Verordening doelgroepen woningbouw Nieuwkoop 2022

Artikel 1: Begrippen

In deze verordening wordt verstaan onder:

1. Aanvangshuurprijs: de huurprijs bij de start van de huurovereenkomst;
2. College: het college van burgemeester en wethouders van Nieuwkoop;
3. DAEB-norm: de inkomensgrens bedoeld in artikel 48, eerste lid, van de Woningwet;
4. Huishouden: alleenstaande dan wel twee personen met of zonder kinderen, die een gemeenschappelijke huishouding voeren of wensen te voeren;
5. Huurprijs: de prijs die bij huur per maand is verschuldigd voor het enkele gebruik van een woonruimte;
6. Inkomen: rekeninkomen als bedoeld in artikel 1, aanhef en onder i van de Wet op de huurtoeslag;
7. Middeldure huurwoning: huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder j van het Besluitruimtelijke ordening;
8. Sociale huurwoning: huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1., eerste lid, onder d van het Besluitruimtelijke ordening;
9. Sociale koopwoning 1: koopwoning als bedoeld in artikel 7ad, eerste lid, van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet, waarbij een in deze verordening bepaalde maximale koopprijs van toepassing is. Naar een sociale koopwoning 1 wordt ook wel gerefereerd middels de term ‘goedkope koopwoning’.
10. Sociale koopwoning 2: koopwoning als bedoeld in artikel 7ad, eerste lid, van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet, waarbij een in deze verordening bepaalde maximale koopprijs van toepassing is.

Artikel 2: Huurprijsgrenzen

1. De aanvangshuurprijs voor sociale huurwoningen bedraagt maximaal het bedrag bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag.
2. De aanvangshuurprijs voor middeldure huurwoningen bedraagt tenminste het bedrag bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag en ten hoogste € 1.013,85.
3. De in het eerste lid bedoelde aanvangshuurprijs en de in het tweede lid bedoelde minimale aanvangshuurprijs worden jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 27, eerste lid van de Wet op de huurtoeslag.
4. De in het tweede lid bedoelde maximale aanvangshuur wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig de consumentenprijsindex van het Centraal Bureau voor de Statistiek.
5. De hoogte van de aanvangshuurprijs van sociale huurwoningen dient gerekend vanaf de datum van eerste verhuur gedurende de instandhoudingstermijn zoals genoemd in artikel 6, met toepassing van het derde lid, onder het maximale bedrag bedoeld in het eerste lid van dit artikel te blijven.
6. De hoogte van de huurprijs van middeldure huurwoningen dient gerekend vanaf de datum van eerste verhuur gedurende de instandhoudingstermijn zoals genoemd in artikel 6, met toepassing van het derde en vierde lid, te blijven vallen binnen de bandbreedte genoemd in het tweede lid.

Artikel 3: Koopprijsgrenzen

1. De verkoopprijs van woningen in de categorie ‘sociale koopwoning 1’ bedraagt maximaal € 255.000,-.
2. De in het eerste lid bedoelde maximale verkoopprijs wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig de consumentenprijsindex van het Centraal Bureau voor de Statistiek.
3. De hoogte van de verkoopprijs van woningen in de categorie ‘sociale koopwoning 1’ dient gerekend vanaf de datum van eerste verkoop gedurende de instandhoudingstermijn zoals

genoemd in artikel 6, met toepassing van het tweede lid, onder het maximale bedrag bedoeld in het eerste lid van dit artikel te blijven.
4. De verkoopprijs van woningen in de categorie ‘sociale koopwoning 2’ bedraagt maximaal € 355.000.
5. De in het vierde lid bedoelde maximale verkoopprijs wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig de consumentenprijsindex van het Centraal Bureau voor de Statistiek.
6. De hoogte van de verkoopprijs van woningen in de categorie ‘sociale koopwoning 2’ dient gerekend vanaf de datum van eerste verkoop gedurende de instandhoudingstermijn zoals genoemd in artikel 6, met toepassing van het vijfde lid, onder het maximale bedrag bedoeld in het vierde lid van dit artikel te blijven.

Artikel 4: Doelgroep huurwoningen

1. Als doelgroep voor sociale huurwoningen worden aangemerkt huishoudens met een jaarlijks bruto-inkomen van hoogstens de DAEB-norm.
2. Als doelgroep voor middeldure huurwoningen worden aangemerkt huishoudens met een jaarlijks bruto-inkomen tot maximaal 1,5 keer de DAEB-norm.

Artikel 5: Doelgroep koopwoningen

De inhoud van dit artikel is geschrapt.

Artikel 6: Instandhoudingstermijn

1. Sociale huurwoningen dienen gedurende een termijn van tenminste 15 jaar na de eerste ingebruikname voor de doelgroep beschikbaar blijven.
2. Middeldure huurwoningen dienen gedurende een termijn van tenminste 15 jaar na de eerste ingebruikname voor de doelgroep beschikbaar te blijven.
3. Woningen in de categorieën ‘sociale koopwoning 1’ en ‘sociale koopwoning 2’ dienen gedurende een termijn van tenminste 10 jaar na de eerste ingebruikname voor de doelgroep beschikbaar te blijven.
4. De instandhoudingstermijn voor middeldure huurwoningen zoals genoemd in het tweede lid geldt niet voor toegelaten instellingen als bedoeld in artikel 19, eerste lid van de Woningwet.

Artikel 7: Hardheidsclausule

1. 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 gemotiveerd af te wijken van deze verordening.
2. Bij toepassing van dit artikel informeert het college de gemeenteraad zo spoedig mogelijk hierover.

Artikel 8: Meldingsplicht

1. De verhuur van woningen met een huurprijsgrens als bedoeld in deze verordening dient gedurende de in artikel 6 van deze verordening gestelde instandhoudingstermijn, door of namens de eigenaar uiterlijk binnen vier weken na het tekenen van de huurovereenkomst door middel van een door het college voorgeschreven (elektronisch) formulier gemeld te worden bij het college.
2. Toegelaten instellingen als bedoeld in artikel 19, eerste lid van de Woningwet, die schriftelijk vastgelegde afspraken met het college hebben over de instandhouding van en eventuele mutaties in hun voorraad sociale- en middeldure huurwoningen, zijn vrijgesteld van de meldingsplicht als bedoeld in het eerste lid.
3. De verkoop van woningen met een prijsgrens als bedoeld in deze verordening dient gedurende de in artikel 6 van deze verordening gestelde instandhoudingstermijn, door of namens de eigenaar uiterlijk binnen vier weken na het tekenen van de koopovereenkomst door middel van een door het college voorgeschreven (elektronisch) formulier gemeld te worden bij het college.

Artikel 9: Strafbepaling

Overtreding van de in artikel 8 gestelde meldingsplicht wordt gestraft met hechtenis van ten hoogste drie maanden of geldboete van de tweede categorie.

Artikel 10: Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als Verordening doelgroepen woningbouw Nieuwkoop 2022.

Artikel 11: Inwerkingtreding

1. Deze verordening treedt in werking één dag na publicatie in Gemeenteblad.
2. Met de inwerkingtreding van de Verordening doelgroepen woningbouw Nieuwkoop 2022 wordt de Verordening doelgroepen woningbouw Nieuwkoop 2020 ingetrokken.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van donderdag 24 februari 2022,
nummer 2022-011