

Doelgroepenverordening gemeente Horst aan de Maas 2022

De raad van de gemeente Horst aan de Maas;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 1 november 2022, gemeentebladnummer 2022.140;

gelet op:

- de artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet;
- artikel 3.1 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening;
- artikelen 1.1.1 en 3.1.2 van het Besluit ruimtelijke ordening;
- het Masterplan Wonen 2021-2025;

b e s l u i t :

1. Het betaalbare programma uit het Masterplan Wonen 2021-2025 nader te specificeren en vast te stellen op: 30% sociale huur, en 5% goedkope koop en 32% middenhuur of betaalbare koop;
2. De Doelgroepenverordening Horst aan de Maas 2022 vast te stellen.

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. Goedkope en betaalbare koopwoning: sociale koopwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder e, van het Besluit ruimtelijke ordening.
3. Middenhuur woning: huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder j, van het Besluit ruimtelijke ordening.
4. 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 conform artikel 4 Algemene wet inkomensafhankelijke regelingen.
5. Huishoudinkomen: huishoudinkomen als bedoeld in artikel 1, eerste lid, van de Woningwet.
6. DAEB-inkomensnorm: inkomensgrens als bedoeld in artikel 16 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015.
7. Peiljaar: kalenderjaar voorafgaand aan de datum van start bouw van de betreffende woning.
8. Aanvangshuurprijs: de huurprijs bij de start van de huurovereenkomst.
9. Aanvangskoopprijs: de koopprijs bij het sluiten van de koopovereenkomst.
10. Woningcorporatie: toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet die feitelijk werkzaam is in de gemeente.

Artikel 2 Huurprijsgrens 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 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 9, eerste lid, onder het maximale bedrag als bedoeld in het eerste lid van dit artikel te blijven.

Artikel 3 Huurprijsgrens middenhuur woningen

1. De aanvangshuurprijs voor middenhuur woningen bedraagt tenminste het bedrag bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag en ten hoogste € 1.000,- per maand (prijspeil 2022).
2. De in het eerste lid bedoelde minimale aanvangshuurprijs wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 27, eerste lid, van de Wet op de huurtoeslag.
3. De in het eerste lid bedoelde maximale aanvangshuurprijs kan door het college van burgemeester en wethouders worden aangepast als de marktomstandigheden daar aanleiding toe geven.
4. De hoogte van de aanvangshuurprijs van middenhuur woningen dient, gerekend vanaf de datum van eerste verhuur gedurende de instandhoudingstermijn zoals genoemd in artikel 9, tweede lid, te blijven vallen binnen de bandbreedte genoemd in het eerste lid van dit artikel.

Artikel 4 Koopprijsgrens goedkope en betaalbare koopwoningen

1. De aanvangskoopprijs (VON-vrij op naam) voor goedkope koopwoningen bedraagt maximaal de kostengrens, bedoeld in de Verordening Startersleningen Provincie Limburg (€ 280.000,-prijspeil 2022).
2. De aanvangskoopprijs (VON-vrij op naam) voor betaalbare koopwoningen bedraagt tenminste het bedrag bedoeld in lid 1 en ten hoogste de betaalbaarheidsgrens, bedoeld in het programma Woningbouw van de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (€ 355.000,- prijsspeil 2022).
3. De goedkope en betaalbare koopwoning betreft een volwaardige woning, inclusief keuken en sanitair, met minimaal de basiseisen voor duurzaamheid volgens bouwbesluit.
4. De goedkope en betaalbare koopwoning dient, gerekend vanaf de datum van eerste verkoop gedurende de instandhoudingstermijn zoals genoemd in artikel 9, derde lid, voor de doelgroep als sociale of betaalbare koopwoning beschikbaar te blijven.

Artikel 5 Doelgroep sociale huurwoningen

De doelgroep voor sociale huurwoningen zijn huishoudens met een huishoudinkomen niet hoger dan de DAEB-inkomensnorm.

Artikel 6 Doelgroep middenhuur woningen

1. De doelgroep voor middenhuur woningen zijn huishoudens met een huishoudinkomen van maximaal 1,5 keer de DAEB-inkomensnorm.
2. Het college van burgemeester en wethouders kan dit norminkomen jaarlijks aanpassen.

Artikel 7 Doelgroep goedkope en betaalbare koopwoningen

1. De doelgroep voor goedkope koopwoningen zijn huishoudens met een huishoudinkomen van maximaal 1,5 keer de DAEB-inkomensnorm.
2. De doelgroep voor betaalbare koopwoningen zijn huishoudens met een huishoudinkomen van maximaal 1,75 keer de DAEB-inkomensnorm.
3. Het college van burgemeester en wethouders kan deze norminkomens jaarlijks aanpassen.
4. De koper van een sociale koopwoning dient de sociale koopwoning zelf te gaan bewonen.

Artikel 8 Doelgroep Woonzorgvoorzieningen (sociale huur of middenhuur)

De doelgroep voor Woonzorgvoorzieningen in de sociale of middenhuur zijn die huishoudens die gelet op hun specifieke kenmerken, zoals leeftijd of zorgbehoefte, zoals benoemd in het bestemmingsplan, aangewezen zijn op die specifieke woonzorgvoorziening.

Artikel 9 Instandhouding

1. Sociale huurwoningen dienen gedurende een termijn van ten minste 25 jaren na eerste ingebruikname, voor de doelgroep als sociale huurwoning beschikbaar te blijven.
2. Middenhuur woningen dienen gedurende een termijn van ten minste 15 jaren na eerste ingebruikname, voor de doelgroep als middenhuur woningen beschikbaar te blijven.
3. Goedkope en betaalbare koopwoningen dienen gedurende een termijn van ten minste 5 jaren na eerste ingebruikname, voor de doelgroep als sociale en betaalbare koopwoning beschikbaar te blijven.
4. Woonzorgvoorzieningen dienden gedurende een termijn van ten minste 25 jaren na eerste ingebruikname, voor de doelgroep als woonzorgvoorziening beschikbaar te blijven.

Artikel 10 Meldingsplicht

5. De eigenaar/verhuurder van huurwoningen als bedoeld in artikel 1 onder 1 en 3 van deze verordening, met uitzondering van de plaatselijk werkzame corporaties, dient gedurende de betreffende instandhoudingstermijn jaarlijks een overzicht te overleggen aan het college van burgemeester en wethouders om aan te tonen dat de huurprijzen nog in lijn zijn met deze verordening.
6. De in lid 1 genoemde eigenaar/verhuurder dient een mutatie gedurende de termijn van instandhouding binnen vier weken na de ingangsdatum van het huurcontract te melden aan het college van burgemeester en wethouders en aan te tonen dat de woning verhuurd is met een inkomen zoals aangegeven in artikel 5 en 6 van deze verordening.
7. De eigenaar/verhuurder van de woonzorgvoorziening als bedoeld in artikel 8 dient een mutatie gedurende de termijn van instandhouding binnen vier weken na ingangsdatum van het contract te melden aan het college van burgemeester en wethouder en aan te tonen dat de woning is verhuurd of verkocht aan een persoon/personen passend binnen de doelgroep als bedoeld in artikel 8.

Artikel 11 Differentiatie woningbouw

1. Het betaalbare programma voor woningbouwontwikkelingen in de gemeente Horst aan de Maas bestaat uit:
30% sociale huur en
5% goedkope koop en
32% middenhuur óf betaalbare koop.
Het overige deel van de ontwikkeling in de gemeente is vrij in te vullen.
2. Bij ontwikkelingen van projecten bestaande uit het toevoegen van 1 t/m 11 woningen kan op basis van maatwerk afgeweken worden van de differentiatie zoals genoemd in het eerste lid.
3. Bij ontwikkelingen van projecten bestaande uit 12 of meer woningen dient het hele betaalbare programma gerealiseerd te worden.
4. Een ontwikkelaar met meerdere ontwikkellocaties in Horst aan de Maas kan een koppeling maken, waarbij uitwisseling van onderdelen van het programma mogelijk is. Over het totaal van deze locaties moet het betaalbaar programma gerealiseerd worden.

Artikel 12 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 13 Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking met ingang van de eerste dag na die van bekendmaking.

Artikel 14 Citeertitel

Deze verordening kan worden aangehaald als 'Doelgroepenverordening gemeente Horst aan de Maas 2022.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 20 december 2022.

De raad voornoemd,

*De voorzitter,
drs. R.F.I. Palmén*

*De griffier,
mr. R.J.M. Poels*