

Onderwerp: Verordening doelgroepen woningbouw Overbetuwe 2023

Ons kenmerk: 2023-041684

Nr.

De raad van de gemeente Overbetuwe;

Gelezen het raadsvoorstel van burgemeester en wethouders van 10 oktober 2023

gelezen het advies van de voorbereidende vergadering van 28 november 2023;

gelet op artikel(en) 147 en 149 van de Gemeentewet, artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening en artikelen 1.1.1 en 3.1.2 van het Besluit ruimtelijke ordening;

b e s l u i t :

vast te stellen de

Verordening doelgroepen woningbouw Overbetuwe 2023

Artikel 1 Begripsomschrijvingen

1. Deze verordening verstaat onder:

- a. *Aanvangshuurprijs*: de huurprijs bij de aanvang van de huurovereenkomst voor het enkele gebruik van de woning zonder servicekosten of voorschot nutsvoorzieningen.
- b. *College*: college van burgemeester en wethouders van Overbetuwe;
- c. *DAEB-norm*: de inkomensgrens bedoeld in artikel 48, eerste lid, van de Woningwet;
- d. *sociale huurwoning*: huurwoning zoals genoemd in artikel 1.1.1, eerste lid, onder d. van het Besluit ruimtelijke ordening;
- e. *middenhuurwoning*: : geliberaliseerde woning voor middenhuur zoals genoemd in artikel 1.1.1., eerste lid, onder j van het Besluit ruimtelijke ordening en met een maximale huurprijs, gelijk aan 187 punten WWS (Woning Waardering Stelsel);
- f. *sociale koopwoning*: koopwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder e van het Besluit ruimtelijke ordening jo. artikel 7ad, eerste en derde lid, van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet; We onderscheiden in deze verordening *goedkope sociale koopwoningen en betaalbare sociale koopwoningen*.
- g. *huishouden*: persoon of groep personen die een huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling;
- h. *inkomen*: rekeninkomen als bedoeld in artikel 1, aanhef en onder i van de Wet op de huurtoeslag;
- i. *Liberalisatiegrens*: het bedrag zoals bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag;
- j. *WWS*: Woningwaarderingssysteem, zoals in het Besluit huurprijzen woonruimte;
- k. *Zelfstandige woonruimte*: Woonruimte, met een eigen toegang, die door één huishouden kan worden bewoond zonder dat het huishouden daarbij afhankelijk is van één of meer

gezamenlijke voorzieningen (zoals toiletruimte, badruimte en keuken) buiten die woonruimte.

Alle overige begrippen die in deze verordening worden gebruikt en die niet nader worden omschreven hebben dezelfde betekenis als in het Besluit ruimtelijke ordening.

Artikel 2 Huur- en kooprijsgrenzen en indexatie

1. Voor sociale huurwoningen, zijnde zelfstandige woonruimte, geldt voor de huurprijs het volgende:
 - a. De aanvangshuurprijs voor sociale huurwoningen ligt onder de liberalisatiegrens.
 - b. De aanvangshuurprijs zoals bedoeld onder a, wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 27, eerste lid van de Wet op de huuro toeslag.
 - c. De hoogte van de aanvangshuurprijs van een sociale huurwoning dient gerekend vanaf de datum van eerste verhuur gedurende de gehele instandhoudingstermijn zoals genoemd in artikel 4, onder de norm zoals bedoeld onder 1a en 1b te blijven.
 - d. Het onder c. bepaalde is niet van toepassing indien de huurverhoging wordt toegepast op grond van artikel 252a van het Burgerlijk Wetboek Boek 7 voor huishouden met een inkomen boven de DAEB-norm.
 - e. Sociale huurwoningen hebben een kwaliteit die in de corporatiesector gebruikelijk is (referentie kwaliteit woonstandaard 3.0)
2. Voor middenhuurwoningen, zijnde zelfstandige woonruimte, geldt voor de huurprijs het volgende:
 - a. De aanvangsprijs ligt op of hoger dan de liberalisatiegrens en bedraagt maximaal de huurprijsgrens voor zelfstandige woningen behorende bij 187 punten WWS.
 - b. De maximale aanvangshuurprijs zoals bedoeld onder a, wordt jaarlijks geïndexeerd overeenkomstig de indexatie van het WWS.
 - c. De hoogte van de aanvangshuurprijs van een middenhuurwoning dient gerekend vanaf de datum van eerste verhuur gedurende de gehele instandhoudingstermijn als bedoeld in artikel 4, op of onder de norm zoals bedoeld onder 2a en 2b te blijven.
3. Voor sociale koopwoningen geldt voor de koopprijs het volgende:
 - a. De hoogte van de koopprijs van een goedkope sociale koopwoning bedraagt maximaal € 250.000,- v.o.n. (prijspeil 2023);
 - b. De koopprijs van goedkope sociale koopwoningen wordt geïndexeerd overeenkomstig eventuele wijzigingen in afspraken binnen de Groene Metropoolregio.
 - c. De koopprijs van een betaalbare sociale koopwoning is ten hoogste de prijs die overeenkomt met de prijsgrens die de Rijksoverheid hanteert voor betaalbare koopwoningen (€355.000,- v.o.n, prijspeil 2023)
 - d. Goedkope en betaalbare sociale koopwoningen worden 'woonklaar' opgeleverd, dus zijn bij oplevering voorzien van een keuken, badkamer, toilet, verwarming, elektriciteit en wasmachineaansluiting.
 - e. De hoogte van de koopprijs van een goedkope en een betaalbare sociale koopwoning dient gedurende de instandhoudingstermijn als bedoeld in artikel 4, op of onder de norm zoals genoemd in de leden 3a, 3b en 3c van dit artikel te blijven.

Artikel 3 Doelgroepen

1. De doelgroep voor sociale huurwoningen bestaat uit huishoudens met een jaarlijks inkomen van maximaal de DAEB-norm.
2. De doelgroep voor middenhuurwoningen bestaat uit huishoudens met een huishoudinkomen tot maximaal 1,5 keer de DAEB-norm.
3. De doelgroep voor goedkope sociale koopwoningen bestaat uit huishoudens met een huishoudinkomen tot maximaal 1,5 keer de DAEB-norm.
4. De doelgroep voor betaalbare sociale koopwoningen bestaat uit huishoudens met een huishoudinkomen tot maximaal 2 keer de DAEB-norm.

Artikel 4 Instandhoudingstermijn

Voor de verschillende prijssegmenten gelden de volgende instandhoudingstermijnen:

- a. sociale huurwoningen moeten gedurende een termijn van ten minste 25 jaar na ingebruikname onafgebroken voor de doelgroep beschikbaar blijven;
- b. middenhuurwoningen moeten gedurende een termijn van ten minste 20 jaar na ingebruikname onafgebroken voor de doelgroep beschikbaar blijven;
- c. goedkope en betaalbare sociale koopwoningen moeten gedurende een termijn van ten minste 1 jaar na ingebruikname onafgebroken voor de doelgroep beschikbaar blijven.

Artikel 5 Rapportageverplichting

1. De verhuurder dient gedurende de instandhoudingstermijn zoals bedoeld in artikel 4 jaarlijks een rapportage te overleggen, waaruit blijkt dat ten aanzien van de verhuur is voldaan aan de verplichtingen voortvloeiend uit deze verordening.
2. De in het eerste lid bedoelde rapportage dient op uiterlijk 1 april van het jaar volgende op het jaar van rapportage te zijn overgelegd op een door het college voor te schrijven wijze en volgens een door het college vast te stellen format.
3. De rapportage als bedoeld in het eerste lid dient in het eerste jaar na eerste verhuur en vervolgens in het derde, het zesde, het negende, het twaalfde, het vijftiende, het achttiende, het twintigste en indien van toepassing het drieëntwintigste en vijfentwintigste jaar na eerste verhuur vergezeld te gaan van een controleverklaring van een gecertificeerde registeraccountant.
4. De verkopende partij dient voor eerste ingebruikname van de koopwoning aan het college een rapportage te overleggen op een door het college voor te schrijven wijze en volgens een door het college vast te stellen format, waaruit blijkt dat ten aanzien van de verkoop is voldaan aan de verplichtingen voortvloeiend uit deze verordening.
5. Het gestelde in dit artikel geldt niet voor toegelaten instellingen als bedoeld in artikel 19, eerste lid, van de Woningwet.
6. In geval van overtreding van de bepalingen in dit artikel kunnen burgemeester en wethouders, wanneer binnen twee weken na aanmaning nog niet is voldaan aan de verplichting, een bestuurlijke boete opleggen ter hoogte van het maximale bedrag van de tweede categorie.

Artikel 6 Aanbieden en toewijzing

1. Het aanbieden en toewijzen van sociale huurwoningen geschiedt door toegelaten instellingen, zoals bedoeld in Artikel 19, Woningwet.

2. Indien een toegelaten instelling een ontwikkeling, het aanbieden en/of verhuur niet op zich kan nemen of overnemen, kunnen burgemeester en wethouders voor de verplichting in lid 1 een ontheffing verlenen onder voorwaarden.

Artikel 7 Hardheidsclausule

Het college van burgemeester en wethouders kan afwijken van deze verordening indien toepassing van de verordening leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard.

Artikel 8 Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking op de dag na bekendmaking.

Artikel 9 Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als: 'Verordening doelgroepen woningbouw Overbetuwe 2023'.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 12 december 2023.

DE RAAD VOORNOEMD,
de griffier,

de voorzitter,

drs. D.E. van der Kamp

R.P. Hoytink-Roubos

TOELICHTING

Aanleiding en doel

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) biedt gemeenten de mogelijkheid om in bestemmingsplannen percentages vast te leggen van woningbouwcategorieën. Dit heeft tot gevolg dat in een bepaald gebied een bepaald percentage van een woningbouwcategorie moet worden gebouwd. De woningbouwcategorieën waarvoor dit mogelijk is, zijn wettelijk vastgelegd en zijn: sociale huurwoningen, sociale koopwoningen, middenhuurwoningen en particulier opdrachtgeverschap.

In voorliggende verordening definieert de gemeente Overbetuwe de doelgroepen en instandhoudingstermijnen voor sociale huurwoningen, goedkope en betaalbare sociale koopwoningen en middenhuurwoningen die nieuw gebouwd worden. Daarnaast zijn bepalingen opgenomen over huur- en kooprijsgrenzen.

Door middel van een verwijzing naar de doelgroepenverordening in een bestemmingsplan kan meer sturing worden gegeven aan de samenstelling van de toekomstige woningvoorraad. Via de verordening kunnen we de beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen in lagere- en middensegmenten beter beheersen.

Met de vaststelling van voorliggende verordening ontstaat dan ook de juridische basis voor het doorvoeren van gemeentelijk woonbeleid in bestemmingsplannen. Omdat enkel in nieuwe bestemmingsplannen kan worden verwezen naar de doelgroepenverordening, heeft de verordening alleen betrekking op nieuwbouwwoningen. De verordening regelt niet de toewijzing van de woningen waarop deze betrekking heeft aan individuele huishoudens.

Toelichting per artikel

Artikel 1 Definities

De inhoud van a. tot en met c. en g. tot en met k. spreekt voor zich. Zie voor de toelichting op de definities onder d. e en f. de toelichting bij artikel 2.

Artikel 2 Huur- en kooprijsgrenzen en indexatie.

Bij het bepalen van de maximale huurprijs voor een sociale huurwoning en de minimale huurprijs voor een middenhuurwoning is aansluiting gezocht bij de bestaande huurtoeslaggrens, zoals bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag. Daarmee sluit de grens aan bij de bedragen zoals genoemd in artikel 1.1.1, eerste lid onder d en j van het Besluit ruimtelijke ordening.

Een **sociale huurwoning** mag alleen worden verhuurd onder de liberalisatiegrens (€ 808,06 prijspeil 2023). De overheid stelt jaarlijks het percentage vast waarmee de huren in de gereguleerde huursector mogen stijgen. De toegestane huurprijzen en de jaarlijkse huurverhoging zijn gereguleerd in het Burgerlijk Wetboek en de Uitvoeringswet Huurprijzen Woonruimte. Sociale huurwoningen worden toegewezen aan de doelgroep voor sociale huurwoningen conform de Woningwet en ook aan bijzondere doelgroepen als uitstromers, urgenten en statushouders.

Op grond van artikel 1.1., eerste lid, onder j, van het Bro kan de gemeente de bovengrens van de aanvangshuurprijs **middenhuurwoning** bepalen. De bovengrens voor een middenhuurwoning is door de gemeente bepaald op maximaal gelijk aan de huurprijsgrens voor zelfstandige woningen behorende bij 187 punten WWS (woningwaarderingssysteem). Met deze huurprijs sluit de gemeente aan bij de definitie van middenhuur zoals opgenomen in de Woondeal 2.0 Regio Arnhem-Nijmegen en bij het voorgenomen reguleringsvoorstel middenhuur van het rijk.

Een middenhuurwoning is een woning met een minimale aanvangshuur vanaf de liberalisatiegrens (€ 808,06 prijspeil 2023) en een maximale huurprijs gelijk aan 187 punten WWS (€ 1.026, prijspeil 2023).

Voor **sociale koopwoningen** volgt uit het bro dat de maximale koopprijs €200.000,- bedraagt. Gemeenten binnen de woondealregio Arnhem-Nijmegen mogen een deze prijsgrens loslaten. Dit mag op grond van artikel 7ad van het besluit uitvoering Crisis en herstelwet. Voor **sociale koop** hanteren we twee prijsgrenzen: €250.000,- voor goedkope sociale koopwoningen en €355.000 voor betaalbare sociale koopwoningen. We sluiten hiermee aan bij de definities en afspraken in de Woondeal 2.0 Arnhem-Nijmegen en Groene Metropoolregio.

Prijs-kwaliteitsverhoudingen sociale huurwoningen en sociale koopwoningen

De gemeente Overbetuwe wil dat nieuwe sociale huur en sociale koopwoningen voldoende woonkwaliteit hebben, ook op langere termijn. Om een goede prijs-kwaliteit te borgen moeten deze woningen aan kwaliteitseisen voldoen. Omdat de genoemde categorie de goedkoopste woningvoorraad vormt, is er een grotere kans dat de woonkwaliteit zonder verdere regulering onvoldoende is. Het is noodzakelijk hierop te sturen, omdat mensen die afhankelijk zijn van het aanbod aan sociale huur- en koopwoningen niet kunnen uitwijken naar woningen in andere segmenten.

Voor het bepalen van kwaliteitsstandaarden van sociale huur sluiten we aan bij de Woonstandaard 3.0. van Netwerk Conceptueel Bouwen - in samenwerking met Aedes. De Woonstandaard omschrijft een basiskwaliteit van woningen, in de vorm van Product-Markt-Combinaties (PMC's). Met deze handleiding kunnen afnemers hun vraag en bedrijven hun aanbod standaardiseren op basis van basisprestatie-eisen en veelgevraagde aanvullende prestatie-eisen. Per PMC is de minimale kwaliteit omschreven: de functionele en de basis prestatie-eisen. Meestal is aansluiting gezocht bij het Bouwbesluit.

Een sociale koopwoning wordt 'woonklaar' opgeleverd, dus voorzien van een keuken, badkamer, toilet, verwarming, elektriciteit en wasmachineaansluiting zodat de toekomstige koper(s) geen extra kosten hoeft te maken om de woning te betrekken.

Artikel 3 Doelgroepen

De afbakening van de doelgroepen voor de nieuw te bouwen sociale huurwoningen, middenhuurwoningen en goedkope en betaalbare sociale koopwoningen vindt plaats door middel van maximale inkomensgrenzen. Dit betreft de maximale inkomensgrenzen, behorend bij de betreffende huishoudenssamenstelling (bij sociale huurwoningen en middenhuurwoningen), bij aanvang van huurcontract of de aankoop van de sociale koopwoning. Gedurende een vastgelegde termijn (zie artikel 4) moet de woning voor deze doelgroepen in stand gehouden worden.

De inkomensgrenzen voor de doelgroep voor de sociale huurwoningen, middenhuurwoningen en sociale koopwoningen is afgeleid van inkomensnormen voor woningen van toegelaten instellingen. Deze DAEB-inkomensgrenzen worden elk jaar door de rijksoverheid geïndexeerd en vastgesteld conform artikel 48, eerste lid, van de Woningwet. Met deze inkomens is het mogelijk om een NHG-hypothek te krijgen binnen de hier genoemde prijsgrenzen.

De inkomensgrens voor de doelgroep voor middenhuurwoningen en sociale koopwoningen ligt op maximaal 1,5 keer de (lage) DAEB-norm (€44.035,- prijspeil 2023). In 2023 is dit bedrag € 66.053,-. Voor betaalbare koopwoningen gaat het om een bedrag van 2 keer de DAEB-norm (€88.070,-).

Artikel 4 Instandhoudingstermijn

De verhuurder of eigenaar moet de woning gedurende een minimale instandhoudingstermijn beschikbaar houden voor de doelgroep.

In de wet is de instandhoudingstermijn voor koopwoningen anders gedefinieerd dan voor huurwoningen. Voor sociale koop geldt dat gemeenten kunnen kiezen voor een instandhoudingstermijn van ten minste een jaar en ten hoogste 10 jaar na ingebruikname, terwijl voor sociale huur en middenhuur een minimale instandhoudingstermijn geldt van 10 jaar na ingebruikname. De gemeente heeft voor sociale koopwoningen (zowel goedkope koop als betaalbare koop) de minimale instandhoudingstermijn bepaald op 1 jaar na eerste ingebruikname. Verkoop binnen een jaar mag alleen binnen de gestelde prijsgrens.

De gemeente Overbetuwe heeft de minimale instandhoudingstermijn voor sociale huurwoningen bepaald op 25 jaar na de eerste ingebruikname.

De minimale instandhoudingstermijn voor middenhuurwoningen heeft de gemeente bepaald op 20 jaar na eerste ingebruikname, om uitponden voor de onderhoudstermijn te voorkomen.

Met deze termijnen borgen we dat sociale en middenhuurwoningen voor een langere termijn beschikbaar blijven voor de doelgroep. De huurprijs van middenhuurwoningen zal in die periode niet hoger mogen zijn dan de bovengrens die is vastgelegd in artikel 2 in deze verordening.

Bestuursrechtelijke handhaving

Indien woningen binnen de aangegeven termijn worden onttrokken aan de opgelegde categorie, wordt in strijd gehandeld met deze verordening en hetgeen is opgenomen in het bestemmingsplan/omgevingsplan. De gemeente zal dan handhavend optreden, bijvoorbeeld door het opleggen van een last onder dwangsom. De handhaving daarvan vindt plaats via de gebruikelijke procedure bij handelen in strijd met het bestemmingsplan.

De gemeente neemt in de overeenkomsten voor sociale koopwoningen een kettingbeding op dat verkoop niet binnen de gestelde termijn plaatsvindt. Daarnaast kan de gemeente via de WOZ-aanslag achterhalen dat een woning is verkocht binnen de instandhoudingstermijn. Bij verhuur kan een (nieuwe) huurder bij de gemeente aangeven als de nieuwe huur niet voldoet aan de verordening. Dit komt overeen met de situatie bij sociale huur.

Artikel 5 Rapportageverplichting

Om te bewaken dat verhuurders en verkopers zich houden aan voorliggende verordening en de in het bestemmingsplan verankerde verdeling naar sociale- en middenhuurwoningen en sociale koopwoningen en de bijbehorende huurprijzen, dienen deze aan het college te rapporteren. Over de inhoud van de rapportage en de wijze van rapporteren stelt het college nadere regels, op het moment dat gebruik gemaakt wordt van de doelgroepenverordening. Deze regels gaan in ieder geval in op de wijze waarop de verhuurder en verkoper aan de gemeente moet rapporteren en welke gegevens de gemeente nodig heeft.

Verhuurders en verkopers dienen voor eerste ingebruikname van de woningen aan het college een rapportage te overleggen waaruit blijkt dat ten aanzien van de verhuur en verkoop is voldaan aan de verplichtingen voortvloeiend uit deze verordening. Dit betreft in elk geval een tekening met huisnummering met per woning de betreffende woningbouwcategorie (sociale huurwoning, middenhuurwoning of sociale koopwoning) en bij sociale huurwoningen en sociale koopwoningen de bijbehorende type-aanduiding.

Verhuurders van sociale huurwoningen en/of middenhuurwoningen dienen gedurende de instandhoudingstermijn jaarlijks aan het college te rapporteren.

Toegelaten instellingen zijn uitgezonderd van de rapportageverplichting. Deze instellingen zijn gebonden aan landelijke regelgeving over verantwoording van hun bezit. Daarnaast maken we als gemeente jaarlijks prestatieafspraken met deze partijen, waarbij we tevens afspraken maken over monitoring.

Handhaving rapportageplicht

Bij het niet voldoen aan de rapportageverplichting zal de gemeente een aanmaning sturen. Wanneer binnen de gestelde termijn niet is voldaan aan de verplichting kan de gemeente een boete opleggen ten hoogte van het maximale bedrag voor de tweede categorie zoals is opgenomen in het wetboek van strafrecht, artikel 23 en tweejaarlijks van rechtswege wordt geïndexeerd. Bij het ingaan van deze verordening is dat een bedrag van 4500,00 voor natuurlijke personen en €9.000,-- voor rechtspersonen

Artikel 6 Aanbieden en toewijzen

De gemeente Overbetuwe kent een huisvestingsverordening waarin de toewijzingsregels zijn vastgelegd voor sociale huurwoningen van toegelaten instellingen. Toewijzing van sociale huurwoningen geschiedt conform deze verordening.

Hoofdregel is dat sociale huurwoningen verhuurd worden door de toegelaten instellingen die werkzaam zijn in de gemeente Overbetuwe en waarmee de gemeente prestatieafspraken heeft gemaakt. In zeer uitzonderlijke situaties kan hiervan afgeweken worden. Om af te wijken van het gestelde in artikel 6 dient een verhurende partij ontheffing te vragen bij de gemeente. B&W kunnen een ontheffing verlenen onder voorwaarden. Deze worden opgenomen in de ontwikkelovereenkomst.

Bij geliberaliseerde woningen voor de middenhuur en bij sociale koopwoningen wordt geen gebruik gemaakt van de Huisvestingsverordening. De Huisvestingsverordening reguleert enkel de toewijzing van woningen van toegelaten instellingen. Bij middenhuurwoningen en sociale koopwoningen geldt

dan ook dat het inschrijfsysteem en het verdeelmodel transparant moeten zijn richting woningzoekenden en moeten voldoen aan het rijksbeleid voor regulering middenhuur

Artikel 7 Hardheidsclausule

Het college kan van deze verordening afwijken als de toepassing ervan leidt tot bijzondere hardheid in een bepaald geval. Dat wil zeggen dat de toepassing van de verordening tot een onvoorzien en onredelijk benadelend gevolg zou leiden voor de betreffende partij waarop de verordening van toepassing is. De hardheidsclausule wordt slechts in uitzonderlijke gevallen toegepast. Er kan niet vooraf worden geconcretiseerd om welke gevallen en welke gevolgen het zal gaan. Dat de verordening op zich genomen nadelig kan uitvallen voor een verhuurder is geen reden voor toepassing van de hardheidsclausule.