



Behoort bij raadsvoorstel 2020-279, titel: Doelgroepenverordening sociale woningbouw en midden dure huurwoningen gemeente Utrechtse Heuvelrug.

De raad van de gemeente Utrechtse Heuvelrug;

Gelet op; artikel 147 en 149 van de gemeentewet: artikel 1.1.1 en 3.1.2 van het Besluit ruimtelijke ordening.

BESLUIT

Vast te stellen de :

Doelgroepenverordening sociale woningbouw en midden dure huurwoningen gemeente Utrechtse Heuvelrug.

Artikel 1 Begripsbepalingen

Deze verordening verstaat onder:

- a. Sociale huurwoning: huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder d, van het Besluit ruimtelijke ordening.
- b. Sociale koopwoning: een koopwoning met een koopprijs vrij op naam (VON) van ten hoogste € 200.000,-.
- c. Midden dure huurwoning: huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder j, van het Besluit ruimtelijke ordening.
- d. Aanvangshuurprijs: de huurprijs bij de start van de huurovereenkomst.
- e. College: het college van burgemeester en wethouder van de gemeente Utrechtse Heuvelrug.
- f. DAEB-norm: de inkomensgrens bedoeld in artikel 48, eerste lid, van de Woningwet.
- g. Huishouden: een huishouden, bestaande uit een natuurlijk persoon en zijn niet duurzaam gescheiden echtgenoot of geregistreerde partner, of diegene die met hem een gezamenlijke huishouding voert of zal gaan voeren in de te huren of te kopen woning.
- h. Huishoudeninkomen: verzamelinkomen op basis van de Wet op de inkomstenbelasting 2001 of, wanneer geen inkomstenbelasting wordt geheven, het belastbare loon volgens de Wet op de loonbelasting 1964 in het peiljaar.
- i. Inkomen: rekeninkomen als bedoeld in artikel 1, aanhef en onder i, van de Wet op de huurtoeslag.

Artikel 2 Doelgroepen

1. De doelgroep voor sociale huurwoningen zijn huishoudens met een huishoudeninkomen, die op het moment van de inschrijfprocedure voor de betreffende woning(en) een gezamenlijke Huishoudeninkomen hebben tot maximaal de DEAB-norm.
2. 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 van maximaal € 50.000,- bruto per jaar hebben.
3. De doelgroep voor midden dure huurwoningen zijn huishoudens die op het moment van de start van de inschrijfprocedure voor de desbetreffende woning(en) een gezamenlijk huishoudensinkomen hebben tot maximaal 1,5 maal de DAEB- norm.

Artikel 3 Huurprijsgrenzen

De huurprijsgrenzen voor sociale en midden dure huurwoningen zijn:

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 midden dure huurwoningen bedraagt ten minste het bedrag bedoeld artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag en ten hoogste het bedrag zoals bedoeld in het vierde lid.
3. De in het eerste lid bedoelde aanvangshuurprijs voor sociale huurwoningen wordt 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 aanvangshuurprijs voor midden dure huurwoningen bedraagt in 2021 € 941,00. Jaarlijks wordt dit bedrag geïndexeerd overeenkomstig de afspraken uit het Biedboek Midden Huur Utrecht.
5. De aanvangshuurprijs voor sociale huurwoningen dient gerekend vanaf de datum van eerste in gebruikname voor de doelgroep, gedurende de instandhoudingstermijn, zoals bedoeld in artikel 4, onder het bedrag bedoeld in het eerste lid van dit artikel te blijven.
6. De aanvangshuurprijs van midden dure huurwoningen dient gerekend vanaf de datum van eerste in gebruikname voor de doelgroep, gedurende de instandhoudings-termijn zoals genoemd in artikel 4 te blijven en vallen binnen de bandbreedte genoemd in het tweede lid van dit artikel.

Artikel 4 Instandhoudingstermijn

1. Sociale huurwoningen dienen gedurende een termijn van ten minste 25 jaren na eerste in gebruikname voor de doelgroep als sociale huurwoning beschikbaar

te blijven.

2. Sociale koopwoningen dienen gedurende een termijn van tenminste 10 jaar na eerste ingebruikname, voor de doelgroep als sociale koopwoning beschikbaar te blijven.

3. Midden dure huurwoningen dienen gedurende een termijn van ten minste 15 jaren na eerste in gebruikname voor de doelgroep als midden dure huurwoningen beschikbaar te blijven.

Artikel 5 Differentiatie woningbouw

De differentiatie van woningbouw bij nieuwbouwprojecten vanaf 4 woningen is vastgelegd in de woonvisie 2018-2022, zoals vastgesteld op 29 november 2018.

Artikel 6 Hardheidsclausule

Het college kan één of meer artikelen van deze verordening buiten toepassing laten of daarvan ten gunste van de aanvrager afwijken, voor zover toepassing naar hun oordeel tot een bijzondere hardheid leidt.

Artikel 7 Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking met ingang van de eerste dag na bekendmaking.

Artikel 8 Citeertitel

Deze verordening kan worden aangehaald als 'Verordening doelgroepen sociale woningbouw en midden dure huurwoningen gemeente Utrechtse Heuvelrug'.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 14 december 2020.

De raad voornoemd,
de griffier,

de voorzitter,

W. Hooghiemstra

G.F. Naafs