

Doelgroepenverordening 2020 gemeente Blaricum

De raad van de gemeente Blaricum;
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van Blaricum van 15 september 2020;
gelet op de artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet en
de artikelen 1.1.1 en 3.1.2 van het Besluit ruimtelijke ordening;

B E S L U I T :

de volgende

Doelgroepenverordening 2020 gemeente Blaricum
vast te stellen

Artikel 1 Definities

In deze verordening wordt verstaan onder:

- a. Aanvangshuurprijs: de huurprijs bij de start van de huurovereenkomst.
- b. College: het college van burgemeester en wethouders van Blaricum.
- c. DAEB-norm: de inkomensgrens bedoeld in artikel 48, eerste lid, van de Woningwet.
- d. Huishouden: alleenstaande dan wel twee personen met of zonder kinderen, die een gemeenschappelijke huishouding voeren of wensen te voeren.
- e. Huurprijs: de prijs die bij huur per maand is verschuldigd voor het enkele gebruik van de woonruimte.
- f. Ingezetene: degene die in de Basisregistratie Personen van de gemeente Blaricum of één der andere gemeenten in de woningmarktregio is opgenomen en daar feitelijk hoofdverblijf heeft in een voor permanente bewoning aangewezen woonruimte.
- g. Inkomen: rekeninkomen als bedoeld in artikel 1, aanhef en onder i van de Wet op de huurtoeslag;
- h. Sociale huurwoning: huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder d van het Besluit ruimtelijke ordening.
- i. Middeldure huurwoning: huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid onder j van het Besluit ruimtelijke ordening.
- j. Middeldure huurwoning in het lage segment: huurwoning als bedoeld in lid i met een huurprijs van ten hoogste €898 (prijspeil 1 januari 2020).
- k. Middeldure huurwoning in het hoge segment: huurwoning als bedoeld in lid i met een huurprijs hoger dan €898 en ten hoogste €1056 (prijspeil 1 januari 2020).
- l. Gebruiksoppervlakte (gbo): gebruiksoppervlakte als bedoeld in NEN 2580 is de bruikbare vloeroppervlakte, geschikt voor het beoogd gebruik.
- m. Seniorenwoningen sociale huur en seniorenwoningen middeldure huur in het lage segment: huurwoningen die zonder trappen van buitenaf bereikbaar zijn en waarbij de primaire ruimtes (de keuken, het sanitair, de woonkamer en minimaal één slaapkamer) zich op dezelfde woon-laag bevinden. Deze woningen kunnen specifiek toegewezen worden aan de doelgroep 65+ers.
- n. Seniorenwoningen middeldure huur in het hoge segment: huurwoningen die zonder trappen van buitenaf bereikbaar zijn en waarbij de primaire ruimtes (de keuken, het sanitair, de woonkamer en minimaal twee slaapkamer) zich op dezelfde woonlaag bevinden. Deze woningen kunnen specifiek toegewezen worden aan de doelgroep 65+ers.

Artikel 2 Huurprijsgrenzen sociale huurwoningen

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 in het eerste lid bedoelde aanvangshuurprijs wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 27, eerste lid van de Wet op de huurtoeslag.
3. De hoogte van de aanvangshuurprijs van sociale huurwoningen dient gerekend vanaf de datum van eerste verhuur gedurende de instandhoudingstermijn zoals genoemd in artikel 6, eerste lid, onder het maximale bedrag bedoeld in het eerste lid van dit artikel te blijven.

Artikel 3 Huurprijsgrenzen middeldure huurwoningen in het lage segment

1. De aanvangshuurprijs voor middeldure huurwoningen in het lage segment bedraagt ten minste het bedrag bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag en ten hoogste €898, peildatum 1 januari 2020.
2. De in het eerste lid bedoelde minimale aanvangshuurprijzen worden jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig artikel 27, eerste lid van de Wet op de huurtoeslag.
3. De in het eerste lid bedoelde maximale aanvangshuurprijs wordt jaarlijks geïndexeerd aan de hand van Consumenten Prijs Index (CPI) van het CBS.

4. De hoogte van de huurprijs van middeldure huurwoningen in het lage segment dient gerekend vanaf de datum van eerste verhuur gedurende de instandhoudingstermijn zoals genoemd in artikel 6, tweede lid, te blijven vallen binnen de bandbreedte genoemd in het eerste lid van dit artikel.

Artikel 4 Huurprijsgrenzen middeldure huurwoningen in het hoge segment

1. De aanvangshuurprijs voor middeldure huurwoningen in het hoge segment bedraagt meer dan €898 en ten hoogste € 1056 (peildatum 1 januari 2020).
2. De in het eerste lid bedoelde maximale aanvangshuurprijs wordt jaarlijks geïndexeerd aan de hand van Consumenten Prijs Index (CPI) van het CBS.
3. De hoogte van de huurprijs van middeldure huurwoningen in het hoge segment dient gerekend vanaf de datum van eerste verhuur gedurende de instandhoudingstermijn zoals genoemd in artikel 6, derde lid, met toepassing van het tweede en derde lid, te blijven vallen binnen de bandbreedte genoemd het eerste lid van dit artikel.

Artikel 5 Doelgroep

1. Als doelgroep voor sociale huurwoningen worden aangemerkt huishoudens met een maximaal inkomen als bedoeld in artikel 16, eerste lid, onder a en b van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015.
2. Als doelgroep voor middeldure huurwoningen in het lage segment als bedoeld in artikel 3 van deze verordening worden aangemerkt huishoudens met een inkomen tot maximaal 1,5 keer de DAEB-norm. Deze woningen worden bij voorrang aangeboden aan huishoudens die een sociale huurwoning in Blaricum achterlaten. Het college van burgemeester en wethouders kan dit norminkomen jaarlijks aanpassen.
3. Als doelgroep voor middeldure huurwoningen in het hoge segment als bedoeld in artikel 4 van deze verordening worden aangemerkt huishoudens met een inkomen tot maximaal 2 keer de DAEB-norm. Deze woningen worden bij voorrang aangeboden aan huishoudens die een sociale- of middeldure huurwoning in het lage segment in Blaricum achterlaten. Het college van burgemeester en wethouders kan dit norminkomen jaarlijks aanpassen.
4. In aanvulling op de definiëring van de doelgroepen naar inkomen in het eerste, tweede en derde lid kan het College in overleg met de ontwikkelaar/belegger bepalen dat de woningen in een bepaald project bij voorrang worden aangeboden aan huishoudens met (lokale en/of regionale) binding en/of bij voorrang aan huishoudens met maatschappelijke beroepen.
5. Ter voldoening van het eerste, tweede, derde en vierde lid stuurt de ontwikkelaar/belegger jaarlijks een lijst met gegevens over woningtoewijzingen naar (huishoudensherkomst en) inkomens naar het College.

Artikel 6 Instandhoudingstermijn

1. Sociale huurwoningen dienen gedurende een termijn van ten minste 25 jaar na de eerste ingebruikname als sociale huurwoning voor de doelgroep beschikbaar te blijven.
2. Middeldure huurwoningen in het lage segment dienen gedurende een termijn van ten minste 25 jaar na de eerste ingebruikname als middeldure huurwoning in het lage segment voor de doelgroep beschikbaar te blijven.
3. Middeldure huurwoningen in het hoge segment dienen gedurende een termijn van ten minste 25 jaar na de eerste ingebruikname als middeldure huurwoning in het hoge segment voor de doelgroep beschikbaar te blijven.

Artikel 7 Prijs- en kwaliteitsverhouding

1. Sociale huurwoningen dienen een oppervlakte te hebben van ten minste 40 m² gbo.
2. Middeldure huurwoningen in het lage segment dienen een oppervlakte te hebben van ten minste 50 m² gbo.
3. Middeldure huurwoningen in het hoge segment dienen een oppervlakte te hebben van ten minste 60 m² gbo.
4. Voor "seniorenwoningen zijn een aantal algemene vereisten gesteld. Deze zijn:
 - a. Onder binnendeuren zijn geen drempels aanwezig;
 - b. In de slaapkamer is ruimte voor verzorging aan bed;
 - c. Er is ruimte voor stalling van een scootmobiel, inclusief oplaadpunt;
 - d. Er is basisinfrastructuur ten behoeve van domotica aanwezig.

Artikel 8 Differentiatie woningbouw

1. Woningbouwplannen van 15 of meer woningen bestaan uit ten minste 33% sociale huurwoningen, 10% middeldure huurwoningen in het lage segment en 10% middeldure huurwoningen in het hoge segment.
2. Voor woningbouwprojecten met minder dan 15 woningen wordt de raad geconsulteerd waarna het woningbouwprogramma wordt bepaald in overleg tussen de ontwikkelaar of grondeigenaar

en het college van burgemeester en wethouders, waarbij de bij lid 1 genoemde verdeling het uitgangspunt kan zijn.

3. Van dit streefbeeld kan gemotiveerd worden afgeweken door het college van burgemeester en wethouders.
4. De differentiatie van de nieuwbouw per woningbouwproject is vastgelegd in de Woonvisie Regio Gooi & Vechtstreek 2016-2030. Als er tussentijds wijzigingen plaatsvinden in de differentiatie zal de doelgroepenverordening conform deze wijziging per raadsbesluit moeten worden aangepast.

Artikel 9 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 10 Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als Doelgroepenverordening 2020 gemeente Blaricum.

Artikel 11 Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking één dag na publicatie.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 27 oktober 2020,

De voorzitter, mevr. J.N. de Zwart-Bloch

de griffier, drs. R.E. de Vries