

Raadsbesluit

Zaaknummer: 53113-2023

De raad van de gemeente Maashorst;

gezien het voorstel van het college van 7 november 2023

gelet op Artikel 147 en 149 van de Gemeentewet;

gelet op artikel 1.1.1, eerste lid, onder d, e, en j en artikel 3.1.2, eerste lid van het Besluit ruimtelijke ordening;

b e s l u i t

vast te stellen de

Doelgroepenverordening Maashorst:

Artikel 1 Definities

In deze verordening wordt verstaan onder:

- *Aanvangshuurprijs*: huurprijs bij start van de huurovereenkomst;
- *College*: college van burgemeester en wethouders van de gemeente Maashorst;
- *Diensten van algemeen economisch belang hierna DAEB-norm*: de inkomensgrens bedoeld in artikel 48, eerste lid, van de Woningwet;
- *Huishouden*: een persoon of groep personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voert, met uitzondering van kamerverhuur, en – indien het huishouden uit twee of meer personen bestaat – het een leefvorm of samenlevingsvorm met continuïteit in de samenstelling en een onderlinge verbondenheid betreft;
- *Huurprijs*: de prijs die bij huur per maand is verschuldigd voor het enkele gebruik van een woonruimte;
- *Inkomen*: rekeninkomen als bedoeld in artikel 1, aanhef onder i van de Wet op de huurtoeslag;
- *Liberalisatiegrens*: het bedrag bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag;
- *Middeldure huurwoning*: geliberaliseerde woning voor middenhuur zoals genoemd in artikel 1.1.1., eerste lid, onder j van het Besluit ruimtelijke ordening;
- *Sociale huurwoning*: huurwoning zoals genoemd in artikel 1.1.1, eerste lid, onder d van het Besluit ruimtelijke ordening;
- *Sociale koopwoning*: koopwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder e van het Besluit ruimtelijke ordening nader te onderscheiden in betaalbare sociale koopwoningen en middeldure sociale koopwoningen.
 - o Betaalbare sociale koopwoning: een sociale koopwoning met een koopprijs vrij-op-naam als bedoeld in artikel 2, lid 3 onder a van deze verordening;

- Middeldure koopwoning: een sociale koopwoning met een koopprijs vrij-op-naam als bedoeld in artikel 2, lid 3 onder b van deze verordening.

Artikel 2 Huur- en koopprijsgrenzen

1. Voor sociale huurwoningen geldt met betrekking tot de huurprijs het volgende:
 - a. De aanvangshuurprijs voor sociale huurwoningen ligt op of onder de liberalisatiegrens.
 - b. De hoogte van de huurprijs van een sociale huurwoning is, gerekend vanaf de datum van eerste verhuur gedurende de instandhoudingstermijn zoals genoemd in artikel 4, eerste lid, maximaal het bedrag op de liberalisatiegrens.
 - c. Het onder b. bepaalde is niet van toepassing indien de huurverhoging wordt toegepast op grond van artikel 252a van het Burgerlijk Wetboek Boek 7 voor huishoudens met een inkomen boven de DAEB-norm.
2. Voor middeldure huurwoningen geldt met betrekking tot de huurprijs het volgende:
 - a. De aanvangshuurprijs voor middeldure huurwoningen is tenminste gelijk aan de liberalisatiegrens en maximaal gelijk aan de koopprijsgrens voor zelfstandige woningen met maximaal 186 punten op basis van het woningwaarderingssysteem. Conform artikel 12, tweede lid van het Besluit huurprijzen woonruimte wordt deze koopprijsgrens elk jaar bij ministeriële regeling geïndexeerd.
 - b. De hoogte van de huurprijs van een middeldure huurwoning dient, gedurende de instandhoudingstermijn zoals genoemd in artikel 4, derde lid, te blijven vallen binnen de bandbreedte genoemd onder a. van dit lid.
3. Voor sociale koopwoningen geldt met betrekking tot de koopprijs het volgende:
 - a. De koopprijs vrij-op-naam van een betaalbare sociale koopwoning ligt op of onder het bedrag van de maximale koopprijs (of koop-/aanneemsom inclusief verbeterkosten/meerwerk) die is opgenomen in de geldende Verordening Starterslening van de gemeente Maashorst;
 - b. De koopprijs van een sociale middeldure koopwoning bedraagt tenminste het bedrag bedoeld onder a. van dit artikel en ten hoogste € 355.000,00 peil 2023 (in 2024 wordt dit €390.000,00).
4. Het college kan nadere regels stellen over (de indexering van) de in dit artikel genoemde prijsgrenzen, hierbij gelden de volgende uitgangspunten:
 - a. Het college sluit zoveel mogelijk aan bij de wijze van indexering en/of de prijsgrenzen zoals deze op rijks- en/of regionaal niveau worden gehanteerd;
 - b. Voor sociale middeldure koopwoningen kan het college, op schriftelijk verzoek van een initiatiefnemer, uitsluitend indien en voor zover dit naar het oordeel van het college noodzakelijk is voor de financiële haalbaarheid van het bouwplan van de initiatiefnemer, de prijsgrens maximaal gelijk stellen aan de kostengrens voor nieuwbouwwoningen zoals vastgesteld in de Voorwaarden en Normen Nationale Hypotheek Garantie. Het is aan de initiatiefnemer om de noodzaak van verhoging van de prijsgrens schriftelijk te onderbouwen c.q. om genoegzaam aan te tonen dat het plan zonder verhoging van de prijsgrens van sociale middeldure koopwoningen niet haalbaar is.



Artikel 3 Doelgroepen

1. Als doelgroep voor sociale huurwoningen wordt aangemerkt huishoudens met een inkomen tot maximaal de DAEB-norm. Voor toegelaten instellingen is het toegestaan een beperkt aandeel van hun sociale huurwoningen aan andere huishoudens, dan de hier bedoelde doelgroep, te verhuren.
2. Als doelgroep voor sociale betaalbare koopwoningen wordt aangemerkt huishoudens met een maximaal gezamenlijk huishoudeninkomen tot 1,5 keer de DAEB-norm.
3. Als doelgroep voor middeldure huurwoningen wordt aangemerkt huishoudens met een maximaal gezamenlijk huishoudeninkomen van twee keer de DAEB-norm. Deze norm wordt jaarlijks vastgesteld door de rijksoverheid.

Artikel 4 Instandhouding

1. De instandhouding van sociale huurwoningen dient gedurende een termijn van ten minste 25 jaren na eerste ingebruikname, voor de doelgroep als sociale huurwoning verzekerd te blijven.
2. De instandhouding van middeldure huurwoningen dient gedurende een termijn van tenminste 15 jaren na eerste ingebruikname, voor de doelgroep als middeldure huurwoningen verzekerd te blijven.
3. De instandhouding van sociale koopwoningen dient gedurende een termijn van tenminste 10 jaar na eerste ingebruikname, voor de doelgroep als sociale koopwoning verzekerd te blijven.

Artikel 5 Meldingsverplichting

1. De verhuurder dient gedurende de instandhoudingstermijn zoals bedoeld in artikel 4, lid 1 en 2, jaarlijks een rapportage te overleggen waaruit blijkt dat ten aanzien van de verhuur is voldaan aan de verplichtingen voortvloeiend uit deze verordening.
2. De verkopende partij dient bij verkoop van de koopwoning binnen de instandhoudingstermijn zoals bedoeld in artikel 4, lid 3, een rapportage te overleggen waaruit blijkt dat ten aanzien van de verkoop is voldaan aan de verplichtingen voortvloeiend uit deze verordening.
3. De in het eerste en tweede lid bedoelde rapportage wordt op 1 april van het jaar volgende op het jaar van rapportage overlegd op een door het college voor te schrijven wijze en volgens een door het college vast te stellen format.
4. Het college kan verlangen dat de rapportage als bedoeld in het eerste en tweede lid wordt vergezeld van een controle verklaring van een gecertificeerde registeraccountant.
5. Het gestelde in dit artikel geldt niet voor toegelaten instellingen als bedoeld in artikel 19, eerste lid van de Woningwet.

Artikel 6 Meldpunt

Bij (vermoeden van) overtreden door verhuurder of verkoper van de bepalingen uit deze verordening kan een rechtstreekse melding worden gedaan bij de gemeente door het standaard meldformulier doelgroepenverordening op de gemeentelijke website in te vullen.

Artikel 7 Hardheidsclausule

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

Artikel 8 Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking op de dag na bekendmaking.

Artikel 9 Citeertitel

Deze verordening kan worden aangehaald als 'Doelgroepenverordening Maashorst'.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 14 december 2023.

De raad voornoemd,
de griffier,

de voorzitter,

mr. N.E. Gradisen

M.J.D. Donders-de Leest (wnd.)