

## Verordening van de gemeenteraad van de gemeente Barendrecht houdende regels omtrent middeldure huur (Verordening middeldure huur gemeente Barendrecht)

De raad van de gemeente Barendrecht;  
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 11 november 2019;  
gelet op artikel 149 van de Gemeentewet en artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder j van het Besluit ruimtelijke ordening;  
overwegende dat de verordening een titel biedt om middeldure huur te reguleren, bestuursrechtelijk handhavend op te treden en doorstroming van sociale huurwoningen naar middeldure huurwoningen te bevorderen;

besluit:  
vast te stellen de **Verordening middeldure huur gemeente Barendrecht**

### Artikel 1. Begripsbepalingen

Deze verordening verstaat onder:

- a. Aanvangshuurprijs: Dit is de huurprijs per maand bij de start van de huurovereenkomst. Hiervan is exclusief een voorschot op de nutsvoorzieningen en/of servicekosten;
- b. DAEB-norm: De inkomensgrens bedoeld in artikel 48, eerste lid van de Woningwet;
- c. Eigenaar: Diegene die bevoegd is tot het in gebruik geven van - dan wel het treffen van voorzieningen aan een gebouw of gedeelte ervan;
- d. Huishouden: Alleenstaande dan wel twee personen met of zonder kinderen, die een gemeenschappelijke huishouding voeren of wensen te voeren;
- e. Huishoudinkomen: Het inkomen dat op grond van artikel 1 van de Woningwet als huishoudinkomen wordt aangemerkt;
- f. Huurprijs: De huurprijs voor het gebruik van de woonruimte exclusief de servicekosten;
- g. Middeldure huurwoning: Huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder j van het Besluit ruimtelijke ordening;
- h. Sociale huurwoning: Huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder d van het Besluit ruimtelijke ordening.

### Artikel 2. Doelgroepen

1. Als doelgroep voor middeldure huurwoningen tot €850 (categorie 1) worden met voorrang (dus niet uitsluitend) aangemerkt: huishoudens met een huishoudinkomen tot maximaal 1,5 keer de DAEB-norm ( $1,5 * €38.035 = €57.053$ ; prijspeil 2019) die tevens, op het moment van het (opnieuw) in de verhuur brengen van de te betrekken huurwoning, al een sociale huurwoning in Barendrecht huren en bewonen.
2. Als doelgroep voor middeldure huurwoningen van €850,01 tot €1.000 (categorie 2) worden met voorrang (dus niet uitsluitend) aangemerkt: huishoudens met een huishoudinkomen tot maximaal 2 keer de DAEB-norm ( $2 * €38.035 = €76.070$ ; prijspeil 2019) die op het moment van het (opnieuw) in de verhuur brengen van de te betrekken huurwoning, al een sociale huurwoning in Barendrecht huren en bewonen.

### Artikel 3. Huurprijsgrenzen

1. De aanvangshuurprijs voor:
  - a. Lage middeldure huurwoningen bedraagt tenminste het bedrag bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a van de Wet op de huurtoeslag (€720,42; prijspeil 2019) en ten hoogste €850 (prijspeil 2019). Oftewel categorie 1.
  - b. Hoge middeldure huurwoningen bedraagt tenminste €850,01 (prijspeil 2019) en ten hoogste €1000 (prijspeil 2019). Oftewel categorie 2.
2. De in het eerste lid bedoelde minimale aanvangshuur 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 aanvangshuur van lage middeldure huurwoningen en hoge middeldure huurwoningen wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig de consumentenprijsindex (CPI) van het Centraal Bureau voor de Statistiek.
4. De hoogte van de huurprijs van alle middeldure huurwoningen dient gerekend vanaf de datum van eerste verhuur gedurende de instandhoudingstermijn zoals genoemd in artikel 4, met toepassing van het tweede en het derde lid, te blijven vallen binnen de te indexerende bandbreedte genoemd in het eerste lid.

**Artikel 4. Instandhoudingstermijn**

1. Alle middeldure huurwoningen dienen gedurende een termijn van tenminste 20 jaar na de eerste ingebruikname voor de doelgroepen beschikbaar te blijven.
2. Het is verboden om middeldure huurwoningen eerder dan de betreffende instandhoudingstermijn aan de woningvoorraad te onttrekken.

**Artikel 5. Meldingsplicht**

De verhuur van woningen als bedoeld in artikel 1, onder b en c en artikel 2, eerste en tweede lid van deze verordening dient gedurende de in artikel 4 van deze verordening gestelde instandhoudingstermijn, door of namens de eigenaar uiterlijk binnen vier weken na het tekenen van de huurovereenkomst door middel van een door burgemeester en wethouders voorgeschreven formulier gemeld te worden bij burgemeester en wethouders.

**Artikel 6. Hardheidsclausule**

Het college van burgemeester en wethouders kan op grond van onvoorziene bijzondere omstandigheden gemotiveerd afwijken van deze verordening.

**Artikel 7. Citeertitel**

Deze verordening wordt aangehaald als Verordening middeldure huur gemeente Barendrecht.

**Artikel 8. Inwerkingtreding**

Deze verordening treedt in werking op de dag na bekendmaking.

*Aldus besloten in de vergadering van de gemeenteraad van Barendrecht van 17 december 2019*

*De griffier,  
mr. G.E. Figge*

*De voorzitter,  
drs. J. van Belzen*