

## Verordening doelgroepen woningbouw gemeente De Bilt 2022

De raad van de gemeente De Bilt;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 30 november 2021 met het onderwerp 'Verordening doelgroepen woningbouw',

gelet op

de artikelen 147 lid 1 en 149 van de Gemeentewet en de 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 WONINGBOUW GEMEENTE DE BILT 2022:

### 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) Goedkope koop: een koopwoning inclusief de grond met een koopprijs vrij op naam van ten hoogste €300.000,- (peildatum 1 januari 2021).
- f) Middeldure koop: een koopwoning inclusief de grond met een koopprijs vrij op naam van minimaal €300.000 tot €450.000,- (peildatum 1 januari 2021).
- g) Huishouden: een alleenstaande, of twee of meer natuurlijke personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of willen gaan voeren;
- h) Huurprijs: de prijs die bij huur per maand is verschuldigd voor het enkele gebruik van een woonruimte;
- i) 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»;
- j) Nota Kostenverhaal: de vigerende Nota kostenverhaal;
- k) (Verevenings)fonds sociale woningbouw: instrument om sociale woningbouw te stimuleren;
- l) (Verevenings)fonds middenhuur woningbouw: instrument om middenhuur te stimuleren;
- m) Peiljaar: kalenderjaar voorafgaand aan de start bouw van een sociale of middenhuurwoning;
- n) Gebruiksoppervlakte: gebruiksoppervlakte wonen als bedoeld in 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 €1.004,16- (peildatum 1 januari 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 op basis van de consumentenprijsindex alle huishoudens jaar-op-jaarmethode van het Centraal Bureau van de Statistiek.
5. De hoogte van de huurprijs van sociale huurwoningen dient gerekend vanaf de datum van eerste verhuur gedurende de instandhoudingstermijn zoals genoemd in artikel 12 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 12 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, € 40.024, - (peildatum 1 januari 2021);
2. Als doelgroep voor middenhuurwoningen worden aangemerkt:  
Éénpersoonshuishoudens: met een inkomen tot en met € 57.164, - (peildatum 1 januari 2021) en  
meerpersoonshuishoudens: met een inkomen tot en met € 67.557, - (peildatum 1 januari 2021).
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 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 10 woningen dient minimaal 30% van de woningen te bestaan uit sociale huurwoningen en 20% uit middenhuurwoningen.

Een project op gemeentegrond mag afwijken van de verhouding tussen sociale huur en middenhuur, wanneer daarmee betere spreiding van de sociale woningvoorraad over de wijken wordt gerealiseerd via een afwijkingsbevoegdheid van het college van B&W. Hierbij wordt wel de eis van in totaal minimaal 50% betaalbare huur (sociaal en middenhuur) per project gehandhaafd.

### **Artikel 6 Afdracht aan het (Verevenings)fonds sociale en middenhuur woningbouw of realiseren goedkope en middeldure koop**

Alle initiatieven dienen te voldoen aan de differentiatie-eis zoals opgenomen in artikel 5. Een uitzondering wordt gemaakt voor projecten van minder dan 10 woningen. Mocht de ontwikkelende partij niet willen voldoen aan deze differentiatie-eis, dan zijn er twee opties:

1. Er dienen 30% goedkope koopwoningen en 20% middeldure koopwoningen te worden gerealiseerd.
2. Indien optie 1 niet gewenst is, dient er een afdracht aan het (Verevenings)fonds sociale en middenhuur woningbouw te worden gedaan. De hoogte van deze afdracht wordt berekend op basis van de rekenmethode in de Nota Kostenverhaal.

### **Artikel 7 Kostenverhaalovereenkomst afdracht sociale woningbouw en middenhuur woningbouw**

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

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

### **Artikel 8 Uitkering uit het (Verevenings)fonds sociale woningbouw**

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

### **Artikel 9 Prijs-Kwaliteitverhouding**

1. Een sociale huurwoning en goedkope en middeldure koopwoningen dienen een woonoppervlakte van ten minste 60 m<sup>2</sup> gebruiksoppervlakte te hebben.
2. Een middenhuurwoning dient een woonoppervlakte van ten minste 75 m<sup>2</sup> gebruiksoppervlakte te hebben.

3. Het College is bevoegd om af te wijken van de minimale oppervlakte als bedoeld in lid 1 wanneer er sprake is van het voorzien in woningen voor duurzaam kleine huishoudens zoals benoemd in de Woonvisie De Bilt 2030. Maximaal 10% van de woningen mag per woningbouwproject afwijken van de in dit artikel gestelde norm.

#### **Artikel 10 Instandhoudingstermijn**

1. Sociale huurwoningen dienen gedurende een termijn van ten minste 30 jaar 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 11 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 12 Intrekking**

De Verordening doelgroepen sociale en middenhuurwoningen gemeente De Bilt 2019 wordt ingetrokken.

#### **Artikel 13 Inwerkingtreding**

Onderhavige verordening treedt in werking op 1 januari 2022 na publicatie in het gemeenteblad.

#### **Artikel 14 Citeertitel**

Onderhavige verordening wordt aangehaald als Verordening doelgroepen woningbouw gemeente De Bilt 2022.

*Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 21 december 2021,*

*Griffier,*

*Voorzitter,*