

## B&W Adviesnota

<b>Onderwerp</b>	Stand van zaken Doelgroepenverordening Woningen Venray 2022
<b>Zaaknummer</b>	Z25000253
<b>B&amp;W datum</b>	18 februari 2025
<b>Naam steller</b>	Medewerker team Ruimtelijke Ontwikkeling
<b>Teammanager</b>	Teammanager team Ruimtelijke Ontwikkeling
<b>Portefeuillehouder</b>	Erik van Daal

### **Besproken met portefeuillehouder?**

Ja, met Erik van Daal op 10 februari 2025

### **Openbaarheid**

Ja, na het informeren van betrokkenen.

### **Bevoegd orgaan**

B en W

Ter kennisname aanbieden aan Commissie Wonen en Raad

---

## **Advies**

1. De commissie Wonen en Raad te informeren over de stand van zaken met betrekking tot de Doelgroepenverordening Woningen Venray 2022 via bijgevoegde raadsinformatiebrief.

## **Inleiding**

Op 13 december 2022 heeft de Raad de Doelgroepenverordening Woningen Venray 2022 (hierna: Doelgroepenverordening) vastgesteld. De Doelgroepenverordening is een juridisch instrument om te zorgen voor voldoende betaalbare woningen (via een verdeelsleutel) in nieuwe woningbouwplannen. Daarnaast zorgt de Doelgroepenwoningen dat deze woningen worden gebouwd en beschikbaar blijven voor de juiste doelgroep. Conform afspraak wordt de Raad geïnformeerd over de stand van zaken en de resultaten van dit instrument in Venray.

## **Beoogd resultaat**

Een toezegging om de Raad te informeren over de Doelgroepenverordening wordt nagekomen.

## **Argumenten**

*1.1 We willen de Raad meenemen over de inzet en uitwerking van dit sturingsinstrument.*

In het Omgevingsprogramma Wonen uit 2022 hebben we een aantal ambities opgenomen. Een van de ambities is de bouw van een gevarieerd woningbouwprogramma, met betaalbare woningen voor de juiste doelgroep. Een juridisch instrument om dit te realiseren is de Doelgroepenverordening. Deze is op 13 december 2022 door de Raad vastgesteld. De Doelgroepenverordening wordt nu twee jaar ingezet. In de Raadsinformatiebrief wordt de balans opgemaakt van de inzet van de Doelgroepenverordening mede in het licht van de ontwikkelingen op landelijk en provinciaal niveau, zoals de ondertekening van de Woondeal en de toekomstige Wet Versterking regie Volkshuisvesting.

## **Kanttekeningen of risico's**

N.v.t.

## **Communicatie**

Raadsinformatiebrief

## **Financiële gevolgen**

N.v.t.

## **Vervolgtraject besluitvorming**

De invoering van de Wet Versterking regie Volkshuisvesting zal gevolgen hebben voor de Doelgroepenverordening.

## **Evaluatie**

In de Jaarbrief Wonen wordt de Raad jaarlijks geïnformeerd over het aantal opgeleverde woningen, het Meerjarig woningbouwprogramma en de overige thema's uit het Omgevingsprogramma Wonen. We monitoren dan ook of de percentages uit de Doelgroepenverordening (en Woondeal) worden gehaald.

## **Bijlagen**

1. Raadsinformatiebrief

## **Naslagwerk**

N.v.t.

Leden van de raadscommissie Wonen en de gemeenteraad van Venray

*Ruimtelijke ontwikkeling*  
Raadhuisstraat 1  
Postbus 500, 5800 AM Venray  
Telefoon (0478) 52 33 33  
Telefax (0478) 52 32 22  
E-mail [gemeente@venray.nl](mailto:gemeente@venray.nl)  
Internet [www.venray.nl](http://www.venray.nl)  
KvK-nummer 14132389

IBAN NL20 BNGH 028 5028 383 (belastingen)  
IBAN NL11 BNGH 028 5008 757 (algemeen)  
BIC BNGHNL2G

Datum	18 februari 2025	Behandeld door	Beleidsmedewerker RO
Ons kenmerk	Z25000253	Datum uw brief	
Pagina	1 van 5	Uw kenmerk	
Onderwerp	Stand van zaken Doelgroepenverordening		

Beste leden van de Commissie Wonen en de gemeenteraad,

In het Omgevingsprogramma Wonen is een van de ambities: het realiseren van een gevarieerd en betaalbaar woningbouwprogramma. Hiervoor is een verdeelsleutel opgenomen in het Omgevingsprogramma Wonen. Daarnaast willen we dat deze woningen terecht komen bij én beschikbaar blijven voor de juiste doelgroep. Een juridisch instrument om dit te realiseren is de Doelgroepenverordening. Op 13 december 2022 is de Doelgroepenverordening Woningen Venray 2022 (hierna: Doelgroepenverordening) vastgesteld door uw raad. In deze brief informeren wij u, zoals eerder afgesproken, over de stand van zaken.

### **Doelgroepenverordening**

De Doelgroepenverordening bestaat uit een aantal onderdelen. Deze worden hieronder toegelicht.

- De *verdeelsleutel* in het Omgevingsprogramma Wonen is verankerd in de Doelgroepenverordening en schrijft voor dat 50% van het te realiseren woningbouwprogramma betaalbaar moet zijn bij een initiatief van 12 woningen of meer. Zie tabel 1 op de volgende pagina (prijspeil 1-1-2025). Betaalbaar heeft betrekking op zowel koop als huur, waarbij er een verplicht onderdeel van 35% sociale huur en koop is opgenomen, die vervolgens ook weer een verplichte onderverdeling kent. Ook dient het bereikbare programma te worden gerealiseerd<sup>1</sup>. Dat wil zeggen dat een deel van het programma dient te bestaan uit woningen tussen de €405.000 en €480.000.

---

<sup>1</sup> In het Omgevingsprogramma Wonen is opgenomen dat de bereikbaarheidsgrens de Nationale Hypotheek Garantie (NHG)-grens +€75.000 betreft. Tot 2023 gold de NHG-grens conform de landelijke definitie van een betaalbare woning als maatstaaf. De voormalige minister heeft echter besloten de NHG-grens los te koppelen van de definitie van een betaalbare woning door de sterke stijging van de NHG-grens.

Categorie	Verdeling	Toelichting	Prijsgrens
<b>50% betaalbaar</b>	35% sociaal	sociale huur 25% tot 30%	< €900,07
	15% betaalbaar	sociale koop 5% tot 10%	< €280.000
<b>20% bereikbaar</b>		middenhuur	€900,07 - €1.184,02
		betaalbare koop	€280.000 - €405.000
<b>30% duur</b>		koopwoningen	€405.000 - €480.000
		dure huur	> €480.000
			> €1.184,02

Tabel 1

- Daarnaast willen we graag dat de betaalbare woningen bij de juiste *doelgroep* terechtkomen. Een ontwikkelaar dient er daarom voor te zorgen dat de huurwoning en/of koopwoning bij de huurder en/of koper met het juiste inkomen terechtkomt (zie hiervoor artikel 5 t/m 8 van de Doelgroepenverordening). De ontwikkelaar is verplicht dit bij de gemeente te melden. Wij monitoren dat dit gebeurt en schrijven de ontwikkelaar indien nodig aan.
- Met de Doelgroepenverordening wordt geregeld dat woningen beschikbaar blijven voor de doelgroep. In artikel 9 zijn daarom de *instandhoudingstermijnen* opgenomen. Voor sociale huurwoningen is dat ten minste 25 jaar, voor middenhuurwoningen ten minste 15 jaar en voor sociale en betaalbare koopwoningen ten minste 5 jaar. Woonzorgvoorzieningen dienen gedurende een termijn van ten minste 25 jaar voor de doelgroep beschikbaar te blijven.
- Ontwikkelaars kunnen een beroep doen op de *hardheidsclausule* van de Doelgroepenverordening. Na vaststelling van de Doelgroepenverordening in december 2022 is twee keer op verzoek van de ontwikkelaar de hardheidsclausule toegepast:
  1. Plan Oude Oostrumseweg 12 (toevoeging 14 woningen). De hardheidsclausule ging om de toewijzing van de woningen en de instandhoudingstermijn. Met de ontwikkelaar is overeengekomen dat de sociale huurwoningen minimaal 10 jaar i.p.v. 25 jaar in deze categorie verhuurd worden. Ook was vanwege het woonconcept afgesproken dat de ontwikkelaar mocht afwijken bij de toewijzing van de sociale huurwoningen. Er verdween een bedrijf in een zware milieucategorie en een pand met kenmerkende wederopbouwarchitectuur bleef behouden.
  2. Plan Kennedyplein 18 - Vredeskerk (toevoeging 28 woningen). In dit plan zit geen sociale huur, maar wel 60% betaalbare koop. In de Doelgroepenverordening is opgenomen dat plannen onderling mogen worden uitgeruild. Deze ontwikkelaar is ook elders bezig in Venray, namelijk de ontwikkeling van het Odaklooster, waarbij wel sociale huur wordt toegevoegd. Verder ligt de Vredeskerk in een wijk waar al veel sociale huur aanwezig is, dus ook hier was het gerechtvaardigd om af te wijken in het kader van de leefbaarheid. Tot slot blijft een monumentaal pand behouden.

Bovengenoemde afspraken worden vastgelegd in de anterieure overeenkomst en in de toelichting en planregels van een omgevingsplan dan wel omgevingsvergunning (Bopa).

We monitoren de Doelgroepenverordening via het Meerjarig woningbouwprogramma. Hierin staan alle woningbouwplannen van Venray. Jaarlijks informeren wij u hierover via de Jaarbrief Wonen. De effecten van de Doelgroepenverordening bij de opgeleverde woningen worden de komende jaren pas zichtbaar. Dit komt omdat een woningbouwplan een doorlooptijd heeft van 5 tot 10 jaar. In het eerste kwartaal van 2025 ontvangt u de Jaarbrief Wonen 2024.

### **Woondeal Limburg en Wet Versterking regie Volkshuisvesting**

Op 9 maart 2023 hebben de Limburgse gemeenten (waaronder Venray), provincie Limburg en het Rijk de Woondeal Limburg ondertekend. In de Woondeal is opgenomen dat bij nieuwe woningbouwplannen tweederde van het programma betaalbaar moet zijn met minimaal 30% sociale huur. De 30% sociale huur moet gerealiseerd worden wanneer een gemeente onder het landelijk gemiddelde percentage sociale huurwoningen in totale voorraad zit (dit percentage is momenteel 27%). De Venrayse woningvoorraad bestaat uit 26,5% sociale huur. De Woondeal Limburg kent geen bereikbaarheidscategorie, zoals opgenomen in de Doelgroepenverordening van de gemeente Venray. In de toekomstige Wet Versterking regie Volkshuisvesting zullen de percentages uit de Woondeals, instandhoudingtermijnen en definities wettelijk worden vastgelegd. Dit is aanleiding om een andere verdeelsleutel in Venray te gaan hanteren.

### **Aanpassing Doelgroepenverordening**

Het is door de komst van de Omgevingswet niet meer mogelijk om de Doelgroepenverordening in te trekken (overgangsrecht) en in lijn te brengen met de Woondeal en toekomstige Wet Versterking Regie Volkshuisvesting. Ook is het wijzigen/ gewijzigd vaststellen van de Doelgroepenverordening niet meer mogelijk, omdat deze integraal opgaat in het toekomstige Omgevingsplan. Dit betekent dat de regels uit de Doelgroepenverordening pas verwerkt en gewijzigd kunnen worden bij het opstellen en vaststellen van een (thematische) wijziging van het Omgevingsplan Venray. Gevolg is dat de Doelgroepenverordening voor wat betreft de prijsgrenzen niet meer in lijn is met afspraken die na inwerkingtreding van de Doelgroepenverordening zijn gemaakt (zoals de Woondeal Limburg).

### **Handelswijze college B&W bij nieuwe bouwplannen**

Door de ondertekening van de Woondeal en de opgaven uit de toekomstige Wet Versterking Regie Volkshuisvesting, zetten we bij nieuwe conceptverzoeken (*na 1-1-2024*) van 12 woningen of meer in op tweederde betaalbaarheid en sociale huur. Dit doen we uiteraard in goed overleg met de ontwikkelaar. Het kan dus voorkomen dat woningplannen die zijn gestart voor 1-1-2024 en ter vaststelling aan u worden voorgelegd nog een programma hebben van 50% betaalbaarheid. Zoals u weet, bedraagt de looptijd van een woningbouwplan ca. 5 tot 10 jaar.

De Doelgroepenverordening is nog steeds van kracht. Dit heeft tot gevolg dat bij de vaststelling van de nieuwe (TAM IMRO) omgevingsplannen standaard een beroep wordt gedaan op de

hardheidsclausule, omdat door de Woondeal Limburg en de Wet Versterking Regie Volkshuisvesting wordt afgeweken van de door u vastgestelde verdeelsleutel. Het college van B&W handelt volgens dit principe, omdat dit ten gunste is van de vele woningzoekenden die onze gemeente kent. De prijsgrenzen en verdeling uit de Woondeal zijn namelijk gunstiger dan de prijsgrenzen uit de verdeelsleutel in de Doelgroepenverordening. De verdeelsleutel bij nieuwe plannen ziet er als volgt uit (zie tabel 2):

Categorie	Verdeling	Toelichting	Prijsgrens
<b>2/3<sup>e</sup> betaalbaar</b>	35% sociaal	sociale huur 25% tot 30% betaalbare koopwoningen laag 5% tot 10%	< €900,07 <€280.000
	35% midden	middenhuur betaalbare koopwoningen midden & hoog	€900,07 - €1.184,02 €280.000 - €405.000
<b>1/3<sup>e</sup> vrij invulbaar</b>	30% duur	dure huur dure koopwoningen	> €1.184,02 > €405.000

Tabel 2

De categorie betaalbare koopwoningen midden en hoog is een categorie met een brede breedte (€280.000 - €405.000). De Provincie Limburg monitort binnen deze range hoeveel woningen er binnen de categorie betaalbare koopwoningen midden (€280.000 - €345.000) en betaalbare koopwoningen hoog (€345.000 - €405.000) worden gebouwd. Het college van B&W stuurt echter niet op een hard percentage en onderscheid tussen de categorie betaalbaar midden en betaalbaar hoog, omdat beide categorieën meetellen in de totaalopgave van de tweederde betaalbaarheid. Er is dan ook geen hard percentage opgenomen over hoeveel woningen betaalbaar midden of betaalbaar hoog dienen te zijn. Dit is een gesprek tussen de initiatiefnemer en de gemeente en daar waar mogelijk worden hier anterieur afspraken over gemaakt. De instandhoudingstermijnen, definities, doelgroepen en overige regels blijven verder gehandhaafd. In de Jaarbrief Wonen en het Meerjarig woningbouwprogramma worden vanaf dit jaar de nieuwe categorieën aangehouden.

### Conclusie

We blijven werken met de Doelgroepenverordening van de gemeente Venray, totdat de Wet Versterking regie Volkshuisvesting van kracht is. Het is immers een prima instrument om te sturen op de bouw van betaalbare woningen voor de juiste doelgroep. In afwijking van de Doelgroepenverordening, maar in overeenstemming met de Woondeal Limburg hanteren wij de verdeling van tweederde betaalbaar. Dit gaat altijd in overleg met de ontwikkelaar. Dit betekent dat in deze gevallen standaard de hardheidsclausule wordt ingezet.

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders,

de burgemeester,

M.C. Uitdehaag

de secretaris,

E.G.J. Voorn

Bijlage: Doelgroepenverordening Woningen Venray 2022

# Doelgroepenverordening Woningen Venray 2022

De Raad van de gemeente Venray,  
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 25 oktober 2022,  
gelet op:

- de artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet;
- artikel 3.1 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening
- artikelen 1.1.1 en 3.1.2 van het Besluit ruimtelijke ordening;
- Omgevingsprogramma Wonen;

besluit:

vast te stellen de **Doelgroepenverordening Woningen Venray 2022**

## Artikel 1 Begripsbepalingen

Deze verordening verstaat onder:

1. Sociale huurwoning: huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid onder d van het Besluit ruimtelijke ordening.
2. Sociale en betaalbare koopwoning: koopwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder e van het Besluit ruimtelijke ordening.
3. Midden huur woning: huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid onder j van het Besluit ruimtelijke ordening.
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, niet zijnde kinderen of pleegkinderen conform artikel 4 Algemene wet inkomensafhankelijke regelingen.
5. Huishoudinkomen: huishoudinkomen als bedoeld in artikel 1, eerste lid, van de Woningwet.
6. DAEB-inkomensnorm: inkomensgrens als bedoeld in artikel 16 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015.
7. Peiljaar: kalenderjaar voorafgaand aan de datum van start bouw van de betreffende woning.
8. Aanvangshuurprijs: de huurprijs bij de start van de huurovereenkomst.
9. Aanvangskoopprijs: de koopprijs bij het sluiten van de koopovereenkomst.
10. Woningcorporatie: toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet die feitelijk werkzaam is in de gemeente.

## 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 bedoelde aanvangshuurprijs wordt jaarlijks geïndexeerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 27, eerste lid van de Wet op de huurtoeslag;
3. De hoogte van de aanvangshuurprijs van sociale huurwoningen dient gerekend vanaf de datum van eerste verhuur gedurende de instandhoudingstermijn zoals genoemd in artikel 9, eerste lid, onder het maximale bedrag als bedoeld in het eerste lid van dit artikel te blijven.

## Artikel 3 Huurprijsgrens midden huur woningen

1. De aanvangshuurprijs voor midden huur woningen bedraagt tenminste het bedrag bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag en ten hoogste € 1.000,-per maand (prijspeil 2022);



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 daar aanleiding toe geven;
4. De hoogte van de aanvangshuurprijs van midden huur woningen dient gerekend vanaf de datum van eerste verhuur gedurende de instandhoudingstermijn zoals genoemd in artikel 9, tweede lid, te blijven vallen binnen de bandbreedte genoemd in het eerste lid van dit artikel.

#### **Artikel 4 Koopprijsgrens sociale en betaalbare koopwoningen**

1. De aanvangskoopprijs (VON-vrij op naam) voor sociale **koopwoningen** bedraagt maximaal de kostengrens, bedoeld in de Verordening Startersleningen Provincie Limburg (€ 280.000,- prijspeil 2022);
2. De aanvangskoopprijs (VON-vrij op naam) voor **betaalbare koopwoningen** bedraagt tenminste het bedrag bedoeld in lid 1 en ten hoogste de betaalbaarheidsgrens, bedoeld in het programma Woningbouw van de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (€ 355.000,- prijspeil 2022);
3. De sociale en betaalbare koopwoning betreft een volwaardige woning, inclusief keuken en sanitair, met minimaal de basiseisen voor duurzaamheid volgens bouwbesluit;
4. De sociale en betaalbare koopwoning dient gerekend vanaf de datum van eerste verkoop gedurende de instandhoudingstermijn zoals genoemd in artikel 9, derde lid, voor de doelgroep als sociale of betaalbare koopwoning beschikbaar te blijven.

#### **Artikel 5 Doelgroep sociale huurwoningen**

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

#### **Artikel 6 Doelgroep midden huur woningen**

1. De doelgroep voor midden huur woningen 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 en betaalbare koopwoningen**

1. De doelgroep voor goedkope koopwoningen zijn huishoudens met een huishoudinkomen van maximaal 1,5 keer de DAEB-inkomensnorm;
2. De doelgroep voor betaalbare koopwoningen zijn huishoudens met een huishoudinkomen van maximaal € 80.000;
3. Het college van burgemeester en wethouders kan deze norminkomens jaarlijks aanpassen.
4. De koper van een goedkope koopwoning dient de sociale koopwoning zelf te gaan bewonen.

#### **Artikel 8 Doelgroep Woonzorgvoorzieningen (sociale of midden huurwoningen)**

De doelgroep voor Woonzorgvoorzieningen in de sociale of midden 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 9 Instandhouding**

1. Sociale huurwoningen dienen gedurende een termijn van ten minste 25 jaren na eerste ingebruikname, voor de doelgroep als sociale huurwoning beschikbaar te blijven.
2. Midden huur woningen dienen gedurende een termijn van ten minste 15 jaar na eerste ingebruikname, voor de doelgroep als midden huur woningen beschikbaar te blijven.

3. Sociale en betaalbare koopwoningen dienen gedurende een termijn van ten minste 5 jaren na eerste ingebruikname, voor de doelgroep als sociale en betaalbare koopwoning beschikbaar te blijven;
4. Woonzorgvoorzieningen dienden gedurende een termijn van ten minste 25 jaren na eerste ingebruikname, voor de doelgroep als woonzorgvoorziening beschikbaar te blijven.

#### **Artikel 10 Meldingsplicht**

1. De eigenaar/verhuurder van huurwoningen als bedoeld in artikel 1 onder 1 en 3 van deze verordening, met uitzondering van de plaatselijk werkzame corporaties, dient gedurende de betreffende instandhoudingstermijn jaarlijks een overzicht te overleggen aan het college van burgemeester en wethouders om aan te tonen dat de huurprijzen nog in lijn zijn met deze verordening;
2. De in lid 1 genoemde eigenaar/verhuurder dient een mutatie gedurende de termijn van instandhouding binnen vier weken na de ingangsdatum van het huurcontract te melden aan het college van burgemeester en wethouders en aan te tonen dat de woning verhuurd is met een inkomen zoals aangegeven in artikel 5 en 6 van deze verordening;
3. De verkoper van sociale koopwoningen als bedoeld in artikel 1 onder 2 van deze verordening dient per (deel)project een overzicht van potentiële kopers ter toetsing voor te leggen aan het college van burgemeester en wethouders. Na een positieve toetsing waaruit blijkt dat de potentiële kopers voldoen aan de inkomensnorm, als bedoeld in artikel 7 van deze verordening, kan de verkoper de woningen aan deze personen verkopen;
4. De eigenaar/verhuurder van de woonzorgvoorziening als bedoeld in artikel 8 dient een mutatie gedurende de termijn van instandhouding binnen vier weken na ingangsdatum van het contract te melden aan het college van burgemeester en wethouder en aan te tonen dat de woning is verhuurd of verkocht aan een persoon/personen passend binnen de doelgroep als bedoeld in artikel 8.

#### **Artikel 11 Differentiatie woningbouw**

1. Het betaalbare en bereikbare programma voor woningbouwontwikkelingen in de gemeente Venray bestaat uit:
  - 35% sociale woningen, opgebouwd uit 25 – 30% sociale huur en 5 – 10% sociale koop
  - 15% sociaal hoog, opgebouwd uit midden huur en/of betaalbare koop
  - 20% bereikbaar (koopwoningen tussen betaalbare koop-grens + € 75.000).Het overige deel van de ontwikkeling in de gemeente is vrij in te vullen.
2. Bij ontwikkelingen van projecten bestaande uit het toevoegen van 1 t/m 11 woningen kan op basis van maatwerk afgeweken worden van de differentiatie zoals genoemd in het eerste lid.
3. Bij ontwikkelingen van projecten bestaande uit 12 of meer woningen dient het hele betaalbare (en bereikbare) programma gerealiseerd te worden.
4. Een ontwikkelaar met meerdere ontwikkellocaties in Venray kan een koppeling maken, waarbij uitwisseling van onderdelen van het programma mogelijk is. Over het totaal van deze locaties moet het betaalbaar programma gerealiseerd worden.

#### **Artikel 12 Hardheidsclausule**

Het college is bevoegd om in bijzondere gevallen waarin deze verordening niet of niet in redelijkheid en billijkheid voorziet en die naar zijn oordeel tot een bijzondere hardheid leidt af te wijken van deze verordening.

#### **Artikel 13 Inwerkingtreding**

Deze verordening treedt in werking 20 december 2022.

**Artikel 14 Citeertitel**

Deze verordening kan worden aangehaald als 'Doelgroepenverordening Woningen Venray 2022.

*Aldus besloten in de openbare vergadering op 13 december 2022.*

De voorzitter,

de Griffier,

L.A.M. Kompier

S.A. Boere

## Toelichting Doelgroepenverordening gemeente Venray 2022

### Inleiding

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) biedt gemeenten de mogelijkheid om per deelgebied in bestemmingsplannen te eisen dat een bepaald percentage sociale huur- en/of goedkope koopwoningen gerealiseerd moet worden. Het gemeentelijk woonbeleid voorziet onder meer in sturing op aard en aantal van nieuw te bouwen sociale huurwoningen alsook goedkope koopwoningen. In het verlengde van het bovenstaande treft u daarom bijgaand de doelgroepenverordening gemeente Venray 2022 aan.

De doelgroepenverordening vormt daarmee de wettelijke basis voor het doorvoeren van gemeentelijk woonbeleid in bestemmingsplannen, (anterieure) overeenkomsten en exploitatieplannen.

De doelgroepenverordening heeft alleen betrekking op (ver)nieuwbouw en de instandhouding daarvan.

Om de Doelgroepenverordening toe te passen moet dit in het betreffende bestemmingsplan of in de ruimtelijke onderbouwing (bij omgevingsvergunningen) vastgelegd worden. Alleen dan kan de Doelgroepenverordening worden toegepast. Op het moment dat bij inwerkingtreding van de Omgevingswet de bestemmingsplannen over gaan naar het Omgevingsplan (van rechtswege) dient waar in deze regeling “bestemmingsplan” staat, dat gelezen te worden als “Omgevingsplan”.

De Omgevingswet kent een overgangstermijn tot 2029 voor de toepassing van een doelgroepenverordening (mits vastgesteld en in werking getreden voor ingangsdatum Omgevingswet).

In deze verordening zijn de categorieën sociale huurwoning, middenhuur woning, sociale en betaalbare koop en woonzorgvoorzieningen opgenomen. De maximale aanvangshuurprijs voor middenhuur woningen wordt hiermee vastgelegd, evenals de maximale verkoopgrens voor sociale en betaalbare koop. Deze grenzen moet de gemeente bepalen. Daarbij is voor de koop gebruik gemaakt van de experiment-regeling op basis van de Crisis- en Herstelwet.

De Doelgroepenverordening regelt ook voor welke doelgroep de te bouwen woningen bedoeld zijn. De doelgroep wordt bepaald aan de hand van inkomensgrenzen en voor woonzorgwoningen op basis van de aard en doel van het complex.

De Doelgroepenverordening regelt verder dat de woningen gedurende een bepaalde periode beschikbaar moeten blijven voor de betreffende doelgroep. Hiervoor zijn minimale instandhoudingstermijnen opgenomen.

De gemeente Venray heeft in februari 2022 het Omgevingsprogramma Wonen vastgesteld. Met daaraan gekoppeld de Uitvoeringsagenda 2022. Hierin is vastgelegd dat de gemeente een opgave heeft om 2.000 woningen te realiseren tot 2035, waarvan minimaal 1.500 in de komende 10 jaar. Van de nieuwbouw moet 50% in het betaalbare segment gerealiseerd worden.

Met deze doelgroepenverordening is, naast het Omgevingsprogramma Wonen, ook rekening gehouden met recente ontwikkelingen op rijksniveau. Daarmee wordt het betaalbare programma voor woningbouwontwikkelingen in de gemeente **Venray** in de Doelgroepenverordening als volgt vastgelegd:

- 35% sociale woningen, opgebouwd uit 25 – 30% sociale huur en 5 – 10% sociale koop
- 15% sociaal hoog, opgebouwd uit middenhuur en/of betaalbare koop
- 20% bereikbaar (koopwoningen tussen betaalbare koopgrens en betaalbare koopgrens + € 75.000).

Het overige deel van de ontwikkeling in de gemeente is vrij in te vullen.

In het Omgevingsprogramma Wonen zijn ook de prijsgrenzen gedefinieerd.

Met deze verordeningen wordt met de prijsgrenzen aansluiting gezocht bij de kooprijsgrens van de Starterslening (sociale koop) en de kooprijsgrens (betaalbaarheidsgrens) van het ministerie in het programma Woningbouw.

#### Artikelgewijze toelichting

##### **Artikel 1 definities**

Bij lid 8 (aanvangshuurprijs) heeft de huurprijs betrekking op het 'enkele gebruik van een woonruimte' zonder servicekosten, voorschot nutsvoorzieningen e.d.

Bij lid 3 (middenhuur woning): omwille van de leesbaarheid van deze verordening wordt het begrip 'middenhuur woning' gehanteerd voor het begrip 'geliberaliseerde woning voor middenhuur', zoals toegepast in de Bro.

##### **Artikel 2 en 3 huurrijsgrens**

Met artikel 2 wordt aangesloten bij de geldende regelgeving voor de sociale huursector.

Met artikel 3 wordt voor de ondergrens aangesloten bij de maximale huur voor de sociale huursector. Hierdoor ontstaat er geen 'gat' tussen deze twee sectoren. Voor de maximale aanvangshuur is aangesloten op de grens zoals door de minister van VRO op dit moment (2022) wordt gehanteerd.

Verder wordt in artikel 3 alleen de aanvangshuur geregeld. Wordt de huur, na huurverhoging, hoger dan de maximale aanvangshuur, zal deze bij nieuwe verhuur in de instandhoudingstermijn weer teruggebracht moeten worden binnen de grenzen van artikel 3.

##### **Artikel 4 Kooprijsgrens**

Voor de sociale koop volgens Bro is in deze verordening een splitsing gemaakt in *sociale koop* en *betaalbare koop*. Hiermee is aansluiting gevonden bij de behoefte zoals aangegeven in het Masterplan Wonen 2021-2025, bij de grenzen van de Starterslening en bij de betaalbare koopgrens uit de Nationale Woon- en Bouwopgave, programma Woningbouw.

De kooprijsgrens voor *sociale koop* is gelijk aan de grens voor de Starterslening (prijspeil 2022: € 280.000,-).

De kooprijsgrens voor *betaalbare koop* is gelijk aan de oude (2022) NHG-grens (prijspeil 2022: € 355.000,-), en de betaalbaarheidsgrens, zoals door de minister van VRO is opgenomen in het programma Woningbouw (zie bekendmaking loskoppelen NHG en betaalbaarheidsgrens, d.d. 11 oktober 2022).

De grenzen in de doelgroepenverordening gaan automatisch mee als de criteria voor de Starterslening en/of de betaalbaarheidsgrens wijzigen. Daarnaast is het mogelijk om, als de marktomstandigheden daar aanleiding toe geven, dat het college de prijsgrenzen kan aanpassen.

##### **Artikel 5, 6, 7 en 8 Doelgroepen**

Hier worden de doelgroepen benoemd voor de verschillende categorieën woningen. Dit gebeurt voor de sociale en middenhuur en voor de sociale koop op basis van inkomen. Voor de woonzorgvoorzieningen wordt in het bestemmingsplan benoemd voor wie die voorziening is bedoeld, bijvoorbeeld ouderen, beschermd wonen e.d.

Voor de sociale huur zijn de inkomensgrenzen wettelijk geregeld.

Voor de *sociale koop* is de grens gesteld op 1,5 keer de DAEB-inkomensnorm. Deze norm wordt elk jaar door het rijk aangepast, waardoor de verordening niet bij elke wijziging aangepast hoeft te worden. Met 1,5 keer de DAEB-inkomensnorm is het mogelijk een woning in het segment *sociale koop* te financieren, zowel voor eenpersoons- als meerpersoonshuishoudens. Met € 80.000 als inkomensnorm voor *betaalbare koop* is het mogelijk om een woning tot de betaalbaarheidsgrens te financieren.

In artikel 7, doelgroep sociale en betaalbare koop, is verder opgenomen dat de koper de woning zelf moet bewonen. Deze bepaling zal worden opgenomen in de onderliggende anterieure overeenkomsten en van daaruit in het koopcontract van de woning.

### **Artikel 9 Instandhouding**

De doelgroepenverordening heeft niet alleen tot doel woningen te realiseren in het betaalbare segment, maar ook deze woningen langjarig voor de doelgroep beschikbaar te houden. Met dit artikel wordt een gelijk speelveld gecreëerd voor alle woningbouwprojecten waarbij sociale huur, middenhuur en sociale en betaalbare 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. Als een woning bijvoorbeeld wordt verkocht dan wel voor een te hoge huur wordt verhuurd gedurende de instandhoudingstermijn, kan de gemeente handhavend optreden op grond van de toezichthoudende bevoegdheden in de Algemene Wet Bestuursrecht. Bijvoorbeeld door het opleggen van een last onder dwangsom.

### **Artikel 10 Meldingsplicht**

Voor de sociale huurwoningen die verhuurd worden door een niet-corporatie en de middenhuur woningen gelden geen regels rondom 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 sociale koopwoning te melden/aan te tonen dat de sociale koopwoningen worden verkocht aan huishoudens met een inkomen als bedoeld in deze verordening. 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.

Datzelfde geldt voor woonruimte in een woonzorgvoorziening.

### **Artikel 11 Differentiatie woningbouw**

Bij nieuwe projecten wordt in het bestemmingsplan de gewenste programmering aangegeven. De programmering in de doelgroepenverordening is een verbijzondering/verdere uitwerking op het gewenste programma zoals aangegeven in het Omgevingsprogramma Wonen. In uitzonderlijke gevallen kan, met gebruikmaking van artikel 12, een afwijkend programma gerealiseerd worden.

### **Artikel 12, 13 en 14**

Deze artikelen spreken voor zich.