

Verordening sociale woningbouw gemeente Ermelo 2022

De raad van de gemeente Ermelo;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Ermelo, gedateerd 18 oktober 2022

Gelet op de artikelen 149, 154, 156 en 229 van de Gemeentewet, het bepaalde in de 'Woonvisie Ermelo 2030-Exclusief wonen voor iedereen', de 'Beleidsnotitie sociale woningbouw Ermelo 2019' en de 'Verordening sociale woningbouw gemeente Ermelo 2019'.

Besluit vast te stellen de:

Verordening sociale woningbouw gemeente Ermelo 2022

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

- a. sociale huurwoning: huurwoning zoals omschreven in het Besluit ruimtelijke ordening, artikel 1.1.1., aanhef en lid d van het Bro;
- b. sociale koopwoning-laag: een koopwoning met een vrij op naam prijs van maximaal €260.000. De grens wordt jaarlijks op 1 januari aangepast met hetzelfde percentage als de betaalbaarheids-grens uit de Nationale woon- en bouwagenda of daaruit volgende beleidnotities of -regels. Indien de raad de grens die daardoor ontstaat ongewenst vindt is zij bevoegd om een aangepast grens voor een sociale koopwoning-laag vast te stellen voor 1 januari van het betreffende jaar.
- c. geliberaliseerde woning voor middenhuur: huurwoning met een aanvangshuurprijs van ten minste het bedrag, bedoeld in art. 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag en ten hoogste een bedrag van € 1.000. Deze grens is gelijk aan de grens die genoemd wordt in de Nationale woon- en bouwagenda. Wordt de grens die hierin of hier volgend uit aangepast, dan wordt de grens voor geliberaliseerde woning voor middenhuur dienovereenkomstig aangepast.
- d. gebruiksoppervlakte (GO): de vloeroppervlakte van een ruimte of van een groep van ruimten, gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen (NEN 2580).
- e. huishouden: een huishouden, bestaande uit een natuurlijk persoon en/of zijn niet duurzaam gescheiden levende echtgenoot of geregistreerd partner, of degene die met hem een gezamenlijk huishouding voert of zal gaan voeren in de te huren of aan te kopen woning, niet zijnde kinderen of pleegkinderen;
- f. inkomen: verzamelinkomen op basis van de Wet op de inkomstenbelasting 2001 of, wanneer geen inkomstenbelasting wordt geheven, het belastbaar loon volgens de Wet op de loonbelasting 1964;
- g. inkomensgrens: de grens zoals bedoeld in artikel 16 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting;
- h. vereveningsfonds: instrument om sociale woningbouw te stimuleren, zodat alle nieuwbouwplannen de komende jaren tenminste 50% sociale huurwoningen of sociale koopwoningen bevatten;
- i. college: het college van burgemeester en wethouders van Ermelo.

Artikel 2 Doelgroepen

1. De doelgroep voor sociale huurwoningen zijn huishoudens met een inkomen tot de inkomensgrens.
2. De doelgroep voor sociale koopwoningen-laag zijn huishoudens die op het moment van de start van de inschrijfprocedure van het betreffende woningbouwproject thuiswonend zijn of huren (sociaal of particulier) en die niet eerder (mede)eigenaar zijn geweest van een woning.
3. De doelgroep voor geliberaliseerde woningen voor middenhuur zijn huishoudens die niet tot de doelgroep van een sociale huurwoning behoren.

Artikel 3 Instandhouding

1. Sociale huurwoningen dienen gedurende een termijn van ten minste 20 jaar na ingebruikname voor de doelgroep beschikbaar te blijven.
2. Sociale koopwoningen dienen gedurende een termijn van 10 jaar na ingebruikname voor de doelgroep beschikbaar te blijven.
3. Geliberaliseerde woningen voor middenhuur dienen gedurende een termijn van ten minste 10 jaar na ingebruikname voor de doelgroep beschikbaar te blijven.

Artikel 4 Afbakening

Indien het bij de bouw van een sociale koopwoning-laag gaat om één woning voor eigen gebruik, dan vervallen de voorwaarden die zijn genoemd onder artikel 2.2, lid 2 van deze verordening.

Artikel 5 Prijs-kwaliteitverhouding sociale huur

1. Een sociale huurwoning tot de lage aftoppingsgrens, als bedoeld in artikel 20, tweede lid, onder a van de Wet op huurtoeslag (prijsspeil 2022: maximaal € 633,25), dient een gebruiksoppervlak (GO) van ten minste 40m² te hebben.
2. Een sociale huurwoning tussen de lage aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens, als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a van de Wet op huurtoeslag (prijsspeil 2022: maximaal € 763,47), dient een gebruiksoppervlak (GO) van ten minste 60 m² te hebben.

Artikel 6 Vereveningsfonds sociale woningbouw

De gemeenteraad stelt een vereveningsfonds sociale woningbouw in. Het college is bevoegd om dit nader uit te werken in de 'Beleidsnotitie sociale woningbouw Ermelo 2022' of diens opvolgende beleidsregel..

Artikel 7 Inherente afwijkingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan bepalen dat een of meer artikelen uit deze verordening buiten toepassing worden gelaten of dat daarvan wordt afgeweken.

Artikel 8 Toezicht

Met het toezicht op de naleving van het bij of krachtens deze verordening bepaalde is belast: de daartoe door het college aangewezen medewerkers van de gemeente Ermelo.

Artikel 9 Inwerkingtreding

1. Deze verordening treedt in werking op de eerste dag nadat deze in overeenstemming met het bepaalde in de artikelen 5 en 6 van de Bekendmakingswet bekend is gemaakt in het Gemeentebblad.
2. Met de inwerkingtreding van de 'Verordening sociale woningbouw 2022' wordt de 'Verordening sociale woningbouw 2019' ingetrokken.

Artikel 10 citeertitel

De verordening wordt aangehaald als "Verordening sociale woningbouw gemeente Ermelo 2022"

Besluit raad:

Het amendement 'Tabel 2.1' van de fracties VVD en SGP waarin wordt voorgesteld:

Het voorgestelde beslispunt 7 te wijzigen door deze als volgt aan te vullen:

7. *De "Beleidsnotitie sociale woningbouw Ermelo 2022" vast te stellen (e220037029), waarbij:*
 - *Tabel 2.1 dusdanig wordt aangepast zodat de percentages sociale huur én sociale kooplaag niet langer afzonderlijk vermeld worden, maar dit onder één noemer vermeld wordt en 50% bedraagt.*

wordt met 15 stemmen tegen (één-Ermelo, CDA, ChristenUnie, Progressief Ermelo) en 5 stemmen voor (VVD, SGP, HEE22) verworpen.

Het amendement '4.1 hoogte van de bijdrage' van de fracties VVD en SGP waarin wordt voorgesteld:

Het voorgestelde beslispunt 7 te wijzigen door deze als volgt aan te vullen:

7. *De "Beleidsnotitie sociale woningbouw Ermelo 2022" vast te stellen (e220037029), waarbij:*
 - *In paragraaf 4.1 Hoogte van de bijdrage, de bijdrage voor een twee-onder-een-kap of vrijstaande woning gelijk wordt gesteld aan die van een bijdrage voor een rijwoning of appartement, te weten € 30.000, en dit ook wordt aangepast in de rekenvoorbeelden in bijlage 1.*

wordt met 15 stemmen tegen (één-Ermelo, CDA, ChristenUnie, Progressief Ermelo) en 5 stemmen voor (VVD, SGP, HEE22) verworpen.

Het amendement '3.3 toepassingsbereik' van de fracties VVD en SGP waarin wordt voorgesteld:

Het voorgestelde beslispunt 7 te wijzigen door deze als volgt aan te vullen:

7. *De "Beleidsnotitie sociale woningbouw Ermelo 2022" vast te stellen (e220037029), waarbij:*

- *In paragraaf 3.3 Toepassingbereik, de tweede zin in zijn geheel te vervangen door: "Wanneer het gaat om de bouw van maximaal drie woningen is de doelgroepen uit de verordening niet van toepassing."*

wordt met 15 stemmen tegen (één-Ermelo, CDA, ChristenUnie, Progressief Ermelo) en 5 stemmen voor (VVD, SGP, HEE22) verworpen.

Het voorstel wordt unaniem aangenomen.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 7 december 2022,

*M.E. Haveman,
griffier,*

*P.J.T. van Daalen,
voorzitter,*