

Doelgroepenverordening woningbouw Alphen aan den Rijn 2022

Artikel 1 Begripsbepalingen

Deze verordening verstaat onder:

1. Aanvangshuurprijs: de huurprijs bij de start van de huurovereenkomst;
2. College: het college van burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn;
3. DAEB-norm: de inkomensgrens bedoeld in artikel 48, eerste lid, van de Woningwet;
4. Sociale huurwoning: huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1., eerste lid, onder d van het Besluit ruimtelijke ordening;
5. Goedkope koopwoningen: koopwoningen met een koopsom tot € 250.000,-;
6. Sociale koopwoningen: koopwoningen die middels het experiment 'bestemmingscategorie sociale koopwoningen' een maximale koopprijs hebben tot de Nationale Hypotheekgarantiegrens;
7. Huishouden: alleenstaande dan wel twee personen met of zonder kinderen, die een gemeenschappelijke huishouding voeren of wensen te voeren;
8. Huurprijs: de prijs die bij huur per maand is verschuldigd voor het enkele gebruik van een woonruimte;
9. (Huishoud)inkomen: rekeninkomen als bedoeld in artikel 1, aanhef en onder i van de Wet op de huurtoeslag;
10. Middeldure huurwoning: huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder j van het Besluit ruimtelijke ordening.

Artikel 2 Huurprijsgrenzen

1. De aanvangshuurprijs voor middeldure huurwoningen bedraagt tenminste het bedrag bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag en ten hoogste € 1.000,-;
2. De in het eerste lid bedoelde minimale aanvangshuur wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 12, tweede lid van het Besluit huurprijzen woonruimte;
3. De in het eerste lid bedoelde maximale aanvangshuur wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 10, derde lid van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte;
4. De hoogte van de huurprijs van sociale huurwoningen dient gerekend vanaf de datum van eerste verhuur gedurende de instandhoudingstermijn zoals genoemd in artikel 5 onder het bedrag bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag te blijven;
5. De hoogte van de huurprijs van middeldure huurwoningen dient gerekend vanaf de datum van eerste verhuur gedurende de instandhoudingstermijn zoals genoemd in artikel 5, met toepassing van het tweede en derde lid, te blijven vallen binnen de bandbreedte genoemd in het eerste lid.

Artikel 3 Koopprijsgrenzen

1. De verkoopprijs van goedkope koopwoningen bedraagt maximaal € 250.000,-;
2. De in het eerste lid bedoelde maximale verkoopprijs wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig het artikel 2 lid 3 van deze verordening;
3. De verkoopprijs van sociale koopwoningen bedraagt maximaal het bedrag van de Nationale Hypotheekgarantiegrens.

Artikel 4 Doelgroepen

1. De doelgroep voor sociale huurwoningen zijn huishoudens die op het moment van de inschrijfprocedure voor de desbetreffende woning(en) een gezamenlijk huishoudinkomen hebben tot maximaal de DAEB-norm;
2. De doelgroep voor middeldure huurwoningen zijn huishoudens die op het moment van de start van de inschrijfprocedure voor de desbetreffende woning(en) een gezamenlijk huishoudinkomen hebben van maximaal € 60.000,- bruto per jaar;
3. De doelgroep voor goedkope koopwoningen zijn huishoudens die op het moment van de start van de inschrijfprocedure voor de desbetreffende woning(en) een gezamenlijk huishoudinkomen hebben van maximaal € 60.000,- bruto per jaar;
4. De doelgroep voor sociale koopwoningen zijn huishoudens die op het moment van de start van de inschrijfprocedure voor de desbetreffende woning(en) een gezamenlijk huishoudinkomen hebben van maximaal € 80.000,- bruto per jaar.
5. Het in het tweede, derde en vierde lid bedoelde maximale gezamenlijke huishoudinkomen wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd met het verhogingspercentage van de DAEB-norm.

Artikel 5 Instandhoudingstermijn

1. Sociale huurwoningen dienen gedurende een termijn van ten minste 20 jaar na eerste ingebruikname voor de doelgroep als sociale huurwoning beschikbaar te blijven;
2. Goedkope koopwoningen met een koopsom tot € 250.000,- dienen gedurende een termijn van tenminste 10 jaar na eerste ingebruikname, voor de doelgroep als sociale koopwoning beschikbaar te blijven;
3. Sociale koopwoningen met een koopsom vanaf € 250.000,- tot de NHG-grens dienen gedurende een termijn van tenminste 5 jaar na eerste ingebruikname, voor de doelgroep als sociale koopwoning beschikbaar te blijven;
4. Middeldure huurwoningen dienen gedurende een termijn van ten minste 20 jaar na eerste ingebruikname voor de doelgroep als middeldure huurwoningen beschikbaar te blijven.

Artikel 6 Overgangsrecht en hardheidsclausule

Afwijken van het bepaalde in deze doelgroepenverordening is uitsluitend mogelijk indien:

- a. Ten aanzien van een woningbouwproject voorafgaand aan de inwerkingtreding van deze verordening reeds afwijkende afspraken zijn gemaakt met de initiatiefnemer en deze afspraken zijn vastgelegd in een door partijen ondertekende (anterieure) overeenkomst;
- b. Het college op basis van bijzondere hardheid bepaalt af te wijken van deze verordening.

Artikel 7 Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als Doelgroepenverordening woningbouw Alphen aan den Rijn 2022.

Artikel 8 Inwerkingtreding

De verordening treedt in werking op de achtste dag na die van de bekendmaking.