

Doelgroepenverordening betaalbare woningen gemeente Oude IJsselstreek 2023

De raad van de gemeente Oude IJsselstreek;

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 14 november 2023 met zaaknummer 644828;

Gelet op:

- de artikelen 147, lid 1 en 149 van de Gemeentewet;
- artikel 1.1.1 en 3.1.2 van het Besluit ruimtelijke ordening;
- artikel 5.161c van het Besluit kwaliteit leefomgeving;
- Nationale Woon- en Bouwagenda van de minister van VRO, met onderliggende programma's (2022);
- Regionale Woondeal 2022-2030 regio Achterhoek van 8 maart 2023;
- de regionale Woonagenda Achterhoek 2023-2030 "Goed wonen in een vitale regio"

Overwegende dat:

Het wenselijk is om bij de uitvoering van het vigerende woonbeleid voldoende sociale huur-en goedkope koopwoningen te realiseren, in stand te houden en deze zoveel mogelijk beschikbaar te stellen en te behouden voor de daarvoor in aanmerking komende huurders en kopers. Dat daarvoor een juridisch instrument in de vorm van deze verordening nodig is.

BESLUIT:

Vast te stellen de

Doelgroepenverordening betaalbare woningen gemeente Oude IJsselstreek 2023

Artikel 1 Definities

In deze verordening wordt verstaan onder:

1. Aanvangshuurprijs: De huurprijs bij de start van de huurovereenkomst.
2. Aanvangskoopprijs: De koopprijs bij het sluiten van de eerste koopovereenkomst na bouw van de woning.
3. Sociale koopwoning: Koopwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder e van het Besluit ruimtelijke ordening en artikel 5.161c lid 1 onder b van het Besluit kwaliteit leefomgeving, waaronder inbegrepen Betaalbare koopwoningen en Goedkope koopwoningen.
4. Betaalbare koopwoning: Koopwoning met een VON prijs van maximaal € 355.000 conform de Woondeal en Regionale Woonagenda.
5. Goedkope koopwoning: Koopwoning met een VON prijs van maximaal € 250.000 conform de Regionale Woonagenda Achterhoek, te vermeerderen met de CPI-prijsindex.
6. CPI-prijsindex: Consumentenprijsindex alle huishoudens (peiljaar 2023 = 100)
7. College: Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oude IJsselstreek.
8. DAEB-inkomensnorm: Inkomensgrens als bedoeld in artikel 16 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015.
9. Eigenaar: Degene die bevoegd is tot het in gebruik geven van - dan wel het treffen van voorzieningen aan een gebouw of gedeelte daarvan.
10. Huishouden: Een of twee volwassen personen, plus eventuele inwonende kinderen, die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of willen

voeren. Hierbij is er niet alleen sprake van het samen (willen) bewonen van een bepaalde woonruimte, maar ook van bewuste wederzijdse zorg en taakverdeling en de intentie om voor onbepaalde tijd met elkaar samen te wonen.

Kinderen ouder dan 18 jaar gelden als inwonend als zij volgens de basisregistratie personen niet langer dan zes maanden uitgeschreven zijn geweest of na een uitschrijving van langer dan zes maanden weer twee jaar staan ingeschreven.

11. Huishoudinkomen: Gezamenlijke verzamelinkomens als bedoeld in artikel 2.3 van de Wet op de inkomstenbelasting 2001 van de woningzoekende, met uitzondering van kinderen in de zin van artikel 4 van de Algemene wet inkomensafhankelijke regelingen, met dien verstande dat in het eerste lid van dat artikel voor «belanghebbende» telkens wordt gelezen «huurder» of «koper».
12. Huurprijs: de prijs die bij huur per maand is verschuldigd voor het enkele gebruik van een woonruimte inclusief het gebruik van een bij de woning behorende parkeerplaats.
13. Middenhuurwoning: Huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder j van het Besluit ruimtelijke ordening en artikel 5.161c lid 1 onder c van het Besluit kwaliteit leefomgeving (geliberaliseerde woning voor middenhuur).
14. Peiljaar: Kalenderjaar van start bouw van de betreffende woning.
15. Sociale huurwoning: Huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder d van het Besluit ruimtelijke ordening en artikel 5.161c lid 1 onder a van het Besluit kwaliteit leefomgeving.
16. Verhuurder: de (rechts)persoon die de zaak (de woning) of een gedeelte daarvan bij huurovereenkomst als bedoeld in artikel 7:201 BW in gebruik geeft.
17. Woning: Zelfstandige woonruimte op grond van artikel 7:234 BW.
18. Woningcorporatie: Toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet die feitelijk werkzaam is in de gemeente Oude IJsselstreek.
19. Woondeal: Regionale Woondeal 2022-2030 regio Achterhoek.
20. Regionale Woonagenda: De regionale woonagenda Achterhoek 2023-2030 “Goed wonen in een Vitale regio”.
21. WWS: Woningwaarderingstelsel.

Artikel 2. Huurprijsgrens Sociale huurwoningen

1. De aanvangshuurprijs voor Sociale huurwoningen bedraagt maximaal het bedrag bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag.
2. De in het eerste lid van dit artikel bedoelde maximale aanvangshuurprijs wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 27, eerste lid van de Wet op de huurtoeslag.
3. De hoogte van de huurprijs van Sociale huurwoningen dient, gerekend vanaf de datum van eerste verhuur gedurende de instandhoudingstermijn zoals genoemd in artikel 8, eerste lid van deze verordening, onder het maximale bedrag bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag te blijven.

Artikel 3. Huurprijsgrens Middenhuurwoningen

1. De aanvangshuurprijs voor Middenhuurwoningen is tenminste het bedrag bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag en ten hoogste de huurprijs behorend bij 186 WWS-punten, thans zijnde € 1.096 (prijsspeil 2023).
2. De in het eerste lid bedoelde minimale aanvangshuurprijs wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 27, eerste lid, van de Wet op de huurtoeslag.
3. De in het eerste lid bedoelde maximale aanvangshuurprijs kan door het college van burgemeester en wethouders worden aangepast als de marktomstandigheden of rijksbeleid daar aanleiding toe geven.
4. De hoogte van de huurprijs van Middenhuurwoningen dient, gerekend vanaf de datum van eerste verhuur gedurende de instandhoudingstermijn zoals genoemd in artikel 8, tweede lid van deze verordening, te blijven vallen binnen de bandbreedte genoemd in het eerste lid van dit artikel.

Artikel 4. Koopprijsgrens Goedkope koopwoning en Betaalbare koopwoning

1. De aanvangskoopprijs (Vrij Op Naam) voor **Goedkope koopwoningen** bedraagt maximaal € 250.000 (prijsspeil 2023), te vermeerderen met de CPI-index.
2. De aanvangskoopprijs (Vrij Op Naam) voor **Betaalbare koopwoningen** bedraagt ten hoogste € 355.000.
3. De in het eerste en tweede lid van dit artikel bedoelde maximale aanvangskooprijzen kunnen door het college van burgemeester en wethouders worden aangepast als de marktomstandigheden of rijksbeleid daar aanleiding toe geven.
4. De Goedkope en Betaalbare koopwoning is een complete en bedrijfsklare woning, inclusief keuken en sanitair, verwarmingssysteem, met minimaal de basiseisen voor duurzaamheid volgens het bouwbesluit.
5. De Goedkope koopwoning dient, gerekend vanaf de datum van eerste verkoop gedurende de instandhoudingstermijn zoals genoemd in artikel 8, derde lid van deze verordening, voor de doelgroep als Goedkope koopwoning beschikbaar te blijven, en de koopprijs van die woning bij (door)verkoop mag derhalve niet meer bedragen dan € 250.000, te vermeerderen met de CPI-prijsindex.

Artikel 5. Doelgroep Sociale huurwoningen

De doelgroep voor Sociale huurwoningen zijn huishoudens met een huishoudinkomen niet hoger dan de DAEB-inkomensnorm.

Artikel 6. Doelgroep Middenhuurwoningen

1. De doelgroep voor Middenhuurwoningen zijn huishoudens met een huishoudinkomen van maximaal 1,5 keer de DAEB-inkomensnorm.
2. Het college van burgemeester en wethouders kan dit norminkomen jaarlijks aanpassen.

Artikel 7. Doelgroep Goedkope koopwoning

1. De doelgroep voor **Goedkope koopwoningen** zijn huishoudens met een huishoudinkomen van maximaal 1,35 keer de DAEB-inkomensnorm;
2. Het college van burgemeester en wethouders kan dit norminkomen jaarlijks aanpassen.
3. De koper van een **Goedkope koopwoning** dient de woning zelf te gaan bewonen.

Artikel 8. Instandhoudingstermijn

1. Sociale huurwoningen dienen gedurende een termijn van ten minste 25 jaar na de eerste ingebruikname voor de doelgroep als Sociale huurwoning beschikbaar te blijven.
2. Middenhuurwoningen dienen gedurende een termijn van ten minste 10 jaar na de eerste ingebruikname voor de doelgroep als Middenhuurwoning beschikbaar te blijven overeenkomstig de huurprijzen als genoemd in artikel 3.

3. Goedkope koopwoningen die gerealiseerd zijn onder deze verordening dienen gedurende een termijn van 10 jaar na eerste ingebruikname voor de doelgroep als Goedkope koopwoning beschikbaar te blijven overeenkomstig de prijzen als genoemd in artikel 4 lid 1 en lid 5.

Artikel 9. Meldingsplicht Middenhuurwoningen

De eigenaar/verhuurder van Middenhuurwoningen dient een mutatie gedurende de termijn van instandhouding binnen vier weken na de ingangsdatum van het nieuwe huurcontract te melden aan het college van burgemeester en wethouders en aan te tonen dat de woning verhuurd is met een huurprijs met inachtneming van artikel 3 van deze verordening.

Artikel 10. Meldingsplicht Goedkope koopwoningen

Bij de verkoop van een Goedkope koopwoning binnen de termijn van instandhouding van 10 jaar zoals omschreven in artikel 8 lid 3 dient de verkoper, voordat de woning bij notariële (leverings)akte wordt overgedragen (geleverd), aan het college van burgemeester en wethouder te melden en aan te tonen dat;

- a. De verkoopprijs maximaal € 250.000 (prijsspeil 2023), bedraagt, inclusief de CPI-prijsindex; en
- b. Het huishoudinkomen van de aanstaande koper(s) niet meer bedraagt dan maximaal 1,35 keer de DAEB-inkomensnorm.

Artikel 11. Kettingbeding

De bepalingen van deze verordening gelden voor de realisatie, de koop en verkoop van woningen die vallen onder deze verordeningen en dienen als kettingbeding te worden opgenomen in de betreffende aktes van koop en verkoop.

De bepalingen van deze verordening gelden voor de huur en verhuur van alle woningen die vallen onder deze verordening en dienen als kettingbeding te worden opgenomen in de overeenkomsten van huur en verhuur.

Artikel 12. Hardheidsclausule

Het college van burgemeester en wethouders 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 13. Strafbepaling

1. Overtreding van artikel 9 en 10 van deze verordening wordt gestraft met een geldboete van de 1^e categorie, als bedoeld in artikel 23 lid 4 Wetboek van Strafrecht per geval;
2. Overtreding van artikel 3, artikel 6 en artikel 7 van deze verordening wordt gestraft met een geldboete van de 2^e categorie, als bedoeld in artikel 23 lid 4 Wetboek van Strafrecht per geval;
3. Overtreding van artikel 4 van deze verordening wordt gestraft met een geldboete van de 4^e categorie als bedoeld in artikel 23 lid 4 Wetboek van Strafrecht per geval;
4. Overtreding van artikel 8 van deze verordening wordt gestraft met een geldboete van de 5^e categorie als bedoeld in artikel 23 lid 4 Wetboek van Strafrecht per geval;

Artikel 14. Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als Doelgroepenverordening Betaalbare woningen gemeente Oude IJsselstreek 2023.

Artikel 15. Inwerkingtreding

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

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van de gemeente Oude IJsselstreek op 14 december 2023.

De voorzitter,

De griffier

Toelichting

Aanleiding en doel

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) kunnen gemeenten in bestemmingsplannen expliciet sturen op de gewenste woningbouwcategorieën. In artikel 3.1 Wro is bepaald dat gemeenten in het bestemmingsplan, voor de uitvoerbaarheid van de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen, percentages van woningbouwcategorieën kunnen opnemen. Artikel 3.1.2 van het Besluit Ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat dit kan voor 'sociale huurwoningen, geliberaliseerde woningen voor middenhuur, sociale koopwoningen of particulier opdrachtgeverschap'. Voor toepassing van dit artikel is het noodzakelijk om een gemeentelijke verordening op te stellen die regels bevat over de maximale aanvangshuur- en koopprijzen, de minimale instandhoudingstermijn als sociale en middenhuurwoningen en goedkope en betaalbare koopwoningen en de doelgroep voor wie deze woningen bedoeld zijn.

Hierbij is ook aansluiting gezocht bij artikel 5.161c Besluit kwaliteit leefomgeving.

De *Doelgroepenverordening betaalbare woningen gemeente Oude IJsselstreek 2023* is de basis voor het doorvoeren van het gemeentelijke beleid voor sociale en middenhuurwoningen en goedkope en betaalbare koopwoningen in bestemmingsplannen. Met de verordening worden de afspraken die zijn vastgelegd in de Woondeal (Rijk, provincie en gemeenten d.d. 2023-03-08) en de afspraken die zijn vastgesteld in de Regionale Woonagenda Achterhoek 2023-2030 ook bindend in woningbouwprojecten.

Omdat de raad de Regionale Woonagenda Achterhoek 2023-2030 heeft vastgesteld, ontstaat met de vaststelling van deze verordening een wettelijke basis om, indien nodig, uitvoering van het gemeentelijke woonbeleid in nieuwe bestemmingsplannen af te dwingen.

Op het moment van inwerkingtreding van de Omgevingswet maken de bestaande ruimtelijke plannen, waaronder bestemmingsplannen, van rechtswege onderdeel uit van het tijdelijke deel van het omgevingsplan. Waar in deze verordening staat "bestemmingsplan" moet dat dan worden gelezen als "omgevingsplan". De Doelgroepenverordening blijft in de overgangperiode gelden. De overgangperiode is nu bepaald tot eind 2032. Daarna vervalt de verordening en worden de bepalingen daarvan opgenomen in het omgevingsplan.

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1 definities

Voor de leesbaarheid en herkenbaarheid wordt in deze verordening het begrip 'middenhuurwoning' gebruikt voor het begrip 'geliberaliseerde woning voor middenhuur', zoals toegepast in de Bro.

Artikel 2 huurprijsgrens sociale huurwoningen

Dit artikel regelt de huurprijzen voor sociale huurwoningen. Deze zijn wettelijk vastgelegd in de Wet op de huurtoeslag. Verder hier geen uitwerking.

Artikel 3 huurprijsgrens middenhuurwoningen

Regelt de verhuurprijzen van middenhuurwoningen die ook moeten blijven gelden voor de instandhoudingstermijn van 10 jaar die is vastgelegd in artikel 10.

Artikel 4 koopprijsgrens goedkope koopwoning en betaalbare koopwoning

Beschrijft wat we verstaan onder goedkope en betaalbare koopwoningen (de maximale prijzen vrij op naam). Dat zijn bedrijfsklare woningen die voldoen aan het bouwbesluit. Voor de goedkope koopwoningen geldt verder dat zij voor een periode van 10 jaar (de instandhoudingstermijn) binnen deze categorie moeten blijven. Dit geldt dan ook bij tussentijdse verkoop binnen deze termijn van 10 jaar na de 1^e aankoop.

Artikel 5, 6 en 7 Doelgroepen sociale huurwoningen, middenhuurwoningen en goedkope koopwoningen

Hier worden de doelgroepen benoemd voor de verschillende categorieën woningen. Dit gebeurt op basis van inkomen.

Voor de sociale huur zijn de inkomensgrenzen wettelijk geregeld en zijn een afgeleide van de maximale inkomensgrens uit de Woningwet (de DAEB-norm). Deze norm wordt jaarlijks geïndexeerd conform artikel 48, eerste lid, van de Woningwet. In 2023 bedraagt de DAEB-norm € 48.625 (meerpersoonshuishoudens).

Voor de middenhuur bedraagt de inkomensgrens 1,5 x de DAEB-norm (2023: € 72.938).

Voor de goedkope koopwoning bedraagt de inkomensgrens 1,35 x de DAEB-norm (2023: € 65.650) Hiermee is het mogelijk om een woning tot de betreffende grens te financieren.

We hebben dit niet opgenomen voor de betaalbare koopwoningen, omdat ons beleid zich met name richt op het realiseren van goedkope huur- en koopwoningen en overheidsbemoeienis tot aan de grens van € 355.000 te ver gaat. De selectie van kandidaten voor deze woningen vindt in de markt plaats.

Bij de koopwoningen is verder opgenomen dat de kopers de woning zelf moeten bewonen (zelfbewoningsplicht), waarmee aankoop en vervolgens verhuren wordt verhinderd.

Artikel 8 Instandhoudingstermijn

De doelgroepenverordening heeft niet alleen tot doel te regelen welke doelgroepen in aanmerking komen voor verschillende woningbouwcategorieën, maar ook om deze woningen langdurig voor de doelgroep beschikbaar te houden. Met dit artikel wordt een gelijk speelveld gecreëerd voor alle woningbouwprojecten waarbij sociale huur, middenhuur en goedkope koop wordt gerealiseerd. Dit geldt zowel voor ontwikkelingen van gemeente, corporaties, beleggers als andere marktpartijen.

Als woningen binnen de instandhoudingstermijn worden onttrokken aan de opgelegde categorie, wordt in strijd gehandeld met deze verordening dan wel het bestemmingsplan waarin deze regeling is opgenomen.

Zodra bekend is waar woningen zoals bedoeld in deze verordening worden gerealiseerd, registreert de gemeente deze woningen in een openbaar register, zodat duidelijk is en blijft welke woningen vallen onder het regime van deze verordening en tot hoelang de instandhoudingstermijn van toepassing is op de betreffende woning en welke categorie.

Artikel 9 en 10 meldingsplicht

Strekking van het artikel is het behouden van woningen in een bepaalde categorie gedurende een instandhoudingstermijn. Daarmee voorkomen we dat opgeleverde woningen binnen de instandhoudingstermijn voor veel meer worden doorverkocht of worden verhuurd.

Voor de sociale huurwoningen die niet worden verhuurd worden door corporaties en voor de middenhuurwoningen gelden geen regels over passend toewijzen, zoals die wel gelden voor toegelaten instellingen (corporaties). Om toezicht te kunnen houden op de naleving van het bepaalde in de verordening is een meldingsplicht bij het aangaan van een nieuwe verhuurovereenkomst van een woning gedurende de instandhoudingstermijn opgenomen.

Ook dient de verkoper van een goedkope koopwoning te melden/aan te tonen dat deze koopwoning worden verkocht voor een prijs die is gebaseerd op de 1^e aankoop en aan een huishouden met een inkomen als bedoeld in deze verordening. Bij de koopwoningen wordt de meldingsplicht opgenomen in de akte van levering of de anterieure overeenkomst als zakelijk recht of kettingbeding met boetebeding. Hierin wordt vermeld dat de overdracht van de woning niet mag plaatsvinden zonder toestemming van de gemeente. Bij verkoop van de woning zal de makelaar deze bepaling nog eens moeten benadrukken bij de verkoper/koper en de notaris zal deze bepaling dan moeten toetsen voor de overdracht.

We zorgen ervoor dat de melding op een voor alle partijen laagdrempelige en effectieve wijze kan worden uitgevoerd om daardoor het gebruik en effect van de doelgroepenverordening inzichtelijk te maken.

Artikel 11 Kettingbeding

Bevat een kettingbeding waarmee wordt geregeld dat zowel bij oplevering als bij verkoop of verhuur wordt gehandeld in overeenstemming met deze verordening

Artikel 12 tot en met 15.

Deze artikelen spreken voor zich.

De bedragen in art. 13 lid 1 t/m lid 4 (strafbepalingen) zijn:

- 1^e categorie maximaal € 450,
- 2^e categorie maximaal € 4.500,
- 4^e categorie maximaal € 22.500 en
- 5^e categorie € 90.000. (prijspeil 2022).