

Doelgroepenverordening 2023 gemeente Sint-Michielsgestel

De raad van de gemeente Sint-Michielsgestel

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 24 oktober 2023

Gelet op de artikelen 147 lid 1 en 149 van de Gemeentewet;

Gelet op artikel 1.1.1., eerste lid, en artikel 3.1.2 van het Besluit ruimtelijke ordening;

Besluit vast te stellen de:

Doelgroepenverordening 2023 gemeente Sint-Michielsgestel

Artikel 1. Begripsbepalingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

- a. Aanvangshuurprijs: de huurprijs bij de start van de huurovereenkomst;
- b. DAEB-norm: de inkomensgrens bedoeld in artikel 48, eerste lid, van de Woningwet.
- c. Gebruiksoppervlakte: gebruiksoppervlakte als bedoeld in NEN 2580 is de bruikbare vloeroppervlakte, geschikt voor het beoogde gebruik;
- d. Huishouden: Huishouden: alleenstaande of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of willen gaan voeren;
- e. Huurprijs: de prijs die bij huur en verhuur is verschuldigd voor het enkele gebruik van een woonruimte of standplaats, uitgedrukt in een bedrag per maand;
- f. Initiële koopprijs: de koopprijs die bij de eerste koopovereenkomst na oplevering met de koper is overeengekomen;
- g. Inkomen: (Gezamenlijke) verzamelinkomen(s) van het huishouden als bedoeld in artikel 2.18 van de Wet inkomstenbelasting 2011, met uitzondering van kinderen in de zin van artikel 4 van de Algemeen wet inkomensafhankelijke regelingen, of wanneer geen inkomstenbelasting wordt geheven, het belastbare loon krachtens de Wet op de loonbelasting 1964 in het peiljaar;
- h. Middenhuurwoning: middeldure huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid onder, onder j van het Besluit ruimtelijke ordening; met een aanvangshuurprijs boven de liberalisatiegrens (€ 808,06 , prijspeil 1 juli 2023) en maximaal een prijs die gelijk is aan 187 Woningwaarderingstelselpunten (€ 1.026, prijspeil 1 januari 2023);
- i. Sociale huurwoning: huurwoning met aanvangshuurprijs tot de liberalisatiegrens (€ 808,06, prijspeil 2023). Bij nieuwbouwplannen geldt dat de woning minimaal 25 jaar als sociale huurwoning wordt aangeboden en die passend wordt toegewezen aan de doelgroep voor sociale huurwoningen conform de Woningwet en ook aan aandachtsgroepen als uitstromers, urgenten en statushouders. Sociale huurwoningen zijn bij voorkeur ondergebracht bij corporaties, Verhuur dient plaats te vinden via het woningtoewijzingssysteem van de corporaties;
- j. Betaalbare koopwoning: koopwoning met een verkoopprijs van maximaal € 355.000 (prijspeil 2023) zoals jaarlijks vastgesteld door het Rijk en overgenomen in de Woondeal;
- k. Goedkope koopwoning: koopwoning als bedoeld onder m. met een verkoopprijs tot € 248.000 (70% van de betaalbare koopgrens als opgenomen in artikel 1 lid j van € 355.000). Indexatie vindt plaats in navolging van de betaalbare koopgrens (als opgenomen in artikel 1 lid j van maximaal € 355.000; prijspeil 2023) ;
- l. CPO: Collectief Particulier Opdrachtgeverschap: is een vorm van particuliere (sociale) projectontwikkeling waarbij toekomstige inwoners gezamenlijk opdrachtgever zijn voor hun gemeenschappelijke nieuwbouw-project.

Artikel 2. Prijsgrenzen aanvangshuren sociale huurwoningen

2.1 De aanvangshuurprijs voor sociale huurwoningen bedraagt maximaal de liberalisatiegrens (€ 808,06, prijspeil 1 juli 2023), Dit is het bedrag zoals bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag.

2.2 De in het eerste lid bedoelde maximale aanvangshuurprijs wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd conform het bepaalde in artikel 27, eerste lid van de Wet op de huurtoeslag en wordt jaarlijks door de Minister van BZK gepubliceerd.

Artikel 3. Prijsgrenzen aanvangshuren middenhuurwoningen

3.1 De aanvangshuurprijs voor middenhuurwoningen bedraagt meer dan de liberalisatiegrens (€ 808,06, prijspeil 2023) en met een maximale prijs, gelijk aan 187 Woningwaarderingstelselpunten (€ 1026, prijspeil 1 januari 2023).

3.2 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.

3.3 De in het eerste lid bedoelde maximale aanvangshuurprijs wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd conform de procentuele indexatie van de maximale huurprijs voor sociale huurwoningen

zoals bepaald in artikel 27, eerste lid van de Wet op de huurtoeslag en wordt jaarlijks door de Minister van BZK gepubliceerd.

Artikel 4. Prijsgrenzen initiële koopprijzen betaalbare- en goedkope koopwoningen

4.1 De initiële koopprijs voor een goedkope koopwoning bedraagt ten hoogste € 248.000 vrij op naam (70% van de betaalbare koopprijs).

4.2 De initiële koopprijs voor een betaalbare koopwoning bedraagt ten hoogste € 355.000 (prijsspeel 1 juli 2023).

4.3 De in het tweede lid genoemde maximale prijsgrens wordt jaarlijks geïndexeerd conform besluit door de Minister van BZK.

Artikel 5. Doelgroep

5.1 Als doelgroep voor sociale huurwoningen worden aangemerkt huishoudens met een gezamenlijk inkomen tot de DAEB-norm geldend voor respectievelijk eenpersoonshuishoudens, te weten € 44.035 (prijsspeel 1 juli 2023) en meerpersoonshuishoudens, te weten € 48.625 (prijsspeel 1 juli 2023).

5.2 Als doelgroep voor middenhuurwoningen worden aangemerkt huishoudens met een gezamenlijk inkomen tot maximaal 1,25 maal de DAEB-norm voor meerpersoonshuishoudens, te weten € 60.781,25 (prijsspeel 1 januari 2023).

5.3 Als doelgroep voor goedkope koopwoningen worden aangemerkt huishoudens met een gezamenlijk inkomen tot maximaal 1,25 maal de DAEB-norm geldend voor respectievelijk eenpersoonshuishoudens, te weten € 55.043,75 (prijsspeel 1 juli 2023) en meerpersoonshuishoudens, te weten € 60.781,25 (prijsspeel 1 juli 2023).

5.4 Als doelgroep voor betaalbare koopwoningen worden aangemerkt huishoudens met een gezamenlijk inkomen tot maximaal 1,5 maal de DAEB-norm voor meerpersoonshuishoudens, te weten € 72.937,50 (prijsspeel 1 juli 2023).

Artikel 6. Instandhoudingstermijn

6.1 Sociale huurwoningen dienen gedurende een termijn van ten minste 25 jaar na de eerste ingebruikname als sociale huurwoning voor de doelgroep beschikbaar te blijven.

6.2 Middenhuurwoningen dienen gedurende een termijn van ten minste 15 jaar na de eerste ingebruikname als middenhuurwoning voor de doelgroep beschikbaar te blijven.

6.3 Goedkope koopwoningen dienen gedurende een termijn van 10 jaar na de eerste ingebruikname als goedkope koopwoning voor de doelgroep van goedkope koopwoningen beschikbaar te blijven.

6.4 Betaalbare koopwoningen dienen gedurende een termijn van 10 jaar na de eerste ingebruikname als betaalbare koopwoning voor de doelgroep van betaalbare koopwoningen beschikbaar te blijven.

Artikel 7. Prijs-/kwaliteitverhouding

7.1 Middenhuurwoningen dienen een gebruiksoppervlakte te hebben van ten minste 65 m² in geval van een grondgebonden woning en ten minste 60 m² in geval van een appartement.

7.2 Betaalbare koopwoningen en sociale huurwoningen dienen een gebruiksoppervlakte te hebben van ten minste 65 m² in geval van een grondgebonden woning en in geval van een appartement ten minste 50 m².

7.3 Goedkope koopwoningen dienen een gebruiksoppervlakte te hebben van tenminste 50 m².

7.4 Levensloopbestendige woningen in de categorieën betaalbare koopwoningen en middenhuurwoningen dienen een gebruiksoppervlakte te hebben van ten minste 65 m².

7.5 Voor alternatieve woonvormen zoals tiny houses of flexwoningen die naar aard en bestemming niet bestemd zijn om duurzaam ter plaatse te blijven met een maximale termijn van 15 jaar gelden geen aanvullende eisen ten aanzien van gebruiksoppervlakte.

7.6 Voor Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) met betrekking tot de bouw van nieuwbouwwoningen geldt de eis dat deze een minimale gebruiksoppervlakte dienen te hebben van 50 m². Verder geldt dat waar CPO bestaat uit woningen uit één van de in artikel 7.1 tot en met 7.5 genoemde prijs categorieën, de bij die categorieën behorende eisen gelden.

Artikel 8. Verdeling in kernen gemeente Sint-Michielsgestel

8.1 Binnen de (dorps) kernen van de gemeente Sint-Michielsgestel gelden voor ieder woningbouwplan de volgende percentages woningcategorieën:

* in nieuwbouwplannen bestaat tenminste 15% van de te bouwen aantallen uit goedkope koopwoningen;

* in nieuwbouwplannen bestaat tenminste 35% van de te bouwen aantallen uit sociale huurwoningen;

* in nieuwbouwplannen bestaat maximaal 30% van de te bouwen aantallen uit betaalbare koop- of woningen bestemd voor middenhuur;

* in nieuwbouwplannen is maximaal 20% vrij invulbaar voor woningen in hogere prijsklassen dan de hierboven genoemden.

8.2 Binnen de (dorps) kernen van de gemeente Sint-Michielsgestel is er sprake van kleine plannen als er minder dan 10 woningen worden gebouwd in het ingediende bouwplan en in afwijking van artikel 8.1 geldt dan de volgende percentages en voorwaarden:

Minimaal 80% van de toe te voegen woningen behoort tot de categorie sociale huur, middenhuur, goedkope of betaalbare koopwoning, waarvan minimaal 50% een sociale huur- of goedkope koopwoning dient te zijn.

8.3 Op centrale locaties nabij voorzieningen (500 meter-bereik) dient men uit te gaan van realisatie van levensloopgeschikte individuele of geclusterde woningen.

8.4 Binnen de (dorps) kernen van de gemeente Sint-Michielsgestel geldt dat 10% van het woningbouwprogramma op niveau van de gemeente zal moeten bestaan uit innovatieve woonvormen, te weten Particulier Opdrachtgeverschap, Collectief Particulier Opdrachtgeverschap.

Artikel 9. Hardheidsclausule

Het college van B en W is bevoegd in gevallen waarin de toepassing van deze verordening naar hun oordeel tot een bijzondere hardheid leidt ten gunste van de aanvrager af te wijken van deze verordening.

Artikel 10. Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als Doelgroepenverordening 2023 gemeente Sint-Michielsgestel.

Artikel 11. Inwerkingtreding

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

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Sint-Michielsgestel, d.d. 23 november 2023

De raad voornoemd

De griffier,

D.S.J. Thissen

De voorzitter,

H.A.G. Ronnes