

Rectificatie Verordening van de gemeenteraad van de gemeente Etten-Leur houdende regels omtrent doelgroepen sociale woningbouw Verordening doelgroepen sociale woningbouw en middeldure huur gemeente Etten-Leur

[Deze bekendmaking betreft een rectificatie omdat de publicatie incompleet was. De oorspronkelijke bekendmaking is op 22 november 2018 beschikbaar via [Gemeentebblad 2018, 249215](#)]

De raad van de gemeente Etten-Leur;
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 3 juli 2018;
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 middeldure huur gemeente Etten-Leur**

Artikel 1 Begripsbepalingen

Deze verordening verstaat onder:

- a. DAEB-norm: de inkomensgrens als bedoeld in artikel 48, eerste lid, van de Woningwet.
- b. Huishouden: alleenstaande dan wel twee personen met of zonder kinderen, die een gemeenschappelijke huishouding voeren of wensen te voeren.
- c. Huishoudinkomen: het inkomen dat op grond van artikel 1 Woningwet als huishoudinkomen wordt aangemerkt voor een peiljaar.
- d. Middeldure huurwoning: huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder j van het Besluit ruimtelijke ordening.
- e. Peiljaar: het kalenderjaar voorafgaand aan het jaar van de start van de bouw van de betreffende sociale huur- of koopwoning.
- f. Sociale huurwoning: huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder d van het Besluit ruimtelijke ordening.
- g. Sociale koopwoning: koopwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder e van het Besluit ruimtelijke ordening.

Artikel 2 Doel verordening

De raad van Etten-Leur geeft in deze verordening uitvoering aan het gestelde in artikel 1.1.1, eerste lid, onder d en e van het Besluit ruimtelijke ordening. Met deze verordening regelt de raad het kader om via bestemmingsplannen sociale en middeldure huur- en koopwoningen te kunnen realiseren. Daarnaast biedt de verordening een titel om bestuursrechtelijk handhavend op te treden, bijvoorbeeld als het gaat om illegale woningonttrekkingen of als er een te hoge huurprijs wordt gevraagd (binnen de in deze verordening bepaalde instandhoudingstermijn).

Artikel 3 Doelgroepen

1. Als doelgroep voor sociale huurwoningen worden aangemerkt: huishoudens met een huishoudinkomen tot maximaal de DAEB-norm.
2. Als doelgroep voor sociale koopwoningen worden aangemerkt: huishoudens met een huishoudinkomen tot maximaal 1,5 keer de DAEB-norm die tevens, op het moment van de start van de nieuwbouw van de te betrekken huur- of koopwoning, al een sociale huurwoning in Etten-Leur huren en bewonen.
3. Als doelgroep voor middeldure huurwoningen tot 850 euro (klasse 1) worden aangemerkt: huishoudens met een huishoudinkomen tot maximaal 1,5 keer de DAEB-norm die tevens, op het moment van de start van de nieuwbouw van de te betrekken huur- of koopwoning, al een sociale huurwoning in Etten-Leur huren en bewonen.
4. Als doelgroep voor middeldure huurwoningen vanaf 850 euro tot maximaal 1000 euro (klasse 2), worden aangemerkt huishoudens die op het moment van de start van de nieuwbouw van de te betrekken huurwoning al een sociale huurwoning in Etten-Leur huren en bewonen "Als doelgroep voor middeldure huurwoningen vanaf 850 euro tot maximaal 1000 euro (klasse 2), worden aangemerkt huishoudens die op het moment van de start van de nieuwbouw van de te betrekken huurwoning al een sociale huurwoning in Etten-Leur huren en bewonen en/of huishoudens met een aantoonbare lokale sociale en/of economische binding die als actief woningzoekende staan ingeschreven bij Klikvoorwonen.

Artikel 4 Huurprijsgrenzen

1. 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 €850,= voor middeldure huurwoningen klasse 1 en ten hoogste € 1.000,= voor middeldure huurwoningen klasse 2.
2. De in het eerste lid bedoelde minimale aanvangshuren wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 12, tweede lid van het Besluit huurprijzen woonruimte.
3. De in het eerste lid bedoelde maximale aanvangshuren wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig de consumentenprijsindex van het Centraal Bureau voor de Statistiek.
4. 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.
5. De hoogte van de huurprijzen van middeldure huurwoningen dient gerekend vanaf de datum van eerste verhuur gedurende de instandhoudingstermijn zoals genoemd in artikel 5, met toepassing van het tweede en derde lid, te blijven vallen binnen de bandbreedte genoemd in het eerste lid.

Artikel 5 Instandhoudingstermijn

1. Sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen zowel klasse 1, als klasse 2 dienen gedurende een termijn van tenminste 20 jaar na de eerste ingebruikname voor de doelgroep beschikbaar blijven.
2. Sociale koopwoningen dienen gedurende een termijn van tenminste 10 jaar na de eerste ingebruikname voor de doelgroep beschikbaar te blijven.
3. Het is verboden om een sociale huurwoning, een middeldure huurwoning en/of een sociale koopwoning eerder dan de betreffende instandhoudingstermijn aan de woningvoorraad te onttrekken.

Artikel 6 Bijzondere bepalingen

1. Het bevoegd gezag kan in gevallen waarin deze verordening niet of niet in redelijkheid voorziet van de verordening afwijken. Daarbij worden per geval de bijzondere omstandigheden afgewogen tegenover de belangen die met de uitvoering van deze verordening zijn gediend.
2. Wanneer de strikte toepassing van deze verordening naar het oordeel van het bevoegd gezag leidt of kan leiden tot een resultaat dat het doel van de verordening, het beleid en/of de onderliggende regelgeving voorbijschiet, dan kan ten nadele van belanghebbende(n) van de verordening worden afgeweken.

Artikel 7 Inwerkingtreding

Deze verordening treedt met toepassing van artikel 6, derde lid, van de Referendumverordening 2006, in werking op de dag na die van de bekendmaking in het (digitaal) gemeenteblad.

Artikel 8 Citeer-titel

Deze verordening kan worden aangehaald als 'Verordening doelgroepen sociale woningbouw en middenhuur gemeente Etten-Leur'.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering 12 november 2018

De raad voornoemd,

Dhr. W.C.M. Voeten

griffier

Mw. M.W.M. de Vries

voorzitter

Toelichting Verordening doelgroepen sociale woningbouw en middenhuur gemeente Etten-Leur

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 middeldure huurwoningen te regelen. Het gemeentelijk woonbeleid voorziet onder meer in sturing op aard en aantal van nieuw te bouwen sociale koop- en huurwoningen alsook middeldure huurwoningen. Via de Verordening doelgroepen sociale woningbouw en middenhuur gemeente Etten-Leur hebben we een 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 middeldure huurwoningen. 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 middeldure huurwoningen door middel van inkomensgrenzen. Daarnaast moet in deze verordening de instandhoudingstermijn voor deze woningen worden bepaald, binnen de in het Bro gestelde grenzen.

Feitelijke informatie

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de definitie van sociale huur- en koopwoningen en middeldure huurwoningen opgenomen en hoe lang deze woningen minimaal voor de doelgroep behouden moeten blijven.

Voor de toepassing van deze verordening gelden de volgende uitgangspunten:

Een **sociale huurwoning** is een woning met een aanvangshuurprijs onder de grens van de huurtoeslag. De instandhoudingstermijn is op advies van Alwel en de Huurders belangenvereniging minimaal 20 jaar.

Een **sociale koopwoning** is een woning met een koopprijs van ten hoogste C 200.000. De instandhoudingstermijn is maximaal tien jaar.

Een **middeldure huurwoning** betreft een huurwoning met een huurprijs boven de grens van de huurtoeslag (in 2018 is dit C 710,68) tot maximaal C 1.000. De instandhoudingstermijn is minimaal 20 jaar.

Voor 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 C 55.000,-.