

Erratumblad Doelgroepenverordening 2023 gemeente Boxtel

Geldend van 12 december 2023 t/m heden

Aan de raad van de gemeente Boxtel

Het college van B en W stelt de volgende errata voor aan de in het college van B en W van de gemeente Boxtel op 31 oktober 2023 voorgestelde Doelgroepenverordening van de gemeente Boxtel

Errata op de Doelgroepenverordening 2023 gemeente Boxtel:

- Artikel 1 lid h was: Midden huurwoning: middel dure huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid onder, onder j van het Besluit ruimtelijke ordening; met een aanvangshuurprijs boven de liberalisatiegrens (€ 808,06 , prijspeil 1 juli 2023) en maximaal een prijs die gelijk is aan 187 Woningwaarderingssstelsel- punten (€ 1.026, prijspeil 1 juli 2023);
- Artikel 1 lid h wordt: **Middenhuurwoning: middeldure** huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid onder, onder j van het Besluit ruimtelijke ordening; met een aanvangshuurprijs boven de liberalisatiegrens (€ 808,06 , prijspeil 1 juli 2023) en maximaal een prijs die gelijk is aan 187 Woningwaarderingssstelsel- punten (€ 1.026, prijspeil 1 januari 2023);
- Artikel 1 lid j was: Betaalbare koopwoning: koopwoning met een maximale verkoopprijs van maximaal € 355.000 (prijspeil 2023) zoals jaarlijks vastgesteld door het Rijk en overgenomen in de Woondeal;
- Artikel 1 lid j wordt: Betaalbare koopwoning: koopwoning met **een verkoopprijs** van maximaal € 355.000 (prijspeil 2023) zoals jaarlijks vastgesteld door het Rijk en overgenomen in de Woondeal;
- Artikel 1 lid k was: Goedkope koopwoning: koopwoning als bedoeld onder m. met een verkoopprijs tot € 248.000 (70% van de goedkope koopgrens). Indexatie vindt plaats in navolging van de betaalbare koopgrens;
- Artikel 1 lid k wordt: Goedkope koopwoning: koopwoning als bedoeld onder m. met een verkoopprijs tot € 248.000 (70% van de betaalbare koopgrens **als opgenomen in artikel 1 lid j van € 355.000**). Indexatie vindt plaats in navolging van de betaalbare koopgrens (**als opgenomen in artikel 1 lid j van maximaal € 355.000; prijspeil 2023**);
- Artikel 7 lid 5 was: Voor alternatieve woonvormen zoals tiny houses of flexwoningen die naar aard en bestemming niet bestemd zijn om duurzaam ter plaatse te blijven met een maximale termijn van 10 jaar gelden geen aanvullende eisen ten aanzien van gebruiksoppervlakte.
- Artikel 7 lid 5 wordt: Voor alternatieve woonvormen zoals tiny houses of flexwoningen die naar aard en bestemming niet bestemd zijn om duurzaam ter plaatse te blijven met een maximale termijn van **15** jaar gelden geen aanvullende eisen ten aanzien van gebruiksoppervlakte.

Errata op de Toelichting Doelgroepenverordening 2023 gemeente Boxtel:

Artikel 4 was:

In artikel 4 wordt de categorie goedkope- en betaalbare koop onderverdeeld in een tweetal prijssegmenten. Het gaat hierbij om de vrij op naam prijzen (v.o.n.) 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 € 200.000,00 (v.o.n.). Als onderdeel van de experimentele ruimte die de Crisis- en Herstelwet (automatisch) biedt aan gemeenten binnen woondealregio's kan in Boxtel gebruik gemaakt worden van de verhoogde prijsgrens voor sociale koop.

De prijsgrens van de goedkope koopwoning (€ 248.000,00) sluit momenteel aan bij de grens van de regionale planmonitor.

Omdat het in de huidige markt soms lastig kan blijken om woningen marktconform te ontwikkelen in de lagere prijsklassen kunnen ontwikkelaars ervoor kiezen 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 per 1 januari 2024 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.

Voor de indexatie van de prijzen voor de categorie betaalbare koop sluit Boxtel aan op het Rijksbeleid. Jaarlijks stelt de Minister van BZK de bovengrens van een sociale koopwoning vast. De bovengrens voor een goedkope koopwoning wordt in Boxtel afgeleid van de grens voor betaalbare koop. Namelijk door deze te stellen op 70% van de grens voor betaalbare koop. Daarbij wordt afgerond op duizendtallen.

Artikel 4 wordt:

In artikel 4 wordt de categorie goedkope- en betaalbare koop onderverdeeld in een tweetal prijssegmenten. Het gaat hierbij om de vrij op naam prijzen (v.o.n.) 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 € 200.000,00 (v.o.n.). Als onderdeel van de experimentele ruimte die de Crisis- en Herstelwet (automatisch) biedt aan gemeenten binnen woondealregio's kan in Boxtel gebruik gemaakt worden van de verhoogde prijsgrens voor sociale koop.

De prijsgrens van de goedkope koopwoning (€ 248.000,00) sluit momenteel aan bij de grens van de regionale planmonitor.

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

Ter verduidelijking van deze berekeningswijze:

Voor elke woning wordt bij aanvang de marktwaarde bepaald evenals het percentage dat grondwaarde, de opstalwaarde en de korting deel uitmaken van de marktwaarde. De kosten van de koopconstructie/ erfpacht worden weer bij de marktprijs opgeteld teneinde dubbeltelling te voorkomen.

Een rekenvoorbeeld ter verduidelijking: koopregeling (koopconstructie)

Een koopregeling is een regeling waarbij de ontwikkelaar € 100.000 van de initiële aanschafprijs als achtergestelde lening aan koper verstrekt en de koper deze achtergestelde lening bij doorverkoop aan de verkoper dient te voldoen evenals 1/3 van de winst die koper maakt bij doorverkoop.

Voorbeeld: Goedkope koopwoning met koopregeling
Maximale prijs: € 248.000

Oorspronkelijke prijs koopwoning:	€ 300.000
-/- koopregelingconstructie:	€ 100.000 achtergestelde lening (bij doorverkoop aflossen)
+/- leningkosten:	€ 30.000 b.v. 1% per jaar
Totaal marktwaarde:	€ 230.000

Een rekenvoorbeeld ter verduidelijking: erfpacht (koopconstructie)

Een erfpachtconstructie is een regeling waarbij de ontwikkelaar de grond tegen een erfpacht ter beschikking stelt en de grondprijs niet in de verkoop wordt berekend voor het bepalen van de marktwaarde, de jaarlijkse erfpachtkosten dienen wel te worden opgeteld in de berekening voor de overeengekomen termijn van erfpacht.

Voorbeeld: Goedkope koopwoning met erfpacht
Maximale prijs: € 248.000

Oorspronkelijke prijs koopwoning:	€ 300.000 (inclusief grond ter waarde van € 100.000)
-/- grondkosten:	€ 100.000 (erfpacht is een grondhuurconstructie)
+/- canon (erfpachtkosten):	€ 30.000 b.v. 1% per jaar; erfpacht voor duur 30 jaar
Totaal marktwaarde:	€ 230.000

Bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024 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.

Voor de indexatie van de prijzen voor de categorie betaalbare koop sluit Boxtel aan op het rijksbeleid. Jaarlijkse stelt de Minister van BZK de bovengrens van een betaalbare koopwoning vast. De bovengrens voor een goedkope koopwoning wordt in Boxtel afgeleid van de grens voor betaalbare koop. Namelijk door deze te stellen op 70% van de grens voor betaalbare koop. Daarbij wordt afgerond op duizendtallen.

Artikel 6 was:

De verhuurder en/of (opvolgende) woningeigenaar moet de woning gedurende de instandhoudingstermijn in dezelfde categorie (middenhuur dan wel betaalbare- of goedkope koop) beschikbaar houden voor de beschreven doelgroep. Het Besluit ruimtelijke ordening schrijft een minimale instandhoudingstermijn voor van 10 jaar voor middenhuurwoningen (middenhuur) en minimaal één jaar voor sociale koopwoningen. Voor sociale koop geldt bovendien een maximum van 10 jaar.

Gelet op de wens van de gemeente Boxtel om de instandhouding van de woningbouw voor specifieke doelgroepen voor langere tijd te borgen, wordt in deze verordening de instandhoudingstermijn voor middenhuurwoningen op 15 jaar en voor betaalbare- en goedkope koopwoningen op 10 jaar gesteld na de eerste ingebruikname.

Bij nieuwe verhuringen van middenhuurwoningen zal de woning in het initiële prijssegment moeten worden verhuurd. Een lagere prijsklasse binnen dezelfde woningbouwcategorie mag daarbij ook. Bij wederverkoop van betaalbare- of goedkope koopwoningen moet de woning als betaalbare- of goedkope koopwoning worden verkocht, waarbij geldt dat de woning bestemd blijft aan de doelgroep van het initiële koopprijssegment waarin de woning op de markt is gebracht (laag, of hoog).

De instandhouding bij betaalbare- of goedkope 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 Boxtel zal dit standaard als eis opnemen bij het maken van (anterieure) afspraken met ontwikkelaars.

De toets door makelaar en notaris vormt bij wederverkoop een goede waarborg van de naleving van de contractuele bepalingen. Gemeente overweegt aanvullend om opgeleverde betaalbare- of sociale koopwoningen te laten registreren via het kadaster als extra mogelijkheid voor controle en naleving.

Artikel 6 wordt:

De verhuurder en/of (opvolgende) woningeigenaar moet de woning gedurende de instandhoudingstermijn in dezelfde categorie (middenhuur dan wel betaalbare- of goedkope koop) beschikbaar houden voor de beschreven doelgroep. Het Besluit ruimtelijke ordening schrijft een minimale instandhoudingstermijn voor van 10 jaar voor middenhuurwoningen (middenhuur) en minimaal één jaar voor sociale koopwoningen. Voor sociale koop geldt bovendien een maximum van 10 jaar.

Gelet op de wens van de gemeente Boxtel om de instandhouding van de woningbouw voor specifieke doelgroepen voor langere tijd te borgen, wordt in deze verordening de instandhoudingstermijn voor middenhuurwoningen op 15 jaar en voor betaalbare- en goedkope koopwoningen op 10 jaar gesteld na de eerste ingebruikname.

Bij nieuwe verhuringen van middenhuurwoningen zal de woning in het initiële prijssegment moeten worden verhuurd. Een lagere prijsklasse binnen dezelfde woningbouwcategorie mag daarbij ook. Bij wederverkoop van betaalbare- of goedkope koopwoningen moet de woning als betaalbare- of goedkope koopwoning worden verkocht, waarbij geldt dat de woning bestemd blijft aan de doelgroep van het initiële koopprijssegment waarin de woning op de markt is gebracht (laag, of hoog).

De woningen moeten worden verkocht aan de doelgroep met een inkomen tussen DAEB tot 1,5 maal DAEB voor de doelgroepwoningen en voor de in de doelgroepverordening genoemde instandhoudingstermijn. De instandhouding bij betaalbare- of goedkope 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 Boxtel zal dit standaard als eis opnemen bij het maken van (anterieure) afspraken met ontwikkelaars.

Deze verkoopclausule met kettingbeding en boetebeding ten gunste van de gemeente (€ 100.000 bij niet houden aan beding door verkoper of het kettingbeding niet doorgeven aan opvolgende koper) zal bij de verkoop aan de eerste koper moeten worden opgelegd door de ontwikkelaar. Ook zal in het kadaster bij de betreffende woning door verkoper dienen te worden ingeschreven dat dit een woning is die valt onder doelgroepenverordening en de instandhoudingstermijn van deze woning voor de doelgroep conform de doelgroepenverordening.

De toets door makelaar en notaris vormt bij wederverkoop een goede waarborg van de naleving van de contractuele bepalingen.