

Raadsvoorstel

Agendapunt:

Zaaknummer: 2023-026296

Onderwerp

Vaststellen Doelgroepenverordening gemeente Goirle 2023

Datum voorstel	Datum raadsvergadering
13 november 2023	12 december 2023

Aan de gemeenteraad,

Voorstel

1. De Doelgroepenverordening gemeente Goirle 2023 vast te stellen;
2. Kennis te nemen van de bijbehorende toelichting.

Inleiding

In maart 2023 heeft de gemeente Goirle de regionale Woondeal ondertekend. Als uitvloeisel daarvan stellen wij een regionale Woonzorgvisie en een lokale Woonzorgvisie op. Beiden worden in het eerste kwartaal van 2024 aan uw raad aangeboden waarna de uitwerking volgt in uitvoeringsprogramma's.

In de Woondeal is de ambitie uitgesproken om bij nieuwbouw twee derde aan betaalbare woningen te realiseren. Voorliggende verordening is een van de instrumenten waarmee we kunnen bijdragen aan die ambitie.

Met de ondertekening van de Woondeal wil Goirle minimaal 615 nieuwe woningen realiseren tot en met 2026. Voor de periode daarna zijn we van plan om nog eens 2000 woningen te bouwen. Van deze woningen moet minimaal twee derde betaalbaar zijn¹. Uw raad is hierover geïnformeerd door middel van een raadsinformatiebrief op 26-2-2023.

Met de Doelgroepenverordening kan publiekrechtelijk worden geregeld dat er voldoende woningen in het betaalbare segment worden gerealiseerd in nieuwe woningbouwontwikkelingen. En dat deze woningen voor langere tijd beschikbaar blijven voor de in de verordening genoemde doelgroepen.

Over de Doelgroepenverordening is regionaal afstemming gezocht. De gemeente Oisterwijk gaat ook over tot het vaststellen van eenzelfde verordening. De gemeente Hilvarenbeek heeft al een Doelgroepenverordening vastgesteld.

¹ Onder het begrip betaalbaar in de Woondeal vallen sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen en betaalbare koopwoningen tot € 355.000,- (prijspeil 2023). De Minister van VRO heeft aangekondigd dat in 2024 de betaalbaarheidsgrens € 390.000,- wordt.

Twee jaar geleden is de betaalbaarheidsgrens door het Ministerie losgekoppeld van de NHG-grens.

Ambtelijke bijstand: Welna Poorta

Zaaknummer 2023-026296

Agendapunt:

1.1 Doelgroepenverordening is nodig door de komst van de Omgevingswet

De Omgevingswet treedt op 1 januari 2024 in werking en vanaf dat moment stelt de gemeente niet meer verschillende bestemmingsplannen op, maar wordt gewerkt met een tijdelijk Omgevingsplan voor het hele grondgebied van de gemeente Goirle. Bij nieuwe ontwikkelingen kunnen de regels en voorwaarden uit de Doelgroepenverordening in het tijdelijke Omgevingsplan worden opgenomen. Voor 2032 moet een definitief Omgevingsplan voor Goirle worden vastgesteld. Intussen gaat de uitvoering van de bouwopgave uit de Woondeal wel door. Om Omgevingswetproof te kunnen werken is het nodig om vóór de inwerkingtredingsdatum van 1 januari 2024 de Doelgroepenverordening vast te stellen.

1.2 Met de Doelgroepenverordening wordt het gewenste woonbeleid juridisch verankerd en neemt de gemeente meer regie op de uitvoering van de Woondeal

Onze Woonvisie (2019-2022) is verouderd en wordt vervangen door een nieuwe Woonzorgvisie. In de Woonzorgvisie worden betaalbaarheid van woningen en bereikbaarheid voor doelgroepen belangrijke thema's. Met de Doelgroepenverordening verankeren we dat er betaalbare woningen worden gerealiseerd en dat deze woningen bij de doelgroep terecht komen. Ook wordt geregeld dat woningen gedurende een aantal jaren in het betreffende segment verhuurd/verkocht worden. Hiervoor is in de Doelgroepenverordening een instandhoudingstermijn opgenomen en een meldingsplicht aan het college van B&W opgenomen van mutaties van prijzen en personen. Daarmee neemt de gemeente meer regie op de bouw en het beschikbaar houden van woningen in het betaalbare segment.

De Doelgroepenverordening is alleen van toepassing bij nieuwbouw en regelt niet de toewijzing van woningen. Woningcorporatie Leystromen wijst al sociale huurwoningen toe met behulp van het regionale toewijzingssysteem van Woning in Zicht en houdt daarbij rekening met het inkomen van huurders in de sociale woningbouw.

Als de Wet versterking regie op de volkshuisvesting in werking treedt (naar verwachting op 1 juli 2024) zal een regionale Huisvestingsverordening met urgentieregeling worden gemaakt en aan uw raad worden voorgelegd waarmee woningen kunnen worden toegewezen aan "urgent woningzoekenden". De huisvestingsopgave van deze groepen wordt zo evenrediger verdeeld in de regio. De komende jaren zullen dus meer instrumenten worden ingezet om grip te krijgen en te houden op de woningmarkt.

1.3 Met de Doelgroepenverordening wordt de betaalbaarheid uit de Woondeal verder uitgewerkt en geconcretiseerd

In maart 2022 heeft de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO) de Nationale Woon- en Bouwagenda gepresenteerd, waarbij het uitgangspunt is het realiseren van voldoende betaalbare woningen. Vervolgens hebben rijk, provincie, gemeenten, waterschappen en woningcorporaties afspraken met elkaar gemaakt over het realiseren van de betaalbare opgave. De basis daarvoor is 30% sociale huur, 40% middeldure huur en betaalbare koop. 30% van de totale opgave mogen vrije sectorwoningen zijn. De gemeente Goirle heeft hiervoor de SRBT-Woondeal op 9 maart 2023 ondertekend (Stedelijke Regio Breda Tilburg).

Agendapunt:

1.4 Specificeren koopprijzen nieuwbouwwoningen en zelfbewoningsplicht

De woningmarkt blijft constant in beweging. Door de stijgende rente, de hoge kosten voor de woningbouw, verminderde belangstelling en terugtrekkende kopers voor nieuwbouw koopwoningen worden woningbouwprojecten steeds vaker uitgesteld of doorgeschoven naar betere tijden. De reden hiervan is dat ontwikkelaars hun woningbouwprojecten niet voldoende rendabel kunnen realiseren. Maar de vraag naar betaalbare woningen blijft onverminderd groot. Juist vanwege deze dynamiek en een nieuwe situatie is het belangrijk duidelijke keuzes te maken, om verder aan de slag te gaan met de woningmarkt van Goirle en te zorgen dat er betaalbare woningen worden gebouwd.

Gezien bovengenoemde ontwikkelingen wordt voorgesteld om de prijsgrenzen voor de koopwoningen te specificeren. Enerzijds ontstaat hierdoor een beter perspectief voor de ontwikkelaars ten behoeve van de realisatie van een haalbaar, uitvoerbaar én rendabel woningbouwproject. Anderzijds biedt de aanpassing van de prijsgrenzen meer onderhandelingsperspectief met de ontwikkelaars om het aantal gewenste betaalbare woningen daadwerkelijk te kunnen realiseren en aanbieden aan de woningzoekenden in onze gemeente.

Daarom het voorstel om in de Doelgroepenverordening de prijsgrens voor de sociale koopwoningen (zoals bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening) in te delen in twee subcategorieën:

- 1) Een sociale koopwoning laag segment tot een maximumbedrag van € 250.000,-
- 2) Een sociale koopwoning hoog segment tot een bedrag van € 355.000,-

Streefwoningbouwprogramma

Conform de Woondeal houden we voor Goirle het streefwoningbouwprogramma aan van:

- minimaal 30% sociale huur²
- minimaal 40% middeldure huur³ en koop tot € 355.000,- (prijspeil 2023)
- maximaal 30% vrije sector

Dit streefwoningbouwprogramma geldt overall gerekend over alle nieuwe bouwplannen tezamen (groot en klein) die in Goirle worden gerealiseerd. In grote projecten (meer dan 75 woningen) is het streven om deze verdeling binnen dat project te realiseren.

In onderhavige Doelgroepenverordening worden de woningen en inkomensgroepen gespecificeerd (prijsgrenzen en inkomensgroepen), waardoor concrete sturing in planontwikkeling mogelijk wordt gemaakt. Waarna de woningen ook langjarig voor die groepen beschikbaar blijven.

Ook nemen we de zelfbewoningsplicht op voor de in de Doelgroepenverordening genoemde woningen.

² Bedrag bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag

³ Bedrag tussen de sociale huurprijs en de huurprijs behorend bij 186 WWS-punten (€ 1.123,13 prijspeil per 1 juli 2023)

Agendapunt:

Kanttekeningen

1.1 De Doelgroepenverordening kan niet worden ingezet voor lopende ontwikkelingen waarvoor al (andere) randvoorwaarden zijn meegegeven.

In het kader van behoorlijk bestuur is het niet mogelijk om de Doelgroepenverordening van toepassing te verklaren op woningbouwontwikkelingen die al in een vergevorderd stadium zijn en waarvoor de gemeente Goirle al andere uitgangspunten heeft meegegeven. Het kan daarom voorkomen dat uw gemeenteraad de komende tijd nog plannen ter vaststelling krijgt voorgelegd, waarop de Doelgroepenverordening niet van toepassing is. Echter voor alle nieuwe plannen die nog worden opgestart zal de Doelgroepenverordening worden ingezet.

Ontwikkelaars kunnen het opleggen van regels en het stellen van randvoorwaarden voor het bouwen en exploiteren van betaalbare woningen als belemmering ervaren om te gaan bouwen in de gemeente. Door in de regio gelijklopende regels vast te stellen voor de huisvesting van doelgroepen wordt het speelveld gelijkvormig. Uit navraag bij andere gemeenten blijkt dat de Doelgroepenverordening niet belemmerd werkt.

Financiën

Dit voorstel heeft geen financiële consequenties.

Samenwerking

We werken samen in GHO-verband op dit onderwerp. De gemeente Hilvarenbeek heeft in 2021 een Doelgroepenverordening vastgesteld. Oisterwijk bereidt nu een Doelgroepenverordening voor. We maken gebruik van elkaars kennis en kunde.

Communicatie en vervolg

De Doelgroepenverordening treedt in werking de dag na bekendmaking in het elektronisch Gemeentebblad en op Lokale wet- en regelgeving, beiden te vinden op www.overheid.nl en loopt gelijk met de inwerkingtreding van de Omgevingswet. De Doelgroepenverordening wordt ook bekendgemaakt op onze gemeentelijke website.

Bijlage

Doelgroepenverordening gemeente Goirle 2023 met toelichting.

de secretaris,

de voorzitter,

Ruud Lathouwers

Mark van Stappershoef

Agendapunt:

De raad van de gemeente Goirle;
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders;
gelet op de artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet;
gelet op artikel 3.1 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening;
gelet op de artikelen 1.1.1 en 3.1.2 van het Besluit ruimtelijke ordening;
gelet op de SRBT-Woondeal 2022-2030.

b e s l u i t :

De Doelgroepenverordening gemeente Goirle 2023 vast te stellen.

Doelgroepenverordening gemeente Goirle 2023

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

1. Aanvangshuurprijs: de huurprijs bij de start van een huurovereenkomst.
2. Aanvangskoopprijs: de koopprijs van de grond en de woning daarop, zonder bijkomende kosten, bij het sluiten van de koopovereenkomst dan wel de koop/aanneemovereenkomst.
3. DAEB- inkomensgrens: inkomensgrens als bedoeld in artikel 16 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015.
4. Huishouden: een huishouden, bestaande uit een natuurlijk persoon en zijn niet duurzaam gescheiden echtgenoot of geregistreerd partner, of degene die met hem een gezamenlijke huishouding voert of zal gaan voeren in de te huren of aan te kopen woning.
5. Huishoudinkomen: het huishoudinkomen als bedoeld in artikel 1, eerste lid, van de Woningwet.
6. Huurprijs: De prijs welke bij huur en verhuur is verschuldigd voor het enkele gebruik van een onroerende zaak.
7. Middeldure huurwoning: huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid onder j, van het Besluit ruimtelijke ordening.
8. Sociale huurwoning: huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder d, van het Besluit ruimtelijke ordening.
9. Sociale koopwoning: koopwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder e, van het Besluit ruimtelijke ordening.
10. Woning: een besloten ruimte, of complex van ruimten, welke een eigen toegang heeft en welke de bewoner kan bewonen zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen buiten de woning, bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

Agendapunt:

11. Woningcorporatie: toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet.
12. WWS: Woningwaarderingstelsel, bedoeld in artikel 5, eerste lid, van het Besluit huurprijzen woonruimte.

Artikel 2 Huurprijsgrens sociale huurwoningen

1. De maximale aanvangshuurprijs voor sociale huurwoningen bedraagt het bedrag bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag.
2. De hoogte van de aanvangshuurprijs van sociale huurwoningen dient gedurende de instandhoudingstermijn zoals genoemd in artikel 6, eerste lid, onder het maximale bedrag als bedoeld in het eerste lid van dit artikel te blijven.

Artikel 3 Huurprijsgrens middeldure huurwoningen

1. De aanvangshuurprijs van middeldure huurwoningen is tenminste hoger dan het bedrag bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag en is ten hoogste de huurprijs behorend bij 186 WWS-punten (€ 1.123,13 prijspeil per 1 juli 2023).
2. De in het eerste lid bedoelde maximale aanvangshuurprijs kan door het college van burgemeester en wethouders worden aangepast als de marktomstandigheden daar aanleiding toe geven.
3. De hoogte van de aanvangshuurprijs van middeldure huurwoningen dient gedurende de instandhoudingstermijn zoals genoemd in artikel 6, tweede lid, te vallen binnen de bandbreedte genoemd in het eerste lid van dit artikel.

Artikel 4 Koopprijsgrenzen en voorwaarden sociale koopwoningen

1. De categorie sociale koopwoningen kent twee segmenten, met bijbehorende maximale koopsomgrenzen:
 - a. Sociale koopwoningen in het hoge segment. Een sociale koopwoning in het hoge segment heeft een maximale (ver)koopprijs van € 355.000 (dit is de betaalbaarheidsgrens, prijspeil 2023).
 - b. Sociale koopwoningen in het lage segment. Een sociale koopwoning in het lage segment heeft een maximale (ver)koopprijs van € 250.000 (dit is circa 70% van de betaalbaarheidsgrens, prijspeil 2023).
2. Het college kan de bedragen genoemd in het eerste lid aanpassen als marktomstandigheden daar aanleiding toe geven.
3. De (ver)koopprijs van een sociale koopwoningen in het hoge en lage segment bedraagt gedurende de instandhoudingstermijn zoals genoemd in artikel 6, derde lid, maximaal de koopsomgrens zoals in bedoelt in het eerste lid onder respectievelijk a. en b., zoals die geldt op het moment van verkoop.
4. De koper van een sociale koopwoning dient de sociale koopwoning zelf te gaan bewonen.

Artikel 5 Doelgroepen

1. De doelgroep voor sociale huurwoningen zijn huishoudens met een huishoudinkomen niet hoger dan de DAEB-inkomensgrens.

Agendapunt:

2. De doelgroep voor middeldure huurwoningen zijn huishoudens met een huishoudinkomen van maximaal 1,5 keer de DAEB-inkomensgrens. Het college van burgemeester en wethouders kan dit norminkomen jaarlijks aanpassen.
3. De doelgroep voor sociale koopwoningen in het:
 - a. hoge segment bestaat uit bestaat uit huishoudens met een huishoudinkomen tot 2 keer de DAEB-inkomensgrens. Het college van burgemeester en wethouders kan dit norminkomen jaarlijks aanpassen.
 - b. lage segment bestaat uit huishoudens met een huishoudinkomen tot maximaal 1,5 keer de DAEB-inkomensgrens. Het college van burgemeester en wethouders kan dit norminkomen jaarlijks aanpassen.
4. De doelgroep voor Woonzorgvoorzieningen in de sociale huurwoningen of middeldure huurwoningen zijn die huishoudens die gelet op hun specifieke kenmerken, zoals leeftijd of zorgbehoefte, zoals benoemd in het bestemmingsplan, aangewezen zijn op die specifieke woonzorgvoorziening.

Artikel 6 Instandhoudingstermijn

1. Sociale huurwoningen moeten gedurende een termijn van ten minste 25 jaren na de datum van eerste verhuur beschikbaar blijven voor de doelgroep als bedoeld in artikel 5, eerste lid.
2. Middeldure huurwoningen moeten gedurende een termijn van ten minste 15 jaren na de datum van eerste verhuur beschikbaar blijven voor de doelgroep als bedoeld in artikel 5, tweede lid.
3. Sociale koopwoningen moeten gedurende een termijn van tenminste 10 jaren na de eerste ingebruikname (datum inschrijving eerste bewoner(s) in de Basisregistratie Personen) beschikbaar blijven voor de doelgroep als bedoeld in artikel 5, derde lid.
4. Woonzorgvoorzieningen dienden gedurende een termijn van ten minste 25 jaren na eerste ingebruikname, voor de doelgroep als woonzorgvoorziening beschikbaar te blijven.

Artikel 7 Meldingsplicht

1. De eigenaar van een huurwoning of huurwoningen woningen met een huurprijsgrens als bedoeld in artikel 2, eerste lid en artikel 3, eerste lid van deze verordening dient gedurende de in artikel 6 van deze verordening gestelde instandhoudingstermijnen jaarlijks een overzicht aan het college te verstrekken waarin onderbouwd aangetoond wordt dat alle aanvangshuurprijzen binnen het bepaalde van artikel 2 en artikel 3 van deze verordening vallen.
Bij / in dit overzicht dient ook onderbouwd aangetoond te worden of bij nieuwe verhuringen in het voorgaande kalenderjaar sprake was van verhuur aan huishoudens die behoren tot de doelgroepen als bedoeld in artikel 2 en 3 van deze verordening. Uiterlijk op 1 juli dient voornoemd overzicht van het voorgaande kalenderjaar aan het college verstrekt te zijn. Verstreking van de hiervoor genoemde gegevens geschiedt via een door het college voorgeschreven (elektronisch) formulier. Het college kan naar aanleiding van de verstrekte gegevens nadere gegevens opvragen, ter (verdere) controle op de naleving van het bepaalde in deze verordening.
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

Agendapunt:

hun verhuurbeleid, zijn vrijgesteld van de meldingsplicht als bedoeld in het eerste lid van dit artikel.

3. De verkoper of projectontwikkelaar van nieuwbouw sociale koopwoningen dient per nieuwbouwproject aan het college een overzicht te overleggen waaruit onderbouwd blijkt dat de woningen verkocht zijn voor een koopprijs onder of gelijk aan de maximale koopprijsgrens zoals bepaald in artikel 4, eerste lid, van deze verordening, en waaruit blijkt dat de woningen verkocht zijn aan huishoudens die vallen binnen de doelgroep als bedoeld in artikel 5, derde lid, van deze verordening. Verstrekking van de hiervoor genoemde gegevens geschiedt via een door het college voorgeschreven (elektronisch) formulier. Het college kan naar aanleiding van de verstrekte gegevens nadere gegevens opvragen, ter (verdere) controle op de naleving van het bepaalde in deze verordening.
4. Elke volgende verkoop van sociale koopwoningen dient gedurende de in artikel 6 bepaalde instandhoudingstermijn uiterlijk binnen vier weken na het tekenen van de koopovereenkomst gemeld te worden bij het college. Verstrekking van de hiervoor genoemde gegevens geschiedt via een door het college voorgeschreven (elektronisch) formulier. Het college kan naar aanleiding van de verstrekte gegevens nadere gegevens opvragen, ter (verdere) controle op de naleving van het bepaalde in deze verordening.

Artikel 8. Strafbepaling

Overtreding van de in artikel 7 gestelde meldingsplicht kan worden gestraft met hechtenis van ten hoogste drie maanden of geldboete van de tweede categorie.

Artikel 9 Toezicht

Met het toezicht op de naleving van het bij of krachtens deze verordening bepaalde zijn belast de bij besluit van het college aangewezen personen.

Artikel 10 Hardheidsclausule

Het college kan één of meer artikelen van deze verordening buiten toepassing laten of daarvan ten gunste van de aanvrager afwijken, voor zover toepassing naar hun oordeel tot een bijzondere hardheid leidt.

Artikel 11 Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking met ingang van de eerste dag na bekendmaking.

Artikel 12 Citeertitel

Deze verordening kan worden aangehaald als "Doelgroepenverordening gemeente Goirle 2023".

Agendapunt:

Algemene toelichting op de Doelgroepenverordening gemeente Goirle 2023

In het gemeentelijk woonbeleid wordt bepaald welke percentages sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen en sociale koopwoningen de gemeente gerealiseerd wenst te zien bij (woning)nieuwbouwprojecten. De Wet ruimtelijke ordening biedt gemeenten vervolgens de mogelijkheid om in bestemmingsplannen te bepalen dat (in lijn met dat gemeentelijke woonbeleid) een bepaald percentage van het aantal woningen dat op grond van het bestemmingsplan gebouwd mag worden, moet bestaan uit sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen en/of sociale koopwoningen⁴.

Een sociale huurwoning zoals die in een bestemmingsplan mag worden opgenomen / voorgeschreven, wordt in het Besluit ruimtelijke ordening gedefinieerd als:

“[Een] huurwoning met een aanvangshuurprijs onder de grens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, waarbij de instandhouding voor de in een gemeentelijke verordening omschreven doelgroep voor ten minste tien jaar na ingebruikname is verzekerd.”⁵

Met deze omschrijving is geborgd dat de aanvangshuurprijs (de huurprijs bij aanvang van het huurcontract) niet hoger mag zijn dan wettelijk is bepaald. Met deze omschrijving wordt echter niet geborgd dat de woning ook daadwerkelijk verhuurd gaat worden aan een persoon die - of een huishouden dat - op grond van het inkomen behoort tot de doelgroep voor wie de sociale huurwoningen bedoeld zijn. Daarin voorziet deze Doelgroepenverordening. In de Doelgroepenverordening wordt bepaald voor welke (inkomens)doelgroepen de (in een bestemmingsplan voorgeschreven) verschillende woningcategorieën bedoeld zijn.

Op eenzelfde manier wordt ook voor middeldure huurwoningen vastgelegd voor welke inkomensdoelgroep deze woningen bestemd zijn.

Voor sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen wordt in de verordening voorgeschreven wat de aanvangshuurprijs maximaal mag zijn. De aanvangshuurprijs wil precies dat zeggen: de huur bij aanvang van een nieuw huurcontract. De huur van een sociale huurwoning of middeldure huurwoningen mag jaarlijks wel worden verhoogd met de wettelijk toegestane verhogingen, en kan zodoende ook boven de aanvangshuurprijs komen. Wordt de huur echter opgezegd, en komt er een nieuwe huurder in de sociale of middeldure huurwoning, dan moet de huur bij aanvang van het contract voldoen aan de (op dat moment geldende) maximale aanvangshuur voor die woning.

Op eenzelfde manier wordt in het Besluit ruimtelijke ordening gedefinieerd wat in een bestemmingsplan onder een sociale koopwoning moet worden verstaan:

⁴ Onder de huidige wetgeving mogen in een bestemmingsplan geen exacte aantallen van de woningcategorieën worden opgenomen, alleen percentages van het aantal woningen dat op grond van het bestemmingsplan gebouwd mag worden. De woningcategorieën mogen ook niet als zodanig op de plankaart worden aangeduid (er mag bijvoorbeeld geen rijtje woningen op de plankaart worden aangeduid als zijnde “sociale huurwoning”). Op basis van de bestemmingsplanvoorschriften en de plankaart is dan ook niet zichtbaar welke woningen precies de benodigde “doelgroepwoningen” betreffen. Het verdient daarom sterk aanbeveling om naast de percentages in het bestemmingsplan, bij het opstellen van een bestemmingsplan ook de aantallen en locaties van de doelgroepwoningen in een anterieure overeenkomst of een exploitatieovereenkomst met een ontwikkelaar vast te leggen.

⁵ Artikel 1.1.1, eerste lid, onder d, Besluit ruimtelijke ordening.

Agendapunt:

“[Een] koopwoning met een koopprijs vrij op naam van ten hoogste € 200.000, waarbij de instandhouding voor de in een gemeentelijke verordening omschreven doelgroep voor een in de verordening vastgesteld tijdvak van ten minste een jaar en ten hoogste tien jaar na ingebruikname is verzekerd.”

Ook met deze definitie wordt de maximale verkoopprijs van een sociale koopwoning wel vastgelegd, maar wordt er niet geborgd dat de woning ook verkocht wordt aan iemand voor wie die woning op grond van zijn/haar inkomen bedoeld is. Dat gebeurt weer met deze Doelgroepenverordening, door te bepalen dat de woning alleen verkocht mag worden aan iemand met een huishoudinkomen dat niet hoger is dan het in deze verordening vastgestelde bedrag.

Daarnaast wordt met deze Doelgroepenverordening bepaald dat de doelgroepwoningen (sociale huur, middeldure huur en sociale koop) beschikbaar blijven voor de doelgroep waarvoor ze bedoeld zijn. Sociale huurwoningen moeten 25 jaar als zodanig beschikbaar blijven voor de doelgroep. Middeldure huurwoningen moeten 15 jaar beschikbaar blijven voor de doelgroep. En sociale koopwoningen moeten gedurende een termijn van 10 jaren beschikbaar moeten blijven voor de doelgroep. Gedurende deze termijnen mogen aanvangshuurprijzen en verkoopprijzen niet hoger zijn dan in de verordening bepaald.

De Doelgroepenverordening heeft alleen betrekking op nieuw te bouwen woningen waarbij in het bestemmingsplan bepaald is dat een bepaald percentage sociale huur, betaalbare huur of sociale koopwoning moet wezen. De instandhouding en toewijzing van die woningen kan met deze verordening geborgd.

Agendapunt:

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1 Begripsbepaling

Lid 1 Aanvangshuurprijs:

De aanvangshuurprijs is de huurprijs bij aanvang van een nieuw huurcontract.

Lid 2 Aanvangskoopprijs:

In dit lid wordt het begrip aanvangskoopprijs gedefinieerd. Het is de koopsom voor de woning die een koper betaalt aan de verkoper, zonder bijkomende kosten zoals overdrachtsbelasting, notariskosten, makelaarskosten, advies- en bemiddelingskosten, bouwrente, bankgarantie.

Bij de nieuwbouw van een koopwoning (dus ook bij een sociale koopwoning) betaalt de koper vaak de koopprijs voor de grond aan een aannemer/ontwikkelaar via een koopovereenkomst. Voor de nog te bouwen of in aanbouw zijnde woning óp die grond betaalt de koper een aanneemsom aan de aannemer/ontwikkelaar via een aanneemovereenkomst. Voor de toepassing van deze verordening is het uiteraard de bedoeling dat de totale koopsom van grond én woning tezamen onder de grens van de aanvangskoopprijs blijft, en niet alleen het bedrag uit de koopovereenkomst voor de grond.

Lid 3 DAEB-inkomensgrens:

In dit lid wordt een voor deze verordening van toepassing zijnde inkomensgrens gedefinieerd. De DAEB-inkomensgrens is de inkomensgrens als bedoeld in artikel 16 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (Btiv).

DAEB is een afkorting voor “Diensten van algemeen economisch belang”. Het begrip komt voort uit Europese wetgeving, en wordt in artikel 1 van de Woningwet nader gedefinieerd. Ook het begrip “inkomensgrens” wordt in artikel 1 van Woningwet gedefinieerd.

In artikel 16, eerste lid, van het Btiv is bepaald dat de inkomensgrens, bedoeld in artikel 1, eerste lid, van de Woningwet, € 44.035 bedraagt. In afwijking van dat eerste lid is de inkomensgrens, bedoeld in artikel 1, eerste lid, van de Woningwet tot 1 januari 2025 voor een meerpersoonshuishouden als bedoeld in artikel 2, onderdeel a, van de Wet op de huurtoeslag € 48.625⁶.

Het tweede lid van artikel 16 Btiv bepaalt dat bovengenoemde bedragen jaarlijks bij ministeriële regeling worden gewijzigd. Zo zijn bij [ministeriële regeling van 29 november 2022 \(Stcrt. 2022, 32423\)](#) de gewijzigde bedragen voor 2023 vastgesteld. De bedragen in het eerste lid van artikel 16, Btiv, zoals weergegeven op www.wetten.nl zijn reeds de aangepaste actuele bedragen voor dit jaar. Door de koppeling met de DAEB-inkomensgrens worden de inkomensgrenzen voor huurders van sociale huurwoningen en kopers van sociale koopwoningen zoals geldend in deze verordening dus automatisch jaarlijks geïndiceerd.

De DAEB-inkomensgrens is dezelfde inkomensgrens die Woningcorporaties op grond van artikel 48, eerste lid, Woningwet moeten hanteren bij het verhuren van hun woningen.

⁶ Bedragen geldend op 1-11-2023

Agendapunt:

Woningcorporaties (“toegelaten instellingen”) moeten op grond van artikel 48 Woningwet namelijk een minimumpercentage van hun woningen verhuren aan personen waarbij het huishoudinkomen niet hoger is dan deze (DAEB-)inkomensgrens (of aan bij AMvB te bepalen categorieën van mensen).

Lid 5 Huishoudinkomen:

Het huishoudinkomen wordt in deze verordening gedefinieerd als het huishoudinkomen als bedoeld in artikel 1, eerste lid, van de Woningwet.

In dat artikel van de Woningwet wordt het huishoudinkomen gedefinieerd als de:

“gezamenlijke verzamelinkomens als bedoeld in artikel 2.18 van de Wet inkomstenbelasting 2001 van de bewoners van een woongelegenheden, 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»”.

Het verzamelinkomen als bedoeld in artikel 2.18 van de Wet inkomstenbelasting 2001 is het gezamenlijke bedrag van:

- a. het inkomen uit werk en woning;
- b. het inkomen uit aanmerkelijk belang en
- c. het belastbare inkomen uit sparen en beleggen, verminderd met daarin begrepen te conserveren inkomen

Lid 6 Huurprijs:

Hier wordt het begrip huurprijs gedefinieerd. De huurprijs wordt gedefinieerd als “de prijs welke bij huur en verhuur is verschuldigd voor het enkele gebruik van een onroerende zaak”. Dit is de definitie zoals die in artikel 1, derde lid, onder b, van de Huurwet wordt gehanteerd. Op grond van deze definitie wordt onder “huurprijs” de zogenaamde “kale huurprijs” verstaan. Servicekosten en kosten voor gas, water en licht zijn daar niet bij inbegrepen.

Deze begripsbepaling is van belang omdat hiermee wordt bepaald dat ook de aanvangshuurprijs (gedefinieerd in het eerste lid) betrekking heeft op de “kale huur”.

Lid 7 Middeldure huurwoning:

In dit lid wordt een middeldure huurwoning omschreven als een huurwoning bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid onder j, van het Besluit ruimtelijke ordening.

Artikel 1.1.1, eerste lid onder j, van het Besluit ruimtelijke ordening luidt als volgt:

“geliberaliseerde woning voor middenhuur: huurwoning met een aanvangshuurprijs van ten minste het bedrag, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, en ten hoogste een in een gemeentelijke verordening bepaalde, jaarlijks te indexeren aanvangshuurprijs, waarbij de instandhouding in die verordening voor ten minste tien jaar na ingebruikname is verzekerd.”

In bovenstaande definitie wordt de ondergrens van de aanvangshuurprijs-range voor middeldure huurwoningen dus al gegeven. De bovengrens moet volgens bovenstaande definitie uit het Besluit ruimtelijke ordening in een gemeentelijke verordening worden bepaald: de Doelgroepenverordening. In de onderhavige Doelgroepenverordening wordt die bovengrens voor middeldure huurwoningen

Agendapunt:

inderdaad bepaald, in artikel 3, eerste lid. Zie ook de toelichting op dat artikel. De instandhoudingstermijn wordt in artikel 6 van deze verordening bepaald.

Lid 8 Sociale huurwoning:

In dit lid wordt een sociale huurwoning omschreven als een huurwoning bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid onder d, van het Besluit ruimtelijke ordening.

Artikel 1.1.1, eerste lid onder d, van het Besluit ruimtelijke ordening luidt als volgt:

“sociale huurwoning: huurwoning met een aanvangshuurprijs onder de grens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, waarbij de instandhouding voor de in een gemeentelijke verordening omschreven doelgroep voor ten minste tien jaar na ingebruikname is verzekerd.”

De *“grens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag”* is de zogenoemde *“liberalisatiegrens”*. In 2023 bedraagt deze € 808,06. Dit wordt jaarlijks op grond van artikel 27, eerste lid, van de wet op de Huurtoeslag geïndiceerd.

De *“instandhouding voor de in een gemeentelijke verordening omschreven doelgroep”* wordt met deze verordening geregeld.

Lid 9 Sociale koopwoning

In dit lid wordt een sociale koopwoning omschreven als een koopwoning bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid onder e, van het Besluit ruimtelijke ordening.

Lid 10 Woning:

Hier wordt het begrip *“woning”* gedefinieerd. De begripsbepaling is gebaseerd op de begripsbepaling van *“woonruimte”* uit artikel 1, eerste lid, onder l, onder 1°, van de Huisvestingswet en op de omschrijving van het begrip *“zelfstandige woning”* uit artikel 234 van boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.

Het begrip woonruimte is in de Huisvestingswet gedefinieerd als een *“besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden”*.

Onder een zelfstandige woning zoals bedoeld in artikel 7:234 Burgerlijk Wetboek wordt verstaan *“de woning welke een eigen toegang heeft en welke de bewoner kan bewonen zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen buiten de woning”*.

In deze verordening wordt het begrip *“woning”* gedefinieerd als een samenstelling van deze beide omschrijvingen. Daarmee wordt beoogd vast te leggen dat een woning voor de toepassing van deze verordening een zelfstandige woonruimte moet zijn (i.e. geen kamerverhuur) en bedoeld is voor bewoning door één afzonderlijk huishouden. De bepaling sluit daarmee ook aan bij het begrip *“woning”* zoals dat in bestemmingsplannen wordt gehanteerd.

Agendapunt:

Lid 11 Woningcorporatie

Dit lid heeft geen toelichting.

Lid 12 WWS

WWS staat voor woningwaarderingstelsel. Dit is het waarderingstelsel voor woningen zoals bedoeld in artikel 10, eerste lid van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte juncto artikel 5 van het Besluit huurprijzen woonruimte. Ook wel het puntenstelsel, puntensysteem of de puntentelling genoemd.

In bijlage I van de Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimte worden aan de punten die aan een woonruimte op basis van het waarderingstelsel toegekend kunnen worden, maximale huurprijzen verbonden.

Artikel 2 Huurprijsgrens sociale huurwoningen

In dit artikel wordt de toegestane huurprijs bij aanvang van een nieuw contract voor sociale huurwoningen bepaald. Het bedrag wordt gelijkgesteld met het bedrag bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag. Het bedrag bedoeld in artikel 13, eerste lid, Wet op de huurtoeslag wordt jaarlijks op grond van artikel 27, eerste lid, Wet op de huurtoeslag geïndiceerd. Een afzonderlijke indexering in deze verordening is daarom niet nodig.

Artikel 3 Huurprijsgrens middeldure huurwoningen

In dit artikel wordt de toegestane huurprijs bij aanvang van een nieuw contract voor middeldure huurwoningen bepaald. Deze huurprijs is ten minste (meer dan) de maximale huurprijs voor een goedkope sociale huurwoning (ondergrens middeldure huur is vanaf bovengrens sociale huur) en bedraagt ten hoogste de huurprijs behorend bij 186 WWS punten. Deze bovengrens is in lijn met prijsgrens van middeldure huurwoningen zoals die in de SRBT-Woondeal wordt gehanteerd en is afgesproken.

Deze bovengrens is ook in lijn met het wetsvoorstel Wet betaalbare huur. In het voorstel van de wet zal de Huisvestingswet 2014 worden gewijzigd, in de zin dat in artikel 1, eerste lid, na onderdeel d, een onderdeel wordt ingevoegd, luidende:

«middeldure huurwoning: zelfstandige woning als bedoeld in artikel 234 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek:

- 1°. met een waardering van de kwaliteit als bedoeld in artikel 10, eerste lid van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte, die op grond van het bepaalde krachtens artikel 10, eerste lid, van die wet leidt tot een maximale huurprijs die hoger is dan het bedrag, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, en niet hoger is dan 186 punten, of;*
- 2°. waarvoor bij aanvang van de huurovereenkomst een huurprijs is overeengekomen die hoger is dan het bedrag, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, en lager dan of gelijk is aan de maximale huurprijs behorende bij 186 punten op grond van de waardering van de kwaliteit als in artikel 10, eerste lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte»*

Agendapunt:

Artikel 4 Koopprijsgrenzen en voorwaarden sociale koopwoningen

Een sociale koopwoning is in artikel 1, lid 9 omschreven als een koopwoning bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid onder e, van het Besluit ruimtelijke ordening.

Artikel 1.1.1, eerste lid onder e, van het Besluit ruimtelijke ordening luidt als volgt:

“sociale koopwoning: koopwoning met een koopprijs vrij op naam van ten hoogste € 200.000, waarbij de instandhouding voor de in een gemeentelijke verordening omschreven doelgroep voor een in de verordening vastgesteld tijdvak van ten minste een jaar en ten hoogste tien jaar na ingebruikname is verzekerd.”

In artikel 7ad, eerste lid van het Besluit uitvoering Crisis- en Herstelwet is bepaald dat in afwijking van de bovenstaande maximale koopprijs van € 200.000, de kostengrens zoals vastgesteld in de Voorwaarden en Normen Nationale Hypotheekgarantie (NHG) geldt als ten hoogste koopprijs voor sociale koopwoningen. In afwijking van het Besluit ruimtelijke ordening geldt dus de NHG-grens als maximale koopprijs voor een sociale koopwoning.

In april 2021, toen deze bepaling in Besluit uitvoering Crisis- en Herstelwet werd ingevoerd, bedroeg de NHG-grens € 325.000. In januari 2022 werd de NHG-grens verhoogd naar € 355.000. In 2023 werd de NHG-grens verhoogd naar € 405.000, en voor 2024 is de NHG-grens vastgesteld op € 435.000.

In een “Kamerbrief over aanpassing Nationale Hypotheek Garantie per 2023” van 11 oktober 2022 heeft de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening aangegeven de NHG-kostengrens (weer) los te willen koppelen van de betaalbaarheidsgrens:

“De (beschikbare) inkomens zijn namelijk het afgelopen jaar veel minder sterk gestegen dan de NHG-kostengrens, die de huizenprijsontwikkeling volgt. Voor de regionale woondeals die eind dit jaar en begin volgend jaar worden vastgesteld wordt, conform het programma Woningbouw, de huidige NHG-grens van € 355.000 gehanteerd als betaalbaarheidsgrens. Deze verandert dus niet door verhoging van de kostengrens naar € 405.000”, aldus de minister.

Op 9 maart 2023 is de SRBT-Woondeal, één van de vier regionale Woondeals die er in Brabant is gesloten, ondertekend door de deelnemers. De SRBT-Woondeal is gesloten door de minister van VRO, de provincie Noord-Brabant, 18 gemeenten en de woningcorporaties binnen de SRBT. In de Woondeal wordt, zoals door de minister aangekondigd, € 355.000 als betaalbaarheidsgrens voor betaalbare koopwoningen aangehouden.

Een jaar later schrijft de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening in een “Kamerbrief aanpassingen NHG per 2024” van 25 oktober 2023 het volgende:

“Tot 2023 gold de NHG-grens als grens voor wat betaalbare koopwoningen zijn. Door de sterke stijging van de NHG-grens is met ingang van 2023 de NHG-grens losgekoppeld van de betaalbaarheidsgrens. De huidige betaalbaarheidsgrens van € 355.000 in 2023 wordt geïndexeerd volgens de Consumentenprijsindex (CPI). Voor 2024 betekent dit dat de betaalbaarheidsgrens wordt vastgesteld op € 390.000.”

Gelet op de bovenstaande feiten en omstandigheden is ervoor gekozen om in deze verordening te bepalen dat een sociale koopwoning in het hoge segment een maximale verkoopprijs heeft van

Agendapunt:

€ 355.000. Dit is de betaalbaarheidsgrens zoals gehanteerd in (onder meer) de Woondeal, naar het prijspeil van 2023.

Een sociale koopwoning in het lage segment heeft een maximale verkoopprijs van 70% van de bovengenoemde betaalbaarheidsgrens. Afgerond op hele 10.000 euro komt dit neer op maximaal € 250.000.

Artikel 5 Doelgroepen

Lid 1 Doelgroep sociale huurwoningen

De doelgroep voor sociale huurwoningen zijn huishoudens met een huishoudinkomen niet hoger dan (éénmaal) de DAEB-inkomensgrens. De afzonderlijke begrippen die in deze bepaling voorkomen zijn hiervoor reeds toegelicht. Zoals hiervoor bij de toelichting op artikel 1, lid 3, al is aangegeven bedraagt de DAEB-inkomensgrens (op dit moment) € 44.035 voor een eenpersoonshuishouden en € 48.625 voor een meerpersoonshuishouden. Deze bedragen worden jaarlijks bij ministeriele regeling gewijzigd. De keuze voor een inkomensgrens van eenmaal het DAEB-inkomen komt overeen met de inkomensgrens die woningbouwcorporaties hanteren voor sociale huurwoningen.

Lid 2 Doelgroep middeldure huurwoning

De doelgroep voor middeldure huurwoningen zijn huishoudens met een huishoudinkomen van maximaal 1,5 keer de DAEB-inkomensgrens. De afzonderlijke begrippen in deze bepaling zijn hiervoor reeds toegelicht. Gekozen is voor een maximaal huishoudinkomen van 1,5 keer het DAEB-inkomen.

Lid 3 Doelgroep voor sociale koopwoningen

De categorie sociale koopwoningen kent op basis van deze verordening twee segmenten:

- sociale koopwoningen in het hoge segment, en
- sociale koopwoningen in het lage segment.

In artikel 4 is bepaald hoe duur sociale koopwoningen in beide segmenten mogen zijn. In dit lid wordt bepaald welke inkomensgroepen voor deze woningen in aanmerking komen

De doelgroep voor sociale koopwoningen in het hoge segment bestaat uit huishoudens met een huishoudinkomen tot 2 keer de DAEB-inkomensgrens. De doelgroep voor sociale koopwoningen in het lage segment bestaat uit huishoudens met een huishoudinkomen tot maximaal 1,5 keer de DAEB-inkomensgrens.

Artikel 6 en 7

Deze artikelen spreken voor zich.

Artikel 8 Strafbepaling

De strafbepaling die gekoppeld is aan de meldplicht vindt een juridische basis in artikel 154 van de Gemeentewet: *“De raad kan op overtreding van zijn verordeningen en van die van organen waaraan ingevolge artikel 156 verordenende bevoegdheid is gedelegeerd, strafstellen maar geen andere of zwaardere dan hechtenis van ten hoogste drie maanden of geldboete van de tweede categorie, al dan niet met openbaarmaking van de rechterlijke uitspraak”*.

Agendapunt:

In het Wetboek van Strafrecht is opgenomen dat de boete van de tweede categorie (op dit moment)⁷ € 4.500,- bedraagt.

Het betreft hier een zogeheten punitieve sanctie. Ook een herstelsanctie in de vorm van een last onder dwangsom zou voorstelbaar zijn als middel om de meldplicht te handhaven. Er is echter gekozen voor een punitieve sanctie die gekoppeld is aan de strafbaarstelling van verordeningen, omdat het gaat om een vooraf duidelijk vast te stellen straf. Het vaststellen van een proportionele last onder dwangsom ter handhaving van de meldplicht ligt complexer. Het is namelijk lastig om in te schatten welk profijt een partij heeft bij het verzuim van het melden van het aangaan van een verhuur- of koopovereenkomst voor een woning waarop de Doelgroepenverordening van toepassing is.

Artikelen 9, 10, 11 en 12

Deze artikelen spreken voor zich.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Goirle in zijn vergadering van 12 december 2023.

de raadsgriffier,

de voorzitter,

Frits Harteveld

Mark van Stappershoef

⁷ De boetebedragen worden elke twee jaar, met ingang van 1 januari van een jaar, bij algemene maatregel van bestuur aangepast aan de ontwikkeling van de consumentenprijsindex sinds de vorige aanpassing van deze bedragen (artikel 23, negende lid, Sr).