

Doelgroepenverordening 2020 gemeente Blaricum

De raad van de gemeente Blaricum;
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van Blaricum van 15 september 2020;
gelet op de artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet en
de artikelen 1.1.1 en 3.1.2 van het Besluit ruimtelijke ordening;

B e s l u i t :

vast te stellen de Doelgroepenverordening 2020 gemeente Blaricum

Artikel 1 Definities

In deze verordening wordt verstaan onder:

- a. Aanvangshuurprijs: de huurprijs bij de start van de huurovereenkomst.
- b. College: het college van burgemeester en wethouders van Blaricum.
- c. DAEB-norm: de inkomensgrens bedoeld in artikel 48, eerste lid, van de Woningwet.
- d. Huishouden: alleenstaande dan wel twee personen met of zonder kinderen, die een gemeenschappelijke huishouding voeren of wensen te voeren.
- e. Huurprijs: de prijs die bij huur per maand is verschuldigd voor het enkele gebruik van de woonruimte.
- f. Ingezetene: degene die in de Basisregistratie Personen van de gemeente Blaricum of één der andere gemeenten in de woningmarktregio is opgenomen en daar feitelijk hoofdverblijf heeft in een voor permanente bewoning aangewezen woonruimte.
- g. Inkomen: rekeninkomen als bedoeld in artikel 1, aanhef en onder i van de Wet op de huurtoeslag;
- h. Sociale huurwoning: huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder d van het Besluit ruimtelijke ordening.
- i. Middeldure huurwoning: huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid onder j van het Besluit ruimtelijke ordening.
- j. Middeldure huurwoning in het lage segment: huurwoning als bedoeld in lid i met een huurprijs van ten hoogste €898 (prijsspeil 1 januari 2020).
- k. Middeldure huurwoning in het hoge segment: huurwoning als bedoeld in lid i met een huurprijs hoger dan €898 en ten hoogste €1056 (prijsspeil 1 januari 2020).

Artikel 2 Huurprijsgrenzen sociale huurwoningen

- 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 in het eerste lid bedoelde aanvangshuurprijs wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 27, eerste lid van de Wet op de huurtoeslag.

3. De hoogte van de aanvangshuurprijs van sociale huurwoningen dient gerekend vanaf de datum van eerste verhuur gedurende de instandhoudingstermijn zoals genoemd in artikel 6, eerste lid, onder het maximale bedrag bedoeld in het eerste lid van dit artikel te blijven.

Artikel 3 Huurprijsgrenzen middeldure huurwoningen in het lage segment

1. De aanvangshuurprijs voor middeldure huurwoningen in het lage segment bedraagt tenminste het bedrag bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag en ten hoogste €898, peildatum 1 januari 2020.
2. De in het eerste lid bedoelde minimale aanvangshuurprijzen worden jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig artikel 27, eerste lid van de Wet op de huurtoeslag.
3. De in het eerste lid bedoelde maximale aanvangshuurprijs wordt jaarlijks geïndexeerd aan de hand van Consumenten Prijs Index (CPI) van het CBS.
4. De hoogte van de huurprijs van middeldure huurwoningen in het lage segment dient gerekend vanaf de datum van eerste verhuur gedurende de instandhoudingstermijn zoals genoemd in artikel 6, tweede lid, te blijven vallen binnen de bandbreedte genoemd in het eerste lid van dit artikel.

Artikel 4 Huurprijsgrenzen middeldure huurwoningen in het hoge segment

1. De aanvangshuurprijs voor middeldure huurwoningen in het hoge segment bedraagt meer dan €898 en ten hoogste € 1056 (peildatum 1 januari 2020).
2. De in het eerste lid bedoelde maximale aanvangshuurprijs wordt jaarlijks geïndexeerd aan de hand van Consumenten Prijs Index (CPI) van het CBS.
3. De hoogte van de huurprijs van middeldure huurwoningen in het hoge segment dient gerekend vanaf de datum van eerste verhuur gedurende de instandhoudingstermijn zoals genoemd in artikel 6, derde lid, met toepassing van het tweede en derde lid, te blijven vallen binnen de bandbreedte genoemd het eerste lid van dit artikel.

Artikel 5 Doelgroep

1. Als doelgroep voor sociale huurwoningen worden aangemerkt huishoudens met een maximaal inkomen als bedoeld in artikel 16, eerste lid, onder a en b van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015.
2. Als doelgroep voor middeldure huurwoningen in het lage segment als bedoeld in artikel 3 van deze verordening worden aangemerkt huishoudens met een inkomen tot maximaal 1,5 keer de DAEB-norm. Het college van burgemeester en wethouders kan dit norminkomen jaarlijks aanpassen.
3. Als doelgroep voor middeldure huurwoningen in het hoge segment als bedoeld in artikel 4 van deze verordening worden aangemerkt huishoudens met een inkomen tot maximaal 2 keer de DAEB-norm. Het college van burgemeester en wethouders kan dit norminkomen jaarlijks aanpassen.
4. In aanvulling op de definiëring van de doelgroepen naar inkomen in het eerste, tweede en derde lid kan het College in overleg met de ontwikkelaar/belegger bepalen dat de woningen in een bepaald project bij voorrang worden aangeboden

aan huishoudens met (lokale en/of regionale) binding en/of bij voorrang aan huishoudens met maatschappelijke beroepen (zoals zorg en onderwijs).

5. Ter voldoening van het eerste, tweede, derde en vierde lid stuurt de ontwikkelaar/belegger jaarlijks een lijst met gegevens over woningtoewijzingen naar (huishoudensherkomst en) inkomens naar het College.

Artikel 6 Instandhoudingstermijn

1. Sociale huurwoningen dienen gedurende een termijn van ten minste 25 jaar na de eerste ingebruikname als sociale huurwoning voor de doelgroep beschikbaar te blijven.
2. Middeldure huurwoningen in het lage segment dienen gedurende een termijn van ten minste 25 jaar na de eerste ingebruikname als middeldure huurwoning in het lage segment voor de doelgroep beschikbaar te blijven.
3. Middeldure huurwoningen in het hoge segment dienen gedurende een termijn van ten minste 25 jaar na de eerste ingebruikname als middeldure huurwoning in het hoge segment voor de doelgroep beschikbaar te blijven.

Artikel 7 Prijs- en kwaliteitsverhouding

1. Sociale huurwoningen dienen een oppervlakte te hebben van ten minste 60 m² gbo.
2. Middeldure huurwoningen in het lage segment dienen een oppervlakte te hebben van ten minste 60 m² gbo.
3. Middeldure huurwoningen in het hoge segment dienen een oppervlakte te hebben van ten minste 70 m² gbo.

Artikel 8 Differentiatie woningbouw

1. Woningbouwplannen van tien of meer woningen bestaan uit ten minste 33% sociale huurwoningen, 10% middeldure huurwoningen in het lage segment en 10% middeldure huurwoningen in het hoge segment.
2. Voor woningbouwplannen met minder dan 10 woningen wordt het woningbouwprogramma bepaald in overleg tussen de ontwikkelaar of grondeigenaar en het college van burgemeester en wethouders, waarbij de bij lid 1 genoemde verdeling het uitgangspunt is.
3. Van dit streefbeeld kan gemotiveerd worden afgeweken door het college van burgemeester en wethouders.

Artikel 9 Hardheidsclausule

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

Artikel 10 Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als Doelgroepenverordening 2020 gemeente Blaricum.

Artikel 10 Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking één dag na publicatie.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 27 oktober 2020.

R.E. de Vries
griffier

mevr. J.N. de Zwart-Bloch
voorzitter

Toelichting

Doelgroepenverordening 2020 gemeente Blaricum

Huurprijsgrenzen (artikel 2,3,4)

Bij het bepalen van de minimale huurprijs voor een middeldure huurwoning is aansluiting gezocht bij de bestaande huurtoeslaggrens, zoals bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag. Die grens bedraagt € 737,14 (prijspeil 2020). De bovengrens voor een middeldure huurwoning in het lage segment is bepaald op €898 (prijspeil 2020). Voor een middeldure huurwoning in het hoge segment geldt een aanvangshuur hoger dan €898 (prijspeil 2020) en ten hoogste €1056 (prijspeil 2020). Deze grenzen zijn gebaseerd op de grenzen van de woningcategorieën huur midden laag en huur midden hoog in de Woonagenda Blaricum 2017-2022, waarbij de prijzen als volgt zijn geïndexeerd.

De huurprijsgrenzen worden jaarlijks op 1 januari geïndexeerd. De minimale huurprijs voor een middeldure woning wordt geïndexeerd met een verhoging zoals is bepaald in artikel 27, eerste lid van de Wet op de huurtoeslag. Deze indexering ligt vast in landelijke wetgeving en vindt regelmatig, maar niet altijd jaarlijks, plaats door de rijksoverheid. De indexering van de bovengrens is een gemeentelijke beleidskeuze. Gekozen is om de maximale huurgrens voor een middeldure huurwoning in het lage segment en in het hoge segment te indexeren met een verhoging aan de hand van Consumenten Prijs Index (CPI) van het CBS.

In de verordening is geregeld dat de jaarlijkse verhoging van de huurprijs niet mag leiden tot overschrijding van de bandbreedte die voor de aanvangshuurprijs is aangegeven. De huurverhogingen die de verhuurder doorvoert, mogen er niet toe leiden dat de huurprijs tijdens de instandhoudingstermijn hoger wordt dan de maximale aanvangshuurprijs die in enig jaar geldt. Er is derhalve een plafond voor de te vragen huurprijs in de instandhoudingstermijn. Deze verordening regelt daarentegen niet de hoogte van de jaarlijkse huurverhoging die de verhuurder aan de huurders oplegt.

Doelgroep (artikel 5)

Dit artikel omschrijft de doelgroepen voor nieuw te bouwen sociale- en middeldure huurwoningen. De afbakening van de doelgroep vindt plaats door middel van maximale inkomensgrenzen. Gedurende een vastgelegde termijn (zie artikel 6) moet de woning voor deze doelgroepen in stand gehouden worden. Hierbij wordt aansluiting gezocht bij de inkomensgrenzen uit de Woonvisie Eemnes 2019-2023.

De inkomensgrens voor de doelgroep voor sociale huurwoningen is vastgelegd in artikel 16, eerste lid, onder a en b van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. In 2020 is dit bedrag €39.055. De inkomensgrens voor de doelgroep voor middeldure huurwoningen in het lage segment ligt op maximaal 1,5 keer de DAEB-norm. In 2020 is dit bedrag € 58.583.

Als doelgroep voor middeldure huurwoningen in het hoge segment worden aangemerkt huishoudens met een inkomen tot maximaal 2 keer de DAEB-norm. In 2020 is dit bedrag € 78.110. Deze bedragen worden jaarlijks geïndexeerd conform artikel 48, eerste lid, van de Woningwet.

De Huisvestingsverordening Gooi en Vechtstreek 2019 gemeente Blaricum geeft regels voor de toewijzing van zelfstandige woningen van een woningcorporatie met een huurprijs beneden de huurtoeslaggrens. De huisvestingverordening geeft geen regels voor de toewijzing van particuliere huurwoningen met een huurprijs beneden de huurtoeslaggrens of voor middeldure huurwoningen. Toewijzingsregels voor deze categorieën woningen kan het College bepalen in overleg met de ontwikkelaar/belegger van het project.

Instandhoudingstermijn (artikel 6)

De verhuurder moet de woning gedurende de instandhoudingstermijn beschikbaar houden voor de doelgroep. De instandhoudingstermijn voor sociale huurwoningen is bepaald op 25 jaar. De instandhoudingstermijn voor middeldure huurwoningen is eveneens bepaald op 25 jaar. Indien woningen binnen de gestelde termijn worden onttrokken aan de opgelegde categorie, wordt in strijd gehandeld met deze verordening. Als een woning bijvoorbeeld wordt verkocht dan wel voor een te hoge huur wordt verhuurd gedurende die instandhoudingsperiode, kan de gemeente handhavend optreden, bijvoorbeeld door het opleggen van een last onder dwangsom.

Prijs- en kwaliteitsverhouding (artikel 7)

Om te waarborgen dat in nieuwbouw aantrekkelijke woningen worden gerealiseerd, zijn in deze verordening minimumoppervlakten opgenomen. De oppervlakten zijn uitgedrukt in m² gebruiksoppervlakte (gbo). De gebruiksoppervlakte wordt bepaald volgens NEN 2580.

Differentiatie woningbouw (artikel 8)

Een uitgangspunt in de Woonvisie Regio Gooi en Vechtstreek luidt dat 1/3 van de nieuwbouw in het betaalbare segment moet worden gerealiseerd. In dezelfde Woonvisie staat dat de regio tot 2030 1.000 middeldure huurwoningen (€ 710 - € 850) wil toevoegen aan de woningvoorraad op een totaal van 9.250 nieuwbouwwoningen. De in deze verordening voorgeschreven 33% sociale huur en 10% middeldure huur in het lage segment zijn gebaseerd op genoemde regionale uitgangspunten.

In de Woonagenda Blaricum 2017-2022 is extra aandacht voor middengroepen (meervoud) als speerpunt opgenomen en wordt bij woningcategorieën onderscheid gemaakt tussen midden laag (€ 710,68 - € 850) en midden hoog (€ 850 - € 1000). Op basis hiervan schrijft deze verordening tevens 10% middeldure huurwoningen in het hoge segment voor.

Alle genoemde percentages moeten worden opgenomen in bestemmingsplannen waarin woningbouw wordt toegestaan. Het college van burgemeester en wethouders kan gemotiveerd afwijken van deze percentages.

Hardheidsclausule (artikel 9)

Het college kan in gevallen waarin deze verordening niet of niet in redelijkheid voorziet een bijzondere voorziening treffen waarbij de bijzondere omstandigheden van een geval wordt afgewogen.