

Doelgroepenverordening Gemeente Baarn 2020

De raad van de gemeente Baarn Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 29 september 2020 Gelet op de artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet; artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening; artikelen 1.1.1 en 3.1.2 van het Besluit ruimtelijke ordening

besluit vast te stellen de Doelgroepenverordening Gemeente Baarn 2020

Artikel 1. Begripsbepalingen

Deze verordening verstaat onder:

1. Sociale huurwoning: huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder d van het Besluit ruimtelijke ordening;
2. Middeldure huurwoning: huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder j van het Besluit ruimtelijke ordening;
3. Sociale koopwoning: koopwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder e van het Besluit ruimtelijke ordening;
4. Huishouden: alleenstaande dan wel twee personen met of zonder kinderen, die een gemeenschappelijk huishouden voeren of wensen te voeren;
5. Huurprijs: de prijs die bij huur per maand is verschuldigd voor het enkele gebruik van een woonruimte;
6. Inkomen: rekeninkomen als bedoeld in artikel 1, aanhef en onder i van de Wet op de Huurtoeslag;
7. DAEB-norm: de inkomensgrens bedoeld in artikel 48, eerste lid van de Woningwet;
8. Aanvangshuurprijs: de huurprijs bij de start van de huurovereenkomst;
9. College: het college van burgemeester en wethouders van Baarn.

Artikel 2. Huurprijsgrenzen sociale en middeldure huurwoningen

1. De aanvangshuurprijs voor sociale huurwoningen bedraagt maximaal het bedrag zoals bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a van de Wet op de huurtoeslag.
2. De in het eerste lid bedoelde maximale aanvangshuurprijs wordt jaarlijks geïndexeerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 12, tweede lid van het Besluit huurprijzen woonruimte.
3. De hoogte van de huurprijs van sociale huurwoningen dient gerekend vanaf de datum van eerste verhuur gedurende de instandhoudingstermijn zoals genoemd in artikel 5, eerste lid, onder het maximale bedrag te blijven zoals bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a van de Wet op de huurtoeslag.
4. 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 € 950 per maand (prijspeil 2020).
5. De in het derde lid bedoelde maximale aanvangshuurprijs wordt jaarlijks geïndexeerd aan de hand van de Consumenten Prijs Index (CPI) van het Centraal Bureau voor de Statistiek.
6. De hoogte van de huurprijs van middeldure huurwoningen dient gerekend vanaf de datum van eerste verhuur gedurende de instandhoudingstermijn zoals genoemd in artikel 5, tweede lid, te blijven vallen binnen de bandbreedte zoals genoemd in het derde lid van dit artikel.

Artikel 3. Koopprijsgrens sociale koopwoningen

1. De aanvangskoopprijs voor sociale koopwoningen bedraagt maximaal het bedrag bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder e van het Besluit ruimtelijke ordening.
2. De in het eerste lid bedoeld maximale aanvangskoopprijs blijft gelijk aan het bedrag bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder e van het Besluit ruimtelijk ordening.
3. De hoogte van de aanvangskoopprijs van sociale koopwoningen dient gerekend vanaf de datum van eerste verkoop gedurende de instandhoudingstermijn zoals genoemd in artikel 5, derde lid, onder het maximale bedrag te blijven vallen zoals genoemd in het eerste lid van dit artikel.

Artikel 4. Doelgroep

1. De doelgroep voor sociale huurwoningen zijn huishoudens met een maximaal inkomen als bedoeld in artikel 16, eerste lid, onder a en b van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015.
2. De doelgroep voor middeldure huurwoningen zijn huishoudens met een inkomen tot maximaal 1,5 keer de DAEB-norm.

3. De doelgroep voor sociale koopwoningen zijn huishoudens met een inkomen tot maximaal 1,5 keer de DAEB-norm.

Artikel 5. Instandhoudingstermijn

1. Sociale huurwoningen dienen gedurende een termijn van tenminste 15 jaren na eerste ingebruikname als sociale huurwoning voor de doelgroep beschikbaar te blijven.
2. Middeldure huurwoningen dienen gedurende een termijn van tenminste 15 jaren na de eerste ingebruikname als middeldure huurwoning voor de doelgroep beschikbaar te blijven.
3. Sociale koopwoningen dienen gedurende een termijn van tenminste 5 en maximaal 10 jaren na eerste ingebruikname als sociale koopwoning voor de doelgroep beschikbaar te blijven.

Artikel 6. Hardheidsclausule

Het college is bevoegd in gevallen waarin de toepassing van deze verordening naar hun oordeel tot een bijzondere hardheid leidt ten gunste van de aanvrager af te wijken van deze verordening.

Artikel 7. Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als Doelgroepenverordening Gemeente Baarn 2020.

Artikel 8. Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking 1 dag na publicatie.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 25 november 2020

De Griffier, De burgemeester

Toelichting op de verordening

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) biedt gemeenten de mogelijkheid om in bestemmingsplannen te eisen dat een bepaald percentage van categorieën woningen worden gerealiseerd in nieuwbouwplannen. De woningbouwcategorieën zijn nader bepaald in het Besluit ruimtelijke ordening; sociale huurwoningen, sociale koopwoningen, particulier opdrachtgeverschap en geliberaliseerde woningen voor middenhuur. Het Bro geeft aan dat wanneer deze categorieën gebruikt worden in een bestemmingsplan er een doelgroepenverordening vereist is. De doelgroepenverordening heeft primair betrekking op nieuwbouw. In de doelgroepenverordening worden de categorieën sociale huur, middeldure huur en sociale koop nader omschreven. Daarnaast geeft de doelgroepenverordening aan voor welke doelgroepen de te bouwen woningen bedoeld zijn aan de hand van inkomensgrenzen. Ook regelt de verordening dat de betreffende categorieën gedurende een bepaalde periode beschikbaar moeten blijven voor de daarvoor aangewezen doelgroepen.

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1. Begripsbepalingen

Omwille van de toepasbaarheid van deze verordening wordt het begrip "middeldure huurwoning" gehanteerd voor het begrip "geliberaliseerde woningen voor middenhuur" zoals toegepast in het Besluit ruimtelijke ordening. Bij 5. betekent het enkel gebruik van een woonruimte de huurprijs zonder servicekosten of voorschot nutsvoorzieningen (kosten voor verbruik van gas, water, elektriciteit of andere energie).

Artikel 2. Huurprijsgrenzen sociale huur en middeldure huur

In het Bro is de definitie van sociale huur opgenomen en ligt er een relatie met de Wet op de Huurtoeslag. Een sociale huurwoning mag alleen worden verhuurd tot aan de huurprijs tot €737,14 (prijspeil 2020). Indexering ligt vast in wetgeving, Besluit huurprijzen woonruimte.

In het Bro is voor de categorie middenhuur alleen een minimum aanvangshuurprijs opgenomen. De gemeente bepaalt het maximum. De bovengrens voor een middeldure huurwoning is bepaald op €950 (conform Visie Wonen 2019). De indexering van de bovengrens is een gemeentelijke beleidskeuze. Gemeentelijke indexering gebeurt aan de hand van de consumentenprijsindex. Hierbij is aansluiting gezocht bij andere gemeenten die een doelgroepenverordening hebben vastgesteld.

Artikel 3. Koopprijsgrens sociale koop

Een sociale koopwoning heeft een koopprijs 'vrij op naam' van ten hoogste € 200.000. In het Bro is dit als maximumbedrag vastgesteld zonder indexering. De minister heeft aangekondigd dat zij voornemens is om deze maximale grens te wijzigen bij invoering van de Omgevingswet. Wanneer deze wijziging plaatsvindt zal de verordening mogelijk worden aangepast.

Artikel 4. Doelgroep

Voor het bepalen van de doelgroep voor sociale huurwoningen is aansluiting gezocht met het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. Bedragen worden jaarlijks bij Ministeriele regeling gewijzigd.

Voor de afbakening van de doelgroep voor middeldure huurwoningen worden maximale inkomensgrenzen gehanteerd. De definiëring van de doelgroep voor deze woningen wordt in het Bro bij de gemeente gelegd. De gemeente kan immers het maximum bepalen. In de Visie Wonen 2019 is opgenomen dat we ons richten op middeninkomens tot € 55.000. In de verordening zijn huishoudens met een inkomen tot maximaal 1,5 keer de DAEB-norm aangemerkt als doelgroep voor middeldure huurwoningen (€58.583 bruto per jaar, prijspeil 2020). Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd conform artikel 48 van de Woningwet.

De definiëring van de doelgroep voor sociale koopwoningen wordt in het Bro eveneens bij de gemeente gelegd. De doelgroep van de sociale koopwoningen wordt gevormd door huishoudens met een inkomen tot 1,5 keer de DAEB-norm en bedraagt €58.583 bruto per jaar (prijspeil 2020).

Artikel 5. Instandhoudingstermijn

De verhuurder moet de woning gedurende de instandhoudingstermijn beschikbaar houden voor de doelgroep. In de wet is geregeld dat de instandhoudingstermijn voor huurwoningen zowel sociaal als middelduur minimaal 10 jaar moet zijn. De instandhoudingstermijn voor sociale huurwoningen is bepaald op minimaal 15 jaar na de eerste ingebruikname en moet gedurende deze periode beschikbaar blijven voor de doelgroep. De periode is conform hetgeen in anterieure overeenkomsten is opgenomen. De instandhoudingstermijn voor middeldure huurwoningen is eveneens bepaald op 15 jaar. In de wet is geregeld dat de instandhoudingstermijn voor sociale koopwoningen maximaal 10 jaar is. In de verordening is opgenomen dat de instandhoudingstermijn voor sociale koopwoningen is gesteld op minimaal 5 jaar en maximaal 10 jaar.

Artikel 6. Hardheidsclausule

Het college kan in gevallen waarin deze verordening niet of niet in redelijkheid voorziet een bijzondere voorziening treffen, waarbij de bijzondere omstandigheden van een geval zijn afgewogen.

Artikel 7. Citeertitel

Dit artikel spreekt voor zich.

Artikel 8. Inwerkingtreding

Dit artikel spreekt voor zich.