

Doelgroepenverordening woningbouw Dordrecht

De RAAD van de gemeente Dordrecht;
gezien het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van 7 november 2023;
gelet op artikel 149 van de Gemeentewet en artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t :

vast te stellen de navolgende Doelgroepenverordening woningbouw Dordrecht.

Artikel 1 Definities

In deze verordening wordt verstaan onder:

- a. aanvangshuurprijs: huurprijs bij de start van de huurovereenkomst;
- b. GO: gebruiksoppervlakte op basis van de meetinstructie NEN 2580. Dit betreft alleen het gebruiksoppervlak met een woonfunctie;
- c. het college: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Dordrecht;
- d. huishouden: een alleenstaande, dan wel twee of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of willen gaan voeren;
- e. huishoudinkomen: huishoudinkomen zoals bedoeld in artikel 1, eerste lid, van de Woningwet;
- f. huurprijs: prijs die bij huur per maand is verschuldigd voor het enkele gebruik van een woonruimte; het betreft de kale prijs voor het enkele gebruik van een woonruimte zonder servicekosten of voorschot voor nutsvoorzieningen;
- g. inkomensgrens: bij algemene maatregel van bestuur voor de toepassing van artikel 48, eerste lid, van de Woningwet, te bepalen bedrag dat verschillend kan worden vastgesteld naar gelang de omvang van het huishouden;
- h. middeldure huurwoning: een huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder j, van het Besluit ruimtelijke ordening. Het betreft een geliberaliseerde huurwoning met een aanvangshuurprijs van ten minste het bedrag, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, en ten hoogste het bedrag dat gekoppeld is aan een puntenaantal van 186, als bepaald in Bijlage I van de Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimte;
- i. sociale huurwoning: een huurwoning zoals omschreven in artikel 1.1.1, eerste lid, onder d, van het Besluit ruimtelijke ordening waarin wordt verwezen naar artikel 13 van de Wet op de huurtoeslag. Onzelfstandige woonruimte of onzelfstandige kamers en studentenhuysvesting worden niet beschouwd als sociale huur;
- j. sociale koopwoning: een koopwoning met een koopprijs vrij op naam van ten hoogste het bedrag bepaald in artikel 3, tiende en elfde lid van deze verordening;
- k. kwaliteitskortingsgrens: een huurprijs van het bedrag genoemd in artikel 20, eerste lid, van de Wet op de huurtoeslag;
- l. eerste aftoppingsgrens: een huurprijs van het bedrag genoemd in artikel 20, tweede lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag;
- m. tweede aftoppingsgrens: een huurprijs van het bedrag genoemd in artikel 20, tweede lid, onder b, van de Wet op de huurtoeslag;
- n. seniorenwoning: sociale huurwoning die zonder trappen van buitenaf bereikbaar is en waarbij de primaire ruimtes (de keuken, het sanitair, de woonkamer en minimaal één slaapkamer) zich op dezelfde woonlaag bevinden. Deze woning kan specifiek toegewezen worden aan de doelgroep 65+ers;
- o. woning geschikt voor senioren: middeldure huurwoning of sociale koopwoning die zonder trappen van buitenaf bereikbaar is en waarbij de primaire ruimtes (de keuken, het sanitair, de woonkamer en minimaal één slaapkamer) zich op dezelfde woonlaag bevinden;
- p. domotica: elektronica en nieuwe technologie ten behoeve van de automatisering van processen in en om de woning, zoals b.v. telemonitoring en sensoren die je in de woonomgeving kunt plaatsen. Dit soort nieuwe mogelijkheden kunnen helpen om iemand zo lang mogelijk zelfstandig thuis te laten functioneren.

Artikel 2 Doelgroepen

1. Als doelgroep voor sociale huurwoningen worden huishoudens aangemerkt met een inkomensgrens als bedoeld in artikel 16, eerste lid, van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, bij aanvang van de huurovereenkomst.

2. Toegelaten instellingen als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet mogen afwijken van het bepaalde in het eerste lid, mits dit past binnen de prestatieafspraken als bedoeld in artikel 44 van de Woningwet.
3. Als doelgroep voor middeldure huurwoningen worden huishoudens aangemerkt met een inkomen van meer dan 1,0x de inkomensgrens als bedoeld in het eerste lid tot maximaal 1,5x de inkomensgrens als bedoeld in het eerste lid, bij aanvang van de huurovereenkomst.
4. Als doelgroep voor sociale koopwoningen in het lage segment worden huishoudens aangemerkt die op het moment van de start van de inschrijfprocedure voor de desbetreffende woning(en) een gezamenlijk huishoudinkomen hebben van maximaal 1,5x de inkomensgrens als bedoeld in het eerste lid.
5. Als doelgroep voor sociale koopwoningen in het middensegment worden huishoudens aangemerkt die op het moment van de start van de inschrijfprocedure voor de desbetreffende woning(en) een gezamenlijk huishoudinkomen hebben van maximaal 2,0x de inkomensgrens als bedoeld in het eerste lid.

Artikel 3 Huurprijsgrens en kooprijsgrens

1. Sociale huurwoningen hebben een aanvangshuurprijs met ten hoogste het bedrag als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag.
2. Middeldure huurwoningen hebben een aanvangshuurprijs tussen de maximale aanvangshuurprijs bedoeld in het eerste lid en het bedrag dat gekoppeld is aan een puntenaantal van 186, als bepaald in Bijlage I van de Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimte, als bovengrens.
3. De jaarlijks toegestane maximale huurprijsverhoging van een sociale huurwoning is begrensd op de jaarmutatatie Cao loonontwikkeling, zoals het Centraal Bureau voor de Statistiek jaarlijks in januari publiceert over het voorafgaande kalenderjaar.
4. De jaarlijks toegestane maximale huurprijsverhoging van een middeldure huurwoning is begrensd op ten hoogste 1 procentpunt boven de jaarmutatatie Cao loonontwikkeling, zoals het Centraal Bureau voor de Statistiek jaarlijks in januari publiceert over het voorafgaande kalenderjaar.
5. Indien door de toepassing van huurprijsverhoging, bedoeld in het derde lid, de huur bij een bestaande huurovereenkomst de bovengrens van een sociale huurwoning, bedoeld in het eerste lid, overschrijdt, dient de huurprijs bij een nieuwe huurovereenkomst weer te voldoen aan die bovengrens.
6. Indien door toepassing van huurprijsverhoging, bedoeld in het vierde lid, de huur bij een bestaande huurovereenkomst de bovengrens van een middeldure huurwoning, bedoeld in het tweede lid, overschrijdt, dient de huurprijs bij een nieuwe huurovereenkomst weer binnen de daar bedoelde huurgrenzen te vallen.
7. De huurprijs is bij aanvang van een nieuwe huurovereenkomst niet hoger dan de laatste huurprijs van de vorige huurovereenkomst.
8. Het derde, vijfde en zevende lid gelden gedurende de instandhoudingstermijn, genoemd in artikel 4, eerste lid.
9. Het vierde, zesde en zevende lid gelden gedurende de instandhoudingstermijn, genoemd in artikel 4, derde lid.
10. De kooprijsgrens van een sociale koopwoning in het lage segment bedraagt maximaal € 300.000 (Prijspeil, 2023).
11. De kooprijsgrens van een sociale koopwoning in het middensegment bedraagt maximaal € 355.000 (Prijspeil, 2023).
12. De kooprijsgrens zoals bedoeld in het tiende en elfde lid, wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig de jaarmutatatie Cao loonontwikkeling, zoals het Centraal Bureau voor de Statistiek jaarlijks in januari publiceert over het voorafgaande kalenderjaar plus 1 procentpunt. Bedragen worden vervolgens afgerond op veelvouden van € 1000.

Artikel 4 Instandhoudingstermijnen

1. Sociale huurwoningen dienen gedurende een termijn van ten minste 25 jaar na de eerste ingebruikname voor de doelgroep beschikbaar te blijven.
2. Toegelaten instellingen als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet mogen afwijken van het bepaalde in het eerste lid, mits dit past binnen de prestatieafspraken als bedoeld in artikel 44 van de Woningwet.
3. Middeldure huurwoningen dienen gedurende een termijn van ten minste 15 jaar na de eerste ingebruikname voor de doelgroep beschikbaar te blijven.
4. Sociale koopwoningen dienen gedurende een termijn van ten minste 5 jaar na de eerste ingebruikname voor de doelgroep beschikbaar te blijven.
5. Het college is bevoegd om voor de uitwerking van het vierde lid nadere regels vast te stellen.

Artikel 5 Prijs-kwaliteitverhouding

1. Een sociale huurwoning met een huurprijs van maximaal de kwaliteitskortingsgrens heeft een woonoppervlakte van ten minste 30m² GO.
2. Een sociale huurwoning voor een huishouden dat uit één of twee personen bestaat, met een huurprijs hoger dan de kwaliteitskortingsgrens en maximaal de eerste aftoppingsgrens heeft een woonoppervlakte van ten minste 55m² GO.
3. Een sociale huurwoning voor een huishouden dat uit drie of meer personen bestaat, met een huurprijs hoger dan de kwaliteitskortingsgrens en maximaal de tweede aftoppingsgrens heeft een woonoppervlakte van ten minste 70m² GO.
4. Een sociale huurwoning met een huurprijs hoger dan de tweede aftoppingsgrens heeft een woonoppervlakte van ten minste 70m² GO.
5. Een sociale koopwoning in het lage segment heeft een woonoppervlakte van ten minste 50m² GO.
6. Een sociale koopwoning in het middensegment heeft een woonoppervlakte van ten minste 70m² GO.
7. Een middeldure huurwoning heeft ten hoogste de huurprijs die gekoppeld is aan een puntenaantal afhankelijk van de woonoppervlakte, als bepaald in Bijlage I van de Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimte.

Artikel 6 Eisen voor een seniorenwoning en woning geschikt voor senioren

1. Onder binnendeuren zijn geen drempels aanwezig.
2. In de slaapkamer is ruimte voor verzorging aan bed.
3. Er is ruimte voor stalling van een scootmobiel, inclusief oplaadpunt.
4. De woning heeft zelfstandige en/of gemeenschappelijke buitenruimte.
5. Er is basisinfrastructuur ten behoeve van domotica aanwezig.

Artikel 7 Hardheidsclausule

Het college is bevoegd in uitzonderlijke gevallen, waarin de toepassing van deze verordening naar zijn oordeel tot onbillijkheden van overwegende aard leidt, af te wijken van deze verordening.

Artikel 8 Toezicht en Naleving

1. Het college toetst steekproefsgewijs of aan het bepaalde in deze verordening is voldaan.
2. Met het toezicht of de naleving van het bepaalde bij of krachtens deze verordening zijn, voor zover niet al op andere wijze voorzien, belast de bij besluit van het college aangewezen personen.

Artikel 9 Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als "Doelgroepenverordening woningbouw Dordrecht".

Artikel 10 Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking op de dag na die waarop zij bekend is gemaakt.

Aldus vastgesteld in de vergadering van de raad van 19 december 2023.

*De griffier, De voorzitter,
A.E.T. Wepster, A.W. Kolff*