

Concept - Verordening doelgroepen woningbouw gemeente Brielle 2018

Artikel 1

De raad van de gemeente Brielle;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 21 augustus 2018;

Gelet op artikel 149 van de Gemeentewet;

overwegende dat:

deze verordening de gemeente Brielle kaders stelt in bestemmingsplannen voor de realisering van sociale en middeldure huurwoningen.

de stukken ter inzage hebben gelegen van 22 augustus tot en met 2 oktober 2018.

Besluit:

Vast te stellen: de Verordening doelgroepen woningbouw gemeente Brielle 2018.

Artikel 1 Definities

In deze verordening wordt verstaan onder:

1. Aanvangshuur: de huurprijs bij de start van de huurovereenkomst;
2. College: het college van burgemeester en wethouders van gemeente Brielle;
3. DAEB-norm: de inkomensgrens bedoeld in artikel 48, eerste lid van de Woningwet;
4. Sociale huurwoning: huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1., eerste lid, onder d van het Besluit ruimtelijke ordening;
5. Huishouden: alleenstaande dan wel twee personen met of zonder kinderen, die een gemeenschappelijke huishouding voeren of wensen te voeren;
6. Huurprijs: de prijs die bij huur per maand is verschuldigd voor het enkele gebruik van een woonruimte;
7. Inkomen: rekeninkomen als bedoeld in artikel 1, aanhef en onder i van de Wet op de huurtoeslag;
8. Middeldure huurwoning: huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1., eerste lid onder j van het Besluit ruimtelijke ordening.

Artikel 2 Huurprijsgrenzen

1. De aanvangshuurprijs voor sociale huurwoningen voor de doelgroep jongeren onder 23 jaar, zoals bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a van de Wet op de huurtoeslag en ten hoogste € 417,34.
2. De aanvangshuurprijs voor sociale huurwoningen voor de doelgroep welke vallen onder de lage aftoppingsgrens voor een één en tweepersoonshuishoudens, zoals bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a van de Wet op de huurtoeslag en ten hoogste € 597,30.
3. De aanvangshuurprijs voor sociale huurwoningen voor de doelgroep welke vallen onder de hoge aftoppingsgrens voor drie- of meerpersoonshuishoudens, zoals bedoeld in artikel 13, eerste lid onder a van de Wet op de huurtoeslag en ten hoogste € 640,14.
4. De aanvangshuurprijs voor sociale huurwoningen voor de doelgroep welke vallen onder de liberalisatiegrens (de grens die bepaalt of een woning in de sociale of vrije sector valt), zoals bedoeld in artikel 13, eerste lid onder a van de Wet op de huurtoeslag en ten hoogste € 710,68.
5. De aanvangshuurprijs voor middeldure huurwoningen bedraagt tenminste het bedrag bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag en ten hoogste € 985,00.
6. De in het eerste t/m vijfde lid bedoelde minimale aanvangshuur wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 12, tweede lid van het Besluit huurprijzen woonruimte.
7. De in het eerste t/m vijfde lid bedoelde maximale aanvangshuur wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig de consumentenprijsindex van het Centraal Bureau voor de Statistiek.
8. De hoogte van de huurprijs van sociale huurwoningen dient gerekend vanaf de datum van eerste verhuur gedurende de instandhoudingstermijn zoals genoemd in artikel 4 onder het bedrag bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag te blijven.
9. De hoogte van de huurprijs van middeldure huurwoningen dient te worden gerekend vanaf de datum van eerste verhuur gedurende de instandhoudingstermijn zoals genoemd in artikel 4, met toepassing van het tweede en derde lid, te blijven vallen binnen de bandbreedte genoemd in het eerste lid van de Wet op de huurtoeslag.

Artikel 3 Doelgroep

1. Als doelgroep voor sociale huurwoningen worden aangemerkt huishoudens met een maximaal inkomen als bedoeld in artikel 2 Huurprijsgrenzen met een verwijzing naar de Wet op de huurtoeslag.
2. Als doelgroep voor middeldure huurwoningen worden aangemerkt huishoudens met een inkomen tot maximaal 1,5 keer de DAEB-norm.

Artikel 4 Instandhoudingstermijn

1. Sociale huurwoningen dienen gedurende een termijn van tenminste 15 jaar na de eerste ingebruikname voor de doelgroep beschikbaar te blijven.
2. Middeldure huurwoningen dienen gedurende een termijn van tenminste 25 jaar na de eerste ingebruikname voor de doelgroep beschikbaar te blijven.

Artikel 5 Hardheidsclausule

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om in bijzondere gevallen waarin deze verordening niet of niet in redelijkheid voorziet, uitzonderingen te maken op de vastgestelde regels.

Artikel 6 Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als Verordening doelgroepen woningbouw gemeente Brielle 2018.

Artikel 7 Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking op 6 november 2018.

Toelichting

Aanleiding en doel

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) biedt gemeenten de mogelijkheid om per deelgebied in 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 daarmee de wettelijke basis voor het doorvoeren van gemeentelijk woonbeleid in bestemmingsplannen. De doelgroepenverordening heeft alleen betrekking op nieuwbouw.

Om de doelgroepenverordening toe te passen moet dit in het betreffende bestemmingsplan en het bijbehorende exploitatieplan vastgelegd worden. Alleen dan kan de doelgroepenverordening worden toegepast.

In deze verordening zijn de sociale huurwoning en de middeldure huurwoning opgenomen. De maximale aanvangshuurprijs voor middeldure huurwoningen wordt hiermee vastgelegd. Deze grens moet de gemeente bepalen. De doelgroepenverordening regelt tevens voor welke doelgroepen de te bouwen sociale en middeldure huurwoningen bedoeld zijn. De doelgroepen worden bepaald aan de hand van inkomensgrenzen. Ook regelt de verordening dat de sociale huurwoning en de middeldure huurwoning gedurende een bepaalde periode beschikbaar moeten blijven voor de daarvoor aangewezen doelgroepen. Dit zijn de instandhoudingstermijnen.

De verordening regelt niet de toewijzing van dergelijke nieuwbouwwoningen aan individuele huishoudens. De toewijzing vindt plaats op basis van de verordening Woonruimtebemiddeling 2015. De verordening Woonruimtebemiddeling 2015 geeft bepalingen over de woonruimteverdeling. Partijen, buiten de toegelaten instellingen, die in nieuwbouwprojecten naast middeldure huurwoning ook sociale huurwoningen realiseren, worden er vooraf op gewezen dat de toewijzing van al deze huurwoningen plaats zal moeten vinden met inachtneming van de regels voor woonruimteverdeling die gelden in de gemeente Brielle.

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1 Definities

De inhoud van a. tot en met e. en g. spreekt voor zich. Bij f. betekent het enkele gebruik van een woonruimte de huurprijs zonder servicekosten of voorschot nutsvoorzieningen. Omwille van de toepasbaarheid van deze verordening wordt onder h. het begrip 'middeldure huurwoning' gehanteerd voor het begrip 'geliberaliseerde woning voor middenhuur', zoals toegepast in het Besluit ruimtelijke ordening.

Artikel 2 Huurprijsgrenzen

Bij het bepalen van de maximale huurprijs voor sociale huurwoning en de minimale huurprijs voor een middeldure huurwoning is aansluiting gezocht bij de bestaande huurtoeslaggrens, zoals bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a van de Wet op de huurtoeslag. Die grens bedraagt € 710,68 (prijsspeil 2018).

De huurprijsgrens wordt op 1 januari geïndexeerd. De maximale huurgrens voor sociale huurwoningen en de minimale huurgrens voor een middeldure huurwoning worden geïndexeerd met een verhoging 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 aanvangshuurprijs voor een sociale huurwoning bedraagt maximaal het bedrag bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a van de Wet op de huurtoeslag, dat is € 710,68 (prijsspeil 2018). Deze maximale huurprijs voor een sociale huurwoning is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening.

In de verordening is geregeld dat de jaarlijkse verhoging van de huurprijs niet mag leiden tot overschrijding van de bandbreedte die voor de aanvangshuurprijs is aangegeven. De beschikbaarheid voor de doelgroep wordt geborgd door de bepaling in het achtste en negende lid. De huurverhogingen die de verhuurder doorvoert, mogen er niet toe leiden dat de huurprijs tijdens de instandhoudingstermijn hoger wordt dan de maximale aanvangshuurprijs die in enig jaar geldt. Er is derhalve een plafond voor de te vragen huurprijs in de instandhoudingstermijn. Deze verordening regelt daarentegen niet de hoogte van de jaarlijkse huurverhoging die de verhuurder aan de huurders oplegt.

Artikel 3 Doelgroep

Dit artikel omschrijft de doelgroepen voor nieuw te bouwen sociale huurwoningen en voor middeldure huurwoningen. De afbakening van de doelgroepen vindt plaats door middel van maximale inkomensgrenzen.

Gedurende een vastgelegde termijn (zie artikel 4) moet de woning voor deze doelgroepen in stand gehouden worden. Hierbij wordt aansluiting gezocht bij de inkomensgrenzen, die gelden voor toewijzing van sociale huurwoningen van particuliere verhuurders en middeldure huurwoningen.

1. De inkomensgrens voor de doelgroep voor sociale huur bedraagt € 44.360,00 (prijsspeil 2018).
2. De inkomensgrens voor de doelgroep voor middeldure huurwoningen ligt op maximaal 1,5 keer de DAEB-norm. In 2018 is dit bedrag € 55.197,00. Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd conform artikel 48, eerste lid, van de Woningwet.

Artikel 4 Instandhoudingstermijn

De verhuurder moet de woning gedurende de instandhoudingstermijn beschikbaar houden voor de doelgroep. De instandhoudingstermijn voor sociale huurwoningen is minimaal vijftien jaar na de eerste ingebruikname en moet gedurende deze periode beschikbaar blijven voor de doelgroep. De instandhoudingstermijn voor middeldure huurwoningen is bepaald op 25 jaar. De huurprijs van middeldure huurwoningen zal in die periode niet hoger mogen zijn dan de bovengrens die is vastgelegd in artikel 2 van de verordening.

Indien woningen binnen de termijn van 15 jaar dan wel 25 jaar worden onttrokken aan de opgelegde categorie, wordt in strijd gehandeld met deze verordening. Als een woning bijvoorbeeld wordt verkocht dan wel voor een te hoge huur wordt verhuurd gedurende die instandhoudingsperiode, kan de gemeente handhavend optreden, bijvoorbeeld door het opleggen van een last onder dwangsom.

Artikel 5 Hardheidsclausule

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om in bijzondere gevallen waarin deze verordening niet of niet in redelijkheid voorziet, uitzonderingen te maken op de vastgestelde regels.

Artikel 6 Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als Verordening doelgroepen woningbouw gemeente Brielle 2018.

Artikel 7 Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking op 6 november 2018.

Aldus besloten door de gemeenteraad van Brielle
in de openbare vergadering van 6 november 2018

de griffier, de voorzitter,

L.C.M. van Steijn G.G.J. Rensen

