

Doelgroepenverordening 2022 gemeente Montfoort

Geldend van 31 oktober 2022 t/m heden

Intitulé

Doelgroepenverordening 2022 gemeente Montfoort

De raad van de gemeente Montfoort gelezen het voorstel van

burgemeester en wethouders (raadsvoorstel d.d. 27 september 2022),

Gelet op de artikelen 147 lid 1 en 149 van de Gemeentewet en artikel 1.1.1, eerste lid, en artikel 3.1.2 van het Besluit ruimtelijke ordening,

Besluit:

vast te stellen de:

Doelgroepenverordening 2022 gemeente Montfoort

Artikel 1 Definities

In deze verordening wordt verstaan onder:

- a.** Aanvangshuurprijs: de huurprijs bij de start van een huurovereenkomst.
- b.** DAEB-norm: de inkomensgrens bedoeld in artikel 48, eerste lid van de Woningwet. Deze grens bedraagt in 2022 € 40.765 voor eenpersoonshuishoudens en € 45.014 voor meerpersoonshuishoudens.
- c.** Gebruiksoppervlakte: gebruiksoppervlakte als bedoeld in NEN 2580 is de bruikbare vloeroppervlakte, geschikt voor het beoogde gebruik.
- d.** Huishouden: Een alleenstaande of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of willen gaan voeren.
- e.** Huurprijs: de prijs die bij huur en verhuur is verschuldigd voor het enkele gebruik van een woonruimte of standplaats, uitgedrukt in een bedrag per maand.
- f.** Initiële koopprijs: de koopprijs die bij de eerste koopovereenkomst na oplevering met de koper is overeengekomen
- g.** Inkomen: (Gezamenlijke) verzamelinkomen(s) van het huishouden als bedoeld in artikel 2.18 van de Wet inkomstenbelasting 2001, met uitzondering van kinderen in de zin van artikel 4 van de Algemene wet inkomensafhankelijke regelingen, of wanneer geen inkomstenbelasting wordt geheven, het belastbare loon krachtens de Wet op de loonbelasting 1964 in het peiljaar.

- h.** Koopprijs: de koopprijs bij het sluiten van de koopovereenkomst.
- i.** Middeldure huurwoning: huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder j van het Besluit ruimtelijke ordening.
- j.** Middeldure huurwoning in het hoge segment: middeldure huurwoning als bedoeld onder h. met een aanvangshuurprijs hoger dan € 870 en ten hoogste € 1.050 (prijspeil 2022).
- k.** Middeldure huurwoning in het lage segment: middeldure huurwoning als bedoeld onder h. met een aanvangshuurprijs van ten hoogste € 870 (prijspeil 2022).
- l.** Sociale huurwoning: huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder d van het Besluit ruimtelijke ordening.
- m.** Sociale huurwoning in het hoge segment: middeldure huurwoning als bedoeld onder l. met een aanvangshuurprijs hoger dan € 633,25 en ten hoogste € 763,47 (prijspeil 2022).
- n.** Sociale huurwoning in het lage segment: middeldure huurwoning als bedoeld onder l. met een aanvangshuurprijs van ten hoogste € 633,25 (prijspeil 2022).
- o.** Sociale koopwoning: koopwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder e van het Besluit ruimtelijke ordening, waarbij een in deze verordening bepaalde maximale koopprijs van toepassing is van ten hoogste €355.000, conform het verruimde prijsgrenskader in artikel 7ad van het Besluit uitvoering Crisis- en Herstelwet.
- p.** Sociale koopwoning in het hoge segment: sociale koopwoning als bedoeld onder o. met een koopprijs van hoger dan € 250.000 en niet meer dan € 355.000 (prijspeil 2022).
- q.** Sociale koopwoning in het lage segment: sociale koopwoning als bedoeld onder o. met een koopprijs van niet hoger dan € 200.000 (prijspeil 2022).
- r.** Sociale koopwoning in het middensegment: sociale koopwoning als bedoeld onder o. met een koopprijs van hoger dan € 200.000 en niet meer dan € 250.000 (prijspeil 2022).
- s.** Levensloopbestendige woning: zelfstandige woonruimte die voldoet aan de ontwerpeisen uit het Woonkeur Nieuwbouw, Basispakket, Deel 1., onderdelen Woning (A.) en Woongebouw (B.).

Artikel 2 Prijsgrenzen aanvangshuren sociale huurwoningen

- 1.** De aanvangshuurprijs voor sociale huurwoningen in het hoge segment bedraagt maximaal het bedrag bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, te weten € 763,47 (peiljaar 2022).

2. De aanvangshuurprijs voor sociale huurwoningen in het lage segment bedraagt meer ten hoogste het bedrag van de eerste aftoppingsgrens, zoals bedoeld in artikel 20, tweede lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, te weten € 633,25 (peiljaar 2022).
3. De in het eerste lid bedoelde maximale aanvangshuurprijs wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd conform het bepaalde in artikel 27, eerste lid van de Wet op de huurtoeslag en wordt jaarlijks door het Ministerie gepubliceerd.
4. De in het tweede lid bedoelde maximale aanvangshuurprijs wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd conform het bepaalde in artikel 27, derde lid van de Wet op de huurtoeslag en wordt jaarlijks door het Ministerie gepubliceerd.

Artikel 3 Prijsgrenzen aanvangshuren middeldure huurwoningen

1. De aanvangshuurprijs voor middeldure huurwoningen in het lage segment bedraagt meer dan het bedrag bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag en ten hoogste € 870, peiljaar 2022.
2. De aanvangshuurprijs voor middeldure huurwoningen in het hoge segment bedraagt meer dan € 870 en ten hoogste € 1.050, peiljaar 2022.
3. 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.
4. De in het eerste lid bedoelde maximale aanvangshuurprijs wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd conform de procentuele indexatie van de maximale huurprijs voor sociale huurwoningen zoals bepaald in artikel 27, eerste lid van de Wet op de huurtoeslag en wordt jaarlijks door het Ministerie gepubliceerd.
5. De in het tweede lid bedoelde huurprijsgrenzen worden jaarlijks per 1 januari geïndexeerd conform de procentuele indexatie van de maximale huurprijs voor sociale huurwoningen zoals bepaald in artikel 27, eerste lid van de Wet op de huurtoeslag en wordt jaarlijks door het Ministerie gepubliceerd.

Artikel 4 Prijsgrenzen initiële kooprijzen sociale koopwoningen

1. De initiële koopprijs voor een sociale koopwoning in het lage segment bedraagt ten hoogste € 200.000 vrij op naam (prijspeil 2022).
2. De initiële koopprijs voor een sociale koopwoning in het middensegment bedraagt ten hoogste € 250.000 vrij op naam (prijspeil 2022).
3. De initiële koopprijs voor een sociale koopwoning in het hoge segment bedraagt ten hoogste € 355.000 vrij op naam (prijspeil 2022).

4. De maximale initiële kooprijzen in de genoemde prijssegmenten in lid 1. tot en met 3. worden jaarlijks per 1 januari geïndexeerd op basis van de jaarmutatie van de consumentenprijsindex voor alle huishoudens zoals het Centraal Bureau voor de Statistiek jaarlijks in januari publiceert over het voorafgaande kalenderjaar, met als bovengrens de maximale wettelijke grens voor sociale koopwoningen conform artikel 7ad van het Besluit Uitvoering Crisis- en Herstelwet. Jaarlijks stelt de gemeente de nieuwe en af te ronden bedragen vast.

Artikel 5 Doelgroep

1. Als doelgroep voor sociale huurwoningen in het lage segment worden aangemerkt huishoudens met een gezamenlijk inkomen tot de DAEB-norm voor geldend voor respectievelijk eenpersoonshuishoudens, te weten €40.024 (prijspeil 2022) en meerpersoonshuishoudens, te weten € 45.014 (prijspeil 2022).
2. Als doelgroep voor sociale huurwoningen in het hoge segment worden aangemerkt huishoudens met een gezamenlijk inkomen tot maximaal 1,25 maal de DAEB-norm voor meerpersoonshuishoudens, te weten € 56.268 (prijspeil 2022).
3. Als doelgroep voor middeldure huurwoningen in het lage segment worden aangemerkt huishoudens met een gezamenlijk inkomen tot maximaal 1,25 maal de DAEB-norm voor meerpersoonshuishoudens, te weten € 56.268 (prijspeil 2022).
4. Als doelgroep voor middeldure huurwoningen in het hoge segment worden aangemerkt huishoudens met een gezamenlijk inkomen tot maximaal 1,5 maal de DAEB-norm voor meerpersoonshuishoudens, te weten € 67.521 (prijspeil 2022).
5. Als doelgroep voor sociale koopwoningen in het lage segment worden aangemerkt huishoudens met een gezamenlijk inkomen tot maximaal 1,25 maal de DAEB-norm voor meerpersoonshuishoudens, te weten € 56.268 (prijspeil 2022).
6. Als doelgroep voor sociale koopwoningen in het middensegment worden aangemerkt huishoudens met een gezamenlijk inkomen tot maximaal 1,5 maal de DAEB-norm voor meerpersoonshuishoudens, te weten € 67.521 (prijspeil 2022).
7. Als doelgroep voor sociale koopwoningen in het hoge segment worden aangemerkt huishoudens met een gezamenlijk inkomen tot maximaal 1,75 maal de DAEB-norm voor meerpersoonshuishoudens, te weten € 78.775 (prijspeil 2022).

Artikel 6 Instandhoudingstermijn

1. Sociale huurwoningen in het lage segment dienen gedurende een termijn van ten minste 15 jaar na de eerste ingebruikname als sociale huurwoning in het lage segment voor de doelgroep beschikbaar te blijven.

2. Sociale huurwoningen in het hoge segment dienen gedurende een termijn van ten minste 15 jaar na de eerste ingebruikname als sociale huurwoning in het hoge segment voor de doelgroep beschikbaar te blijven.
3. Middeldure huurwoningen in het lage segment dienen gedurende een termijn van ten minste 15 jaar na de eerste ingebruikname als middeldure huurwoning in het lage segment voor de doelgroep beschikbaar te blijven.
4. Middeldure huurwoningen in het hoge segment dienen gedurende een termijn van ten minste 15 jaar na de eerste ingebruikname als middeldure huurwoning in het hoge segment voor de doelgroep beschikbaar te blijven.
5. Sociale koopwoningen in het lage segment dienen gedurende een termijn van ten minste 10 jaar na de eerste ingebruikname als sociale koopwoning voor de doelgroep van sociale koopwoningen in het lage segment beschikbaar te blijven.
6. Sociale koopwoningen in het middensegment dienen gedurende een termijn van ten minste 10 jaar na de eerste ingebruikname als sociale koopwoning voor de doelgroep van sociale koopwoningen in het middensegment beschikbaar te blijven.
7. Sociale koopwoningen in het hoge segment dienen gedurende een termijn van ten minste 10 jaar na de eerste ingebruikname als sociale koopwoning voor de doelgroep van sociale koopwoningen in het hoge segment beschikbaar te blijven.

Artikel 7 Prijs-/kwaliteitverhouding

1. Middeldure huurwoningen in het hoge segment en sociale koopwoningen in het hoge segment dienen een gebruiksoppervlakte te hebben van ten minste 75 m² in geval van een grondgebonden woning en ten minste 65 m² in geval van een appartement.
2. Sociale koopwoningen in het middensegment en sociale huurwoningen in het hoge segment dienen een gebruiksoppervlakte te hebben van ten minste 65 m² in geval van een grondgebonden woning en in geval van een appartement ten minste 50 m².
3. Middeldure huurwoningen in het lage segment dienen een gebruiksoppervlakte te hebben van ten minste 50 m².
4. Sociale koopwoningen in het lage segment en sociale huurwoningen in het lage segment dienen een gebruiksoppervlakte te hebben van ten minste 40 m².
5. Levensloopbestendige woningen in de categorieën sociale koop in het hoge segment en middeldure huur in het hoge segment dienen een gebruiksoppervlakte te hebben van ten minste 60 m².
6. Voor levensloopbestendige woningen in de categorieën
 - sociale koop in het lage segment,
 - sociale koop in het middensegment,

- middeldure huur in het lage segment,
- sociale huur in het lage segment en
- sociale huur in het hoge segment

gelden geen aanvullende eisen ten aanzien van gebruiksoppervlakte.

Artikel 8 Hardheidsclausule

Het college is bevoegd in gevallen waarin de toepassing van deze verordening naar hun oordeel tot een bijzondere hardheid leidt ten gunste van de aanvrager af te wijken van deze verordening.

Artikel 9 Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als Doelgroepenverordening 2022 gemeente Montfoort.

Artikel 10 Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking één dag na publicatie in het Gemeenteblad

Ondertekening

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Montfoort, d.d. [datum].

*De raad voornoemd,
de griffier,*

de voorzitter,

Toelichting op de Doelgroepenverordening Montfoort

Aanleiding en doel

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) biedt gemeenten de mogelijkheid bij bestemmingsplannen te eisen dat een bepaald percentage van categorieën woningen wordt gerealiseerd in nieuwbouwplannen. Dit kan voor de categorieën sociale huur, middeldure huur, sociale koop en particulier opdrachtgeverschap.

De doelgroepenverordening vormt een wettelijke basis voor het doorvoeren van gemeentelijk woonbeleid in bestemmingsplannen. De doelgroepenverordening heeft alleen betrekking op nieuwbouw. De woningbouwplannen en de volkshuisvestelijke doelen van de gemeente Montfoort vormen de uitgangspunten voor deze doelgroepenverordening.

Om de doelgroepenverordening toe te passen moet dit in het betreffende bestemmingsplan en/of het bijbehorende exploitatieplan vastgelegd worden. Alleen dan kan de doelgroepenverordening worden toegepast. Het toepassen van de verordening is een keuze die afhankelijk van de afwegingen in elk bestemmingsplan moet worden gemaakt. Op het moment dat het bestemmingplan onherroepelijk is geldt ook de verordening. De verordening is alleen van kracht voor nieuw vast te stellen bestemmingsplannen en geldt niet met terugwerkende kracht voor al eerder vastgestelde bestemmingsplannen. Indien woningen binnen de vastgestelde termijn worden onttrokken aan de opgelegde categorie kan handhavend worden opgetreden.

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de definitie van middeldure huur- en koopwoningen opgenomen en hoe lang deze woningen minimaal voor de doelgroep behouden moeten blijven. De definiëring van de doelgroep voor deze woningen wordt in het Bro echter bij de gemeente gelegd.

In deze doelgroepenverordening Montfoort is vastgelegd:

1. Wat de maximale aanvangshuren zijn voor middeldure huurwoningen in verschillende prijssegmenten;
2. Wat de maximale initiële koopprijzen zijn voor sociale koopwoningen in verschillende prijssegmenten;
3. Hoe de aanvangshuren en (initiële) koopprijzen jaarlijks kunnen worden geïndexeerd;
4. Wat de minimale kwaliteitseisen zijn voor verschillende woningtypen en prijssegmenten binnen elke sociale woningbouwcategorie.
5. Hoe lang de betreffende woningen minimaal binnen het vastgestelde categorie moeten blijven vallen (de instandhoudingstermijnen) en voor welke doelgroepen de betreffende woningen gedurende die periode beschikbaar moeten zijn.

De verordening regelt niet de toewijzing van de nieuwbouwwoningen aan individuele huishoudens. Met ontwikkelende partijen kunnen (anterieure) afspraken worden gemaakt om verhuur- en/of verkoopbepalingen uit de doelgroepenverordening te laten bekrachtigen via de initiële verkoopcontracten na de realisatie (verkoop aan particulieren en eigendomsoverdracht aan verhuurders).

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1. Begripsomschrijvingen

De inhoud spreekt in grote lijn voor zich. Ter verduidelijking merken wij het volgende op bij:

Onder b. 'DAEB-norm': Diensten van Algemeen Economisch Belang (DAEB) zijn de in de Woningwet omschreven sociale diensten van woningbouwcorporaties: bouw, verhuur en beheer van sociale huurwoningen, bepaald maatschappelijk vastgoed en specifieke diensten voor de leefbaarheid. De Woningwet bepaalt dat corporaties hun DAEB-activiteiten vooral moeten richten op sociale doelgroepen, waaronder een inkomensgroep tot aan de genoemde grenzen.

Onder e. 'huurprijs': Onder huurprijs verstaan wij het enkele gebruik van een woning betekent de huurprijs zonder servicekosten, voorschot nutsvoorzieningen etc. Indien er kosten in rekening worden gebracht voor een inpandige parkeerplaats, vallen deze kosten binnen de huurprijs voor het enkele gebruik van de woning.

Onder f. 'initiële koopprijs': Onder de initiële koopprijs wordt de koopprijs vrij op naam (V.O.N.) verstaan die is opgenomen in de eerste koopovereenkomst met de koper van de (sociale) koopwoning.

Wanneer de koopprijs van een sociale koopwoning door het (eventueel) toepassen van een koop- of erfpachtconstructie of korting voor een lagere verwervingsprijs wordt verkocht aan de koper dan geldt de lagere koopprijs (V.O.N.) voor de vaststelling van de initiële koopprijs.

Onder i. 'middeldure huurwoning': Een andere term voor middeldure huurwoning is 'geliberaliseerde woning in de middenhuur'. Het gaat om een huurwoning met een aanvangshuurprijs van tenminste het bedrag, bedoeld in art. 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag en ten hoogste een door Montfoort beleidsmatig bepaald bedrag van € 1.050,-. Deze bovengrens is een geïndexeerd bedrag, waarbij de grens van € 1.000 uit de Woonvisie 2019-2030 met als peiljaar 2019 naar het niveau van 2022 is gebracht.

Onder o. 'sociale koopwoning': De prijsgrens voor een sociale koopwoning in het Bro is €200.000 vrij op naam. Omdat deze grens niet meer past binnen de markt- en ontwikkelprijzen in de meeste (stedelijke regio's) met een grote bouwopgave is de definitie voor sociale koop tijdelijk (en met ingang van de Omgevingswet permanent) verruimd tot €355.000 (gekoppeld aan de NHG-grens). Gemeente Montfoort sluit bij die grens, die ook in de regio wordt gehanteerd aan. Het bedrag sluit bovendien aan bij de onlangs door de Raad vastgestelde herijkte grens in het aangepaste woningbouwkader (21 oktober 2021).

Gemeente Montfoort hanteert zelf een wat afwijkende terminologie rond sociale koop in haar woningbouwprogrammering. Vanuit de oorsprong wordt daarin onder sociale koop alleen het lage prijssegment (tot €200.000 verstaan) onder de term goedkope koop. In een latere versie van het woningbouwprogrammering wordt de term goedkope koop gebruikt voor het segment tot aan de NHG-grens.

Onder s. 'levensloopbestendige woningen': Voor een goede en landelijk gehanteerd kader voor levensloopbestendige woningen wordt verwezen naar de vereisten in Woonkeur 2015 voor Nieuwbouw, volgens het Basispakket, waarbij alleen wordt gekeken naar de eisen in Deel 1. Ontwerpeisen voor de Woning (A.) en bij appartementen ook het Woongebouw (B.). De Uitvoeringseisen uit deel 2 (bouwkundige eisen en installaties) worden niet meegenomen, omdat deze heel doelgroepspecifiek zijn (senioren, mensen moeilijk ter been). Het gaat bij de realisatie vooral op de aanpasbaarheid op termijn.

Artikel 2 Huurprijsgrenzen sociale huurwoningen

De grenzen voor sociale huurwoningen zijn wettelijk bepaald. Het ligt voor de hand om hier gebruik van te maken. De bovengrens voor sociale huur wordt vermeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag. Die grens bedraagt € 763,47 (prijspeil 2022).

De huurprijsgrens voor sociale huur in het lage segment is gekoppeld aan de zogenaamde eerste aftoppingsgrens (€633,25). Dit is de maximale huurgrens die geldt voor het passend toewijzen van kleine huishoudens met lage inkomens binnen de corporatiesector. Door de regels voor passend toewijzen in de Woningwet moeten corporaties ('toegelaten instellingen') er op toezien dat verhuringen aan de laagste inkomensgroep voor tenminste 95% gebeurt in woningen tot aan de aftoppingsgrens. Dit om te voorkomen dat lage inkomens komen te wonen in een voor hen te dure woning¹. Voor kleine huishoudens gaat het om de laagste / eerste aftoppingsgrens van €633,25. Voor niet-toegelaten instellingen, zoals (institutionele) beleggers gelden deze Passendheidsregels niet. Door een laag prijssegment te definiëren in het sociale huursegment stimuleert gemeente Montfoort de ontwikkeling van een sociaal huursegment dat voor lage inkomens betaalbaar en (ook in de corporatiesector) beschikbaar is.

Sociale huurwoningen in het hoge prijssegment (tot en met €763,47) zijn groter (hogere kwaliteitseis) dan woningen in het lage prijssegment. Corporaties die deze woningen aan gezinnen met lage inkomens willen verhuren zijn door de landelijke toewijzingsregels gebonden aan de normhuur van €678,66 (de hoge / tweede aftoppingsgrens voor 3+ persoonshuishoudens). Dat staat verder los van het prijskader in deze doelgroepeverordening.

Artikel 3 Huurprijsgrenzen middeldure huurwoningen

De minimale aanvangshuurprijs voor een middeldure huurwoning begint waar de maximale huurprijs voor sociale huurwoningen, zoals bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, ophoudt. Die grens bedraagt € 763,47 (prijspeil 2022). De bovengrens voor een middeldure huurwoning is bepaald op € 1.050,00 (prijspeil 2022) en betreft een

¹ Volgens het BTIV artikel 54 eerste lid, mogen toegelaten instellingen max 5% van de toewijzingen aan lage inkomens van dit bedrag afwijken.

indexatie van de norm voor middeldure huur uit de Woonvisie 2019-2030 die als peiljaar 2019 had.

Om te kunnen zorgen voor een betaalbaar prijssegment in de vrije huursector voor een groep (lage) middeninkomens is gekozen voor een prijsdifferentiatie binnen de categorie middeldure huur. De grens voor middeldure huur in het lage segment van maximaal €870 is afgestemd op het maximale huurprijsbereik voor de inkomensgroep die net niet meer behoort tot de officiële doelgroep van woningcorporaties (de DAEB-inkomensgroep).

De huurprijsgrenzen worden jaarlijkse op 1 januari geïndexeerd. De ondergrens voor de middeldure huur wordt bepaald door de indexatie van de sociale huur, zoals bepaald in artikel 12, lid 2 van het Besluit huurprijzen woonruimte. Deze indexering ligt vast in landelijke wetgeving en vindt regelmatig, maar niet altijd jaarlijks, plaats door de rijksoverheid. De indexering van de (boven)grenzen van het middeldure segment is een gemeentelijke beleidskeuze. Gekozen is om deze indexatie te koppelen aan de procentuele indexatie van sociale huurgrens, om de ontwikkeling van de gereguleerde huurprijssegmenten gelijke tred te laten houden.

Bij huurprijs wordt onderscheid gemaakt tussen de aanvangshuur en huur. Zoals aangegeven is de aanvangshuur de huurprijs op het moment dat de huurovereenkomst wordt aangegaan. De doelgroepenverordening ziet toe op de prijsbepaling bij nieuwe huurovereenkomsten. Gedurende een huurovereenkomst kan de huurprijs worden verhoogd op basis van de contractuele afspraken tussen verhuurder en huurder en binnen de huuraanpassingskaders van de landelijke overheid. De doelgroepenverordening ziet niet toe op de prijsontwikkeling (of maximale contracthuur) lopende het huurcontract.

Artikel 4 Prijsgrenzen initiële kooprijzen sociale koopwoningen

In artikel 4 wordt de categorie sociale koop onderverdeeld in een drietal prijssegmenten. Het gaat hierbij om de vrij op naam-prijzen na oplevering van de nieuwbouwwoningen (de initiële koopprijs). In het Besluit ruimtelijke ordening is de definitie van een sociale koopwoning opgenomen met een maximale koopsom van € 200.000 (V.O.N). Als onderdeel van de experimentele ruimte die de Crisis- en Herstelwet (automatisch) biedt aan gemeenten binnen woondealregio's kan in Montfoort gebruik worden gemaakt van de verhoogde prijsgrens voor sociale koop tot maximaal de NHG-grens. Gemeente Montfoort kiest er voor om die prijsgrens te hanteren als grens voor het hoogste prijssegment binnen de sociale koop. Woningen die rond die prijs worden ontwikkeld zijn echter voor veel (lage) middeninkomens en koopstarters echter niet bereikbaar (te lage leencapaciteit). Daarom kiezen we voor een tweetal lagere prijssegmenten.

De prijsgrens van het middensegment (€ 250.000) sluit momenteel aan bij de grens van de regionale planmonitor. De prijsgrens van de laagste kooprijksklasse (€ 200.000) sluit aan bij de sociale koopgrens uit het Bro, en maakt kopen voor lage middeninkomens die net niet behoren tot de doelgroep van woningcorporaties mogelijk.

Omdat het in de huidige markt soms lastig kan blijken om woningen marktconform te ontwikkelen in de lagere prijsklassen kunnen ontwikkelaars er voor kiezen om de

verkrijgingsprijs te verlagen door de inzet van een koop- of erfpachtconstructie. Bij de inzet van een dergelijke constructie geldt de verwervingsprijs na aftrek van de uitgestelde betaling/korting dan wel de prijs van de opstal (zonder grond) als ijkpunt geldt voor de initiële koopprijs bij de classificering in het prijssegment binnen de sociale koop. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan betaalbare koopwoningen en ontwikkelbare woonconcepten.

Bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet (na uitstel voorzien) per 1 januari 2023 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 21ste tranche van het Besluit uitvoering Crisis- en Herstelwet. De verhoging van de maximale koopprijs wordt in dat geval definitief en zal dan voor alle gemeenten in Nederland gelden.

De prijsgrenzen in deze doelgroepenverordening hebben als peiljaar 2022. Nieuwe grenzen in 2023 zullen worden bepaald aan de hand van de indexatiewijze gesteld in artikel 4.

De indexatie van de prijzen voor de categorie sociale koop vindt plaats zodra het CBS de indexatiecijfers over het voorgaande kalenderjaar heeft gepubliceerd. Gemeente zal op basis van de inflatiecijfers zelf de verkoopprijzen indexeren, waarbij afronding op duizendtallen wordt gehanteerd en waarbij de grenzen zo mogelijk worden afgestemd op de prijsgrenzen in de regionale planmonitor. Via een Collegebesluit worden de nieuwe grenzen met terugwerkende kracht vanaf 1 januari dat kalenderjaar vastgesteld.

Artikel 5. Doelgroep

Dit artikel omschrijft de doelgroepen voor nieuw te bouwen middeldure huurwoningen en sociale koopwoningen. De afbakening van de doelgroepen vindt plaats door middel van maximale inkomensgrenzen. Gedurende de instandhoudingstermijn (zie artikel 6) moet de woning voor deze doelgroepen bestemd blijven.

De inkomensgrenzen voor middeldure huur en sociale koop worden gekoppeld aan de inkomensgrenzen die gelden in de sociale huursector. Met een factor op die DAEB-grens is de inkomensgrens bepaald voor sociale koop en middeldure huur in de verschillende prijsklassen. Hiermee ontstaat een kader waarbij huurprijzen betaalbaar en hypotheekleningen haalbaar zijn voor de uiteenlopende doelgroepen waar gemeente Montfoort zich bij de woningbouw in de Woonvisie 2019-2030 op richt.

De inkomensgrenzen worden jaarlijks geïndexeerd. Door de koppeling aan de DAEB-grens wordt dit bedrag geïndexeerd conform artikel 48, eerste lid, van de Woningwet.

Artikel 6. Instandhoudingstermijn

De verhuurder en/of (opvolgende) woningeigenaar moet de woning gedurende de instandhoudingstermijn in dezelfde categorie (middeldure huur dan wel sociale koop) beschikbaar houden voor de beschreven doelgroep. Het Besluit ruimtelijke ordening schrijft een minimale instandhoudingstermijn voor van 10 jaar voor middeldure huurwoningen en één jaar voor sociale koopwoningen. Voor sociale koop geldt bovendien een maximum van 10 jaar. Gelet op de wens van de gemeente Montfoort om de instandhouding van sociale woningbouw voor langere tijd te borgen, wordt in deze verordening de instandhoudingstermijn voor middeldure huurwoningen op 15 jaar en voor sociale koopwoningen op 10 jaar gesteld na de eerste ingebruikname.

Bij nieuwe verhuringen van middeldure huurwoningen in het lage segment zal de woning in het initiële prijssegment moeten worden verhuurd. Een lagere prijsklasse binnen dezelfde woningbouwcategorie mag daarbij ook. Bij wederverkoop van sociale koopwoningen moet de woning als sociale koopwoning worden verkocht tot maximaal de NHG-grens van dat jaar, waarbij geldt dat de woning bestemd blijft aan de doelgroep van het initiële kooprijkssegment waarin de woning op de markt is gebracht (laag, midden of hoog).

De instandhouding bij sociale koopwoningen zal worden geborgd via een kettingbeding in de individuele koopovereenkomsten tussen (verkopend) ontwikkelaar en de kopers. Het kettingbeding zal het overgaan van de bepalingen uit de doelgroepenverordening op een opvolgende koper gedurende de instandhoudingstermijn moeten regelen. Gemeente Montfoort zal dit standaard als eis opnemen bij het maken van (anterieure) afspraken met ontwikkelaars. De toets door makelaar en notaris bij wederverkoop vormt bij wederverkoop een goede waarborg van de naleving van de contractuele bepalingen.

Gemeente overweegt aanvullend om opgeleverde sociale koopwoningen te laten registreren via het kadaster als extra mogelijkheid voor controle en naleving.

Artikel 7 Prijs-/kwaliteitsverhouding

Om bij de woningbouw gewenste woningbouwproducten te kunnen realiseren die passen bij de prijssegmenten en beoogde doelgroepen kiest gemeente Montfoort er voor om te werken met een gedifferentieerd kwaliteitskader.

In een bestemmingsplan kan alleen gestuurd worden op een bepaald percentage middenhuur en of sociale koop binnen het plangebied (naast een percentage sociale huur en eventueel particulier opdrachtgeverschap). Om te voorkomen dat er alleen maar woningen in het hoogste prijssegment worden ontwikkeld, worden eisen gesteld aan de kwaliteit. Bouwen in het hoogste prijssegment kan dan, als de woning voldoet aan de kwaliteitskaders. Haalt het programma dat niet, dan wordt teruggerepen op een prijscategorie daaronder, waarvoor lagere eisen gelden. Bij de normstelling is gestreefd naar een kostentechnisch realistische en woontechnisch sobere maar adequate wooppervlak.

In de doelgroepenverordening Montfoort worden ook kwaliteitseisen gesteld aan de laagste prijsklassen om te waarborgen dat ook deze woningen voldoende woonkwaliteit krijgen voor beoogde doelgroep en voor toekomstige bewonersgroepen.

De kwaliteitskaders beperken zich tot een minimaal te bereiken aantal m2 gebruiksoppervlak. Hierbij gelden andere normen voor appartementen en grondbeonden woningen gelet op de beoogde doelgroep (huishoudenssamenstelling).

Aanvullende kwaliteitwensen (naast de wettelijk geldende) worden individueel met de ontwikkelaar afgestemd en in privaatrechtelijke (anterieure) overeenkomsten vastgelegd.

Levensloopbestendige woningen zijn duurder in de ontwikkeling en hebben een hogere woonstandaard, waarbij hogere eisen aan indeling en doorgankelijkheid worden gesteld. Om deze woningen markttechnisch haalbaar te maken gelden in de verordening daarom lagere eisen t.a.v. minimum woonoppervlak (GBO), dan bij andere woningtypen in hetzelfde prijssegment.

Artikel 8. Hardheidsclausule

Het college kan in gevallen waarin deze verordening niet of niet in redelijkheid voorziet een bijzondere voorziening treffen waarbij de bijzondere omstandigheden van een geval wordt afgewogen.

Artikel 9. Citeertitel

Dit artikel spreekt voor zich.

Artikel 10. Inwerkingtreding

Dit artikel spreekt voor zich.