudingstermijn voor betaalbare koopwoningen wordt gesteld op 5 jaar vanaf het moment dat de eerste koper de woning in gebruik neemt. Vooral dit koopsegment bestaat het risico dat het voordeel van betaalbaarheid slechts ten goede komt aan de eerste koper. Met een kortere instandhoudingstermijn is deze niet duurzaam en zorgt enkel voor een incidenteel effect voor het beschikbaar houden van woningen. Daarom is een instandhoudingstermijn van minimaal 5 jaar essentieel.

Het besluit kwaliteit leefomgeving geeft gemeenten heeft de mogelijkheid om een maximale instandhoudingstermijn van 10 jaar vast te stellen. Deze instandhoudingstermijn ontmoedigt eigenaar-bewoners te veel om door te stromen. Het vermoeden is dat de betaalbare koopwoningen vooral appartementen zullen zijn en terecht zullen komen bij koopstarters. We verwachten dat koopstarters 5 jaar na de aankoop van hun eerste woning klaar zullen zijn om door te stromen, bijvoorbeeld omdat ze vanwege gezinsuitbreiding meer ruimte nodig hebben. Wanneer ze een deel van hun overwaarde niet kunnen verzilveren beperkt dat hun mogelijkheden. Hun woningwaarde is binnen de instandhoudingstermijn gemaximeerd op de betaalbaarheidsgrens. Hoewel deze grens jaarlijks wordt geïndexeerd, zou de marktwaarde van de koopwoning harder kunnen stijgen.

Verder wordt ook in overweging genomen dat een instandhoudingstermijn van 5 jaar in praktijk langer is dan 5 jaar. De koopsom wordt vastgesteld wanneer de koper een koopovereenkomst aangaat. Een koper van een nieuwbouwwoning is op dat moment al eigenaar, heeft een hypotheek en betaald gemeentelijke belastingen. Het kan dan nog enige tijd duren voordat de koper de woning in gebruik kan nemen. De afgelopen jaren is het zeer gebruikelijk dat de verwachte oplevering door vertraging in de bouw wordt uitgesteld. Het kan ongeveer 2 jaar duren voordat de eigenaar zijn woning daadwerkelijk in gebruik kan nemen. Daarom kiezen we dit moment om de instandhoudingstermijn in te laten gaan.

Als woningen binnen de gestelde termijnen worden onttrokken aan de opgelegde categorie, wordt in strijd gehandeld met het omgevingsplan. De gemeente kan handhavend optreden als bijvoorbeeld een huurwoning wordt verkocht, dan wel voor een te hoge huur wordt verhuurd gedurende de instandhoudingsperiode door bijvoorbeeld het opleggen van een last onder dwangsom. Zie hiervoor artikel 19.

Artikel 10 Verboden
Voor huurwoningen, zowel sociale als middenhuurwoningen, geldt een verbod om woningen uit te ponden. Met uitponden wordt bedoeld het verkopen van vrijkomende individuele woningen. Complexgewijze verkoop (in verhuurde staat) aan een belegger is wel toegestaan, zolang deze zich houdt aan deze beleidsregel. Binnen de instandhoudingstermijn verplicht deze beleidsregel eigenaren namelijk om hun huurwoningen te verhuren aan de inkomensdoelgroep en de verhuren binnen de geldende huurprijsgrens voor die woning. Na de instandhoudingstermijn is de eigenaar vrij om woningen naar eigen inzicht uit te ponden, duurder te verhuren dan de huurprijsgrens of een andere inkomensdoelgroep.

Als een eigenaar-bewoner de woning binnen de instandhoudingstermijn wil doorverkopen, moet de verkoopprijs binnen de vastgestelde grenzen voor betaalbare koopwoningen blijven. Bij doorverkoop van de koopwoning binnen de periode van zeven jaar dient de koper contact op te nemen met de gemeente zodat een eventuele ontheffing kan worden verleend en de verkoopprocedure in gang gezet kan worden. De gemeente heeft hier een procedure voor opgezet.

HOOFDSTUK 3: AANDEEL BETAALBARE WONINGEN

Artikel 11 Verplicht aandeel betaalbare woningen
Onder betaalbare woningen worden de woningbouwcategorieën: sociale huurwoningen, middenhuurwoningen en betaalbare koopwoningen, samen verstaan**.** De gemeente heeft in het Volkshuisvestingsprogramma de ambitie uitgesproken om de stad in balans te brengen. Deze doelstelling is vertaald naar de woningvoorraad van elke wijk. De woningvoorraad van een wijk is in balans als die 23 -43% sociale huurwoningen bevat, 23 – 43% betaalbare koopwoningen en middenhuurwoningen, 23-43% overige woningen. De gemeente onderscheidt drie type wijken: wijken met veel betaalbare woningen (Palenstein, Meerzicht, Buytenwegh en Binnenstad); wijken in balans (Entree, Driemanspolder, Seghwaert, Noordhove en Hoornerhage) en wijken met weinig betaalbare woningen (Dorp, De Leyens, Rokkeveen en Oosterheem).

Naast de doelstelling om de stad in balans te brengen heeft de gemeente: 1) de doelstelling om op stadsniveau gemiddeld 30% sociale huurwoningen en 30% betaalbare huur- en koopwoningen in de nieuwbouw tot 2040 toe te voegen, en 2) toe te groeien naar een woningvoorraad met 30% sociale huurwoningen in 2040.

Om toe te groeien naar deze balans in iedere wijk, legt de gemeente Zoetermeer de volgende verdeling in woningbouwcategorieën:

1. **Wijken met veel betaalbare woningen** 20% sociale huurwoningen, 40% middenhuur- en betaalbare koopwoningen en 40% overige woningen.
2. **Wijken in balans**: 30% sociale huurwoningen, 30% middenhuur- en betaalbare koopwoningen en 40% overige woningen
3. **Wijken met weinig betaalbare woningen**: 40% sociale huurwoningen, 20% middenhuur- en betaalbare koopwoningen en 40% overige woningen

Interpretatie en onderbouwing van de verdeling in woningbouwcategorieën
Een woningbouwontwikkeling van een initiatiefnemer voldoet alleen aan dit artikel als de gewenste woningbouwverdeling (na afronding) precies wordt bereikt. In alle andere gevallen kan de woningbouwontwikkeling alleen doorgang vinden nadat de gemeente hiervoor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit heeft verleend.

De gemeente wil zodoende zorgen dat iedere woningbouwontwikkeling bijdraagt aan het in balans brengen van de woningvoorraad van een wijk. Daarmee zorgt de gemeente dat in wijken met te veel sociale huur er voldoende betaalbare en overige woningen bijkomen én in wijken met te weinig betaalbare woningen er voldoende sociale en betaalbare woningen bijkomen.

Artikel 12 Afwijking verplicht aandeel
De gemeente stuurt met het woningbouwprogramma op stads- en wijkniveau (zie Volkshuisvestingsprogramma). Op projectniveau mag het aandeel betaalbare woningen echter afwijken, zowel omhoog als omlaag, zolang dit bijdraagt aan de voorgestane mix van betaalbare woningen op wijkniveau. De gemeente is bijvoorbeeld bereid om in maatwerkwijken het toevoegen van sociale huurwoningen toe te staan als die leidt tot een even grote afname van sociale huurwoningen in de bestaande woningvoorraad. ‘Meerdere initiatieven tezamen’ kunnen dus nieuwbouwinitiatieven zijn maar ook initiatieven om wijzigingen in de woningvoorraad aan te brengen bijvoorbeeld door verkoop of het aanpassen van huurniveaus.

De gemeente monitort de realisatie en het woningbouwprogramma op wijkniveau voor de periode 2025 tot 2040. De gemeente bepaalt aan de hand van deze monitoring of er ruimte is om op projectniveau af te wijken van de voorgestane verdeling in woningbouwcategorieën.

De gemeente deelt jaarlijks het hele woningbouwprogramma met de Provincie Zuid-Holland. Initiatiefnemers doen er goed aan om woningbouwinitiatieven proactief onder de aandacht te brengen bij de gemeente Zoetermeer zodat ze onderdeel worden van het woningbouwprogramma. In andere gevallen gelden de eisen die de provincie in de Omgevingsverordening stelt aan woningbouwontwikkelingen van twaalf of meer woningen: zoals een derde sociale huurwoningen en een derde middenhuur- en betaalbare koopwoningen (zie: Zuid-Hollandse Omgevingsverordening (geconsolideerde versie vanaf 1-7-2025) - omgevingsdocumenten.zuid-holland.nl, artikel 7.47a t/m c).

Artikel 13: Indieningsvereisten
De indiener maakt voor het vaststellen van het gebruiksoppervlak gebruik van de NEN 2580 meetmethode. Voor de woningbouwcategorie maakt de indiener per woning de keuze uit sociale huurwoning, middenhuurwoning, betaalbare koopwoning of overige huur-/koopwoning. Bij overige huur- en koopwoningen kan de indiener dit nader specificeren.

HOOFDSTUK 4: ZELFBEWONINGSPLICHT

Met middelen als de instandhoudingstermijn, een anti-speculatiebeding en de zelfbewoningsplicht wordt verzekerd dat betaalbare nieuwbouw koopwoningen worden verkocht aan en bewoond door de inkomensdoelgroep. Het doel van de zelfbewoningsplicht is het opkopen van betaalbare koopwoningen voor de verhuur te ontmoedigen. Het doel van een anti-speculatiebeding is om speculatie met betaalbare koopwoningen te voorkomen.

Artikel 14: Reikwijdte en toepassing
De zelfbewoningsplicht geldt voor alle nieuwbouw koopwoningen onder de grens voor betaalbare koopwoningen. Het college kan ervoor kiezen om ook afspraken vast te leggen in de (anterieure) overeenkomsten met initiatiefnemers, waarmee initiatiefnemers de verplichting op zich nemen om dit juridisch vast te leggen in hun koopovereenkomsten met de eerste eigenaren van de gerealiseerde koopwoningen.

Artikel 15 en 16: Zelfbewoningsplicht en ontheffing
In dit artikel is geregeld dat voor alle goedkope en betaalbare koopwoning de verplichting van de eigenaar is om de woning zelf te bewonen. Deze verplichting geldt voor vijf jaar. Bewoning door familieleden in de eerste graad is toegestaan. Daarnaast zijn enkele uitzonderingen benoemd waarbij (tijdelijke) ontheffing mogelijk is.

Artikel 17. Anti-speculatiebeding
Met een anti-speculatiebeding kunnen betaalbare nieuwbouw koopwoningen extra beschermd worden tegen het speculeren van deze schaarse koopwoningen.

Het anti-speculatiebeding wordt opgenomen in privaatrechtelijke overeenkomsten, zoals koop- en anterieure overeenkomsten, waarbij de gemeente partij is. Artikel 17 en 18 gelden als standaard voor dergelijk overeenkomsten. In de praktijk zal de gemeente alleen een anti-speculatiebeding en zelfbewoningsplicht opnemen in projecten waar betaalbare koopwoningen worden gerealiseerd en hierbij een anterieure, koop- of vergelijkbare overeenkomst wordt afgesloten. Het maakt hiervoor niet of een betaalbare woning op gemeentegrond of op grond van derden wordt gerealiseerd.

De woningen waarop het anti-speculatiebeding van toepassing is, mogen in de eerste vijf jaar na de aankoop niet worden verkocht zonder toestemming van de gemeente. In dit artikel zijn enkele

situaties vastgelegd waarin verkoop echter wel is toegestaan, vanwege persoonlijke omstandigheden die de eigenaar niet zijn aan te rekenen.

Artikel 18. Verkoop woning tijdens looptijd anti-speculatiebeding
Als een eigenaar binnen de termijn van het anti-speculatiebeding de woning wil verkopen, dan is dit mogelijk na melding aan het college en onder voorwaarden. Van de hogere verkoopopbrengst van de woning wordt een deel als vergoeding uitbetaald aan de gemeente. De vergoeding is lager naarmate de woning langer in eigendom is geweest, vanaf het 6e jaar is geen vergoeding meer verschuldigd. Bij een melding, zoals bedoeld in het eerste lid van dit artikel, stuurt de verkoper de koopovereenkomst toe aan het college.

HOOFDSTUK 5 INFORMATIE- EN MELDINGSPLICHT

Artikel 19 Informatieplicht sociale- en middenhuurwoningen huurwoningen
Door instelling van de meldingsplicht kan worden achterhaald of er wordt voldaan aan de voorwaarden van deze regeling. Bij de categorie sociale- en middenhuurwoningen geldt deze meldingsplicht niet voor woningcorporaties, omdat deze zich al verantwoorden aan de Autoriteit Wonen.

Artikel 20 Algemene indieningsvereisten informatieplicht
In het Omgevingsplan zijn de algemene indieningsvereisten bij een informatieplicht al voorgeschreven. Voor de volledigheid zijn deze ook toegevoegd aan deze regeling.

Artikel 20a Specifieke indieningsvereisten informatieplicht sociale- en middenhuurwoningen
Het doel van de indieningsvereisten is dat de gemeente met deze informatie kan controleren dat sociale en middenhuurwoningen in stand worden gehouden. Ook kan de gemeente controleren of voor deze woningen een huisvestingsvergunning is verstrekt.

Artikel 21 Meldingsplicht verkoop
Bij de categorie betaalbare nieuwbouw 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.

De gemeente heeft 4 weken de tijd om de melding te beoordelen. Laat de gemeente binnen 4 weken niets weten, dan heb je ingestemd met de melding. De melding wordt niet op inhoudelijke gronden getoetst, maar er wordt alleen beoordeeld of de melding volledig en juist is of niet volledig of niet juist. Een melder kan dit altijd corrigeren door de juiste informatie in te dienen. Zolang de melding niet in orde is, geldt een verbod op het verkopen van de woning.

Artikel 22 Algemene indieningsvereisten meldingsplicht
In het Omgevingsplan zijn de algemene indieningsvereisten bij een meldingsplicht al voorgeschreven. Voor de volledigheid zijn deze ook toegevoegd aan deze regeling.

Artikel 22a Specifieke indieningsvereisten meldingsplicht verkoop betaalbare koopwoning
Toelichting toevoegen: Wat vragen we? Waarom vragen we dit? Wat wordt hierbij verwacht van de indiener. Waar moet dit worden ingeleverd? Hoe moet dit worden ingeleverd? Wanneer zijn we tevreden met de melding die wordt ingeleverd en wanneer niet?

HOOFDSTUK 6 COLLECTIEF PARTICULIER OPDRACHTGEVERSCHAP

Artikel 23 Oprichting CPO
Behoeft geen toelichting.

Artikel 24 Werkwijze gemeente
CPO kent hetzelfde toepassingsbereik als andere woningbouwcategorieën. Als de gemeenteraad een locatie bestemd voor een CPO-project dan wordt dit eerst bekrachtigd in een raadsbesluit. Dit raadsbesluit hoeft niet op zichzelf te staan maar kan onderdeel zijn van de besluitvorming over een omgevingsprogramma. Het raadsbesluit wordt daarna verwerkt in het Omgevingsplan.

Artikel 25 communicatie
Behoeft geen toelichting.

HOOFDSTUK 7 HANDHAVING

Artikel 26 Toezicht en naleving
Behoeft geen toelichting

HOOFDSTUK 7 OVERIGE BEPALINGEN

Artikel 27 Overgangsrecht
Behoeft geen toelichting.

Artikel 28 Inwerkingtreding
Behoeft geen toelichting.

Artikel 29 Juridische status
De gemeenteraad is bevoegd om de in artikel 1 genoemde artikelen vast te stellen, omdat die in het Omgevingsplan landen. Het college is bevoegd om de in artikel 2 genoemde artikelen vast te stellen, omdat die in privaatrechtelijke overeenkomsten landen.

Artikel 30 Hardheidsclausule
Bij hoge uitzondering kan het college een hardheidsclausule toepassen.
Daarnaast is het mogelijk voor het college om af te wijken van de regels in het Omgevingsplan met betrekking tot het verplichte aandeel te bouwen woningmarkt categorieën middels een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, mits dit goed gemotiveerd wordt.

Artikel 31 Citeertitel
In Zoetermeer is gekozen voor de naam: beleidsregel betaalbare woningen bouwen en behouden. Het doel van de beleidsregel is regels op te nemen voor categorieën woningbouw.

Bijlage 1: Kaart gebiedsindeling Zoetermeer

