Verordening doelgroepen woningbouw gemeente Beuningen 2023

De raad van de gemeente Beuningen;
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 21 februari 2023, bb.23.00060;

gelet op de artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet; artikelen 1.1.1 en 3.1.2 van het Besluit ruimtelijke ordening, artikel 7ad van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet en artikel 3.10 van de Regeling uitvoering Crisis- en herstelwet;

en overwegende dat:

- het Ministerie van VROM in de programmalijn 'Programma Woningbouw' van de Nationale Bouw- en Woonagenda het streven opgenomen heeft dat ten minste twee derde van de nieuwe woningen betaalbare huur- en koopwoningen zijn;
- de gemeente Beuningen streeft naar het realiseren en behouden van betaalbare huur- en koopwoningen;
- met het vaststellen van maximale huur- en koopprijzen wordt gestuurd op betaalbaarheid voor de doelgroep;
- met het instellen van een instandhoudingstermijn wordt gestuurd op beschikbaarheid;

besluit de volgende verordening vast te stellen:

Verordening doelgroepen woningbouw gemeente Beuningen 2023

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

Artikel 1 Begripsbepaling

In deze verordening wordt verstaan onder:

a. Aanvangshuur: De huurprijs bij de start van de huurovereenkomst.

b. Betaalbare koopwoning: Een zelfstandige woonruimte met een koopprijs vanaf € 250.001 tot € 355.000.

c. DAEB-norm: De inkomensgrens tot aan de huurtoeslaggrens zoals bepaald in artikel 16 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015.

d. Eerste ingebruikname: De eerste bewoning, te rekenen vanaf de datum van inschrijving in de Basisregistratie Personen.

e. Goedkope koopwoning: Een zelfstandige woonruimte met een koopprijs tot € 250.000.

f. Huishouden: Een alleenstaande, of twee of meer personen die hun hoofdverblijf in dezelfde woonruimte hebben en een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren.

g. Huishoudinkomen: Het gezamenlijke bedrag van de inkomensgegevens van de huurder dan wel koper en de overige bewoners van een zelfstandige woonruimte in het inkomenstoetsjaar.

h. Huurprijs: de prijs die bij huur per maand is verschuldigd voor het enkele gebruik van een woonruimte.

i. Koopprijs: het totaal van de aankoopprijs en kosten koper (overdrachtsbelasting en notariskosten).

j. Middeldure huurwoning: Een zelfstandige woonruimte met een huurprijs vanaf de huurtoeslaggrens zoals bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag tot maximaal € 1.000.

k. Sociale huurwoning: Een zelfstandige woonruimte met een aanvangshuurprijs tot maximaal de grens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag;

l. Zelfstandige woonruimte: Een zelfstandige woonruimte is een woning met een eigen woon-/slaapkamer, een eigen keuken met aanrecht, aan- en afvoer voor water en een aansluitpunt voor een kooktoestel en een eigen toilet met waterspoeling.

Artikel 2 Doelgroepen en inkomensgrenzen

a. Doelgroep sociale huur: De doelgroep voor sociale huurwoningen zijn huishoudens die bij toewijzing een jaarlijks huishoudinkomen hebben tot aan de DAEB-norm.

b. Doelgroep middeldure huur: De doelgroep voor middeldure huurwoningen zijn huishoudens die bij toewijzing een jaarlijks huishoudinkomen hebben tot € 48.836 voor eenpersoonshuishoudens en tot € 56.513 voor meerpersoonshuishoudens (prijspeil 2023).

c. Doelgroep goedkope koop: De doelgroep voor goedkope koopwoningen zijn huishoudens die bij de start van de inschrijfprocedure:
   - een jaarlijks huishoudinkomen hebben tot maximaal € 48.836 (prijspeil 2023) voor éénpersoonshuishoudens en tot maximaal € 56.513 voor meerpersoonshuishoudens (prijspeil 2023);
   - thuiswonend zijn of huren (sociaal of particulier) en die niet eerder (mede)eigenaar zijn geweest van een woning.

d. Doelgroep betaalbare koop: De doelgroep voor betaalbare koopwoningen zijn huishoudens die bij de start van de inschrijfprocedure een jaarlijks huishoudinkomen hebben vanaf minimaal € 48.836 (prijspeil 2023) tot maximaal € 75.369 (prijspeil 2023) voor éénpersoonshuishoudens en vanaf minimaal € 56.513 (prijspeil 2023) tot maximaal € 75.369 (prijspeil 2023) voor meerpersoonshuishoudens.

Artikel 3 Huurprijsgrenzen en huurverhoging

Artikel 3.1 Sociale huurwoningen

De maximale huurprijs voor sociale huurwoningen is de huurprijs, zoals vastgelegd in de Wet op de huurtoeslag (artikel 13, eerste lid, onder a). Deze huurprijs wordt jaarlijks, al dan niet na indexatie, opnieuw door het ministerie van Binnenlandse Zaken vastgesteld.
Voor de jaarlijkse huurverhoging bij sociale huurwoningen stelt het ministerie van Binnenlandse Zaken jaarlijks de uitgangspunten en percentages vast. Daarbij wordt rekening gehouden met inflatie en betaalbaarheid.

a. De aanvangshuurprijs voor sociale huurwoningen bedraagt maximaal € 808,06 (prijspeil 2023). Dit is de grens zoals bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag.
b. De aanvangshuurprijs mag de maximum huur zoals bepaald met een huurprijscheck (woningwaarderingsstelstel) niet overschrijden.
c. De huur kan jaarlijks, per 1 juli, geïndexeerd worden conform de door het Rijk vastgestelde uitgangspunten en maximale percentages.
d. Bij elke nieuwe verhuur binnen de instandhoudingstermijn zoals genoemd in artikel 5, lid a, is de grens voor de aanvangshuurprijs, zoals genoemd in artikel 3.1, onder a, van toepassing.

Artikel 3.2 Middeldure huurwoningen

De maximale huurprijs van middeldure huurwoningen is de huurprijs die door het ministerie bepaald is voor middeldure huur. Voor de jaarlijkse huurverhoging bij middeldure huurwoningen stelt het ministerie van Binnenlandse Zaken jaarlijks de uitgangspunten en percentages vast.

a. De aanvangshuurprijs voor middeldure huurwoningen bedraagt minimaal € 808,06 (prijspeil 2023) en maximaal € 1.000 (prijspeil 2023).
b. De aanvangshuurprijs mag de maximum huur zoals bepaald met een huurprijscheck (woningwaarderingsstelstel) niet overschrijden.
c. De huur kan jaarlijks geïndexeerd worden conform de door het Rijk vastgestelde uitgangspunten en maximale percentages.
d. Bij elke nieuwe verhuur binnen de instandhoudingstermijn zoals genoemd in artikel 5, lid b, is de grens voor de aanvangshuurprijs, zoals genoemd in artikel 3.2, onder a, van toepassing.

Artikel 4 Koopprijsgrenzen

Artikel 4.1 goedkope koopwoningen

a. De verkoopprijs van goedkope koopwoningen bedraagt maximaal € 250.000 v.o.n. (prijspeil 2023).
b. Bij elke nieuwe verkoop binnen de instandhoudingstermijn zoals genoemd in artikel 5, lid c, is de grens voor de verkoopprijs, zoals genoemd in artikel 4.1 onder a, van toepassing.

Artikel 4.2 Betaalbare koopwoningen

a. De verkoopprijs van betaalbare koopwoningen bedraagt minimaal € 250.001 v.o.n. (prijspeil 2023) en maximaal € 355.000 v.o.n. (prijspeil 2023).
b. Bij elke nieuwe verkoop binnen de instandhoudingstermijn zoals genoemd in artikel 5, lid d, is de grens voor de verkoopprijs, zoals genoemd in artikel 4.2 onder a, van toepassing.

Artikel 5 Instandhoudingstermijn

a. Sociale huurwoningen blijven gedurende een termijn van ten minste 25 jaar na de eerste ingebruikname in verhuur als sociale huurwoning.

b. Middeldure huurwoningen blijven gedurende een termijn van ten minste 10 jaar na de eerste ingebruikname in verhuur als middeldure huurwoning.

c. Goedkope koopwoningen dienen gedurende een termijn van ten minste 5 jaar na de eerste ingebruikname voor de doelgroep beschikbaar te blijven.

d. Betaalbare koopwoningen dienen gedurende een termijn van ten minste 5 jaar na de eerste ingebruikname voor de doelgroep beschikbaar te blijven.

e. De instandhoudingstermijn voor sociale en middeldure huurwoningen zoals genoemd in lid a en b geldt niet voor toegelaten instellingen als bedoeld in artikel 19, eerste lid van de Woningwet.

Artikel 6 Meldingsplicht

a. De verhuurder dient gedurende de instandhoudingstermijn zoals bedoeld in artikel 5 jaarlijks een rapportage te overleggen waaruit blijkt dat ten aanzien van de verhuur is voldaan aan de verplichtingen voortvloeiend uit deze verordening.

b. De in lid a bedoelde rapportage dient op uiterlijk 1 april van het jaar volgend op het jaar van rapportage te zijn overlegd op een door het college voor te schrijven wijze en volgens een door het college vast te stellen format.

c. De rapportage als bedoeld in lid a dient in het eerste jaar na eerste verhuur en vervolgens in het vierde, het negende, het veertiende, het negentiende en vierentwintigste jaar na eerste verhuur vergezeld te gaan van een controleverklaring van een gecertificeerde registeraccountant.

d. Het gestelde in dit artikel geldt niet voor toegelaten instellingen als bedoeld in artikel 19, eerste lid, van de Woningwet.

e. Het college kan nadere regels stellen met betrekking tot de wijze waarop de melding plaatsvindt.

Artikel 7 Toezicht en handhaving

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 8 Boetebeding

a. Indien verhuurder in strijd handelt met de in deze verordening opgenomen bepalingen, verbeurt hij, zonder dat een ingebrekestelling of andere voorafgaande verklaring nodig is, een onmiddellijk opeisbare boete per woning aan de gemeente van EUR 50.000,00 (zegge: vijftigduizend euro). De boete laat het recht op nakoming en/of volledige schadeloosstelling van de gemeente geheel onverlet.

b. Verhuurder zal bij verkoop zijn verplichtingen uit hoofde van de in deze verordening opgenomen bepalingen laten aannemen door zijn rechtsopvolger dan wel de beperkt gerechtigde voor de resterende periode van deze plichten en beperkingen.

Artikel 9 Hardheidsclausule

Het college kan op schriftelijk verzoek ontheffing van de verordening verlenen indien door handhaving van de bepaling een schrijnende situatie ontstaat. Het college kan aan een dergelijke ontheffing voorwaarden verbinden.

Artikel 10 Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking op de eerste dag na bekendmaking en kan worden aangehaald als ‘Verordening doelgroepen woningbouw gemeente Beuningen 2023’.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 18 april 2023.

De raad voornoemd,

de griffier de voorzitter