

Agendapunt: 13

Raadsvoordracht

Verordening doelgroepen sociale woningbouw in Noordwijk

Aan de gemeenteraad,
Op grond van het hiernavolgende stellen wij u voor het volgende besluit te nemen:

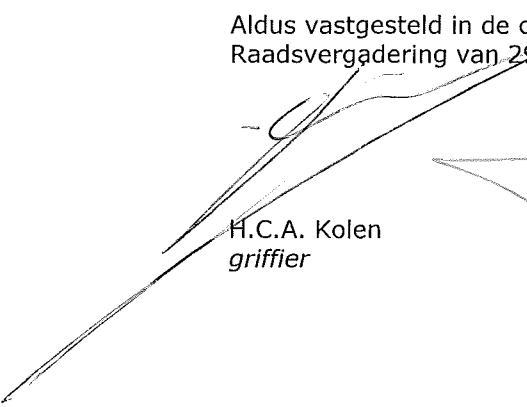
De gemeenteraad van Noordwijk,

Gezien de voordracht van Burgemeester en Wethouders van dinsdag 16 april 2013,

Besluit:

1. De Verordening doelgroepen sociale woningbouw Noordwijk vast te stellen

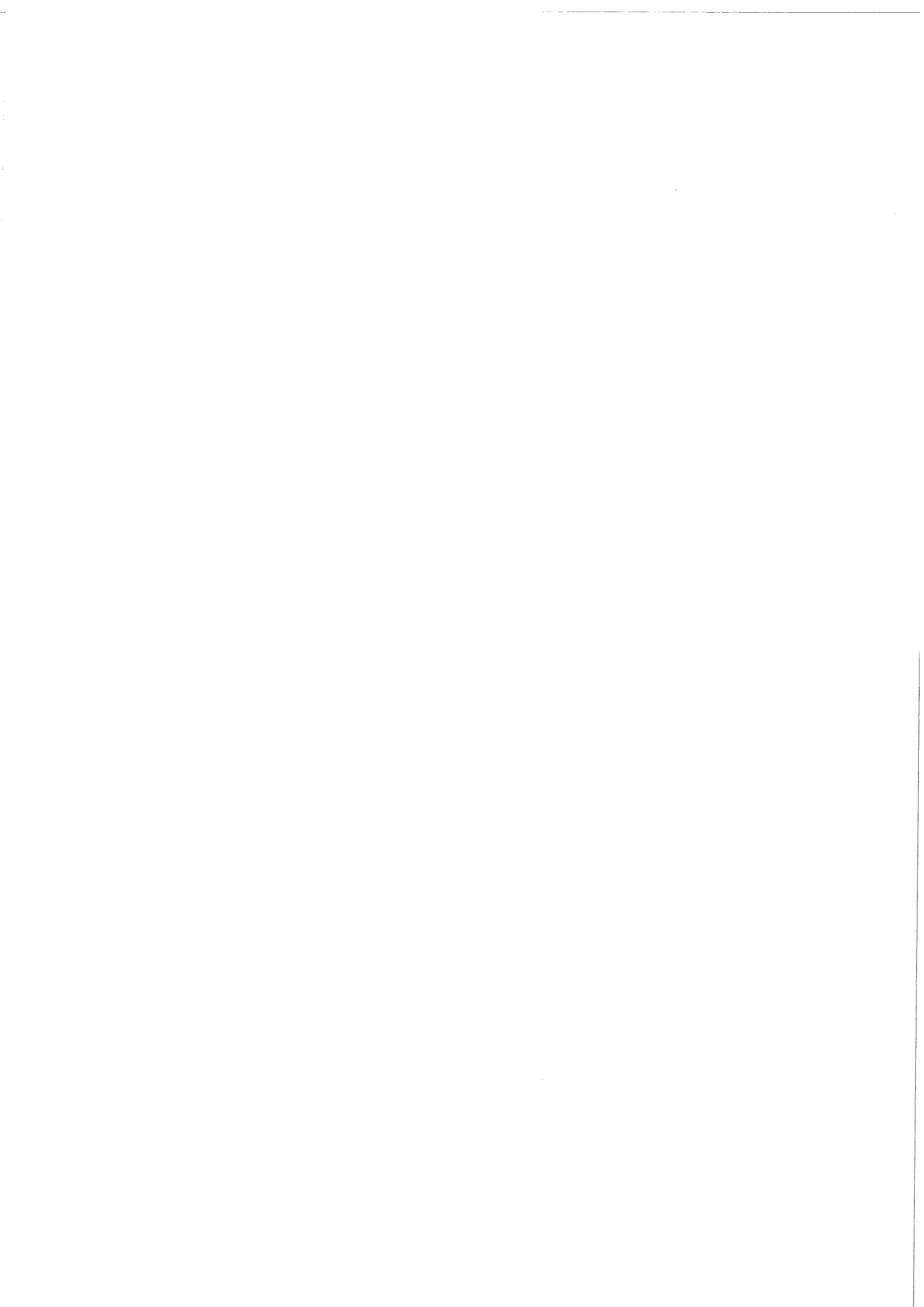
Aldus vastgesteld in de openbare
Raadsvergadering van 29 mei 2013



H.C.A. Kolen
griffier



Drs. J.P.J. Lokker
voorzitter



Onderwerp: Verordening doelgroepen sociale woningbouw in Noordwijk

Korte toelichting (bestuurlijke context):

De Wet ruimtelijke ordening biedt gemeenten de mogelijkheid om in bestemmingsplannen (met name bedoeld voor bestemmingsplannen in uitleggebieden) te eisen dat een bepaald percentage sociale huur- en/of sociale koopwoningen gerealiseerd moet worden. Deze mogelijkheid is met name bedoeld voor bestemmingsplannen met nieuwe ontwikkelmogelijkheden voor het realiseren van woningen. In het "Besluit ruimtelijke ordening" (Bro) heeft het Rijk gedefinieerd wat wordt begrepen onder sociale huur- en koopwoningen. De definiëring van doelgroep voor deze woningen wordt in het Bro echter bij de gemeente gelegd. Dit betekent dat de gemeente een doelgroepenverordening moet hebben om kwalitatieve locatie-eisen ten aanzien van dit aspect te kunnen stellen in nieuwe bestemmingsplannen. Hierin definieert de gemeente de doelgroepen voor sociale huur- en koopwoningen door middel van inkomensgrenzen. Daarnaast moet in deze verordening de instandhoudingstermijn voor deze woningen worden bepaald, binnen de in het Bro gestelde grenzen.

Onderbouwing gevraagde beslissing:

De Verordening doelgroepen sociale woningbouw Noordwijk vast te stellen.

Argumenten:

In alle gevallen waarbij in bestemmingsplannen wordt vastgelegd dat sociale woningbouw gerealiseerd dient te worden is een "doelgroepenverordening sociale woningbouw" noodzakelijk. Het is alleen mogelijk om in bestemmingsplannen een percentage sociale woningbouw op te nemen voor ontwikkelmogelijkheden voor sociale woningbouw in het plangebied of delen daarvan maar aantallen woningen kunnen alleen worden opgenomen in het exploitatieplan. Art.1.1.1. Bro geeft wel definities voor sociale huur- en koopwoningen, maar die geven nog een zekere mate van vrijheid in het vastleggen van de doelgroepen voor wie die woningen bestemd zijn en de instandhoudingstermijn voor een woning in de sociale sector. Een doelgroepenverordening moet dit nader concretiseren. In de doelgroepenverordening worden niet alleen de doelgroepen vastgelegd, maar ook de periodes waarbinnen deze woningen voor de doelgroepen in stand moeten worden gehouden.

Voor wat betreft sociale huurwoningen moet die instandhoudingstermijn minstens tien jaar zijn; voor sociale koopwoningen moet de gemeenteraad een keus maken tussen ten minste een jaar en ten hoogste tien jaar na ingebruikname.

De doelgroepenverordening is eveneens nodig voor de nadere uitwerking van het percentage 30 % sociale woningbouw, zoals opgenomen in de actualisatie van de woonvisie 2012.

De doelgroepenverordening is in overeenstemming met de vastgestelde regionale woonvisie Holland Rijnland 2009-2019, waarin in afspraak 8 is opgenomen dat de gemeenten zich inspanssen om te nieuw te bouwen sociale koop- en huurwoningen zo lang mogelijk voor de sociale doelgroepen te behouden.

Definities

Voor de doelgroepenverordening is de Huisvestingsverordening Noordwijk 2009 uitgangspunt. De Huisvestingsverordening 2009 is uitsluitend van toepassing op woonruimten met een huurprijs beneden de huurprijsgrens (2013: € 681,02) en nieuwgebouwde woonruimten met een koopprijs onder de maximale koopprijsgrens jaarlijks bepaald door het Ministerie van BZK en Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland (2013: € 172.750,-) waaronder dus ook woonruimten gebouwd onder een constructie van Maatschappelijk Gebonden Eigendom of daarmee vergelijkbaar (nu Koopgarant). De regionale sociale koopprijsgrens is per 2013 €201.000,-. Met de doelgroepenverordening wordt hiermee ook de sociale koop tussen de € 172.500,- en de € 201.000,- gereguleerd. In de definities in de voorliggende concept verordening is aangesloten bij de inkomensgrenzen die de corporaties moeten hanteren voor het exploiteren van sociale woningen.

Artikelen

In artikel 4 is de doelgroep sociale koopwoning hoog opgenomen. Hiermee is vastgelegd dat deze categorie sociale koopwoningen bij voorrang aan Noordwijkse starters toegewezen kunnen worden. In dit artikel is telkens een termijn van 13 weken opgenomen waarna de doelgroep waaraan verkocht mag worden steeds ruimer wordt. Het is voor het type woning waar het hier om gaat de verwachting dat er binnen de doelgroep lokale starters een koper kan worden gevonden. Doel en beleid is de sociale woning te plaatsen bij de lokale starter. Nadat eerst de woningen worden aangeboden aan lokale starters, worden de woningen vervolgens aangeboden aan de lokale doorstromers omdat hiermee de doorstroming op de Noordwijkse woningmarkt wordt bevorderd. Vervolgens worden de woningen aangeboden aan de regionale starters. In lid 3 is de mogelijkheid van loting opgenomen waardoor de procedure in één keer plaats kan vinden.

In artikel 5 van de verordening worden voor deze sociale koop- en huurwoningen de instandhoudingstermijnen vastgelegd. Dit is niet van belang voor het aantal sociale huur- en koopwoningen dat in het exploitatieplan, behorende bij een bestemmingsplan moet worden gerealiseerd, maar bepaalt wel aan wie deze woningen moeten worden toegewezen binnen de instandhoudingstermijn. Voor de



Onderwerp: Verordening doelgroepen sociale woningbouw in Noordwijk

voorgestelde maximale termijnen is gekozen om te waarborgen dat de sociale woningen zo lang mogelijk voor de sociale woningvoorraad worden behouden.

Terugwerkende kracht tot 25 april 2013

Om uitvoering te geven aan de aangenomen raadsmotie starterlening Abel Tasmanstraat d.d. 28 maart wordt in de privaatrechtelijke overeenkomst over de verkoop van sociale koopwoningen aan de Abel Tasmanstraat geanticipeerd op artikel 4 uit de voorliggende Doelgroepenverordening. Dit artikel regelt de verdeling van de sociale koopwoningen aan de preferente doelgroep (starters en inkomenscriteria). Gelet hierop wordt de verordening met terugwerkende kracht vastgesteld.

Kanttekeningen (risicofactoren):

- Deze verordening is vooral om procedureel juridische redenen noodzakelijk. Er ontstaat een wettelijke basis om, indien nodig, uitvoering van het gemeentelijk woonbeleid in nieuwe bestemmingsplannen en exploitatieplannen af te dwingen. Dit geeft meteen aan wat de reikwijdte is van de verordening. De bepalingen zijn alleen van toepassing op nieuwe ontwikkelingen op grond van de Wro en niet op de bestaande voorraad sociale huur- en koopwoningen.
- Naar verwachting treedt de nieuwe regionale Huisvestingsverordening, die nu in behandeling is bij Holland Rijnland, midden 2014 in werking. De Verordening doelgroepen sociale woningbouw dient hierop dan aangepast te worden.

Stukken op internet:

Concept Verordening doelgroepen sociale woningbouw Noordwijk.

Ter inzage gelegde stukken:

Relevante afspraken uit de Regionale Woonvisie Holland Rijnland 2009-2019.

Financiële consequenties:

Nee

Extern overleg:

De concept doelgroepenverordening is opgesteld in samenwerking met het externe Bureau Purple-blue.

Advies commissie:

De commissie RB&F van 15 mei jl. is akkoord met het voorstel. Op verzoek van de Lijst Salman Noordwijk wordt voorgesteld het voorstel als bespreekstuk op de agenda van de raad de plaatsen. Het voorstel wordt als bespreekstuk geagendeerd voor de raadsvergadering 29 mei 2013.

Behandelend ambtenaar:

C.B. Sonke

Afdeling:

Maatschappelijke Ontwikkeling



Verordening doelgroepen sociale woningbouw Noordwijk

De raad van de gemeente Noordwijk

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouder d.d. ..

Gelet op de artikelen 1.1.1 lid 1 onder d en e en 3.1.2 lid 4 Bro,
Gelet op de Huisvestingsverordening Noordwijk 2009
Gelet op de Actualisatie woonvisie 2012 en de regionale woonvisie 2009 -2019

Besluit

Vast te stellen de

Verordening doelgroepen sociale woningbouw Noordwijk

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze verordening en de daarop berustende bepalingen wordt verstaan onder:

- a. sociale huurwoning: huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid onder d van het Besluit ruimtelijke ordening;
- b. sociale koopwoning: koopwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid onder e van het Besluit ruimtelijke ordening, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen de segmenten: sociale koopwoning laag en sociale koopwoning hoog;
- c. sociale koopwoning laag: een sociale koopwoning met een kooprijsgrens als bedoeld in artikel 15, eerste lid, onder a van de Wet bevordering eigen woningbezit;
- d. sociale koopwoning hoog: een sociale koopwoning met een kooprijsgrens als bedoeld in artikel 15, eerste lid, onder a van de Wet bevordering eigen woningbezit tot € 201.000,- (prijspeil januari 2013);
- e. ingezetene: de ingezetene zoals genoemd in de Huisvestingsverordening Noordwijk 2009;
- f. huishouden: een huishouden zoals genoemd in de Huisvestingsverordening Noordwijk 2009;
- g. huurrijsgrens: de huurrijsgrens zoals genoemd in de Huisvestingsverordening Noordwijk 2009;
- h. maatschappelijke binding aan een gebied: de maatschappelijke binding zoals genoemd in de Huisvestingsverordening Noordwijk 2009;
- i. regionaal huishouden: een huishouden dat aan de regio Holland Rijnland maatschappelijk gebonden is;
- j. regionale starter: een ingezetene die geen zelfstandige woonruimte achterlaat in de regio Holland Rijnland of die aan de regio Holland Rijnland maatschappelijk gebonden is;
- k. lokale starter: een ingezetene die geen zelfstandige woonruimte achterlaat in de gemeente Noordwijk of die aan de gemeente Noordwijk maatschappelijk gebonden is;
- l. lokale doorstromer: een ingezetene die een zelfstandige huur of bestaande koopwoning in de gemeente Noordwijk achterlaat;
- m. inkomen: een inkomen zoals genoemd in de Huisvestingsverordening Noordwijk 2009
- n. vruchteloze te koop aanbidding: een aanbidding door middel van a) advertenties in media die lokaal en binnen de regio Holland-Rijnland verschijnen, b) internetsites van de (makelaar van de) verkoper welke aanbidding niet leidt tot een koopovereenkomst. Gevallen waarin een koopovereenkomst wordt gesloten onder voorbehoud van financiering worden eerst aangemerkt als een koopovereenkomst nadat is komen vast te staan dat, binnen de gestelde termijn, van het voorbehoud geen gebruik is gemaakt.

Artikel 2 Doelgroep sociale huurwoning

Als doelgroep voor sociale huurwoningen worden aangemerkt huishoudens die conform de Huisvestingsverordening gemeente Noordwijk 2009 beschikken over een huisvestingsvergunning, met een inkomen tot maximaal € 34.229,-.

Artikel 3 Doelgroep sociale koopwoning laag

Als doelgroep voor sociale koopwoningen laag worden aangemerkt huishoudens die conform de Huisvestingsverordening gemeente Noordwijk 2009 beschikken over een huisvestingsvergunning, met een inkomen tot maximaal € 43.000,-.

Artikel 4 Doelgroep sociale koopwoning hoog

Lid 1 Doelgroepen

Als doelgroep voor sociale koopwoningen hoog worden aangemerkt huishoudens:

- a. die lokale starter zijn en een inkomen van € 34.229 tot € 43.000,- hebben;
- b. die lokale starter zijn en een inkomen van € 43.000 tot € 55.000,- hebben;
- c. die lokale doorstromer zijn en een inkomen tot € 55.000,- hebben;
- d. die regionale starter zijn en een inkomen van € 34.229 tot € 43.000,- hebben;
- e. die regionale starter zijn en een inkomen van € 43.000 tot € 55.000,- hebben;
- f. die regionale starter zijn en een inkomen boven € 55.000,- hebben;
- g. die te kenmerken zijn als regionaal huishouden
- h. alle overige huishoudens

Lid 2 Volgorde doelgroepen

1. Een sociale koopwoning hoog wordt eerst te koop aangeboden binnen de doelgroep als bedoeld in lid 1 onder a.
2. Wanneer een dergelijke woning gedurende 13 weken vruchteloos te koop is aangeboden binnen de doelgroep als bedoeld in lid 1 onder a, wordt deze gedurende 13 weken te koop aangeboden binnen de doelgroep als bedoeld in lid 1 onder a en b.
3. Wanneer een dergelijke woning gedurende 13 weken vruchteloos te koop is aangeboden binnen de doelgroep als bedoeld in lid 1 onder b, wordt deze gedurende 13 weken te koop aangeboden binnen de doelgroep als bedoeld in lid 1 onder a, b en c;
4. Wanneer een dergelijke woning gedurende 13 weken vruchteloos te koop is aangeboden binnen de doelgroep als bedoeld in lid 1 onder c, wordt deze gedurende 13 weken te koop aangeboden binnen de doelgroep als bedoeld in lid 1 onder a, b,c en d;
5. Wanneer een dergelijke woning gedurende 13 weken vruchteloos te koop is aangeboden binnen de doelgroep als bedoeld in lid 1 onder d, wordt deze gedurende 13 weken te koop aangeboden binnen de doelgroep als bedoeld in lid 1 onder a, b,c, d en e;
6. Wanneer een dergelijke woning gedurende 13 weken vruchteloos te koop is aangeboden binnen de doelgroep als bedoeld in lid 1 onder e, wordt deze gedurende 13 weken te koop aangeboden binnen de doelgroep als bedoeld in lid 1 onder a, b,c, d, e en f;
7. Wanneer een dergelijke woning gedurende 13 weken vruchteloos te koop is aangeboden binnen de doelgroep als bedoeld in lid 1 onder f, wordt deze gedurende 13 weken te koop aangeboden binnen de doelgroep als bedoeld in lid 1 onder a, b,c, d, e, f en g.
8. Wanneer een dergelijke woning gedurende 13 weken vruchteloos te koop is aangeboden binnen de doelgroep als bedoeld in lid 1 onder g, wordt deze gedurende 13 weken te koop aangeboden binnen de doelgroep als bedoeld in lid 1 onder a, b,c, d, e, f, g en h.

Lid 3 Loting

Aan de verkoop aan de doelgroepen, zoals opgenomen onder artikel 4, lid 2, kan eveneens uitvoering gegeven worden door middel van loting die plaatsvindt onder toezicht van de notaris.

Artikel 5 Instandhoudingstermijnen

Lid 1 Instandhoudingstermijn sociale huurwoningen

Sociale huurwoningen worden gedurende tenminste 20 jaar in stand gehouden voor de doelgroep als bedoeld in artikel 2, gerekend vanaf het moment van eerste ingebruikname.

Lid 2 Instandhoudingstermijn sociale koopwoningen

Sociale koopwoningen worden gedurende 10 jaar in stand gehouden voor de doelgroepen als bedoeld in artikel 3, respectievelijk artikel 4, gerekend vanaf het moment van eerste ingebruikname.

Artikel 6 Afwijkingsbevoegdheid in bijzondere omstandigheden

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd in geval waarin toepassing van deze verordening naar hun oordeel leidt tot een bijzondere hardheid, af te wijken van deze verordening.

Artikel 7 Inwerkingtreding verordening

Deze verordening treedt in werking op de dag na die van de bekendmaking en werkt terug tot 25 april 2013.

Artikel 8 Citeertitel

Deze verordening kan worden aangehaald als "Verordening doelgroepen sociale woningbouw Noordwijk".

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Noordwijk in zijn openbare vergadering gehouden op 29 mei 2013.

De griffier,

De voorzitter,



