

Verordening doelgroepen sociale en middenhuurwoningen gemeente De Bilt 2019

De raad van de gemeente De Bilt;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 10 september 2019 met het onderwerp 'Verordening doelgroepen sociale en middenhuur',

gelet op de artikelen 147 lid 1 en 149 van de Gemeentewet en het artikelen 1.1.1 lid 1 onder d en j en 3.1.2 van het Besluit ruimtelijke ordening,

BESLUIT:

vast te stellen de navolgende: VERORDENING DOELGROEPEN SOCIALE EN MIDDENHUUR WONINGEN GEMEENTE DE BILT 2019:

Artikel 1 Begripsbepalingen

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

- a) Aanvangshuurprijs: de huurprijs bij de start van de huurovereenkomst;
- b) College: het college van burgemeester en wethouders van gemeente De Bilt;
- c) Sociale huurwoning: huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder d van het Besluit ruimtelijke ordening;
- d) Middenhuurwoning: huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder j van het Besluit ruimtelijke ordening;
- e) Huishouden: een alleenstaande, of twee of meer natuurlijke personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of willen gaan voeren;
- f) Huurprijs: de prijs die bij huur per maand is verschuldigd voor het enkele gebruik van een woonruimte;
- g) Inkomen: gezamenlijke verzamelinkomens als bedoeld in artikel 2.3 van de Wet inkomstenbelasting 2001 van de bewoners van een woongelegenheden, met uitzondering van kinderen in de zin van artikel 4 van de Algemene wet inkomensafhankelijke regelingen, met dien verstande dat in het eerste lid van dat artikel voor «belanghebbende» telkens wordt gelezen «huurder»;
- h) Nota Kostenverhaal 2019: de Nota kostenverhaal zoals vastgesteld door het College op 10 september 2019;
- i) (Verevenings)fonds sociale woningbouw: instrument om sociale woningbouw te stimuleren;
- j) Peiljaar: kalenderjaar voorafgaand aan de start bouw van een sociale of middenhuurwoning;
- k) Gebruiksoppervlakte: gebruiksoppervlakte wonen als bedoeld het Bouwbesluit 2012, hierna te noemen Go.

Vorenstaande definities kunnen zonder verlies van hun betekenis in zowel enkelvoud als meervoud worden gebruikt.

Artikel 2 Huurprijsgrenzen

1. De aanvangshuurprijs voor sociale huurwoningen bedraagt maximaal het bedrag bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag.
2. De aanvangshuurprijs voor middenhuurwoningen bedraagt ten minste het bedrag bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag en ten hoogste € 966,- (peildatum 1 januari 2019).
3. De in het eerste lid bedoelde maximale aanvangshuurprijs en de in het tweede lid bedoelde minimale aanvangshuurprijs worden jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 27, eerste lid van de Wet op de huurtoeslag.
4. De in het tweede lid bedoelde maximale aanvangshuurprijs wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd op basis van de consumentenprijsindex alle huishoudens jaar-op-jaarmethode van het Centraal Bureau van de Statistiek.
5. De hoogte van de aanvangshuurprijs van sociale huurwoningen dient gerekend vanaf de datum van eerste verhuur gedurende de instandhoudingstermijn zoals genoemd in artikel 11 het eerste lid, onder het maximale bedrag bedoeld in het eerste lid van dit artikel te blijven.
6. De hoogte van de huurprijs van middenhuurwoningen dient gerekend vanaf de datum van eerste verhuur gedurende de instandhoudingstermijn zoals genoemd in artikel 11 het tweede lid, te blijven vallen binnen de bandbreedte genoemd in het tweede lid van dit artikel.

Artikel 3 Doelgroep

1. Als doelgroep voor sociale huurwoningen worden aangemerkt huishoudens met een inkomen dat lager of gelijk is aan de inkomensgrens van de doelgroep als bedoeld in de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, € 38.035,- (peildatum 1 januari 2019);
2. Als doelgroep voor middenhuurwoningen worden aangemerkt:
Éénpersoonshuishoudens: met een inkomen tot en met € 55.000,- (peildatum 1 januari 2019) en
meerpersoonshuishoudens: met een inkomen tot en met € 65.000,- (peildatum 1 januari 2019).
3. De inkomensgrens, bedoeld in het eerste lid, wordt jaarlijks per 1 januari aangepast op dezelfde wijze als de aanpassing door de minister van de inkomensgrens van de doelgroep als bedoeld in de Wet op de huurtoeslag.
4. De inkomensgrenzen, bedoeld in het tweede lid, worden jaarlijks per 1 januari geïndexeerd op basis van de consumentenprijsindex alle huishoudens jaar-op-jaarmethode van het Centraal Bureau van de Statistiek.

Artikel 4 Moment van 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 verhuurd wordt.

Artikel 5 Differentiatie woningbouw

Bij ontwikkelingen van projecten met een minimum van 20 woningen dient minimaal 30% te bestaan uit sociale huurwoningen en 10% uit middenhuurwoningen, waarbij gestreefd wordt naar minimaal 20% middenhuurwoningen.

Artikel 6 Afdracht aan het (Verevenings)fonds sociale woningbouw

Bij ontwikkelingen van projecten met minder dan 20 woningen dient een afdracht aan het (Verevenings)fonds sociale woningbouw en middenhuur te worden gedaan. De hoogte van deze afdracht wordt berekend op basis van de rekenmethode in de Nota Kostenverhaal 2019.

Artikel 7 Bevoegdheden

1. Het College is bevoegd om af te wijken van de eis van 30% sociale en 10% middenhuurwoningen voor een project en het regelen van een financiële afdracht aan het (Verevenings)fonds sociale woningbouw ter compensatie van de niet gerealiseerde sociale huurwoningen.
2. Indien voor de realisatie van het onder lid 1 genoemd project een bestemmingsplanprocedure nodig is kan het College aan de raad voorstellen af te wijken van de eis van 30% sociale huurwoningen en 10 % middenhuurwoningen en de financiële afdracht door de ontwikkelende partij te regelen ter compensatie voor de niet gerealiseerde woningen.

Artikel 8 Overeenkomst afdracht sociale woningbouw

Ter zekerheid van de betaling van een afdracht aan het (Verevenings)fonds, sluit de gemeente een overeenkomst met de ontwikkelende partij. In deze overeenkomst wordt in ieder geval vastgelegd:

- a) De hoogte van de afdracht;
- b) Moment dat de afdracht betaald wordt voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan;
- c) Indien nodig de hoogte van de bankgarantie die de ontwikkelende partij stelt ter zekerheid van de betaling van de afdracht op het afgesproken moment.

Artikel 9 Uitkering uit het (Verevenings)fonds sociale woningbouw

Het College stelt nadere regels over de uitkering uit het (Verevenings)fonds sociale woningbouw op.

Artikel 10 Prijs-Kwaliteitverhouding

1. Een sociale huurwoning dient een woonoppervlakte van ten minste 60 m² Go te hebben.
2. Een middenhuurwoning dient een woonoppervlakte van ten minste 75 m² Go te hebben.

Artikel 11 Instandhoudingstermijn

1. Sociale huurwoningen dienen gedurende een termijn van ten minste 20 jaren na eerste ingebruikname, voor de doelgroep als sociale huurwoning beschikbaar te blijven.
2. Middenhuurwoningen dienen gedurende een termijn van ten minste 20 jaren na eerste ingebruikname, voor de doelgroep als middenhuurwoningen beschikbaar te blijven.

Artikel 12 Hardheidsclausule

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

Artikel 13 Overgangsbepaling

Onderhavige verordening is niet van toepassing als het College voor de inwerkingtreding van de Verordening doelgroepen sociale en middenhuurwoningen gemeente De Bilt 2019 een positief principebesluit heeft genomen over het project en geen of afwijkende afspraken met de ontwikkelende partij heeft gemaakt over de bouw van sociale en middenhuurwoningen, die door het College zijn goedgekeurd.

Artikel 14 Intrekking

De Verordening doelgroepen sociale huurwoningen gemeente De Bilt 2017 wordt ingetrokken.

Artikel 15 Inwerkingtreding

Onderhavige verordening treedt in werking een dag na publicatie in het gemeenteblad.

Artikel 16 Citeertitel

Onderhavige verordening wordt aangehaald als Verordening doelgroepen sociale en middenhuurwoningen gemeente De Bilt 2019.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 19 december 2019,

de griffier,

Drs. T.B.W.M. van de Torre

de voorzitter,

MR. S.C.C.M. Potters