

5.5 AANWIJZING WONINGCATEGORIEËN

De gemeente hanteert een woningbouwbeleid met een bepaalde verdeling in woningtypen en prijscategorieën. Wettelijk is de mogelijkheid geboden om voor enkele prijscategorieën regels op te nemen in het bestemmingsplannen en exploitatieplannen, namelijk voor sociale huurwoningen, geliberaliseerde woningen voor middenhuur, goedkope en betaalbare koopwoningen en voor de uitgifte van kavels in particulier opdrachtgeverschap. De gemeente kiest ervoor van de eerste drie categorieën gebruik te maken van deze mogelijkheid.

In dit exploitatieplan is dat gedaan door te bepalen welke kavels voor deze specifieke categorieën zijn aangewezen. Dat is gedaan door ze aan te wijzen op de Verkavelingskaart. Deze is bindend van karakter door de koppeling aan de regel over woningcategorieën. Het gevolg van deze regel is dat, als een aanvraag voor een omgevingsvergunning tot bebouwing van de betreffende kavel niet duidelijk bedoeld is voor bebouwing als sociale huurwoning respectievelijk geliberaliseerde woning voor middenhuur respectievelijk goedkope en betaalbare koopwoningen, de vergunning wordt geweigerd. Bij de beoordeling van de vergunningaanvraag wordt dan ook gezien of de aanvrager waarborgen aan de gemeente verschaft om de betreffende woning te exploiteren in de betreffende categorie en wel voor de daarvoor aangewezen doelgroepen.

De bedoelde doelgroepen zijn opgenomen in de Doelgroepenverordening betaalbare woningen gemeente Oude IJsselstreek 2023. Als doelgroep voor sociale huurwoningen gelden huishoudens met een huishoudinkomen niet hoger dan de DAEB-inkomensgrens; voor de middenhuurwoningen zijn dat huishoudens met een huishoudinkomen niet hoger dan 1,5 maal de DAEB-inkomensgrens en voor goedkope koopwoningen huishoudens met een huishoudinkomen niet hoger dan 1,35 maal de DAEB-inkomensgrens. Voor betaalbare koopwoningen geldt geen inkomensgrens.

De prijsgrens voor de goedkope koopwoningen is maximaal € 260.000 vrij op naam (prijspeil 1-1-2025) en voor betaalbare koopwoningen maximaal € 370.000 vrij op naam (prijspeil 1-1-2025).

Bedoeling van artikel 5 is dat deze woningen ook daadwerkelijk bij de daarvoor bestemde doelgroep in gebruik komen. Om te voorkomen dat dit doel doorkruist zou kunnen worden is een verbod opgenomen om - via verkoop - de sociale huurwoningen en middenhuurwoningen buiten de huursfeer te brengen en een verbod om buiten de doelgroep te verhuren. Verder is het verboden de sociale huur- en middenhuurwoningen buiten de huursfeer van de betreffende prijscategorieën te brengen.