

Doelgroepenverordening Renswoude 2023.

Artikel 1 Begripsbepaling

Deze verordening verstaat onder:

- a. **Sociale huurwoning:** een huurwoning met een aanvangshuurprijs onder de grens als bedoeld in art. 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag. De maximale aanvangshuurprijs wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 27, eerste lid van de Wet op de huurtoeslag.
- b. **Sociale koopwoning:** een koopwoning met een koopprijs vrij op naam (VON) van ten hoogste € 250.000,- (BENG). Indien deze woning een ENG-woning betreft geldt een koopprijs van maximaal € 265.000,-, of een NOM-woning (NOM-keur) betreft, dan geldt een koopprijs van maximaal € 280.000,-. Gemeentelijke indexering vindt jaarlijks per 1 januari plaats overeenkomstig de mate van indexering van Bouwkostenkompas.nl. Genoemde bedragen zijn op basis van prijspeil 1 januari 2023.
- 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,- per maand. Gemeentelijke indexering van deze maximale aanvangshuurprijs vindt jaarlijks per 1 januari plaats overeenkomstig de mate van indexering van de sociale huurprijsgrens.
- d. **Huishouden:** een alleenstaande of twee of meer personen die de intentie hebben om bestendig, voor onbepaalde tijd, een met een gezinsverband vergelijkbaar samenlevingsverband met elkaar aan te gaan.
- e. **Huishoudeninkomen:** (gezamenlijke) verzamelinkomen(s) als bedoeld in artikel 2.18 van de Wet inkomstenbelasting 2001 van het huishouden, of, wanneer geen inkomstenbelasting wordt geheven, het belastbare loon krachtens de Wet op de loonbelasting 1964 in het peiljaar.
- f. **Huurprijs:** de prijs die bij huur per maand is verschuldigd voor het enkele gebruik van een woonruimte.
- g. **Peiljaar:** kalenderjaar voorafgaand aan de datum van de start bouw van de betreffende woning.
- h. **Huiswaarts.nu:** website waar woningzoekenden zich kunnen inschrijven voor het verkrijgen van woonruimte met een huurprijs beneden de huurliberalisatiegrens.
- i. **DAEB-norm (Diensten van Algemeen Economisch Belang):** de inkomensgrens bedoeld in artikel 48, eerste lid van de Woningwet.
- j. **Eigenaar:** diegene die bevoegd is tot het in gebruik geven van - dan wel het treffen van voorzieningen aan een gebouw of gedeelte daarvan.
- k. **Aanvangshuur:** huurprijs bij de start van de huurovereenkomst.
- l. **BENG:** bijna energieneutraal gebouwde woning
- m. **Energieneutraal gebouw:** De woning heeft op jaarbasis per saldo een totaal energieverbruik van precies nul, uitgaande van standaard klimaatcondities zoals die in Nederland gelden.
- n. **NOM (NOM-Keur):** nul op de meter woning voldoet aan het NOM-keur nieuwbouw, waarbij het netto energieverbruik voor de gebouw gebonden apparaten en het gemiddelde energieverbruik van de bewoners tot nul wordt gereduceerd.

Artikel 2 Doelgroep sociale huurwoningen

1. De doelgroep voor sociale huurwoningen zijn huishoudens met een huishoudeninkomen zoals bedoeld in de Woningwet 2015. De gemeente Renswoude kent geen vergunningplicht (woonvergunning) voor sociale huurwoningen. De toewijzing van sociale huurwoningen van het gemeentelijk Woningbedrijf in Renswoude vindt plaats via het woonruimteverdeelsysteem Huiswaarts.nu.
2. Wanneer sociale huurwoningen door andere partijen dan het gemeentelijk Woningbedrijf worden gerealiseerd dient de betreffende eigenaar de voor verhuur vrijkomende woningen aan te melden bij het Woningbedrijf.
3. Het Woningbedrijf meldt de betreffende woning aan bij Huiswaarts.nu. Als de inschrijftermijn is verstreken wordt de selectielijst van de kandidaten beschikbaar gesteld aan de eigenaar. De eigenaar benadert op volgorde van de lijst de kandidaat.
4. De eigenaar meldt aan het Woningbedrijf met welke kandidaat een huurovereenkomst is afgesloten.

Artikel 3 Doelgroep sociale koopwoningen

1. De doelgroep voor sociale koopwoningen zijn huishoudens die op het moment van de start van de inschrijfprocedure voor de desbetreffende woning(en) een gezamenlijk huishoudeninkomen hebben van maximaal 1,5 keer de DAEB-norm. In 2022 is dit bedrag € 61.147,50 (alleenstaande) en € 66.982,50 (meerpersoonshuishouden),-. Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd conform artikel 48, eerste lid van de Woningwet.

2. Voor het toewijzen van de woning dient de eigenaar er voor zorg te dragen dat het inschrijfsysteem en het verdeelmodel transparant zijn richting burgers en woningzoekenden.
3. De eigenaar meldt voorafgaande aan het sluiten van de koopovereenkomst aan de gemeente met welke kandidaat een koopovereenkomst wordt afgesloten, onder overlegging van de inkomensgegevens.

Artikel 4 Doelgroep geliberaliseerde woning voor middenhuur

De doelgroep voor middenhuurwoningen zijn huishoudens die op het moment van de start van de inschrijfprocedure voor de desbetreffende woning(en) een gezamenlijk jaarlijks huishoudeninkomen hebben van maximaal 1,5 keer de DAEB-norm. In 2022 is dit bedrag € 61.147,50 (alleenstaande) en € 66.982,50 (meerpersoonshuishouden) . Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd conform artikel 48, eerste lid van de Woningwet.

2. De eigenaar kan ook voor deze woningen gebruik maken van Huiswaarts.nu maar is daartoe niet verplicht.
3. Indien de eigenaar geen gebruik maakt van het verdeelsysteem van Huiswaarts.nu dient de eigenaar er voor zorg te dragen dat het inschrijfsysteem en het verdeelmodel transparant zijn richting burgers en woningzoekenden.
4. De eigenaar meldt aan het Woningbedrijf met welke kandidaat een huurovereenkomst is afgesloten.

Artikel 5 Instandhouding

1. Sociale huurwoningen dienen gedurende een termijn van ten minste 25 jaar vanaf eerste ingebruikname, voor de doelgroep als sociale huurwoning beschikbaar te blijven.
2. Sociale koopwoningen of sociale koopwoningen die als zodanig zijn opgeleverd, dienen gedurende een termijn van 10 jaren na eerste ingebruikname voor de doelgroep als sociale koopwoning beschikbaar te blijven.
3. Middenhuurwoningen dienen gedurende een termijn van ten minste 15 jaren na eerste ingebruikname, voor de doelgroep als middenhuurwoningen beschikbaar te blijven.

Artikel 6 Meldingsplicht

Door of namens de eigenaar dient voor de verhuur van sociale en middenhuurwoningen jaarlijks een overzicht te worden overlegd aan het college van burgemeester en wethouders om aan te tonen dat de huurprijzen nog in lijn zijn met deze verordening. Dit geldt gedurende de in artikel 5 van deze verordening gestelde instandhoudingstermijn voor het betreffende woningsegment.

Artikel 7 Hardheidsclausule

Het college kan in bijzondere gevallen ten gunste van de belanghebbende van het bepaalde in deze verordening of de deelverordeningen gemotiveerd afwijken, indien toepassing van de betreffende verordening tot onbillijkheden van overwegende aard leidt.

Artikel 8 Toezicht

Met het toezicht op de naleving van het bij of krachtens deze verordening bepaalde zijn belast de bij besluit van het college aangewezen personen.

Artikel 9 Inwerkingtreding

De Verordening Doelgroepenverordening Renswoude 2023 treedt in werking op 1 juli 2023.

Artikel 10 Citeertitel

Deze verordening kan worden aangehaald als 'Doelgroepenverordening Renswoude 2023'.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Renswoude gehouden op 20 juni 2023.

Namens deze, de griffier en de voorzitter