

Verordening doelgroepen sociale woningbouw en middenhuur Gemeente Barneveld

De raad van de gemeente Barneveld;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders, nummer 17-98

gelet op de artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet; artikelen 1.1.1 en 3.1.2 van Besluit ruimtelijke ordening

besluit:

vast te stellen de **Verordening sociale woningbouw en middenhuur gemeente Barneveld**

Artikel 1 Begripsbepalingen

Deze verordening verstaat onder:

- a) *Sociale huurwoning*: een huurwoning met een aanvangshuurprijs onder de grens als bedoeld in art. 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag.
- b) *Sociale koopwoning*: een koopwoning met een koopprijs vrij op naam (VON) van ten hoogste € 175.000,- die in aanmerking komt voor een lagere sociale grondprijs per m2. Indexering van deze VON-prijs vindt in de gemeentelijke Notitie grondprijzen plaats die jaarlijks wordt geactualiseerd. Indien deze woning een lagere energieprestatie coëfficiënt (EPC) heeft, of een 'nul op de meter woning' betreft, dan wat op dat moment wettelijk volgens het Bouwbesluit vereist is, dan kan de maximale koopprijs vrij op naam met maximaal € 10.000 worden verhoogd.
- c) *Geliberaliseerde woning voor middenhuur*: huurwoning met een aanvangshuurprijs van ten minste het bedrag, bedoeld in art. 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag en ten hoogste een bedrag van € 950,00. Gemeentelijke indexering van deze maximale huurprijsgrens gebeurt aan de hand van de Consumenten Prijs Index (CPI) van het CBS, vanaf 1 januari 2019 (jaarmutatie).
- d) *Onzelfstandige woonruimte*: woonruimte welke niet door één persoon of één huishouden kan worden bewoond, zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte (zoals een eigen voordeur, keuken, toilet en badkamer), welke voorzieningen gedeeld worden met anderen, met uitzondering van een kamer in een verzorgings- of verpleeghuis.
- e) *Gebruiksoppervlakte*: gebruiksoppervlakte als bedoeld in NEN 2580, hierna te noemen gbo, is de bruikbare vloeroppervlakte, geschikt voor het beoogde gebruik.
- f) *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.
- g) *Huishoudeninkomen*: (gezamenlijke) verzamelinkomen(s) als bedoeld in artikel 2.18 van de Wet inkomstenbelasting 2001 van het huishouden, of, wanneer geen inkomstenbelasting wordt geheven, het belastbare loon krachtens de Wet op de loonbelasting 1964 in het peiljaar.
- h) *Peiljaar*: kalenderjaar voorafgaand aan de datum van start bouw van de betreffende woning.

Artikel 2 Doelgroep sociale huurwoningen

De doelgroep voor sociale huurwoningen zijn huishoudens met een Huishoudeninkomen zoals bedoeld in de Woningwet 2015.

Artikel 3 Doelgroep sociale koopwoningen

De doelgroep voor sociale koopwoningen zijn huishoudens die op het moment van de start van de inschrijfprocedure voor de desbetreffende woning(en) een gezamenlijk Huishoudeninkomen van maximaal € 50.000,- bruto hebben. Het college van burgemeester en wethouders kan dit norminkomen jaarlijks aanpassen.

Artikel 4 Doelgroep middenhuur woningen

De doelgroep voor middenhuur woningen zijn huishoudens die op het moment van de start van de inschrijfprocedure voor de desbetreffende woning(en) een gezamenlijk Huishoudeninkomen van maximaal € 50.000,- bruto hebben. Het college van burgemeester en wethouders kan dit norminkomen jaarlijks aanpassen.

Artikel 5 Prijs-/kwaliteitsverhouding

1. Een onzelfstandige woonruimte dient een oppervlakte van ten minste 18 m² gbo te hebben.
2. Een sociale huurwoning tot de kwaliteitskortingsgrens, als bedoeld in art. 20, eerste lid, van de Wet op de huurtoeslag, dient een woonoppervlakte van ten minste 30 m² gbo te hebben.
3. Een sociale huurwoning tot de 1e aftoppingsgrens, als bedoeld in art. 20, tweede lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, dient een woonoppervlakte van ten minste 40 m² gbo te hebben.
4. Een sociale huurwoning tot de 2e aftoppingsgrens, als bedoeld in art. 20, tweede lid, onder b, van de Wet op de huurtoeslag, dient een woonoppervlakte van ten minste 45 m² gbo te hebben.
5. Een sociale huurwoning boven de 2e aftoppingsgrens tot de grens, bedoeld in art. 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag dient een woonoppervlakte van ten minste 55 m² gbo te hebben.
6. Een sociale koopwoning dient een oppervlakte van ten minste 60 m² gbo te hebben.
7. Een middenhuur woning dient een oppervlakte van ten minste 60 m² gbo te hebben.

Het college van burgemeester en wethouders kan deze oppervlaktematen voor een specifiek project gemotiveerd wijzigen.

Artikel 6 Differentiatie woningbouw

In woningbouwplannen van ten minste 10 woningen wordt de minimale eis van 25% sociale woningbouw (huur en/of koop) en 5% middenhuur verlangd. Ook onzelfstandige woonruimten behoren tot de categorie sociale woningbouw. Van dit streefbeeld kan gemotiveerd worden afgeweken door het college van burgemeester en wethouders.

Artikel 7 Instandhouding

1. Sociale huurwoningen dienen gedurende een termijn van ten minste 10 jaren na eerste ingebruikname, voor de doelgroep als sociale huurwoning beschikbaar te blijven.
2. Sociale koopwoningen dienen gedurende een termijn van ten minste 1 jaar tot maximaal 10 jaren na eerste ingebruikname, voor de doelgroep als sociale koopwoning beschikbaar te blijven.
3. Middenhuur woningen dienen gedurende een termijn van ten minste 10 jaren na eerste ingebruikname, voor de doelgroep als middenhuur woningen beschikbaar te blijven.

Artikel 8 Hardheidsclausule

Het college van burgemeester en wethouders kan één of meer artikelen van deze verordening buiten toepassing laten of daarvan afwijken, voor zover toepassing gelet op het belang dat deze regeling beoogt te beschermen, zal leiden tot een onbillijkheid van overwegende aard.

Artikel 9 Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking op 1 januari 2018.

Artikel 10 Citeertitel

Deze verordening kan worden aangehaald als 'Verordening doelgroepen sociale woningbouw en middenhuur gemeente Barneveld'.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 13 december 2017.

*De raad voornoemd,
de griffier,*

de voorzitter,

Toelichting Verordening doelgroepen sociale woningbouw en middenhuur gemeente Barneveld

Inleiding

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) biedt gemeenten de mogelijkheid om in bestemmingsplannen te eisen dat een bepaald percentage sociale huur- en/of sociale koopwoningen gerealiseerd moet worden. Sinds 1 juli 2017 is het mogelijk om dit ook voor middenhuur woningen te regelen.

Het gemeentelijk woonbeleid voorziet onder meer in sturing op aard en aantal van nieuw te bouwen sociale koop- en huurwoningen alsook middenhuur woningen. In het verlengde van het bovenstaande treft u daarom bijgaand de Verordening doelgroepen sociale woningbouw en middenhuur gemeente Barneveld aan. De verordening ligt ter vaststelling voor en geeft zo de wettelijk vereiste basis om het gemeentelijk woonbeleid over nieuw te bouwen sociale koop- en huurwoningen en middenhuur woningen toe te kunnen passen in nieuwe bestemmingsplannen en exploitatieplannen.

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) heeft de rijksoverheid gedefinieerd wat wordt begrepen onder sociale huur- en koopwoningen en middenhuur woning. De definiëring van de doelgroep voor deze woningen wordt in het Bro echter bij de gemeente gelegd. Dit betekent dat de gemeente een doelgroepenverordening moet hebben om kwalitatieve eisen te kunnen stellen in nieuwe bestemmingsplannen en exploitatieplannen. In de betreffende verordening definieert de gemeente de doelgroepen voor sociale huur- en koopwoningen en middenhuur woningen door middel van inkomensgrenzen. Daarnaast moet in deze verordening de instandhoudingstermijn voor deze woningen worden bepaald, binnen de in het Bro gestelde grenzen.

Gemeente Barneveld stelt periodiek een gemeentelijke Woonvisie vast. Hierin is een streefprogramma woningbouw opgenomen om in de gemeente Barneveld die producten te bouwen die passen bij de vraag in relatie tot het beschikbare aanbod. De laatste vastgestelde woonvisie dateert van eind 2016 'Samen werken aan Wonen. Woonvisie 2017-2021 met doorkijk tot 2025 en verder'. In deze woonvisie is een streefprogramma van gemiddeld 30% sociale woningbouw (huur en/of koop) en 6% middenhuur opgenomen. Minimaal moet er aan 25% sociale woningbouw en 5% middenhuur worden voldaan.

De gemeente Barneveld kende tot op heden een Toetsingskader woningbouwplannen gemeente Barneveld, vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders. Met de 'Verordening doelgroepen sociale woningbouw en middenhuur gemeente Barneveld' kan dit toetsingskader komen te vervallen, omdat in deze verordening voor de lage- en midden inkomenscategorieën relevante woningbouw categorieën de bijpassende prijs- en kwaliteitsverhouding is opgenomen.

Feitelijke informatie

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de definitie van sociale huur- en koopwoningen en middenhuur woningen opgenomen en hoe lang deze woningen minimaal voor de doelgroep behouden moeten blijven. Een sociale huurwoning is een woning met een aanvangshuurprijs onder de grens van de huurtoeslag. De instandhoudingstermijn is minimaal tien jaar. Een sociale koopwoning is een woning met een koopprijs van ten hoogste € 175.000, en eventueel te vermeerderen met € 10.000 indien deze woning een EPC kent die 25% lager is dan de op dat moment geldende norm uit het Bouwbesluit. De instandhoudingstermijn is minimaal één en maximaal tien jaar.

Een middenhuur woning betreft een huurwoning met een huurprijs boven de grens van de huurtoeslag (in 2017 is dit € 710,68) tot maximaal € 950. De instandhoudingstermijn is minimaal tien jaar.

Voor wat betreft de definiëring van de doelgroep wordt voor wat betreft de sociale huurwoningen aansluiting gezocht bij de Woningwet 2015. Voor sociale koopwoningen en middenhuur woningen geldt een bruto huishoudeninkomen van maximaal € 50.000,-.

Voor de 3 categorieën is daarnaast een minimale kwaliteitsprestatie gedefinieerd om een zekere prijs-/kwaliteitsprestatie te bewaken. Dit is gebeurd aan de hand van het benoemen van een minimale woonoppervlakte in relatie tot de hoogte van de huur-/of koopprijs.

In 2017 ligt de kwaliteitsgrens bij € 414,02, de eerste aftoppingsgrens bij € 592,55 en de 2e aftoppingsgrens bij € 635,05.

In de vastgestelde woonvisie 2017-2021 is een streefprogramma woningbouw opgenomen met minimum percentages voor wat betreft sociale huur en middenhuur. Nieuwbouwinitiatieven met tenminste 10 woningen worden geacht met deze minimumeisen rekening te houden.

Met de vaststelling van de doelgroepenverordening ontstaat een wettelijke basis om, indien nodig, uitvoering van het gemeentelijk woonbeleid in nieuwe bestemmingsplannen en exploitatieplannen af te dwingen.