

Besluit van de raad tot vaststelling van de Verordening doelgroepen sociale woningbouw en middenhuur gemeente Barneveld 2021 (Doelgroepenverordening gemeente Barneveld 2021)

De raad van de gemeente Barneveld;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders, nummer 1366;

gelet op de artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet; artikelen 1.1.1 en 3.1.2 van Besluit ruimtelijke ordening en artikel 7ad van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet in verband met artikel 3.10 aanhef en onder a. van de Regeling uitvoering Crisis- en herstelwet;

besluit:

vast te stellen de **Verordening sociale woningbouw en middenhuur gemeente Barneveld 2021**

Artikel 1 Begripsbepalingen

Deze verordening verstaat onder:

- a) *Sociale huurwoning*: een huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid onder d van het Besluit ruimtelijke ordening.
- b) *Sociale koopwoning laag*: een koopwoning met een koopprijs vrij op naam (VON) van ten hoogste € 230.000,- die in aanmerking komt voor een lagere sociale grondprijs per m² die is vastgelegd in de geldende gemeentelijke Notitie grondprijzen. Deze koopprijsgrens kan worden aangepast door het college van burgemeester en wethouders.
Sociale koopwoning hoog: een koopwoning met een koopprijs vrij op naam (VON) tussen € 230.000,- en € 280.000,-, waarvan de grondkosten worden bepaald overeenkomstig de geldende gemeentelijke Notitie grondprijzen. Deze koopprijsgrens kan worden aangepast door het college van burgemeester en wethouders.
- c) *Geliberaliseerde woning voor middenhuur*: een huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid onder j van het Besluit ruimtelijke ordening met ten hoogste een aanvangshuurprijs van € 1.000,- per maand. Gemeentelijke indexering van deze maximale huurprijsgrens vindt plaats door het college van burgemeester en wethouders aan de hand van de Consumenten Prijs Index (CPI) van het CBS, vanaf 1 januari 2022 (jaarmutatatie).
- d) *Grondgebonden woning*: woning die rechtstreeks toegankelijk is op straatniveau en waarvan één van de bouwlagen aansluit op het maaiveld. Grondgebonden woningen hebben altijd een terras en/of een tuin.
- e) *Onzelfstandige woonruimte*: woonruimte welke niet door één persoon of één huishouden kan worden bewoond, zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte (zoals een eigen voordeur, keuken, toilet en badkamer), welke voorzieningen gedeeld worden met anderen, met uitzondering van een kamer in een verzorgings- of verpleeghuis.
- f) *Gebruiksoppervlakte*: gebruiksoppervlakte als bedoeld in NEN 2580, hierna te noemen gbo, is de bruikbare vloeroppervlakte, geschikt voor het beoogde gebruik.
- g) *Huishouden*: een huishouden, bestaande uit een natuurlijk persoon en zijn niet duurzaam gescheiden echtgenoot of geregistreerd partner, of degene die met hem een gezamenlijke huishouding voert of zal gaan voeren in de te huren of aan te kopen woning, niet zijnde kinderen of pleegkinderen zoals bedoeld in artikel 4 Algemene wet inkomensafhankelijke regelingen.

Artikel 2 Doelgroep sociale huurwoningen

Als doelgroep voor sociale huurwoningen worden aangemerkt huishoudens met een Huishoudinkomen zoals bedoeld in artikel 1, eerste lid van de Woningwet.

Artikel 3 Doelgroep sociale koopwoningen

Als doelgroep voor sociale koopwoningen worden aangemerkt huishoudens die op het moment van de start van de inschrijfprocedure voor de desbetreffende woning(en) een gezamenlijk Huishoudinkomen hebben van:

- maximaal € 55.000,- bruto in geval van sociale koop laag;
- maximaal € 65.000,- bruto in geval van sociale koop hoog.

Het college van burgemeester en wethouders kan deze norminkomens (jaarlijks) aanpassen.

Artikel 4 Doelgroep middenhuur woningen

Als doelgroep voor geliberaliseerde woningen voor middenhuur worden aangemerkt huishoudens die op het moment van de start van de inschrijfprocedure voor de desbetreffende woning(en) een gezamenlijk Huishoudinkomen van maximaal € 65.000,- bruto hebben. Het college van burgemeester en wethouders kan dit norminkomen (jaarlijks) aanpassen.

Artikel 5 Prijs-/kwaliteitsverhouding

1. Een onzelfstandige woonruimte dient een oppervlakte van ten minste 13 m² gbo te hebben.
2. Een sociale huurwoning tot de kwaliteitskortingsgrens als bedoeld in artikel 20, eerste lid van de Wet op de huurtoeslag, dient een woonoppervlakte van ten minste 20 m² gbo te hebben. Voor grondgebonden sociale huurwoningen tot de kwaliteitskortingsgrens als bedoeld in artikel 20, eerste lid van de Wet op de huurtoeslag geldt een woonoppervlakte van ten minste 35 m² gbo.
3. Een sociale huurwoning tot de 1^e aftoppingsgrens, als bedoeld in artikel 20, tweede lid onder a van de Wet op de huurtoeslag, dient een woonoppervlakte van ten minste 30 m² gbo te hebben. Voor grondgebonden sociale huurwoningen tot de 1^e aftoppingsgrens als bedoeld in artikel 20, tweede lid onder a van de Wet op de huurtoeslag geldt een woonoppervlakte van ten minste 45 m² gbo.
4. Een sociale huurwoning tot de 2^e aftoppingsgrens, als bedoeld in artikel 20, tweede lid onder b van de Wet op de huurtoeslag, dient een woonoppervlakte van ten minste 35 m² gbo te hebben. Voor grondgebonden sociale huurwoningen tot de 2^e aftoppingsgrens als bedoeld in artikel 20, tweede lid onder b van de Wet op de huurtoeslag geldt een woonoppervlakte van ten minste 50 m² gbo.
5. Een sociale huurwoning boven de 2^e aftoppingsgrens tot de grens, bedoeld in artikel 20, eerste lid onder a van de Wet op de huurtoeslag dient een woonoppervlakte van ten minste 40 m² gbo te hebben. Voor grondgebonden sociale huurwoningen tot de 2^e aftoppingsgrens als bedoeld in artikel 20, tweede lid onder b van de Wet op de huurtoeslag geldt een woonoppervlakte van ten minste 55 m² gbo.
6. Een sociale koopwoning laag dient een oppervlakte van ten minste 40 m² gbo te hebben. Voor grondgebonden sociale koopwoningen laag geldt een woonoppervlakte van ten minste 55 m².
7. Een sociale koopwoning hoog dient een oppervlakte van ten minste 60 m² gbo te hebben. Voor grondgebonden sociale koopwoningen hoog geldt een woonoppervlakte van ten minste 75 m² gbo.
8. Een geliberaliseerde woning voor middenhuur dient een oppervlakte van ten minste 60 m² gbo te hebben. Voor grondgebonden geliberaliseerde woningen voor middenhuur geldt een woonoppervlakte van ten minste 75 m² gbo.

Artikel 6 Instandhouding

1. Sociale huurwoningen dienen gedurende een termijn van ten minste tien jaar na eerste ingebruikname (datum van eerste inschrijving op het betreffende adres in de Basisregistratie Personen), voor de doelgroep als sociale huurwoning beschikbaar te blijven.
2. Sociale koopwoningen (laag en hoog) dienen gedurende een termijn van ten minste een jaar en ten hoogste tien jaar na eerste ingebruikname (datum van eerste inschrijving op het betreffende adres in de Basisregistratie Personen), voor de doelgroep als sociale koopwoning beschikbaar te blijven.
3. Geliberaliseerde woningen voor middenhuur dienen gedurende een termijn van ten minste tien jaar na eerste ingebruikname (datum van inschrijving op het betreffende adres in de Basisregistratie Personen), voor de doelgroep als geliberaliseerde woningen voor middenhuur beschikbaar te blijven.

Artikel 7 Hardheidsclausule

Het college van burgemeester en wethouders kan één of meer artikelen van deze verordening buiten toepassing laten of daarvan afwijken, voor zover toepassing gelet op het belang dat deze regeling beoogt te beschermen, zal leiden tot een onbillijkheid van overwegende aard.

Artikel 8 Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking op 1 juni 2021.

Artikel 9 Citeertitel

Deze verordening kan worden aangehaald als 'Doelgroepenverordening gemeente Barneveld 2021'.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 26 mei 2021.

*De raad voornoemd,
de griffier,*

de voorzitter,

Toelichting Verordening doelgroepen sociale woningbouw en middenhuur gemeente Barneveld

Inleiding

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) biedt gemeenten de mogelijkheid om in bestemmingsplannen te eisen dat een bepaald percentage sociale huur- en/of sociale koopwoningen gerealiseerd moet worden. Sinds 1 juli 2017 is het mogelijk om dit ook voor geliberaliseerde woningen voor middenhuur te regelen.

Het gemeentelijk woonbeleid voorziet onder meer in sturing op aard en aantal van nieuw te bouwen sociale koop- en huurwoningen alsook geliberaliseerde woningen voor middenhuur. In het verlengde van het bovenstaande is deze Doelgroepenverordening vastgesteld. Deze verordening geeft de wettelijk vereiste basis om het gemeentelijk woonbeleid over nieuw te bouwen sociale koop- en huurwoningen en geliberaliseerde woningen voor middenhuur toe te kunnen passen in nieuwe bestemmingsplannen, exploitatieplannen of privaatrechtelijke afspraken. Met deze doelgroepenverordening kan de gemeente nieuwbouwwoningen behouden voor in deze verordening bepaalde doelgroepen.

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) heeft de rijksoverheid gedefinieerd wat wordt begrepen onder sociale huur- en koopwoningen en geliberaliseerde woningen voor middenhuur. De definiëring van de doelgroep voor deze woningen wordt in het Bro bij de gemeente gelegd. Door middel van de doelgroepenverordening kan de gemeente kwalitatieve eisen stellen in nieuwe bestemmingsplannen en exploitatieplannen. In deze doelgroepenverordening definieert de gemeente de doelgroepen voor sociale huur- en koopwoningen en geliberaliseerde woningen voor middenhuur door middel van inkomensgrenzen. Daarnaast wordt in deze verordening de instandhoudingstermijn voor deze woningen bepaald, met inachtneming van de in het Bro gestelde grenzen.

Feitelijke informatie

In het Bro zijn de definities van sociale huur- en koopwoningen en geliberaliseerde woningen voor middenhuur opgenomen, evenals de termijn dat deze woningen minimaal voor de doelgroep behouden moeten blijven.

Een sociale huurwoning is een huurwoning met een aanvangshuurprijs onder de grens van de huurtoeslag. De instandhoudingstermijn na ingebruikname is minimaal tien jaar.

Een sociale koopwoning is hier gedefinieerd als Sociale Koop Laag (tot € 230.000) en Sociale Koop Hoog (€ 230.000 tot € 280.000), prijspeil 2021.

De instandhoudingstermijn is minimaal een jaar en ten hoogste tien jaar na ingebruikname en ter verzekering hiervan wordt er (privaatrechtelijk) een zelfbewoningsplicht aan de koper(s) opgelegd.

Een geliberaliseerde woning voor middenhuur betreft een huurwoning met een huurprijs boven de grens van de huurtoeslag (in 2021 is dit € 752,33) tot maximaal € 1.000,-. De instandhoudingstermijn is minimaal tien jaar na ingebruikname.

Voor wat betreft de definiëring van de doelgroep wordt voor wat betreft de sociale huurwoningen aansluiting gezocht bij het huishoudinkomen zoals bedoeld in artikel 1, eerste lid van de Woningwet.

Voor een sociale koopwoning laag geldt een (gezamenlijk) bruto huishoudinkomen van maximaal € 55.000; voor een sociale koopwoning hoog en geliberaliseerde woningen voor middenhuur geldt een (gezamenlijk) bruto huishoudinkomen van maximaal € 65.000,-.

Voor de verschillende categorieën woningen is daarnaast een minimale kwaliteitsprestatie gedefinieerd om een zekere prijs-/kwaliteitsprestatie te bewaken. Dit is gebeurd aan de hand van het benoemen van een minimale woonoppervlakte in relatie tot de hoogte van de huur-/of koopprijs.

In 2021 ligt de kwaliteitskortingsgrens bij € 442,46 per maand, de eerste aftoppingsgrens bij € 633,25 per maand en de 2^e aftoppingsgrens bij € 678,66 per maand.

Met de vaststelling van de doelgroepenverordening ontstaat een wettelijke basis om, indien nodig, uitvoering van het gemeentelijk woonbeleid in nieuwe bestemmingsplannen, exploitatieplannen en overeenkomsten af te dwingen.