

Toelichting

Verordening sociale woningbouw gemeente Elburg 2019

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) maakt het mogelijk om in bestemmings-, en exploitatieplannen te eisen dat een bepaald percentage sociale huur, middenhuur- en sociale koopwoningen wordt gerealiseerd in nieuwbouwplannen. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) maakt de gemeente verantwoordelijk voor die definiëring. Dit moet worden vastgelegd in een verordening. Om te zorgen dat de woningen daadwerkelijk bereikbaar worden voor de gewenste doelgroep zijn er in de verordening tevens toewijzingscriteria opgenomen.

De verordening vormt de wettelijke basis voor het doorvoeren van gemeentelijk woonbeleid in bestemmingsplannen. De verordening heeft alleen betrekking op nieuwbouw. Om de verordening toe te passen moet dit in het betreffende bestemmingsplan en het bijbehorende exploitatieplan vastgelegd worden. Alleen dan kan de doelgroepenverordening worden toegepast. Het toepassen van de verordening is een keuze die, afhankelijk van de afwegingen, in elk bestemmingsplan moet worden gemaakt.

De raad van Elburg geeft in deze verordening uitvoering aan het gestelde in artikel 1.1.1, eerste lid, onder d en e van het Besluit ruimtelijke ordening. Met deze verordening regelt de raad het kader om via bestemmingsplannen sociale koopwoningen te kunnen realiseren. In de verordening definieert de gemeente de doelgroepen voor sociale koopwoningen door middel positie op de woningmarkt en inkomensgrenzen.

Doelgroepen

Er zijn drie doelgroepen te onderscheiden die middels een verordening in een bestemmingsplan zaken kunnen worden vastgelegd. Deze verordening geeft echter alleen mogelijkheid om de sturen op het gebied van sociale koopwoningen. In de Wro is bepaald dat de categorie sociale koopwoningen loopt tot een bedrag van € 200.000,-. Voor woningen met een vrij-op-naamprijs van boven de € 200.000,- is deze verordening niet van toepassing. De toewijzingscriteria met betrekking tot sociale huurwoningen zijn in de gemeente Elburg bepaald in de Huisvestingsverordening Elburg 2019.

Toewijzingscriteria

In deze verordening zijn toewijzingscriteria opgesteld die er met name op gericht zijn om de doorstroming op de woningmarkt te bevorderen en starters op de woningmarkt een kans te geven om in te stromen. Een eerste criterium is dat dat het (verzamel)inkomen van de koper(s) niet meer mag bedragen dan € 50.000,-. Huishoudens met een jaarinkomen boven de € 45.000,- kunnen niet terecht in een sociale huurwoning. Zij zijn aangewezen op vrije sector huurwoningen of koopwoningen. Omdat kopers ook te maken krijgen met aanvullende kosten bij het kopen van een woning is het raadzaam om geval hoger te gaan zitten dan de eerder gestelde € 45.000,-. Om die reden wordt de grens van € 50.000,- aangehouden. Dit is een grens die door andere gemeente met een dergelijke verordening veelal ook wordt aangehouden.

Daarnaast is de positie van de koper op de woningmarkt een belangrijk criterium. Daarin wordt een onderscheid gemaakt tussen twee groepen. De eerste groep heeft betrekking op kopers die bij de start van de inschrijfprocedure zelfstandig een sociale huurwoning bewonen. Deze moet aantoonbaar worden door de koper. Dit is er met name op gericht om de doorstroming op de woningmarkt te bevorderen. De tweede doelgroep die in deze verordening is aangemerkt zijn starters op de woningmarkt. Middels deze verordening krijgen kopers die in het verleden nog niet in het bezit zijn geweest van een koopwoning een mogelijkheid om in te stromen op de koopwoningmarkt.

Instandhouding

Om te zorgen dat woningen niet binnen enkele jaren uit zicht verdwijnen voor de gestelde doelgroep is er een instandhoudingstermijn van 5 jaar aangehouden. Binnen die termijn moeten de woningen beschikbaar blijven voor de doelgroep. Dat wil zeggen, de woning mag binnen die 5 jaar niet voor een bedrag van boven de €200.000,- worden verkocht. Deze instandhoudingsperiode van 5 jaar geldt ook

voor zelfbewoning van de woningen. Het is ten allen tijde mogelijk om, bijvoorbeeld in het geval van gewijzigde persoonlijke omstandigheden als overlijden of echtscheiding, binnen de instandhoudingstermijn van vijf jaar het huis te verkopen. Echter blijven de eerste vijf jaar na de eerste ingebruikname de voorwaarden van de verordening op de te verkopen woning van kracht.