

Verordening van de gemeenteraad van de gemeente Deventer houdende regels omtrent doelgroepen woningbouw Deventer 2019 (Verordening doelgroepenwoningbouw)

De raad van de gemeente Deventer,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 5 november 2019, nummer 2019-1957;

Gelet op artikel 1.1.1 lid 1 d, e en j Besluit ruimtelijke ordening; Gelet op artikel 3.1.2 lid 4 Besluit ruimtelijke ordening;

Gelet op de Woonvisie 2018 van de gemeente Deventer.

BESLUIT

Vast te stellen de

Verordening doelgroepen woningbouw Deventer 2019

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze verordening en de daarop berustende bepalingen wordt verstaan onder:

- a. sociale huurwoning: huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder d van het Besluit ruimtelijke ordening;
- b. sociale koopwoning: koopwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder e van het Besluit ruimtelijke ordening, waarbij overeenkomstig de Woonvisie 2018 onderscheid gemaakt wordt in het segment sociale koop laag met een maximale koopprijs vrij op naam tot € 180.000,- en een segment sociale koop hoog met een verkoopprijs VON van €180.000,- tot maximaal € 200.000,-;
- c. middeldure huurwoning: huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder j van het Besluit ruimtelijke ordening;
- d. huishouden: een huishouden bestaande uit een natuurlijk persoon of een natuurlijk persoon en zijn niet duurzaam gescheiden levende echtgenoot, geregistreerd partner of degene die met hem een gemeenschappelijke huishouding voert of zal gaan voeren in de te huren of aan te kopen woning, niet zijnde kinderen of pleegkinderen. Er kunnen niet meer dan twee personen tot het aldus gedefinieerde huishouden behoren;
- e. starter op de koopmarkt: een huishouden, ongeacht de leeftijd van de daartoe horende personen dat woont in een huurwoning of dat niet beschikt over zelfstandige woonruimte;
- f. huishoudens inkomen: Het totaal bruto inkomen van het huishouden in het peiljaar;
- g. peiljaar: indien de datum van de start inschrijfprocedure voor een sociale koopwoning in de eerste helft van een kalenderjaar ligt : het kalenderjaar dat twee jaar vooraf gaat aan deze startdatum; indien de inschrijfprocedure start in de tweede helft van een kalenderjaar: het kalenderjaar voorafgaande aan deze datum.

Artikel 2 Doelgroep

1. Als doelgroep voor sociale huurwoningen worden aangemerkt:
 - a. Huishoudens met een inkomen tot €38.035 (prijspeil 2019). Deze inkomensgrens wordt jaarlijks aangepast. Hierbij volgen we de inkomensgrenzen zoals genoemd in de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (RITV).
 - b. Tot en met 2020 mogen woningcorporaties ten hoogste 10% van de vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen tot en met €42.435 (prijspeil 2019). Deze inkomensgrens wordt jaarlijks aangepast. Hierbij volgen we de inkomensgrenzen zoals genoemd in de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (RITV).
 - c. Woningcorporaties hebben de mogelijkheid sociale huurwoningen vrij toe te wijzen. Hierbij moeten zij de voorrangsregels uit het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) in acht nemen.
2. Voor sociale koopwoningen met een koopprijs tot €180.000,= (sociale koop laag) starters op de koopmarkt met een maximaal bruto huishoudens inkomen in het peiljaar van €45.000.
3. Voor sociale koopwoningen met een koopprijs van €180.000 tot €200.000,= (sociale koop hoog) starters op de koopmarkt met een maximaal bruto huishoudens inkomen van €50.000,-.

Artikel 3 Toetsing inkomenscriterium doelgroep

De toetsing of een huishouden gelet op het inkomenscriterium behoort tot de doelgroep is alleen van toepassing op het moment dat een woning verkocht of verhuurd wordt.

Artikel 4 Instandhouding

1. Sociale koopwoningen dienen gedurende een termijn van 10 jaar na ingebruikname voor de doelgroep beschikbaar te blijven.
2. Sociale huurwoningen dienen gedurende een termijn van ten minste 20 jaar na ingebruikname voor de doelgroep beschikbaar te blijven.
3. Middeldure huurwoningen dienen gedurende een termijn van tenminste 15 jaar na ingebruikname voor de doelgroep beschikbaar te blijven.

Artikel 5 Huurprijsgrenzen

1. De huurprijsgrenzen voor sociale en middeldure huurwoningen zijn:
 - a. De aanvangshuurprijs voor geliberaliseerde woningen voor middenhuur bedraagt tenminste het bedrag bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag;
 - b. De maximale huurprijs voor sociale huurwoningen bedraagt ten hoogste het bedrag bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a van de Wet op de huurtoeslag;
 - c. De maximale huurprijs voor middeldure huurwoningen bedraagt ten hoogste €900,00.
2. De in het eerste lid, onder a bedoelde minimale huurprijs voor middeldure huurwoningen 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, onder b bedoelde maximale huurprijs voor sociale huurwoningen wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 12, tweede lid van het Besluit huurprijzen woonruimte.
4. De in het eerste lid, onder c bedoelde maximale huurprijs voor middeldure huurwoningen wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig de consumentenprijsindex van het Centraal Bureau voor de Statistiek.
5. 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.
6. De hoogte van de huurprijs van middeldure huurwoningen dient gerekend vanaf de datum van eerste verhuur gedurende de instandhoudingstermijn zoals genoemd in artikel 4, met toepassing van het tweede en vierde lid, te blijven vallen binnen de bandbreedte genoemd in het eerste lid.

Artikel 6 Hardheidsclausule

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd in geval waarin de toepassing van deze verordening naar hun oordeel tot een bijzondere hardheid leidt af te wijken van deze verordening.

Artikel 7 Citeertitel

Deze verordening kan worden aangehaald als "Verordening doelgroepenwoningbouw".

Artikel 8 Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking op de dag na die waarop zij is bekend gemaakt.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 27 november 2019.

*De raad voornoemd,
de griffier,
A. Kerver*

*de voorzitter,
R.C. König*