

Verordening van de raad van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk houdende regels omtrent sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen en betaalbare koopwoningen (Verordening doelgroepen woningbouw Bodegraven-Reeuwijk 2021)

De raad van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk;

gelezen het gewijzigd voorstel van burgemeester en wethouders van 9 november 2021;

gelet op artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

vast te stellen de volgende verordening:

Verordening doelgroepen woningbouw Bodegraven-Reeuwijk 2021

Artikel 1: reikwijdte verordening

Deze verordening geldt alleen voor nieuwbouwwoningen die worden gebouwd op grond van bestemmingsplannen waarin op basis van het Besluit ruimtelijke ordening een minimum percentage sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen en/of betaalbare koopwoningen is vastgelegd.

Artikel 2: begrippen

In deze verordening wordt verstaan onder:

- Aanvangshuurprijs: de huurprijs bij de start van de huurovereenkomst;
- Betaalbare koopwoning: sociale koopwoning als bedoeld in artikel 1.1.1., eerste lid, onder e van het Besluit ruimtelijke ordening;
- College: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk;
- DAEB-norm: de inkomensgrens gedefinieerd in artikel 1 van de Woningwet en bedoeld voor toepassing van artikel 48 eerste lid van die wet;
- Huishouden:
 - a. eenpersoonshuishouden: het huishouden van een persoon die als enige een woonruimte bewoont of wil gaan bewonen;
 - b. meerpersoonshuishouden: het huishouden van twee of meer personen die gezamenlijk een woonruimte bewonen of willen gaan bewonen, waarbij sprake is van continuïteit in samenstelling en onderlinge verbondenheid.
- Huurprijs: de prijs die bij huur per maand is verschuldigd voor het enkele gebruik van een woonruimte;
- Inkomen: rekeninkomen als bedoeld in artikel 1, aanhef en onder i van de Wet op de huurtoeslag;
- Middeldure huurwoningen: geliberaliseerde woning voor middenhuur als bedoeld in artikel 1.1.1., eerste lid, onder j van het Besluit ruimtelijke ordening
- Sociale huurwoning: huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1., eerste lid, onder d van het Besluit ruimtelijke ordening;

Artikel 3: Huurprijsgrenzen nieuwbouwwoningen

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 middeldure huurwoningen bedraagt minimaal het bedrag bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag en maximaal € 950,- (prijspeil 2021).
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 overeenkomstig de consumentenprijsindex van het Centraal Bureau voor de Statistiek. Indexering van de maximale aanvangshuurprijs vindt alleen plaats als op grond van lid 3 de minimale aanvangshuurprijs wordt geïndexeerd.

5. De hoogte van de huurprijs van sociale huurwoningen dient gerekend vanaf de datum van eerste verhuur gedurende de instandhoudingstermijn zoals genoemd in artikel 7, met toepassing van het derde lid, onder het maximale bedrag bedoeld in het eerste lid te blijven.
6. De hoogte van de huurprijs van middeldure huurwoningen dient gerekend vanaf de datum van eerste verhuur gedurende de instandhoudingstermijn zoals genoemd in artikel 7, met toepassing van het derde en vierde lid, te blijven vallen binnen de bandbreedte genoemd in het tweede lid.

Artikel 4: Koopprijsgrenzen nieuwbouwwoningen

1. De koopprijs van betaalbare koopwoningen bedraagt maximaal 70% van de maximale hypotheekgarantie volgens de Nationale Hypotheek Garantie, waarbij deze maximale koopprijs niet hoger mag zijn dan de grens die genoemd is in artikel 1.1.1., eerste lid, onder e van het Besluit ruimtelijke ordening.
2. De hoogte van de koopprijs van betaalbare koopwoningen dient gerekend vanaf de datum van eerste ingebruikname gedurende de instandhoudingstermijn zoals genoemd in artikel 7, onder het maximale bedrag bedoeld in het eerste lid van dit artikel te blijven. Voor de toepassing van deze bepaling wordt de in het eerste lid bedoelde maximale koopprijs jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig de consumentenprijsindex van het Centraal Bureau voor de Statistiek. Bij het bepalen van de maximumkoopprijs wordt geen rekening gehouden met investeringen door de koper.

Artikel 5: Doelgroep huurwoningen

1. Als doelgroep voor sociale huurwoningen worden aangemerkt huishoudens met een jaarlijks bruto-huishoudinkomen van hoogstens de DAEB-norm.
2. Als doelgroep voor middeldure huurwoningen worden aangemerkt huishoudens met een jaarlijks bruto-huishoudinkomen tot maximaal 1,8 keer de DAEB-norm.

Artikel 6: Doelgroep koopwoningen

Als doelgroep voor betaalbare koopwoningen worden aangemerkt huishoudens met een jaarlijks bruto-huishoudinkomen tot maximaal 1,3 keer de DAEB-norm.

Artikel 7: Instandhoudingstermijn

1. Sociale huurwoningen dienen gedurende een termijn van tenminste 25 jaar na de eerste verhuur voor de doelgroep beschikbaar blijven.
2. Middeldure huurwoningen dienen gedurende een termijn van tenminste 15 jaar na de eerste verhuur voor de doelgroep beschikbaar te blijven.
3. Betaalbare koopwoningen dienen gedurende een termijn van tenminste 5 jaar na de eerste ingebruikname voor de doelgroep beschikbaar te blijven.
4. Voor betaalbare koopwoningen geldt gedurende de instandhoudingstermijn een zelfbewoningsplicht. De koper is verplicht de woning uitsluitend te gebruiken om die zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te bewonen.

Artikel 8: Hardheidsclausule

Het college is bevoegd om de bepalingen in artikel 4 lid 2, artikel 5, artikel 6 en artikel 7 lid 3 van deze verordening buiten toepassing te laten of daarvan af te wijken. Dit kan uitsluitend als de toepassing van deze verordening rekening houdend met het belang van een evenwichtig en rechtvaardig gemeentelijk woonbeleid naar het oordeel van het college leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard. Toepassing van dit artikel moet passen binnen de wet.

Artikel 9: Afwijkingsmogelijkheden

In een bestemmingsplan kan worden afgeweken van de bepalingen in artikel 3 lid 2, artikel 4 en artikel 7.

Artikel 10: Meldingsplicht

1. De verhuur van woningen met een huurprijsgrens als bedoeld in artikel 2 lid 1 en 2 van deze verordening dient gedurende de in artikel 7 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 het college voorgeschreven (elektronisch) formulier gemeld te worden bij het college.
2. Toegelaten instellingen als bedoeld in artikel 19, eerste lid van de Woningwet, die schriftelijk vastgelegde afspraken met het college hebben over de instandhouding van en eventuele mutaties in hun voorraad sociale- en middeldure huurwoningen, zijn vrijgesteld van de meldingsplicht als bedoeld in het eerste lid.

3. De verkoop van woningen tot de prijsgrens als bedoeld in artikel 3 lid 1 van deze verordening dient gedurende de in artikel 7 van deze verordening gestelde instandhoudingstermijn, door of namens de eigenaar uiterlijk binnen vier weken na het tekenen van de koopovereenkomst door middel van een door het college voorgeschreven (elektronisch) formulier gemeld te worden bij het college.

Artikel 11: Strafbepaling

1. Overtreding van artikel 5, artikel 6 en artikel 10 van deze verordening wordt gestraft met een geldboete van de tweede categorie per geval.
2. Overtreding van artikel 3, artikel 4 en artikel 7 van deze verordening wordt gestraft met een geldboete van de vijfde categorie per woning.

Artikel 12: Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als Verordening doelgroepen woningbouw Bodegraven-Reeuwijk 2021.

Artikel 13: Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking één dag na publicatie in Gemeenteblad.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk, gehouden op 24 november 2021.

De griffier,
drs. J.H. Rijs MMC