

Doelgroepenverordening gemeente Breda 2023

Bekendmaking

Burgemeester en wethouders van Breda maken bekend dat de gemeenteraad in zijn openbare vergadering van 20 april 2023 de Doelgroepenverordening gemeente Breda 2023 heeft vastgesteld.

Inwerkingtreding

De verordening wordt van kracht met ingang van de eerste dag na die van deze bekendmaking.

Rechtsmiddelen

Tegen het besluit tot vaststelling van de verordening is geen bezwaar of beroep mogelijk.

Tekst verordening

De raad van de gemeente Breda,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders en met overname van de daarin vermelde overwegingen;

gelet op het bepaalde in artikel 147 en 149 van de Gemeentewet en artikel 3.1 lid 1 Wro jo art. 3.2.1. lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening;

overwegende dat de gemeente Breda voor de verruiming van de kooprijsgrens van sociale koop gebruikmaakt van het experiment bestemmingscategorie sociale koopwoningen en de verwijzing maakt in deze doelgroepenverordening naar artikel 7 ad, eerste lid van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet,

besluit vast te stellen:

Doelgroepenverordening Breda 2023

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

- A. Aanvangshuurprijs: de huurprijs bij start van een huurovereenkomst (ofwel datum van eerste verhuur), exclusief servicekosten en/ of een voorschot op de nutsvoorzieningen;
- B. Betaalbaarheidsgrens: de grens voor betaalbare koopwoningen wordt door het kabinet losgekoppeld van de stijgende NHG-grens. In plaats daarvan wordt voor 2023 de NHG-grens van 2022 (€355.000,-) gehanteerd als betaalbaarheidsgrens. Deze grens wordt in deze verordening als betaalbaarheidsgrens aangehouden.
- C. Bouwplan: een aanvraag voor een omgevingsvergunning of een nieuw bestemmingsplan- dan wel aanvraag om wijziging van een omgevingsplan voor de bouw van woningen;
- D. DAEB-norm: (Diensten van Algemeen Economisch Belang): de inkomensgrens als genoemd in artikel 48 lid 1 Woningwet;
- E. Gebruiksoppervlakte: gebruiksoppervlakte als bedoeld in NEN 2580, hierna te noemen GBO, is de bruikbare vloeroppervlakte, geschikt voor het beoogde gebruik;
- F. Huishouden: een samenlevingsvorm van een of meer personen, waarbij sprake is van een onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan;
- G. Huurprijs: de prijs die bij huur per maand is verschuldigd voor het enkele gebruik van een woonruimte, exclusief bijkomende kosten voor bijvoorbeeld gas, water en licht.
- H. Inkomen: rekeninkomen als bedoeld in artikel 1, aanhef en onder i van de Wet op de huurtoeslag;
- I. Instandhoudingstermijn: de termijn gedurende welke nieuwgebouwde of nieuw door transformatie gerealiseerde woningen als sociale huurwoning, middeldure huurwoning of als sociale koopwoning gerekend vanaf het moment van eerste verhuur/ oplevering bij koop dan wel het moment van oplevering van de betreffende woning voor de aangewezen doelgroep behouden moeten blijven;
- J. Liberalisatiegrens: woningen met een huurprijs onder deze grens vallen onder de gereguleerde sociale huursector, zoals gedefinieerd in artikel 3 lid 2 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte;
- K. Middeldure huurwoning: een huurwoning zoals gedefinieerd in artikel 1.1.1 lid 1 sub j van het Besluit ruimtelijke ordening;
- L. Sociale huurwoning: een huurwoning zoals gedefinieerd in artikel 1.1.1 lid 1 sub d van het Besluit ruimtelijke ordening;

- M. Sociale koopwoning: koopwoning als bedoeld in artikel 1.1.1., eerste lid, onder e van het Besluit ruimtelijke ordening juncto artikel 7ad, eerste lid van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet;
- N. Woning: zelfstandige woonruimte, zowel grondgebonden als een gestapelde woning/appartement;
- O. Zelfstandige woonruimte: woonruimte welke een eigen toegang heeft en welke door een huishouden kan worden bewoond zonder dat dit huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte;

Artikel 2 Doel van deze verordening

De gemeenteraad geeft in deze verordening uitvoering aan het gestelde in artikel 1.1.1, eerste lid, onder d, e en j van het Besluit ruimtelijke ordening.

Artikel 3 Huurprijsgrenzen sociale huurwoningen

1. De aanvangshuurprijs voor sociale huurwoningen bedraagt maximaal het bedrag, zoals gedefinieerd als liberalisatiegrens in artikel 3 lid 2 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte.
2. De in het eerste lid bedoelde aanvangshuurprijs voor sociale huurwoningen wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 12 lid 2 Besluit huurprijzen woonruimte.
3. Gedurende de instandhoudingstermijn, zoals vermeld in artikel 7 lid 1, dient de aanvangshuurprijs onder het maximale bedrag zoals bedoeld lid 1 van dit artikel te blijven.

Artikel 4 Huurprijsgrens middeldure huurwoningen

1. De aanvangshuurprijs van middeldure huurwoningen bedraagt ten minste het bedrag als bedoeld in artikel 13 lid 1 sub a van de Wet op de huurtoeslag en ten hoogste € 1.000,- (prijspeil 1 januari 2023).
2. De door de gemeente gehanteerde maximale huurprijsgrens voor middeldure huurwoningen wordt jaarlijks vastgesteld door de rijksoverheid (prijspeil 2023: € 1.000,- en aansluitend op maximaal 187 punten van het woningwaarderingssysteem (WWS)).
3. Gedurende de instandhoudingstermijn, zoals vermeld in artikel 7 lid 2, dient de aanvangshuurprijs onder het maximale bedrag, zoals bedoeld in lid 1 van dit artikel te blijven.

Artikel 5 Doelgroepen sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen

1. Als doelgroep voor sociale huurwoningen wordt aangemerkt eenpersoons- en meerpersoonshuishoudens met een maximum inkomen tot aan de DAEB-norm. Deze normen worden jaarlijks voor eenpersoonshuishoudens en meerpersoonshuishoudens vastgesteld in het MG Huurprijsbeleid van de rijksoverheid. Voor woningcorporaties is het toegestaan een beperkt aandeel van hun sociale huurwoningen aan andere huishoudens, dan de hier bedoelde doelgroep, te verhuren.
2. Als doelgroep voor de middeldure huurwoningen wordt aangemerkt eenpersoons- en meerpersoonshuishoudens met een maximum inkomen, zoals jaarlijks vastgesteld door de rijksoverheid.
3. De doelgroep van sociale koopwoningen zijn eenpersoons- en meerpersoonshuishoudens, die op het moment van de start van de inschrijfprocedure voor de desbetreffende woning een inkomen hebben van maximaal twee keer bruto modaal. Het CPB berekent jaarlijks het modaal inkomen.

Artikel 6 Koopprijsgrens sociale koopwoning

1. De aanvangskoopprijs vrij op naam van een sociale koopwoning bedraagt ten hoogste de betaalbaarheidsgrens, zoals jaarlijks door de rijksoverheid wordt vastgesteld.
2. Er wordt onderscheid gemaakt in drie subcategorieën sociale koopwoningen, te weten:
 - Sociale koop laag (circa 70% betaalbaarheidsgrens; maximaal € 250.000,- prijsspeil 2023)
 - Sociale koop midden (circa 85% betaalbaarheidsgrens; maximaal € 300.000,- prijsspeil 2023)
 - Sociale koop hoog (betaalbaarheidsgrens: € 355.000,- prijsspeil 2023)

Artikel 7 Instandhoudingsduur

1. De instandhoudingstermijn voor sociale huurwoningen bedraagt 30 jaar.
2. De instandhoudingstermijn voor middeldure huurwoningen bedraagt 15 jaar.
3. De instandhoudingstermijn voor sociale koopwoningen bedraagt 4 jaar.
4. Het is verboden om een sociale huurwoning en/of een middeldure huurwoning gedurende de betreffende instandhoudingstermijn aan de woningvoorraad te onttrekken dan wel uit te ponden.
5. De verkoop en doorverkoop van sociale koopwoningen dient gedurende de in artikel 7 lid 3 van deze verordening gestelde instandhoudingstermijn, door of namens de woningeigenaar uiterlijk binnen 4 weken na het tekenen van de koopovereenkomst aan het college van burgemeester en wethouders schriftelijk gemeld te worden.

Artikel 8 Aandeel/ percentages per locatie

Per woningbouwlocatie wordt op basis van vigerend woonbeleid, waaronder onder meer de woonvisie en de gebiedsprofielen, van de gemeente Breda een afweging gemaakt ten aanzien van de samenstelling van het woningbouwprogramma.

Artikel 9 Hardheidsclausule

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, in gevallen waarin de toepassing van deze verordening naar hun oordeel tot onredelijke gevolgen leidt, gemotiveerd af te wijken van deze verordening.

Artikel 10 Overgangsrecht

1. De Verordening doelgroepen sociale woningbouw & middenhuur gemeente Breda 2019 blijft van toepassing voor die projecten, waarvoor op het moment van inwerkingtreding van de Doelgroepenverordening gemeente Breda 2023 een anterieure overeenkomst is gesloten of een bestemmingsplan is vastgesteld, tenzij er in de anterieure overeenkomst en/ of het bestemmingsplan voor dit specifieke project maatwerkafspraken zijn gemaakt.
2. Voor alle overige projecten geldt vanaf het moment van inwerkingtreding de Doelgroepenverordening gemeente Breda 2023, tenzij het college om haar moverende redenen hiervan afwijkt.

Artikel 11 Toezicht

Met het toezicht op de naleving van het bij of krachtens deze verordening bepaalde zijn belast de daartoe door het college op grond van artikel 33 lid 1 Huisvestingswet aangewezen ambtenaren.

Artikel 12 Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking op de dag na bekendmaking.

Artikel 13 Citeertitel

De verordening inclusief toelichting wordt aangehaald als "Doelgroepenverordening gemeente Breda 2023".

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 20 april 2023

De voorzitter,

De griffier,