

Raadsvoorstel (gewijzigd)

Raadsnummer:	2021-051	Zaaknummer:	1156478
Onderwerp:	Verordening doelgroepen woningbouw Nijkerk		
Korte inhoud:	Ter uitvoering van de Woonvisie Nijkerk 2020+ worden in de Verordening doelgroepen woningbouw Nijkerk de doelgroepen, prijsgrenzen en instandhoudingstermijnen van de vereiste woningbouwcategorieën vastgelegd.		

Datum B&W: 14 september 2021 12 oktober 2021	Portefeuillehouder: Wethouder Dijksterhuis Wethouder Oosterwijk
--	---

Voorstel

1. De Verordening doelgroepen woningbouw Nijkerk vast te stellen conform ontwerpbesluit 2021-051A.
2. Kennis te nemen van de Toelichting op het behouden van sociale en middeldure koopwoningen (ontwerpbesluit 2021-051B)

Inleiding

In de Woonvisie Nijkerk 2020+ is veel aandacht voor de betaalbaarheid en beschikbaarheid van woonruimte voor lage en middeninkomens. Naast sociale huur- en koopwoningen is er bij deze inkomensdoelgroepen behoefte aan huur- en koopwoningen in het middensegment. In de woonvisie zijn vereiste percentages voor deze categorieën bij woningbouwontwikkelingen opgenomen. Tevens zijn in de woonvisie de doelgroepen en prijssegmenten voor deze woningbouwcategorieën opgenomen. In de Verordening Doelgroepen Woningbouw Nijkerk (ook wel: doelgroepenverordening) worden deze inkomensdoelgroepen en prijsgrenzen uit de woonvisie overgenomen, zodat de woningbouwcategorieën in bestemmingsplannen vastgelegd kunnen worden. Tenslotte worden in de doelgroepenverordening ook instandhoudingstermijnen voor de categorieën opgenomen.

Beoogd effect

In deze verordening worden per categorie bepalingen vastgelegd ten aanzien van huur- en kooprijsgrenzen, doelgroepen en instandhoudingstermijnen. Door het vastleggen van deze bepalingen worden meerdere doelen bereikt:

- Het definiëren van maximale huur- en kooprijsgrenzen moet ervoor zorgen dat woonruimte ook daadwerkelijk betaalbaar is.
- Het definiëren van een doelgroep aan de hand van een maximale inkomensgrens per woningbouwcategorie moet ervoor zorgen dat goedkope en betaalbare woonruimte daadwerkelijk terecht komt bij de huishoudens die daar behoefte aan hebben.
- Het vastleggen van een instandhoudingstermijn voor de woningbouwcategorieën moet ervoor zorgen dat deze woningen voor langere tijd beschikbaar blijven voor de doelgroep.

Argumenten

Met het vaststellen van de Verordening doelgroepen woningbouw Nijkerk:

- 1.1. *Worden nieuwbouwwoningen uitsluitend beschikbaar gesteld voor de inkomens die daadwerkelijk behoefte hebben aan een bepaalde woningbouwcategorie en worden zij niet verdrongen door hogere inkomens.*

Door de sterk gestegen koop- en huurprijzen is het voor een groot deel van de huishoudens lastiger geworden om voor hen passende woonruimte te kunnen betalen. Zo is het kopen van een

eengezinswoning voor lage- en middeninkomens al bijna niet meer haalbaar. Dat geldt helemaal voor koopstarters die geen overwaarde van een eerdere woning kunnen meenemen. Om te zorgen voor voldoende aanbod van passende woonruimte voor deze huishoudens worden deze inkomensdoelgroepen in de doelgroepenverordening opgenomen. Op die manier wordt ervoor gezorgd dat wanneer we sociale of betaalbare koopwoningen bouwen deze woningen ook daadwerkelijk terecht komen bij de inkomens die daar het sterkste behoefte aan hebben.

1.2. Worden eenduidige huur- en kooprijsgrenzen voor woningbouwcategorieën gehanteerd.

Over het algemeen is voor ontwikkelaars duidelijk wat met sociale huur bedoeld wordt. De wetgever bepaalt grotendeels de kaders van sociale huur, zoals een inkomensdoelgroep voor sociale huur en een maximale aanvangshuurprijs voor sociale huur. Over de andere woningbouwcategorieën is in de wet echter nauwelijks iets bepaald. Aan die categorieën moet juist door de gemeente zelf een invulling gegeven worden. Voor ontwikkelaars wordt zodoende duidelijk wat er in de gemeente Nijkerk onder de verschillende woningbouwcategorieën wordt verstaan. Door als gemeente zelf de prijsgrenzen te bepalen, kunnen we die ook afstemmen op de inkomensdoelgroepen die we willen bedienen.

1.3. Worden woningen langdurig voor de doelgroep behouden

Als het gaat om de segmenten sociale- en middeldure huurwoningen is in de verordening een lange instandhoudingstermijn opgenomen. Op die manier moeten deze woningen voor langere tijd voor de betreffende doelgroepen behouden blijven. Voor een woningcorporatie hoeft dat ook geen struikelblok te vormen. Zij hebben immers ook een strategie die gericht is op het langdurig behouden van sociale huurwoningen voor de doelgroep. Commerciële vastgoedbeleggers hebben daarentegen een voorkeur voor meer flexibiliteit. Zij willen vaak de mogelijkheid behouden om van strategie te veranderen en bezit na verloop van tijd uit te ponden. Door voor de middeldure huur een instandhoudingstermijn van 15 jaar op te nemen, dagen we vastgoedbeleggers uit om ook voor dit segment een langdurige exploitatie aan te houden. Voor de koopsegmenten schrijft de wet een minimale instandhoudingstermijn van 1 jaar en een maximale instandhoudingstermijn van 10 jaar voor. Voor de daarin te maken afweging is een separate, toelichtende memo "Toelichting op het behouden van sociale en middeldure koopwoningen voor de doelgroep" opgesteld. (zie bijlage)

Alsmede;

1.4. Wordt de werkwijze op grond van deze doelgroepenverordening bij invoering van de Omgevingswet gecontinueerd

Met de komst van de Omgevingswet zal de Wet ruimtelijke ordening en daarmee het Besluit ruimtelijke ordening komen te vervallen. De werkwijze van het vastleggen van bepaalde woningbouwcategorieën en het definiëren van deze categorieën in een doelgroepenverordening kan echter worden voortgezet. In het ontwerp Besluit kwaliteit leefomgeving, als onderdeel van de Omgevingswet, worden de bepalingen die van belang zijn voor deze doelgroepenverordening overgenomen. Deze doelgroepenverordening zal zodoende ook na invoering van de Omgevingswet in werking blijven. De doelgroepenverordening zelf kan overigens wel gewijzigd worden. Wanneer er bijvoorbeeld door veranderende economische omstandigheden aanleiding is om de prijsgrenzen en inkomensgrenzen aan te passen, kan de verordening door de gemeenteraad gewijzigd worden.

1.5. Wordt gebruik gemaakt van de verruiming van de prijsgrens voor sociale koopwoningen

Op één punt is de wetgeving recent gewijzigd en dat betreft de categorie sociale koop. Lange tijd was in het Besluit ruimtelijke ordening bepaald dat een sociale koopwoning een koopprijs vrij op naam heeft van ten hoogste € 200.000. In de huidige markt kunnen echter nauwelijks woningen met een koopprijs van € 200.000 ontwikkeld worden. Daarom is recent de mogelijkheid gecreëerd om voor de categorie sociale

koop de zogeheten kostengrens van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) te hanteren, door middel van een experiment op grond van de Crisis- en herstelwet. De gemeente Nijkerk is toegelaten tot dit experiment. Hierdoor is het mogelijk om koopwoningen tot € 344.500 (kostengrens NHG duurzaam 2021) in de doelgroepenverordening op te nemen.

1.6. Wordt een segmentering binnen de categorie sociale koop aangebracht

Omdat we willen voorkomen dat toekomstige sociale koopwoningen als het ware een sprong van € 200.000 naar € 344.500 maken, is de doelgroepenverordening benut om een segmentering aan te brengen binnen de ruimte die ontstaat. Deze segmentering is overgenomen uit de woonvisie, waarin een vereiste differentiatie naar o.a. sociale koop en middeldure koop (laag/hoog) is opgenomen. In de doelgroepenverordening is in lijn met de woonvisie ook het begrip “middeldure koop” gebruikt. Waar de wet uitsluitend het begrip “sociale koop” hanteert, hanteren we in deze verordening als het ware een onderverdeling van het wettelijke begrip sociale koop met onze ‘eigen’ begrippen sociale koop en middeldure koop, met weer een onderverdeling in een zogeheten laag middensegment en een hoog middensegment. Bij het overnemen van de koopsegmenten uit de woonvisie (2020) heeft wel een indexatie voor 2021 plaatsgevonden. Zodoende zijn de maximale kooprijsgrenzen zoals opgenomen in de verordening (prijspeil 2021) als volgt:

- sociale koop tot € 204.000;
- middeldure koop - laag tot € 260.000; en
- middeldure koop - hoog tot € 344.500.

Kanttekeningen

1.1. Uitsluitend voor nieuwbouw

De verordening ziet uitsluitend toe op nieuwbouw van woningen. Om de doelgroepenverordening toe te passen moeten de woningbouwcategorieën in een bestemmingsplan of een omgevingsvergunning met een uitgebreide procedure opgenomen worden. De doelgroepenverordening zal ook niet direct van toepassing zijn op een aantal aankomende nieuwbouwwontwikkelingen. Dit is onder meer het geval wanneer er al een bestemmingsplan of vergunning is verleend of al in procedure is.

1.2. Marktconforme woningen

De afgelopen jaren ontstond door de flinke stijging van zowel woningprijzen als bouwkosten een situatie dat voor een bedrag tot € 200.000 vrijwel geen nieuwbouw koopwoningen meer ontwikkeld konden worden. Wanneer sociale koopwoningen in het programma werden opgenomen, werden deze met een kunstmatige lage prijs van € 200.000 aangeboden. Daarmee werd als het ware een cadeau aan de eerste koper gegeven, want die kreeg voor dat bedrag een woning die in feite meer waard was. In de woonvisie is het streven geformuleerd om uitsluitend marktconforme woningen te programmeren. Ook nu de gereguleerde koopsegmenten doorlopen tot het bedrag van €344.500 zal het niet eenvoudig zijn om voor dergelijke bedragen marktconforme woningen te programmeren, laat staan voor de bedragen tot €204.000 en € 260.000. Bij deze bedragen moet daarom gedacht worden aan gestapelde woningbouw of alternatieve woningtypen als beneden-bovenwoningen of rug-aan-rugwoningen.

1.3. Toezicht en handhaving

Voor het toezicht op de naleving van de doelgroepenverordening moet allereerst onderscheid gemaakt worden tussen de huur- en de koopsegmenten. Als het gaat om sociale huurwoningen ligt het voor de hand dat die voor een groot deel in bezit van de woningcorporatie komen. De activiteiten van corporaties zijn echter sterk gereguleerd en op meerdere manieren is gewaarborgd dat overheden inzicht in de activiteiten van de corporaties hebben. Het handelen in strijd met de verordening door een corporatie ligt dan ook niet voor de hand. Als het gaat om commerciële verhuurders willen we toezien op de naleving door middel van de informatieplicht zoals omschreven in artikel 6 van de verordening. Hierdoor krijgt de

gemeente jaarlijks inzicht in de huurprijzen die worden gehanteerd. Van eventueel handhavend optreden zal alleen sprake zijn wanneer hieruit blijkt dat er woningen voor hogere huurprijzen worden verhuurd dan op grond van de verordening mogelijk is of wanneer signalen daarover de gemeente bereiken.

Het vraagstuk van toezicht en handhaving bij de categorieën sociale en middeldure koop is in het memo “Toelichting op het behouden van sociale en middeldure koopwoningen voor de doelgroep” nader uiteengezet.

1.4. Vrijheid van vestiging

Wanneer een gemeente regelgeving maakt die ingrijpt op de woningmarkt kan ook discussie ontstaan of deze regelgeving een inbreuk is op fundamentele rechten en vrijheden, zoals het vrije eigendomsrecht en de vrijheid van vestiging. De verordening blijft binnen de mogelijkheden die door de wet worden gegeven. Het is ten eerste mogelijk dat gemeenten een bepaalde differentiatie bij woningbouwontwikkelingen afdwingen zoals geformuleerd in de woonvisie. Dit is nader uitgewerkt in de Verordening differentiatie woningbouw Nijkerk. Deze doelgroepenverordening voegt daar vervolgens definities van de betreffende categorieën in termen van maximale prijsgrenzen, inkomensdoelgroepen en instandhoudingstermijnen aan toe. Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening kan er een inkomensdoelgroep worden bepaald. In de doelgroepenverordening zijn echter geen aanvullende eisen of voorwaarden gesteld ten aanzien van de doelgroepen. Zodoende is er geen sprake van (individuele) toewijzing van woonruimte en een beperking van het uitgangspunt van vrijheid van vestiging.

1.5. Maatwerk

Wanneer de doelgroepenverordening is vastgesteld, zal in beginsel bij elk nieuwbouwproject worden bekeken in hoeverre deze kan worden toegepast. Toch zijn er ook voorbeelden denkbaar waarbij de doelgroepenverordening bewust niet wordt toegepast. Daarbij valt onder andere te denken aan projecten die specifiek gericht zijn op seniorenhuisvesting. In dat geval is het minder wenselijk om te sturen op de inkomensdoelgroepen. De woonlasten die een AOW-gerechtigde kan dragen zijn immers ook van andere factoren afhankelijk dan alleen het inkomen (uit pensioen en AOW).

1.6. Afbakening

Wanneer het Besluit ruimtelijke ordening en de toelichting daarop gevolgd worden, behoort in een doelgroepenverordening niet meer te worden vastgelegd dan prijsgrenzen, doelgroepen en instandhoudingstermijnen. Voor het uitwerken van andere onderwerpen is deze doelgroepenverordening niet bedoeld. De overige maatregelen uit de woonvisie die ingrijpen op woningbouw zullen in andere beleidsdocumenten moeten landen of via anterieure overeenkomsten vorm krijgen. Daarom wordt gelijktijdig met deze doelgroepenverordening de Verordening differentiatie woningbouw Nijkerk ter besluitvorming aangeboden. Daarnaast ligt het voor de hand de uitwerking van de verordening te combineren met privaatrechtelijk maatregelen als een anti-speculatiebeding en een zelfbewoningsplicht. Deze maatregelen zullen in aanvulling op het bepaalde in de verordening ook bijdragen aan het behoud van koopwoningen voor de doelgroep.

Wijziging naar aanleiding van raadscommissie

Naar aanleiding van de behandeling in de raadscommissie van 7 oktober 2021 is in artikel 5, derde en vierde lid, van de Verordening doelgroepen woningbouw Nijkerk, de bewoording “ten hoogste” in beide leden geschrapt. Door de aanpassing is nu ondubbelzinnig in de verordening opgenomen dat voor sociale en middeldure koopwoningen een instandhoudingstermijn van 10 jaar geldt.

Financiën

Het is niet mogelijk gebleken om op basis van ervaringen bij andere gemeenten inzicht te krijgen in de eventuele kosten die het werken met een doelgroepenverordening met zich meebrengen. Er zijn geen gemeenten gevonden die aan het vaststellen van een doelgroepenverordening ook een financieel gevolg hebben verbonden. Toch ligt het voor de hand dat het werken met de doelgroepenverordening een beslag legt op de ambtelijke capaciteit, zeker wanneer ook het toezicht op de naleving van de verordening serieus wordt genomen. Wanneer bij de vervolgstappen in de uitvoering van de doelgroepenverordening blijkt dat er incidenteel of structureel budget benodigd is, zal dat binnen de begrotingscyclus aan de gemeenteraad voorgelegd worden. Vooralsnog is hierover te weinig bekend om te kunnen onderbouwen wat mogelijke kosten zijn en wanneer deze zich aandienen.

Communicatie

De inhoud van de doelgroepenverordening en de toepassing ervan in bestemmingsplannen of omgevingsvergunningen is behoorlijk technisch van aard. In de dagelijkse praktijk zijn het de gemeente en ontwikkelende partijen die met de doelgroepenverordening moeten werken. In de communicatie gericht op inwoners, of meer specifiek op woningzoekenden, wordt de inhoud teruggebracht naar de primaire doelstellingen van de verordening en wat deze voor woningzoekenden kunnen betekenen.

Vervolg

Het toepassen van de doelgroepenverordening door middel van het opnemen van de betreffende bestemmingscategorieën in bestemmingsplannen of omgevingsvergunningen is een werkwijze die vorm zal moeten krijgen in de werkzaamheden van de gemeente bij woningbouwprojecten. De toepassing kan voor de raad inzichtelijk gemaakt worden door in het jaarlijkse overzicht van het woningbouwprogramma op te nemen in welke projecten de betreffende woningbouwcategorieën daadwerkelijk in het bestemmingsplan of omgevingsvergunning zijn vastgelegd.

Daarnaast zal het college in lijn met de toelichting op het behouden van sociale en middeldure koopwoningen voor de doelgroep, aanvullende privaatrechtelijke maatregelen nemen voor het zoveel mogelijk voor de doelgroep behouden van deze woningen.

Tenslotte is er de verwachting dat de komende jaren nieuwe en aanvullende wettelijke mogelijkheden wordt gecreëerd om sociale en middeldure woningbouw te realiseren en te behouden voor de doelgroep. Een voorbeeld is de Wet opkoopbescherming die naar verwachting komend jaar in werking treedt.

Daarnaast is een herziening van de Huisvestingswet aanstaande waarin ook nieuwe mogelijkheden op het gebied van sociale en middeldure worden verwacht. Op grond van een actie die is benoemd in de woondeal kan het ministerie worden benaderd voor wettelijke belemmeringen die zich voordoen bij de uitwerking van deze verordening.

Bijlage

Toelichting op het behouden van sociale en middeldure koopwoningen voor de doelgroep

Burgemeester en wethouders van Nijkerk,
de secretaris, de burgemeester,

De heer D.J. van Huizen

de heer mr. drs. G.D. Renkema

RAADSBESLUIT

Nummer: 2021-051A

De raad van de gemeente Nijkerk;

gelezen het voorstel van het college van 14 september 2021 en 12 oktober 2021;

gelet op artikel 1.1.1, eerste lid van het Besluit ruimtelijke ordening, artikel 7ad, eerste lid van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet en artikelen 147, lid 1 en 149 van de Gemeentewet;

met inachtneming van het door de raad aangenomen amendement 12.1 van 14 oktober 2021;

b e s l u i t :

vast te stellen de **Verordening doelgroepen woningbouw Nijkerk**

Artikel 1 Definities

In deze verordening wordt verstaan onder:

- a. Aanvangshuurprijs: huurprijs bij de ingangsdatum van een huurovereenkomst;
- b. College: college van burgemeester en wethouders van de gemeente Nijkerk;
- c. Eerste ingebruikname: datum waarop de woning na bouwoplevering op grond van de huur- of koopovereenkomst aan de huurder of koper ter beschikking wordt gesteld;
- d. Huishouden: alleenstaande dan wel twee personen met of zonder kinderen, die een gemeenschappelijke huishouding voeren of wens te voeren;
- e. Huurprijs: prijs die bij huur per maand is verschuldigd voor het enkele gebruik van een woning;
- f. Inkomen: verzamelinkomen van de tot het huishouden behorende personen op basis van de Wet inkomstenbelasting 2001 of, wanneer geen inkomstenbelasting wordt geheven, het belastbare loon volgens de Wet op de loonbelasting 1964;
- g. Liberalisatiegrens: bedrag als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag;
- h. Middeldure huurwoning: huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder j van het Besluit ruimtelijke ordening;
- i. Middeldure koopwoning: koopwoning als bedoeld in artikel 7ad, eerste lid, van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet, waarbij een in deze verordening bepaalde maximale koopprijs van toepassing is;
- j. NHG kostengrens: kostengrens zoals vastgesteld in de geldende Voorwaarden en Normen Nationale Hypotheek Garantie van de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen;
- k. Sociale huurwoning: huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder d van het Besluit ruimtelijke ordening;
- l. Sociale koopwoning: koopwoning als bedoeld in artikel 7ad, eerste lid, van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet, waarbij een in deze verordening bepaalde maximale koopprijs van toepassing is;
- m. Vrij-op-naamprijs: verkoopprijs van een woning (inclusief BTW), waarbij de woning een dusdanig kwaliteitsniveau heeft dat deze bij ingebruikname direct bewoonbaar is, is voorzien van alle benodigde installaties en is voorzien van (standaard)sanitair en tegelwerk. De woning is niet noodzakelijk voorzien van een (standaard)keuken. De vrij-op-naamprijs is exclusief een eventueel gebouwde parkeervoorziening.
- n. Woning: zelfstandige woonruimte.

Artikel 2 Huurprijsgrenzen

1. De aanvangshuurprijs voor sociale huurwoningen bedraagt ten hoogste het bedrag als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag.
2. De aanvangshuurprijs voor middeldure huurwoningen bedraagt:

- a. In het lage middensegment tenminste een bedrag gelegen boven de liberalisatiegrens en onder de € 900; en
 - b. In het hoge middensegment tenminste € 900 en onder de € 1100.
3. De in het eerste lid bedoelde maximale aanvangshuurprijs en de in het tweede lid bedoelde minimale aanvangshuurprijs wordt jaarlijks per 1 juli geïndexeerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 12, tweede lid van het Besluit huurprijzen woonruimte.
4. De in het tweede lid bedoelde maximale aanvangshuur wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig de consumentenprijsindex van het Centraal Bureau voor de Statistiek + 1 procentpunt, tenzij wet- en regelgeving anders bepaalt.
5. De hoogte van de aanvangshuurprijs van sociale huurwoningen dient gerekend vanaf de datum van eerste verhuur gedurende de instandhoudingstermijn zoals genoemd in artikel 5, eerste lid, onder of gelijk aan het maximale bedrag bedoeld in het eerste lid van dit artikel te blijven.

Artikel 3 Koopprijsgrenzen

1. De koopprijs vrij op naam voor een sociale koopwoning bedraagt ten hoogste € 204.000.
2. De koopprijs vrij op naam voor een middeldure koopwoning bedraagt:
 - a. In het lage middeldure koopsegment ten minste een bedrag gelegen boven de koopprijs als bepaald in het eerste lid en ten hoogste € 260.000; en
 - b. In het hoge middeldure koopsegment ten minste een bedrag gelegen boven de koopprijs als bepaald onder a en ten hoogste € 344.500.
3. De in het eerste lid bedoelde maximale koopprijs wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig het percentage waarmee de liberalisatiegrens wordt aangepast, zoals opgenomen in de jaarlijkse MG Circulaire met betrekking tot o.a. huurprijsgrenzen, en afgerond op een veelvoud van € 500.
4. De in het tweede lid, onder a bedoelde maximale koopprijs wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig het gemiddelde van het percentage waarmee de NHG kostengrens wordt aangepast en het percentage waarmee de liberalisatiegrens wordt aangepast, en afgerond op een veelvoud van € 500.
5. De in het tweede lid, onder b bedoelde maximale koopprijs wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig het percentage waarmee de NHG kostengrens wordt aangepast, en afgerond op een veelvoud van € 500.
6. In overeenkomsten met ontwikkelende partijen worden indexatie-afspraken gemaakt vanaf prijspeildatum tot aan het moment van start verkoop, een en ander in lijn met het bepaalde in dit artikel.
7. Indien woningen standaard duurzamer worden uitgevoerd dan de wettelijke vereisten zoals bepaald in het Bouwbesluit, kan het college besluiten om de koopprijsgrenzen voor de betreffende woningen, zoals bedoeld in dit artikel, te verhogen op basis van de meerkosten van het betreffende duurzaamheidsconcept.

Artikel 4 Doelgroepen

1. Als doelgroep voor sociale huurwoningen worden huishoudens met ten hoogste een inkomen als bedoeld in artikel 48, eerste lid van de Woningwet, aangemerkt.
2. Toegelaten instellingen als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet mogen afwijken van het bepaalde in het eerste lid, mits dit past binnen de prestatieafspraken als bedoeld in artikel 44 van de Woningwet.
3. Als doelgroep voor middeldure huurwoningen worden huishoudens aangemerkt met:
 - a. In het lage middensegment een inkomen tot maximaal € 51.030; en
 - b. In het hoge middensegment een inkomen tot maximaal € 61.236.
4. Als doelgroep voor sociale koopwoningen worden huishoudens met ten hoogste een inkomen als bedoeld in artikel 48, eerste lid van de Woningwet, aangemerkt.
5. Als doelgroep voor middeldure koopwoningen worden huishoudens aangemerkt met:
 - a. In het lage middeldure koopsegment een inkomen tot maximaal € 51.030; en
 - b. In het hoge middeldure koopsegment een inkomen tot maximaal € 61.236.
6. De in het derde, vierde en vijfde lid bedoelde maximale inkomens worden jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig de cao-loonindex van het Centraal Bureau voor de Statistiek.

Artikel 5 Instandhoudingstermijnen

1. Sociale huurwoningen dienen gedurende een termijn van ten minste 40 jaar na de eerste ingebruikname voor de doelgroep beschikbaar te blijven.

2. Middeldure huurwoningen dienen gedurende een termijn van ten minste 15 jaar na de eerste ingebruikname voor de doelgroep beschikbaar te blijven.
3. Sociale koopwoningen dienen gedurende een termijn van 10 jaar na de eerste ingebruikname voor de doelgroep beschikbaar te blijven.
4. Middeldure koopwoningen dienen gedurende een termijn van 10 jaar na de eerste ingebruikname voor de doelgroep beschikbaar te blijven.

Artikel 6 Informatieplicht

1. Verhuurders van woningen met een huurprijsgrens als bedoeld in artikel 2, eerste en tweede lid deze verordening dienen gedurende de in artikel 5 van deze verordening gestelde instandhoudingstermijnen jaarlijks een overzicht aan de gemeente te verstrekken waarin kan worden nagegaan of alle huurprijzen binnen het bepaalde van artikel 2 van deze verordening vallen, alsmede waarin kan worden nagegaan of bij nieuwe verhuringen sprake was van verhuringen aan huishoudens die behoren tot de doelgroepen als bedoeld in artikel 4, eerste tot en met derde lid, van deze verordening. Uiterlijk op 1 juli dient voornoemd overzicht van het voorgaande kalenderjaar aan de gemeente verstrekt te zijn.
2. 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 plicht om jaarlijks een overzicht als bedoeld in het eerste lid te verstrekken.

Artikel 7 Hardheidsclausule

Het college kan één of meer artikelen van deze verordening buiten toepassing laten of daarvan afwijken, voor zover toepassing gelet op het belang dat deze regeling beoogt te beschermen, zal leiden tot een onbillijkheid van overwegende aard.

Artikel 8 Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als “Verordening doelgroepen woningbouw Nijkerk”.

Artikel 9 Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking op de eerste dag na bekendmaking in het gemeenteblad.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Nijkerk van 14 oktober 2021

De griffier,

De voorzitter,

mevrouw A.G. VERHOEF-FRANKEN

de heer mr. drs. G.D. RENKEMA

Toelichting

Aanleiding

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) biedt gemeenten de mogelijkheid om per deelgebied in bestemmingsplannen te eisen dat een percentage van bepaalde categorieën woningen wordt gerealiseerd in nieuwbouwwontwikkelingen. Deze categorieën zijn vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro):

- sociale huur;
- sociale koop;
- particulier opdrachtgeverschap; en
- geliberaliseerde woningen voor middenhuur (ook wel: "middeldure huur").

Vervolgens kan de gemeenteraad de doelgroepen die in aanmerking komen voor voornoemde categorieën woningen in een verordening vastleggen. Deze verordening (ook wel: "doelgroepenverordening") vormt daarmee de juridische basis voor het doorvoeren van gemeentelijk woonbeleid in bestemmingsplannen. De verordening ziet uitsluitend toe op nieuwbouw van woningen. Om de doelgroepenverordening toe te passen moet dit in het betreffende bestemmingsplan en/of het bijbehorende exploitatieplan vastgelegd worden.

De gemeente Nijkerk heeft in de recent vastgestelde "Woonvisie Nijkerk 2020+" het volkshuisvestelijke beleid vastgelegd. Hierin zijn doelstellingen voor woningbouwontwikkelingen geformuleerd, waaronder de differentiatie van woningbouw in een aantal categorieën. Om duidelijke definities aan deze categorieën te geven, worden in deze verordening per categorie bepalingen vastgelegd ten aanzien van:

- huur- en koopprijsgrenzen;
- doelgroepen; en
- instandhoudingstermijnen.

Doelstelling en reikwijdte

In de huidige woningmarkt hebben veel huishoudens moeite met het vinden van passende en betaalbare woonruimte. Voorheen zagen de maatregelen vanuit de gemeente met name toe op de behoefte aan woonruimte voor lagere inkomens. Dit kreeg grotendeels vorm in de realisatie van sociale huurwoningen. Met de huidige woningprijzen is het ook voor huishoudens met een middeninkomen lastig geworden om geschikte woonruimte te vinden en te kunnen betalen. In de doelgroepenverordening worden daarom zowel de sociale (ook wel "goedkope") categorieën woonruimte als de middeldure (ook wel "betaalbare") categorieën woonruimte opgenomen.

De doelstelling van de doelgroepenverordening is driedelig en kan worden weergegeven in onderstaand schema:

Art.	Doelgroepenverordening	Doelstelling
2,3	De woningbouwcategorieën sociale huur, sociale koop, middeldure huur en middeldure koop definiëren door middel van een maximale prijsgrens.	Ervoor zorgen dat woonruimte daadwerkelijk betaalbaar is.
4	De doelgroep van elke woningbouwcategorie definiëren aan de hand van een maximale inkomensgrens.	Ervoor zorgen dat goedkope en betaalbare woonruimte daadwerkelijk terecht komt bij huishoudens die daar behoefte aan hebben.
5	Het vastleggen van een instandhoudingstermijn voor de woningbouwcategorieën.	Ervoor zorgen dat sociale en betaalbare huurwoningen voor langere tijd beschikbaar blijven voor de doelgroep.

Fig.1 Overzicht doelstellingen doelgroepenverordening

De doelgroepenverordening regelt niet de toewijzing van woningen aan individuele huishoudens. De toewijzing van woonruimte vindt plaats op grond van het bepaalde in het Convenant Woonruimteverdeling Regio Amersfoort en de Huisvestingsverordening Nijkerk 2019.

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1 Definities

Met het enkele gebruik van een woonruimte bij de definitie van “huurprijs” onder e wordt bedoeld de huurprijs zonder servicekosten of voorschot nutsvoorzieningen.

Omwille van de leesbaarheid van deze verordening wordt onder h het begrip “middeldure huurwoning” gehanteerd ter vervanging van het begrip “geliberaliseerde woning voor middenhuur”, zoals toegepast in het Besluit ruimtelijke ordening.

Artikel 2 Huurprijsgrenzen

In artikel 2 worden sociale en middeldure huur gedefinieerd in termen van huurprijsgrenzen, door bepalingen op te nemen met betrekking tot:

- de onder- en bovengrenzen van de aanvangshuurprijs;
- de mogelijkheid tot een jaarlijkse indexering; en
- bandbreedte waarbinnen de huurprijs gedurende een lopende huurovereenkomst moet blijven.

De aanvangshuurprijs voor een sociale huurwoning bedraagt maximaal het bedrag bedoeld in artikel 13, eerste lid, van de Wet op de huurtoeslag. Momenteel bedraagt de zogeheten huurtoeslaggrens (ook wel: liberalisatiegrens) € 752,33 (prijspeil 2021).

Bij het bepalen van de minimale huurprijs voor een middeldure huurwoning is aansluiting gezocht bij bovengenoemde huurtoeslaggrens. Daarnaast is het middeldure huursegment verdeeld in een laag en een hoog segment. Hiermee moet voorkomen worden dat bij de verplichting om in dit segment woningen te ontwikkelen, deze overwegend huurprijzen net onder de bovengrens krijgen en een te grote kloof tussen het sociale en het middeldure huursegment ontstaat. De bovengrens voor een huurwoning in het lage middensegment is bepaald op € 900 (prijspeil 1/1/2021). De bovengrens voor een huurwoning in het hoge middensegment is bepaald op € 1100 (prijspeil 1/1/2021), overeenkomstig de grens die gehanteerd wordt in de Woonvisie Nijkerk 2020+.

De huurprijsgrenzen worden jaarlijks per 1 juli geïndexeerd. Voor de maximale aanvangshuurprijs van een sociale huurwoning wordt aangesloten bij het bepaalde in artikel 12, lid 2 van het Besluit huurprijzen woonruimte. Deze indexering ligt zodoende vast in landelijke wetgeving en wordt jaarlijks uitgevoerd door de rijksoverheid.

De indexering van de maximale aanvangshuurprijsgrenzen voor het lage en hoge middensegment is een gemeentelijke beleidskeuze. Gekozen is voor een jaarlijkse indexering van de maximale aanvangshuurprijs op basis van de consumentenprijsindex van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) + 1 procentpunt.

In het vijfde lid is bepaald dat gedurende de instandhoudingstermijn sociale huurwoningen een aanvangshuurprijs onder de liberalisatiegrens moeten hebben. Voor verhuurders van sociale huurwoningen die onder het regime van deze verordening vallen is het zodoende niet mogelijk om deze woningen gedurende de instandhoudingstermijn aan te bieden met een geliberaliseerd huurcontract (ook wel “liberaliseren” genoemd).

Voor sociale huurwoningen is weliswaar een maximale aanvangshuurprijs in de verordening bepaald, maar wordt geen plafond voor de te vragen huurprijs gedurende de looptijd van een huurovereenkomst gesteld. Voor sociale huurwoningen zijn de maximale huurprijzen immers wettelijk bepaald. Door wettelijk toegestane huurverhogingen kan het voorkomen dat de huurprijs in de loop der jaren hoger komt te liggen dan de maximaal toegestane aanvangshuurprijs. Dit is voornamelijk het geval bij huurders wiens inkomen gestegen is en zodoende te maken krijgen met inkomensafhankelijke huurverhoging.

Samenvattend laten de bovenstaande bepalingen zich schematisch weergeven in het volgende overzicht:

Categorie	Maximale aanvangshuur	Indexering	Maximale huurprijs
Sociale huur	Huurtoeslaggrens / Liberalisatiegrens € 752,33 (2021)	Volgt jaarlijkse indexering wetgever	Volgt maximale huurprijzen wetgever
Middeldure huur – laag	€ 900,00 (1/1/2021)	CPI + 1%-punt	€ 900,00 + indexering
Middeldure huur – hoog	€ 1100,00 (1/1/2021)	CPI + 1%-punt	€ 1100,00 + indexering

Fig. 2 Overzicht huurprijsgrenzen

Artikel 3 Koopprijsgrenzen

In artikel 3 worden de categorieën sociale en middeldure koop gedefinieerd in termen van minimale en maximale koopprijzen vrij op naam (VON). Deze prijzen zullen jaarlijks geïndexeerd worden.

De categorie sociale koop is in het Bro gedefinieerd als een koopwoning met een koopprijs vrij op naam van ten hoogste € 200.000. Deze prijsgrens is inmiddels meerdere jaren in het Bro opgenomen en werd nooit geïndexeerd. In de huidige markt is het echter niet eenvoudig om nog koopwoningen voor dat bedrag te ontwikkelen, anders dan kleine appartementen. Om die reden heeft het Rijk besloten tot een aanpassing van deze wettelijke prijsgrens voor een sociale koopwoning. In de 21^{ste} tranche van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet (BuChw) is in artikel 7ad, eerste lid bepaald dat in afwijking van de definitie van sociale koopwoning uit artikel 1.1.1 Bro de kostengrens van de Nationale Hypotheekgarantie (NHG) als de maximale koopprijs geldt. Daarmee is de maximale koopprijs vrij op naam verhoogd van € 200.000 naar € 344.500 (prijsspeil 2021). In de verordening wordt gebruik gemaakt van deze mogelijkheid in het BuChw, door koopprijsgrenzen tot aan de kostengrens van de NHG in de verordening op te nemen.

Bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet 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 21^{ste} tranche van het BuChw. De verhoging van de maximale koopprijs wordt in dat geval definitief en zal dan voor alle gemeenten in Nederland als mogelijkheid gelden.

Binnen de mogelijkheden om de categorie sociale koop te definiëren met een prijsgrens ter hoogte van de kostengrens van de NHG is het voor de gemeente van belang om eigen prijsgrenzen aan te brengen. Hiervoor wordt aansluiting gezocht bij het bepaalde in de woonvisie. Daarin wordt een onderscheid gemaakt tussen sociale koopwoningen met een koopprijs vrij op naam tot € 200.000 en middeldure koopwoningen met een koopprijs vrij op naam tot € 250.000 en € 325.000. Door de gekozen opbouw van de categorieën sociale koop en middeldure koop wordt getracht tot een gedifferentieerde opbouw van het koopsegment te komen. Aangezien de woonvisie in 2020 is vastgesteld, zijn de prijsgrenzen geïndexeerd voor deze verordening met een vaststelling in 2021.

In het eerste lid van artikel 3 wordt sociale koop gedefinieerd als een woning met een koopprijs vrij op naam van ten hoogste € 204.000 (prijsspeil 1/1/2021). Dit is in feite het oude segment sociale koop van € 200.000, waarbij een indexering voor één jaar (2020 naar 2021) is toegepast. De wettelijke verruiming van de categorie sociale koop wordt vervolgens met name benut voor wat in de woonvisie en in het tweede lid van deze verordening “middeldure koop” wordt genoemd. Net als bij de categorie middeldure huur, wordt ook hier een onderscheid naar een laag betaalbaar koopsegment en een hoog betaalbaar koopsegment gemaakt. Het lage middeldure koopsegment sluit aan op de categorie sociale koop met koopprijzen tot maximaal € 260.000. Het hoge middeldure koopsegment volgt daar weer op met

kooprijzen tot maximaal € 344.500, wat overeenkomt met de kostengrens van de NHG inclusief de 6% opslag voor energiebesparende maatregelen (ook wel “NHG duurzaam” genoemd).

In het derde lid van artikel 3 is bepaald dat de maximale koopprijs van een sociale koopwoning wordt geïndexeerd op basis van de procentuele verandering van de liberalisatiegrens voor een sociale huurwoning ten opzichte van het voorgaande jaar. Dit wordt jaarlijks door het Rijk gepubliceerd in de zogeheten MG Circulaire “Parameters huurtoeslag, TRSHV en liberalisatiegrens”. In het vierde lid van artikel 3 is vervolgens bepaald dat de koopprijsgrenzen van woningen in het lage middeldure koopsegment worden geïndexeerd op basis van het gemiddelde van de procentuele verandering van de liberalisatiegrens en de procentuele verandering van de kostengrens van de NHG. In het vijfde lid is vervolgens bepaald dat de koopprijsgrenzen van woningen in het hoge middeldure koopsegment worden geïndexeerd op basis van de procentuele verandering van de kostengrens van de NHG. De maximale koopprijs van een woning in het hoge middeldure koopsegment kan daarbij niet boven de kostengrens van de NHG uitkomen, aangezien in dat geval de wettelijke grondslag voor het opnemen van deze categorie zou vervallen.

Samenvattend laten de bovenstaande bepalingen zich schematisch weergeven in het volgende overzicht:

Categorie	Maximale koopprijs VON	Indexering
Sociale koop	€ 204.000 (1/1/2021)	% verandering liberalisatiegrens
Middeldure koop – laag	€ 260.000 (1/1/2021)	Gemiddelde van % verandering liberalisatiegrens en kostengrens NHG
Middeldure koop – hoog	€ 344.500 (1/1/2021)	% verandering kostengrens NHG

Fig. 3 Overzicht koopprijsgrenzen

Artikel 4 Doelgroepen

Dit artikel omschrijft de doelgroepen voor de verschillende woningbouwsegmenten. De afbakening van de doelgroepen vindt plaats aan de hand van maximale inkomensgrenzen. Gedurende de instandhoudingstermijn moeten de woningen voor de betreffende inkomensdoelgroepen behouden blijven.

Voor de doelgroep voor sociale huurwoningen is aansluiting gezocht bij de inkomensgrenzen uit de bestaande wet- en regelgeving gericht op de activiteiten van corporaties. In het eerste lid worden als doelgroep voor sociale huurwoningen huishoudens met een maximaal inkomen als bedoeld in artikel 48, eerste lid van de Woningwet, aangemerkt. Op grond van dit artikel wordt de maximale inkomensgrens voor de doelgroep voor sociale huurwoningen jaarlijks in de zogeheten MG Circulaire gepubliceerd. De doelgroep voor sociale huurwoningen zijn momenteel huishoudens met inkomen tot € 40.024 (prijspeil 2021).

In het tweede lid van artikel 4 is bepaald dat toegelaten instellingen mogen afwijken van het bepaalde in het eerste lid. Hiermee volgt de verordening de landelijke mogelijkheid van corporaties om af te wijken van de wettelijk vastgelegde doelgroep. Deze mogelijkheid is overigens begrensd op maximaal 10% van de verhuringen, waardoor het uitgesloten is dat een corporatie op grote schaal sociale huurwoningen zal toewijzen buiten de doelgroep.

In het derde lid van artikel 4 is de doelgroep voor middeldure huurwoningen vastgelegd, met een onderscheid naar het lage en hoge middeldure segment. De definitie van de doelgroepen geschiedt door het bepalen van een maximale inkomensgrens. Er zijn geen minimale inkomensgrenzen benoemd. In de praktijk hanteren verhuurders veelal een inkomenstoets waarbij ze een minimale inkomensgrens voor

een huurwoning hanteren. Veelgebruikte formules door verhuurders zijn bijvoorbeeld 42x of 48x de maandhuur om het minimale inkomen voor het huren van de betreffende woning te bepalen.

In het vierde en vijfde lid van artikel 4 zijn de doelgroepen voor sociale en middeldure koopwoningen vastgelegd, met een onderscheid naar het lage en hoge middeldure koopsegment. Bij het bepalen van de doelgroepen voor sociale en middeldure koop wordt bewust geen minimale inkomensgrens gehanteerd. Hierdoor kunnen huishoudens met een laag inkomen die beschikken over eigen geld, ook woningen kopen in een hoger segment. Het werken met maximale inkomensgrenzen zorgt er met name voor dat hogere inkomens de vastgelegde lage- en middeninkomens niet kunnen verdringen in de gehanteerde prijscategorieën.

In het zesde lid van artikel 4 is tenslotte bepaald dat de in deze verordening vastgelegde inkomens jaarlijks worden geïndexeerd aan de hand van cao-loonindex van het CBS. Alleen de inkomensdoelgroep voor de sociale huur valt niet onder deze indexering. De indexering van de maximale inkomensgrens voor sociale huur wordt immers door het Rijk vastgesteld.

Samenvattend laten de doelgroepen zich schematisch weergeven in het volgende overzicht:

Woningbouwcategorie	Maximale inkomensgrens	Indexering
Sociale huur	Art. 48 lid 1 Woningwet (MG Circulaire) = € 40.024 (2021)	Volgt jaarlijkse indexering wetgever (MG Circulaire)
Middeldure huur laag	€ 51.030 (2021)	Cao-loonindex CBS
Middeldure huur hoog	€ 61.236 (2021)	Cao-loonindex CBS
Sociale koop	Art. 48 lid 1 Woningwet (MG Circulaire) = € 40.024 (2021)	Volgt jaarlijkse indexering wetgever (MG Circulaire)
Middeldure koop laag	€ 51.030 (2021)	Cao-loonindex CBS
Middeldure koop hoog	€ 61.236 (2021)	Cao-loonindex CBS

Fig. 4 Overzicht inkomensgrenzen doelgroepen

Artikel 5 Instandhoudingstermijnen

In dit artikel is bepaald dat de verhuurder een woning gedurende de instandhoudingstermijn beschikbaar moet houden voor de doelgroep. De instandhoudingstermijn voor sociale huurwoningen is minimaal 25 jaar na de eerste ingebruikname.

De instandhoudingstermijn voor middeldure huurwoningen is bepaald op 15 jaar. De huurprijzen van middeldure huurwoningen mogen in die periode niet uitkomen boven de huurprijsgrenzen die zijn vastgelegd in artikel 2 van deze verordening.

De instandhoudingstermijn voor sociale koopwoningen en daarmee ook voor de in deze verordening gedefinieerde middeldure koopwoningen is in het Bro begrensd op ten minste 1 jaar en ten hoogste 10 jaar. In deze verordening wordt een instandhoudingstermijn voor sociale en middeldure koopwoningen van 10 jaar aangehouden.

Artikel 6 Informatieplicht

Om toezicht te kunnen houden op de naleving van het bepaalde in deze verordening is een informatieplicht voor verhuurders opgenomen. Verhuurders van sociale en/of middeldure huurwoningen worden verplicht om jaarlijks een overzicht aan te leveren waarin kan worden nagegaan of de huren binnen de gestelde huurprijsgrenzen vallen en of nieuwe verhuringen aan huishoudens binnen de gestelde doelgroepen hebben plaatsgevonden. Op deze wijze zal de naleving van deze verordening naar verwachting worden vergroot en wordt tevens het gebruik en effect van deze verordening inzichtelijk gemaakt.

Aangezien de corporaties jaarlijks uitgebreid verslag uitbrengen over hun activiteiten en er reeds een ruime informatieplicht op grond van de Woningwet bestaat, alsmede het gebruikelijk is dat er in het kader van de jaarlijkse prestatieafspraken bepalingen worden opgenomen over de omvang van de woningvoorraad en eventuele mutaties van de woningvoorraad worden vastgelegd, levert een verplichting als bedoeld in het eerste lid van dit artikel voor de corporaties een onnodige, dubbele administratieve last op. Om deze reden worden corporaties ontheven van deze plicht.

Indien woningen binnen de instandhoudingstermijn worden onttrokken aan de opgelegde categorie, wordt in strijd met deze verordening gehandeld. Als een woning bijvoorbeeld wordt verkocht dan wel voor een te hoge huur wordt verhuurd gedurende de instandhoudingstermijn, kan de gemeente daar handhavend tegen optreden.

Artikel 7 Hardheidsclausule

Dit artikel spreekt voor zich.

Artikel 8 Citeertitel

Dit artikel spreekt voor zich.

Artikel 9 Inwerkingtreding

Dit artikel spreekt voor zich.

RAADSBESLUIT

Nummer: 2021-051B

De raad van de gemeente Nijkerk;

gelezen het voorstel van het college van 14 september 2021 en 12 oktober 2021;

gelet op artikel 1.1.1, eerste lid van het Besluit ruimtelijke ordening, artikel 7ad, eerste lid van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet en artikelen 147, lid 1 en 149 van de Gemeentewet;

b e s l u i t :

Kennis te nemen van de Toelichting op het behouden van sociale en middeldure koopwoningen

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Nijkerk van 14 oktober 2021

de griffier,

de voorzitter,

mevrouw A.G. VERHOEF-FRANKEN

de heer mr. drs. G.D. RENKEMA