

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.