

Verordening van de gemeenteraad van de gemeente Ermelo houdende regels omtrent sociale woningbouw Verordening sociale woningbouw gemeente Ermelo 2019

De raad van de gemeente Ermelo;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Ermelo, gedateerd 16 januari 2019;

Gelet op de artikelen 149, 154, 156 en 229 van de Gemeentewet, het bepaalde in de Woonvisie Ermelo 2014, de notitie 'Woningbouwprogrammering en het sturingskader in de gemeente Ermelo 2016' ('Sturingskader') en de Verordening sociale woningbouw 2017

Besluit vast te stellen de:

Verordening sociale woningbouw gemeente Ermelo 2019

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

- a. sociale huurwoning: huurwoning zoals omschreven in het Besluit ruimtelijke ordening, artikel 1.1.1., aanhef en lid d van het Bro;
- b. sociale koopwoning: een koopwoning zoals omschreven in het Besluit ruimtelijke ordening, artikel 1.1.1., aanhef en lid e van het Bro;
- 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. Deze bovengrens wordt bij aanpassing in de Woningmarktmonitor van de Provincie Gelderland tevens opgehoogd;
- d. huishouden: een huishouden, bestaande uit een natuurlijk persoon en/of zijn niet duurzaam gescheiden levende echtgenoot of geregistreerd partner, of degene die met hem een gezamenlijk huishouding voert of zal gaan voeren in de te huren of aan te kopen woning, niet zijnde kinderen of pleegkinderen;
- e. inkomen: verzamelinkomen op basis van de Wet op de inkomstenbelasting 2001 of, wanneer geen inkomstenbelasting wordt geheven, het belastbaar loon volgens de Wet op de loonbelasting 1964;
- f. inkomensgrens: de grens zoals bedoeld in artikel 16 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting;
- g. vereveningsfonds: instrument om sociale woningbouw te stimuleren, zodat alle nieuwbouwplannen de komende jaren tenminste 50% sociale huurwoningen of sociale koopwoningen bevatten;
- h. college: het college van burgemeester en wethouders van Ermelo.

Artikel 2 Doelgroepen

1. De doelgroep voor sociale huurwoningen zijn huishoudens met een inkomen tot de inkomensgrens.
2. De doelgroep voor sociale koopwoningen zijn huishoudens die op het moment van de start van de inschrijfprocedure van het betreffende woningbouwproject thuiswonend zijn of huren (sociaal of particulier) en die niet eerder (mede)eigenaar zijn geweest van een woning.
3. De doelgroep voor geliberaliseerde woningen voor middenhuur zijn huishoudens die niet tot de doelgroep van een sociale huurwoning behoren.

Artikel 3 Instandhouding

1. Sociale huurwoningen dienen gedurende een termijn van ten minste 10 jaar na ingebruikname voor de doelgroep beschikbaar te blijven.
2. Sociale koopwoningen dienen gedurende een termijn van ten minste 10 jaar na ingebruikname voor de doelgroep beschikbaar te blijven.
3. Geliberaliseerde woningen voor middenhuur dienen gedurende een termijn van ten minste 10 jaar na ingebruikname voor de doelgroep beschikbaar te blijven.

Artikel 4 Afbakening

Indien het bij de bouw van een sociale koopwoning gaat om één woning voor eigen gebruik, dan vervallen de voorwaarden die zijn genoemd onder artikel 2.2, lid 2 van deze verordening.

Artikel 5 Vereveningsfonds sociale woningbouw

De gemeenteraad stelt een vereveningsfonds sociale woningbouw in. Het college is bevoegd om dit nader uit te werken in de 'Beleidsnotitie sociale woningbouw Ermelo 2019'.

Artikel 6 Inherente afwijkingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan bepalen dat een of meer artikelen uit deze verordening buiten toepassing worden gelaten of dat daarvan wordt afgeweken.

Artikel 7 Toezicht

Met het toezicht op de naleving van het bij of krachtens deze verordening bepaalde is belast: de daartoe door het college aangewezen medewerkers van de gemeente Ermelo.

Artikel 8 Inwerkingtreding

1. Deze verordening treedt in werking op de eerste dag nadat zij bekend is gemaakt in het Gemeenteblad.
2. Met de inwerkingtreding van de 'Verordening sociale woningbouw 2019' wordt de 'Verordening sociale woningbouw 2017' ingetrokken.

Artikel 9 Citeertitel

De verordening wordt aangehaald als "Verordening sociale woningbouw gemeente Ermelo 2019"

TOELICHTING

Artikel 1, lid c

De Woningmarktmonitor Provincie Gelderland hanteert het bedrag van € 950,00 als bovengrens voor geliberaliseerde woningen voor middenhuur. Hier willen we bij aansluiten.