



INVULFORMULIER VOOR HET BEKENDMAKEN VAN:

Algemeen verbindende voorschriften en andere besluiten van algemene strekking

GEGEVENS VAN DE REGELING

Officiële naam regeling	Doelgroepenverordening gemeente Hilvarenbeek 2022
Citeertitel	Doelgroepenverordening gemeente Hilvarenbeek 2022
Type regeling	Verordening
Rubriek/Onderwerp	Volkshuisvesting
Vastgesteld door	Gemeenteraad
Opmerkingen m.b.t. de regeling	
Wettelijke grondslag(en) of bevoegdheid waarop de regeling is gebaseerd	Artikelen 147 en 149 van de gemeentewet en artikelen 1.1.1 en 3.1.2 van het Besluit ruimtelijke ordening
Aard van de regeling	Nieuwe regeling
Indien er sprake is van een nieuwe regeling, treedt deze dan in plaats van een bestaande regeling	Nee
Datum inwerkingtreding (zonder bekendmaking geen inwerkingtreding)	26 mei 2022
Datum terugwerkende kracht	Niet van toepassing
Datum ondertekening regeling (datum vaststelling burgemeester/college/gemeenteraad)	11 mei 2022
Datum intrekking (als de vervaldatum is vastgesteld)	Niet van toepassing
Bron bekendmaking (alleen bij gepubliceerde beleidsregels voor 1 mei 2020)	
Kenmerk voorstel (zaaknummer & datum behandeling in college bij een Verordening)	29 maart 2022

Doelgroepenverordening gemeente Hilvarenbeek

De raad van de gemeente Hilvarenbeek;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 29 maart 2022;

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;

besluit:

vast te stellen de volgende:

Doelgroepenverordening gemeente Hilvarenbeek 2022

Artikel 1 Begripsbepalingen

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 Hilvarenbeek;
- c. **Eerste ingebruikname:** de datum waarop het verhuurde na bouwoplevering op grond van de huurovereenkomst aan de huurder ter beschikking wordt gesteld;
- d. **Eigenaar:** diegene die bevoegd is tot het in gebruik geven van, dan wel het treffen van voorzieningen aan een gebouw of gedeelte daarvan;
- e. **Huishouden:** een huishouden, bestaande uit een natuurlijke persoon en niet duurzaam gescheiden levende echtgenoot of geregistreerd partner, of degene die met hem een gezamenlijke huishouding voert of zal gaan voeren in de te huren of aan te kopen woning, al dan niet met kinderen;
- f. **Huurprijs:** de huurprijs als bedoeld in de Wet op de huurtoeslag;
- g. **Inkomen:** gezamenlijke verzamelinkomens als bedoeld in artikel 2.3 van de Wet inkomstenbelasting 2001 van de huurder of koper en de overige bewoners in de woongegelegenheid die bij aanvang van de bewoning van die woongegelegenheid meerderjarig zijn. Kinderen tellen hierbij niet mee tenzij zij medekoper zijn. Wanneer geen inkomstenbelasting wordt geheven geldt het belastbare loon volgens de Wet op de loonbelasting 1964;
- h. **Middeldure huurwoning:** huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder j van het Besluit ruimtelijke ordening;
- i. **Peiljaar:** als de datum van de start van de inschrijfprocedure voor een sociale koopwoning in de eerste helft van het kalenderjaar ligt: het kalenderjaar dat twee jaar voorafgaat aan het jaar waarin deze datum ligt; als de datum van de start van de inschrijfprocedure in de tweede helft van het kalenderjaar ligt: het kalenderjaar dat voorafgaat aan het jaar waarin deze datum ligt;

- j. **Sociale huurwoning:** een huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid onder d van het Besluit ruimtelijke ordening;
- k. **Sociale koopwoning:** een koopwoning, als bedoeld in artikel 1.1.1., eerste lid onder e van het Besluit ruimtelijke ordening;

Artikel 2 Doelgroepen

1. De doelgroep voor sociale huurwoningen zijn huishoudens die op het moment van de start van de inschrijfprocedure voor de betreffende woning(en) een gezamenlijk huishoudeninkomen hebben van maximaal het inkomen als bedoeld in artikel 16, eerste lid van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015.
2. De doelgroep voor sociale koopwoningen zijn huishoudens die op het moment van de start van de inschrijfprocedure voor de betreffende woning(en) een gezamenlijk huishoudeninkomen hebben over het peiljaar van maximaal 1,25 maal het inkomen als bedoeld in artikel 16, eerste lid van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting .
3. De doelgroep voor middeldure huurwoningen zijn huishoudens die op het moment van de start van de inschrijfprocedure voor de betreffende woning(en) een gezamenlijk huishoudeninkomen hebben tot maximaal 1,5 maal het bedrag als bedoeld in het eerste lid.
4. In aanvulling op de definiëring van de doelgroepen naar inkomen 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 aan ouderen met een AOW-gerechtigde leeftijd en/of die een sociale huurwoning achterlaten.

Artikel 3 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 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 minimale aanvangshuurprijs wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 27, eerste lid, van de Wet op de huurtoeslag. De maximale aanvangshuurprijs voor middeldure huurwoningen bedraagt in 2022 € 1.000,00 en wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig de consumentenprijsindex van het Centraal Bureau voor de Statistiek.
5. De huurprijs voor sociale huurwoningen dient gerekend vanaf de datum van eerste ingebruikname 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 huurprijs van middeldure huurwoningen dient gerekend vanaf de datum van eerste ingebruikname voor de doelgroep, gedurende de instandhoudingstermijn, als genoemd in artikel 4, te blijven binnen de bandbreedte genoemd in het tweede lid van dit artikel.

Artikel 4 Instandhoudingstermijn

1. Sociale huurwoningen moeten gedurende een termijn van ten minste 25 jaren na eerste ingebruikname beschikbaar blijven voor de doelgroep als bedoeld in artikel 2, eerste lid.
2. Sociale koopwoningen moeten gedurende een termijn van tenminste 10 jaren na eerste ingebruikname beschikbaar blijven voor de doelgroep als bedoeld in artikel 2, tweede lid.
3. Middeldure huurwoningen moeten gedurende een termijn van ten minste 15 jaren na eerste ingebruikname beschikbaar blijven voor de doelgroep als bedoeld in artikel 2, derde lid.

Artikel 5 Meldingsplicht

De verhuur van de sociale en de middeldure huurwoningen met huurprijsgrenzen als aangegeven in deze verordening dient gedurende de in artikel 4 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 formulier gemeld te worden bij het college van de gemeente Hilvarenbeek (bijlage 1).

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 'Doelgroepenverordening gemeente Hilvarenbeek 2022'.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 11 mei 2022.

de raad,

de griffier,
de heer M. Janus

de voorzitter,
de heer E.M.L. Weys

Bijlage 1: Formulier melding verhuur huurwoningen op grond van de Doelgroepenverordening gemeente Hilvarenbeek 2022

De verhuur van de sociale en de middeldure huurwoningen als bedoeld in de ‘Doelgroepenverordening gemeente Hilvarenbeek 2022’ moet gedurende de in instandhoudingstermijnen door of namens de eigenaar door middel van dit formulier gemeld te worden bij het college, binnen vier weken na het tekenen van de huurovereenkomst.

gegevens van de VERHUURDER (eigenaar / gemachtigde)

Naam en voorletters:	
Adres:	
Postcode en woonplaats:	
Telefoon:	
E-mailadres:	
Bent u eigenaar of gemachtigde?	

Gegevens van de VERHUURDE WONING

Adres:	
Postcode en woonplaats:	
Aanvangshuurprijs:	

De verhuurder verklaart voor het aangaan van het huurcontract voor bovengenoemd adres, met voorgenoemde aanvangshuur de regels zoals aangegeven in de **Doelgroepenverordening gemeente Hilvarenbeek 2022** gevolgd te hebben. Dit betekent dat de huurder van voorgenoemde woning behoort tot de doelgroep zoals omschreven in de **Doelgroepenverordening gemeente Hilvarenbeek 2022**.

De eigenaar, of diens gevolmachtigde, verklaart dit formulier volledig en naar waarheid te hebben ingevuld:

Datum:	
Handtekening van de verhuurder:	

Toelichting

Aanleiding en doel

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) biedt gemeenten de mogelijkheid om in bestemmingsplannen regels op te nemen dat in het plangebied een bepaald percentage van de nieuwbouwwoningen gerealiseerd moet worden in aangegeven woningcategorieën. In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vastgelegd voor welke categorieën dat kan: sociale huurwoningen, sociale koopwoningen, particulier opdrachtgeverschap en geliberaliseerde woningen voor de middenhuur.

In een verordening kan de gemeenteraad vervolgens vastleggen welke doelgroepen in aanmerking komen voor deze categorieën woningen (met uitzondering van het particulier opdrachtgeverschap). Deze 'doelgroepenverordening' vormt daarmee de juridische basis voor het doorvoeren van gemeentelijk woonbeleid in bestemmingsplannen. De verordening heeft alleen betrekking op nieuwbouw en op bestemmingsplannen, die ná de verordening zijn vastgesteld. De doelgroepenverordening kan ook alleen worden toegepast als dat in het betreffende bestemmingsplan en het bijbehorende exploitatieplan is vastgelegd.

In de verordening zijn regels opgenomen voor de sociale huurwoning, de sociale koopwoning en de middeldure huurwoning. Voor de middeldure huurwoningen wordt de maximale aanvangshuurprijs vastgelegd. Verder regelt de verordening voor welke doelgroepen de te bouwen sociale en middeldure huurwoningen en sociale koopwoningen bedoeld zijn. De doelgroepen zijn bepaald aan de hand van inkomensgrenzen. Ook regelt de verordening voor elk van de drie categorieën dat ze gedurende een bepaalde periode beschikbaar moeten blijven voor de aangewezen doelgroepen. Dit zijn de instandhoudingstermijnen. De verordening regelt niet de toewijzing van de woningen.

Om zonder al te veel administratieve lasten inzicht te kunnen krijgen in de wijze van verhuur van de huurwoningen gedurende de voorgeschreven instandhoudingstermijn, is in de verordening een meldingsplicht bij het college opgenomen. In de bijlage is daar een standaardformulier voor opgenomen.

Voor wat betreft de sociale koopwoningen zijn de afspraken die we met ontwikkelaars maken in de anterieure overeenkomst, voldoende voor de eerste verkoop. Dat wordt geborgd door die afspraken ook vast te leggen in de leveringsakte bij de notaris. We zullen de notaris(sen) die binnen de gemeente werkzaam zijn, op de hoogte brengen van de verordening, zodat er ook bij doorverkoop binnen de instandhoudingstermijn een toets aan de verordening kan plaatsvinden.

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1 Begripsbepalingen

Over het algemeen zal de beschrijving van de begrippen voor zich spreken. Er is, waar mogelijk aansluiting gezocht bij bestaande definiëringen in relevante regelingen.

Artikel 2 Doelgroepen

Dit artikel omschrijft de inkomensdoelgroepen voor nieuw te bouwen sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen en voor de sociale koopwoningen.

De afbakening van de doelgroepen vindt plaats door middel van maximale inkomensgrenzen.

Voor de eenduidigheid is er voor gekozen om voor de drie doelgroepen hetzelfde inkomen als uitgangspunt te hanteren (artikel 16, eerste lid van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015). Voor de sociale huurwoningen hanteren we daarop een factor 1, voor sociale koopwoningen de factor 1,25 en voor woningen in de middenhuur een factor 1,5.

Gedurende de instandhoudingstermijn (zie artikel 4) moeten de woningen voor deze doelgroepen behouden blijven.

Het genoemde basisinkomen, en daarmee de afgeleiden daarvan, worden op grond van artikel 16, tweede lid van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 jaarlijks bij ministeriële regeling geïndexeerd.

Artikel 3 Huurprijsgrenzen

De aanvangshuurprijs voor een sociale huurwoning bedraagt maximaal het bedrag bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a van de Wet op de huurtoeslag. Dat is bepaald in het Bro. Deze zogeheten huurtoeslaggrens bedraagt € 763,47 (prijspeil 2022). Dit is tegelijk de minimale huurprijs voor een middeldure huurwoning. Op deze manier sluit het middeldure segment goed aan op het sociale huursegment.

De bovengrens voor een middeldure huurwoning is voor 2022 bepaald op € 1000,00.

De huurprijsgrenzen worden jaarlijks per 1 januari geïndexeerd. De maximale huurprijs voor een sociale huurwoning en daarmee de minimale huurgrens voor een middeldure huurwoning wordt geïndexeerd met een verhoging zoals bepaald in artikel 12, lid 2 van het Besluit huurprijzen woonruimte. Deze indexering ligt vast in landelijke wetgeving en vindt plaats door de rijksoverheid.

De indexering van de bovengrens van de middeldure huurwoningen is een gemeentelijke beleidskeuze. Gekozen is voor een jaarlijkse indexering op basis van de consumentenprijsindex van het Centraal Bureau voor de Statistiek (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 dus een plafond voor de te vragen huurprijs gedurende de instandhoudingstermijn. De verordening regelt daarentegen niet de hoogte van de jaarlijkse huurverhoging die de verhuurder aan de huurders oplegt.

Artikel 4 Instandhoudingstermijn

De verhuurder c.q. verkoper moet de woningen gedurende de instandhoudingstermijn beschikbaar houden voor de aangewezen doelgroep.

De instandhoudingstermijn voor sociale huurwoningen is gesteld op minimaal 25 jaar na de eerste ingebruikname. Deze termijn sluit aan bij de termijn die ingevolge de artikelen 47 en 48 van de Woningwet voor de toegelaten instellingen geldt.

De instandhoudingstermijn voor middeldure huurwoningen is bepaald op 15 jaar. De aanvangshuurprijs van middeldure huurwoningen mag in die periode niet hoger mogen zijn dan de bovengrens die is vastgelegd in artikel 3 van deze verordening.

Voor de sociale koopwoningen is gekozen voor de maximale instandhoudingstermijn, die het Bro mogelijk maakt: 10 jaar. Binnen deze periode moet worden (door)verkocht aan iemand die voldoet aan de omschreven doelgroep.

Als woningen gedurende de instandhoudingstermijn worden onttrokken aan de opgelegde categorie, wordt in strijd gehandeld met de verordening dan wel het bestemmingsplan, waarin deze regeling is opgenomen. Als een woning wordt verkocht of voor een te hoge huur wordt verhuurd, kan de gemeente handhavend optreden op grond van de toezichthoudende bevoegdheden in de Algemene Wet Bestuursrecht, bijvoorbeeld door het opleggen van een last onder dwangsom.

Artikel 5 Meldingsplicht

Om toezicht te kunnen houden op de naleving van de bepalingen in deze verordening is de plicht opgenomen om het aangaan van nieuwe huurovereenkomsten voor een woning gedurende de instandhoudingstermijn, bij het college te melden. Hiervoor is in bijlage 1 een formulier opgenomen.

Op deze manier wordt naleving van de verordening vergroot en kunnen we het gebruik en effect van de verordening beter monitoren en inzichtelijk maken.

Artikel 6 Hardheidsclausule

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

Artikel 7 Inwerkingtreding

Dit artikel spreekt voor zich.

Artikel 8 Citeertitel

Dit artikel spreekt voor zich.