Toelichting

Verordening doelgroepen sociale en middeldure huurwoningen en sociale koopwoningen Edam-Volendam 2023

Aanleiding en doel

Net als in de rest van Nederland, zien we ook in Edam-Volendam veel vraag naar sociale en middeldure huurwoningen en sociale koopwoningen. Om beter te kunnen sturen op de woningmarkt zijn deze categorieën opgenomen in voorliggende verordening doelgroepen. Er wordt vastgelegd voor welke doelgroepen de woningen bedoeld zijn. De doelgroepen worden bepaald aan de hand van inkomensgrenzen, DAEB-normen. Voor middeldure huur wordt de maximale aanvangshuurprijs vastgesteld.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) biedt gemeenten de mogelijkheid om in bestemmingsplannen woningbouwcategorieën op te nemen. Deze categorieën zijn vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), het gaat om: sociale huur, sociale koop, particulier opdrachtgeverschap en “geliberaliseerde woningen voor middenhuur” oftewel middeldure huur.

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de definitie van sociale huur-, middeldure huur- 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. De doelgroepenverordening vormt een wettelijke basis voor het doorvoeren van gemeentelijk woonbeleid (de Woonvisie) in bestemmingsplannen. Als een gemeente woningbouwcategorieën wil opnemen, dan moet eerst een doelgroepenverordening worden vastgesteld. Deze heeft alleen betrekking op nieuwbouw en kan alleen worden toegepast als dat in het bestemmingsplan en eventueel bijbehorende exploitatieplan is vastgelegd, dan wel in een omgevingsvergunning is opgenomen. Het toepassen van de verordening is een keuze die afhankelijk van de afwegingen in elk bestemmingsplan, c.q. omgevingsvergunning moet worden gemaakt.

De woningbouwplannen en de volkshuisvestelijke doelen van de gemeente Edam-Volendam vormen de uitgangspunten voor deze doelgroepenverordening. Ook regelt de verordening dat de verschillende categorieën woningen gedurende een bepaalde periode beschikbaar moeten blijven voor de daarvoor aangewezen doelgroepen. Dit zijn de instandhoudingstermijnen. Voor de sociale en middeldure huurwoningen geldt géén vergunningplicht.

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1 Definities

In artikel 1 zijn definities opgenomen die in de verordening gebruikt worden. De inhoud spreekt in grote lijn voor zich. Een aantal wordt hieronder toegelicht.

DAEB-norm

In de verordening wordt voor het bepalen van de inkomensgrenzen het begrip DAEB-norm gehanteerd. DAEB is de afkorting van ‘*Diensten van Algemeen en Economisch Belang*’ en zijn de in de Woningwet omschreven diensten van woningcorporatie. Het betreft onder andere het bouwen, beheren en verhuren van sociale huurwoningen. Jaarlijks wordt de maximale inkomensgrens voor sociale huurwoningen geïndexeerd en vastgesteld.
In 2023 is de maximale inkomensgrens voor sociale huurwoningen:

- € 44.035 voor eenpersoonshuishoudens = 1,5 X DAEB a € 66.052,50,- / 1,75 X DAEB a € 77.061,25,-
- € 48.625 voor meerpersoonshuishoudens = 1,5 X DAEB a € 72.937,50,- / 1,75 X DAEB a € 85.093,75,-

Sociale huurwoningen
In het Besluit ruimtelijke ordening is opgenomen dat een sociale huurwoning een woning is met een aanvangshuur onder de huurtoeslaggrens. De huurtoeslaggrens wordt jaarlijks vastgesteld in artikel 13 lid 1 van de Wet op de huurtoeslag. In 2023 is dit bedrag € 808,42.

Middeldure huurwoning
Omwille van de leesbaarheid van deze verordening wordt het begrip 'middeldure huurwoning' gehanteerd voor 'geliberaliseerde woning voor middenhuur', zoals opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening.

Sociale koopwoningen
In het Besluit ruimtelijke ordening is voor sociale koopwoningen een maximale koopprijs van € 200.000,- vrij op naam vastgelegd. Een lagere prijs is toegestaan, maar hoger niet. In de nieuwe Omgevingswet wordt de maximale koopprijs verhoogd naar de geldende NHG-kostengrens: in 2023 is dat € 405.000,-. Ook dan geldt dat gemeenten niet verplicht zijn de NHG-grens te hanteren als maximumprijs, maar een lagere prijs mogen toepassen. In het bestemmingsplan, c.q. omgevingsvergunning kan een lagere prijs worden overeen gekomen.
De beoogde doelgroep van sociale koopwoningen zijn immers starters op de koopwoningmarkt met een (laag) inkomen van maximaal 1,75 x de DAEB-norm.

Tegelijkertijd wordt met de vastgestelde koopprijs tegemoet gekomen aan de gestegen bouwkosten en eisen aan woningen waar marktpartijen mee te maken hebben. De meerwaarde komt op deze manier ten goede aan de kwaliteit van het plan en niet aan de eerste verkoper. Dit geldt temeer nu de woning gedurende de instandhoudingstermijn van 10 jaar voor niet meer dan de geïndexeerde maximale koopprijs uitsluitend aan de beoogde doelgroep mag worden doorverkocht. Dit betekent dat bij verkoop binnen de instandhoudingstermijn van 10 jaar de VON prijs bij eerste koop geïndexeerd wordt tot het jaar van verkoop. Dit betekent dat keuken, badkamer, op-, uit- en aanbouwen niet in rekening gebracht mogen worden. Dit wordt met de ontwikkelaar vastgelegd in een anterieure overeenkomst of in een op te stellen exploitatieplan.

Artikel 2 Huurprijsgrens sociale huurwoningen
De aanvangshuurprijs voor een sociale huurwoning bedraagt maximaal het bedrag bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a van de Wet op de huurtoeslag, dat is € 808,06 33 (prijspeil 2023). Deze maximale huurprijs voor een sociale huurwoning is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening.

Artikel 3 Huurprijsgrens middeldure huurwoningen
De minimale aanvangshuurprijs voor een middeldure huurwoning is gelijk aan de maximale huurprijs voor sociale huurwoningen, zoals bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag. Die grens bedraagt € 808,06 (prijspeil 2023). De bovengrens voor een middeldure huurwoning is bepaald op € 1000,00 (prijspeil 2023).

Beide huurprijsgrenzen worden jaarlijks op 1 januari geïndexeerd. De maximale huurgrens voor sociale huurwoningen en de minimale huurgrens voor een middeldure huurwoning worden geïndexeerd met een verhoging zoals bepaald in artikel 12, lid 2 van het Besluit huurprijzen woonruimte. Deze indexering ligt vast in landelijke wetgeving en vindt regelmatig, maar niet altijd jaarlijks, plaats door de rijksoverheid. De indexering van de bovengrens van het middeldure segment is een gemeentelijke beleidskeuze. Deze indexering moet jaarlijks plaatsvinden.
Gekozen is voor koppeling aan de consumentenprijsindex van het Centraal Bureau voor de Statistiek.

Bij huurprijs wordt onderscheid gemaakt tussen de aanvangshuur en huur. Zoals aangegeven is de aanvangshuur de huurprijs op het moment dat de huurovereenkomst wordt aangegaan. Lopende een

huurovereenkomst kan de huurprijs van zowel sociale- als middeldure huurwoningen jaarlijks worden geïndexeerd. Zowel de aanvangshuur als de huur van middeldure huurwoningen moet gedurende de instandhoudingstermijn binnen de aangegeven bandbreedte blijven vallen. Deze verordening regelt daarentegen niet de hoogte van de jaarlijkse huurverhoging die de verhuurder aan de huurders oplegt

Artikel 4 Koopprijsgrens sociale koopwoningen

Bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 juli 2024 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 BuChw. De verhoging van de maximale koopprijs wordt in dat geval definitief en zal dan voor alle gemeenten in Nederland gelden.

De wettelijke verruiming van de categorie sociale koop zal benut worden in deze verordening. Zo regelt de verordening voor sociale koopwoningen tot maximaal 80% van de NHG grens (80% van NHG grens a € 405.000,- = € 324.000,-) dat deze woningen beschikbaar blijven. Bij opvolgende verkopen van sociale koopwoningen (nadat de woning voor het eerst op de markt is gebracht) blijft de aanvangskoopprijs gedurende de instandhoudingstermijn staan op of onder de bij de eerste verkoop overeengekomen aanvangskoopprijs. De aanvangskoopprijs van de sociale koopwoning wordt jaarlijks geïndexeerd volgens de consumentenprijsindexcijfer.

In het derde lid van artikel 4 is bepaald dat de maximale prijsgrens voor sociale koopwoningen jaarlijks wordt geïndexeerd volgens de consumentenprijsindexcijfer alle huishoudens van het CBS en waarbij de maximale koopprijs niet boven de op dat moment geldende maximale kostengrens, zoals vastgesteld in de Voorwaarden en Normen Nationale hypotheek Garantie, mag uitkomen.

Artikel 5 Doelgroepen

Dit artikel omschrijft de doelgroepen voor sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen en sociale koopwoningen. De afbakening van de doelgroepen vindt plaats door middel van maximale inkomensgrenzen. Daarbij is de DAEB-norm als uitgangspunt genomen. Deze norm wordt jaarlijks geïndexeerd en vastgesteld.
In 2023 is de maximale inkomensgrens voor sociale huurwoningen:
- € 44.035 voor eenpersoonshuishoudens = 1,5 X DAEB a € 66.052,50,- / 1,75 X DAEB a € 77.061,25,-
- € 48.625 voor meerpersoonshuishoudens = 1,5 X DAEB a € 72.937,50,- / 1,75 X DAEB a € 85.093,75,-

De maximale inkomensgrens voor middeldure huurwoningen is 1,5 x de DAEB-norm en voor sociale koopwoningen in eerste instantie tot 1,5 de DAEB-norm en als er dan nog woningen beschikbaar zijn vervolgens voor huishoudens met een inkomen tussen 1,5 en 1,75 x de DAEB-norm. Voor sociale koopwoningen geldt bovendien dat het moet gaan om starters op de koopwoningmarkt. De eerste stap op de koopwoningmarkt is in deze tijd namelijk ontzettend moeilijk. Met starters op de koopwoningmarkt worden mensen bedoeld die:
- nog geen zelfstandige koopwoningen hebben, bijvoorbeeld mensen uit het ouderlijk huis, kamer, instelling, scheiding of het buitenland) , of;
- mensen uit een huurwoning die nooit eerder een koopwoning hebben gekocht.

Deze mensen moeten worden gerangschikt op volgorde van leeftijd (*oud vóór jong),* waarbij huurders die tevens starter zijn voorrang krijgen.

Doorstromers op de koopwoningmarkt, vallen niet binnen deze doelgroep. Een doorstromer heeft immers al een koopwoning die (in de meeste gevallen) met overwaarde verkocht kan worden. Daarmee heeft hij al meer kans op de koopwoningmarkt dan iemand die nog geen koopwoning heeft. Dat kunnen ook mensen uit een huurwoning zijn. Door het opnemen van deze groep wordt tevens de doorstroming op de huurmarkt bevorderd. Gedurende de instandhoudingstermijn (zie artikel 7) moeten de woningen voor deze doelgroepen behouden blijven. Voor alle genoemde inkomens geldt dat deze jaarlijks worden geïndexeerd conform artikel 48, eerste lid van de Woningwet.

Artikel 6 Procedure verkoop

In een anterieure overeenkomst, een bestemmingsplan, omgevingsvergunning of exploitatieplan met de ontwikkelaar worden de afspraken conform deze Verordening opgenomen. Door eerst een woning te verkopen aan een starter die tevens huurder is kan een verhuisstroom op gang komen die maakt dat meer sociale huurwoningen voor de doelgroepen beschikbaar komen. Bij opvolgende verkoop (nadat de woning voor het eerst op de markt is gebracht) gelden de criteria zoals genoemd in artikel 5 (de DAEB-norm) en niet meer de toewijzingsprocedure zoals beschreven in artikel 6 lid 3.

Ter bevordering van de naleving van de doelgroepenverordening kan het nuttig zijn voor gemeenten om de voorschriften uit het bestemmingsplan te concretiseren in een overeenkomst met de betrokken private partij of in een exploitatieplan. Een overeenkomst kan namelijk ook bepalingen bevatten over de handhaving van de gemaakte afspraken, bijvoorbeeld in de vorm van een antispeculatiebeding. En handelt de wederpartij in strijd met de overeenkomst, dan kan die daar privaatrechtelijk op worden aangesproken door de gemeente. In een exploitatieplan kunnen gemeenten, zoals hierboven al werd genoemd, het aantal woningen en de situering daarvan voorschrijven. Overtreding van het exploitatieplan is een economisch delict, waardoor zelfs strafrechtelijke handhaving mogelijk is.

Artikel 7 Instandhoudingstermijn

De gemeente moet in de doelgroepenverordening aangeven voor welke termijn de woningen behouden moeten blijven voor de betreffende categorie.
De instandhoudingstermijn voor sociale huurwoningen is 20 jaar na de eerste ingebruikname en moet gedurende deze periode beschikbaar blijven voor de doelgroep. Met gebruikmaking van deze termijn van 20 jaar wordt aansluiting gezocht bij het bepaalde in de artikelen 47 en 48 van de Woningwet.

De instandhoudingstermijn voor middeldure huurwoningen is bepaald op 15 jaar. De aanvangshuurprijs van middeldure huurwoningen zal in die periode niet hoger mogen zijn dan de bovengrens die is vastgelegd in deze verordening.
Voor sociale koopwoningen is een instandhoudingstermijn van 10 jaar vastgelegd. Binnen deze termijn mag de woning alleen verkocht worden aan de doelgroep en voor een maximale koopprijs van de oorspronkelijke VON-prijs, met toepassing van CPI indexering.

Indien woningen binnen de instandhoudingstermijn worden onttrokken aan de opgelegde categorie, wordt in strijd gehandeld met deze verordening dan wel het bestemmingsplan of omgevingsvergunning waarin deze regeling is opgenomen. Als een woning bijvoorbeeld wordt verkocht dan wel voor een te hoge huur wordt verhuurd gedurende de instandhoudingstermijn, kan de gemeente handhavend optreden op grond van de toezichthoudende bevoegdheden in de Algemene Wet Bestuursrecht, bijvoorbeeld door het opleggen van een last onder dwangsom.

Artikel 8 Meldingsplicht

Ter voorkoming van onnodige administratieve lasten wordt in deze verordening een meldingsplicht bij verkoop van een woning gedurende de instandhoudingstermijn opgenomen. Hiertoe zal een formulier beschikbaar worden gesteld. Op deze wijze kan op een laagdrempelige en effectieve wijze het gebruik en effect van deze verordening inzichtelijk worden gemaakt.

Artikel 9 Hardheidsclausule
Het college kan in situaties waarin deze verordening niet of niet in redelijkheid voorziet een bijzondere voorziening treffen waarbij de bijzondere omstandigheden van een situatie wordt afgewogen.

Artikel 10 Inwerkingtreding en citeertitel
Dit artikel spreekt voor zich.