

Verordening doelgroepen sociale woningbouw Noordwijk 2017

De Raad van de gemeente Noordwijk;
Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 17 januari 2017
Gelet op de artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet;
Gelet op artikel 1.1.1 eerste lid van het Besluit ruimtelijke ordening.
Gezien het advies van de raadscommissie;
Besluit vast te stellen de Verordening doelgroepen sociale woningbouw Noordwijk 2017

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

- a. sociale huurwoning: huurwoning zoals omschreven in het Besluit ruimtelijke ordening, artikel 1.1.1., lid d van het Bro, waarbij de instandhouding voor de in een gemeentelijke verordening omschreven doelgroep voor ten minste tien jaar na ingebruikname is verzekerd;
- b. sociale koopwoning: koopwoning zoals omschreven in het Besluit ruimtelijke ordening, artikel 1.1.1., lid e van het Bro, waarbij de instandhouding voor de in een gemeentelijke verordening omschreven doelgroep voor een in de verordening vastgesteld tijdvak van ten minste een jaar en ten hoogste tien jaar na ingebruikname is verzekerd;
- c. huishouden: een huishouden, bestaande uit een natuurlijk persoon en/of zijn 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, niet zijnde kinderen of pleegkinderen;
- d. inkomen: verzamelinkomen op basis van de Wet op de inkomstenbelasting 2001 of, wanneer geen inkomstenbelasting wordt geheven, het belastbare loon volgens de Wet op de loonbelasting 1964;
- e. college: het college van burgemeester en wethouders van Noordwijk;
- f. peildatum: het kalenderjaar voorafgaand waarop het verzamelinkomen wordt vastgesteld.

Artikel 2 Doelgroep sociale huurwoningen

De doelgroep voor sociale huurwoningen met een huurprijs tot de maximale huurgrens als bedoeld in de Wet huurtoeslag zijn huishoudens met een inkomen zoals bedoeld in de Woningwet 2015.

Artikel 3 Doelgroep sociale koopwoningen

1. De doelgroep voor sociale koopwoningen zijn huishoudens die op het moment van de start van de inschrijfprocedure een door het college te bepalen maximaal gezamenlijk verzamelinkomen voorafgaand aan het peiljaar hebben met als preferente doelgroep degenen die een sociale huurwoning achterlaten (doorstromer) welke wordt verhuurd door de Noordwijkse Woning Stichting.
2. Indien verkoop aan een doorstromer als bedoeld in het eerste lid binnen de aanbiddingstermijn van drie maanden niet slaagt, geldt als doelgroep alleen die huishoudens die een zelfstandige huurwoning in Noordwijk achterlaten en op het moment van de start van de inschrijfprocedure een door het college te bepalen maximaal gezamenlijk verzamelinkomen voorafgaand aan het peiljaar hebben en minimaal een jaar woonachtig zijn in de achter te laten huurwoning.
3. Indien verkoop aan een doorstromer als bedoeld in het tweede lid binnen de aanbiddingstermijn van drie maanden niet slaagt, geldt als doelgroep alleen die huishoudens die op het moment van de start van de inschrijfprocedure een door het college te bepalen maximaal gezamenlijk verzamelinkomen hebben.
4. Wanneer binnen drie maanden verkoop als bedoeld in het derde lid niet slaagt, dan zijn de in het eerste, tweede en derde lid gestelde voorwaarden niet van toepassing.
5. Aan de verkoop aan doelgroepen als bedoeld in het eerste, tweede en derde lid, kan eveneens uitvoering gegeven worden door middel van loting die plaatsvindt onder toezicht van de notaris nadat de gestelde termijn van drie maanden als bedoeld in het tweede lid is verstreken.

Artikel 4 Instandhouding

1. Sociale huurwoningen dienen gedurende een termijn van ten minste 10 jaar na ingebruikname voor de doelgroep beschikbaar te blijven.
2. Sociale koopwoningen dienen gedurende een termijn van 10 jaar na ingebruikname voor de doelgroep beschikbaar te blijven.

Artikel 5 Toezicht

Met het toezicht op de naleving van het bij of krachtens deze verordening bepaalde is belast:

- de daartoe door het college aangewezen medewerkers van de gemeente Noordwijk.

Artikel 6 Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking op de dag na die waarop zij bekend is gemaakt.

Artikel 7 Citeertitel

De verordening wordt aangehaald als "Verordening doelgroepen sociale woningbouw Noordwijk 2017".

G. Kager
Griffier a.i.

J. Rijpstra
Voorzitter

TOELICHTING BIJ DE DOELGROEPENVERORDENING SOCIALE WONINGBOUW NOORDWIJK 2017

Algemeen

Met de vaststelling van de doelgroepenverordening ontstaat een wettelijke basis om uitvoering van het gemeentelijk woonbeleid in nieuwe bestemmingsplannen en exploitatieplannen af te dwingen en hiermee de sociale huur- en koopwoningen aan de juiste doelgroep te kunnen toewijzen.

Maximale inkomensgrenzen en preferente doelgroep Voor doelgroepen die in aanmerking komen voor de sociale huur- en koopwoningen worden maximale inkomensgrenzen gedefinieerd. Voor wat betreft de doelgroep sociale koop wordt in de verordening tevens een volgorde van toewijzing opgenomen en gelden achtereenvolgens huishoudens (met een verzamelinkomen tot €45.000,-) die een sociale huurwoning van de Noordwijkse Woningstichting achterlaten en huishoudens die een huurwoning in Noordwijk achterlaten als preferente doelgroep. Voor woningen van de NWS (artikel 3 lid 1) gelden de regels van het regionale woonruimteverdeelsysteem. Bij doorstroming vanuit andere woningen gelden deze regels niet. Om misbruik te voorkomen is de regel opgenomen dat, wanneer aanbieding via de doelgroep van lid 1 niet slaagt, de doorstromers als bedoeld in lid 2 minimaal een jaar woonachtig moeten zijn in de achter te laten huurwoning."

Inkomenstoets Ten behoeve van de inkomenstoets dient een inkomensverklaring van de Belastingdienst te worden aangeleverd. Voor wat betreft de toewijzing van sociale huurwoningen wordt het beleid, zoals uitgevoerd door de Noordwijkse Woningstichting, gevolgd. Hierbij wordt (minimaal) 90% toegewezen aan huishoudens met een verzamelinkomen tot € 35.739. Maximaal 10% mag worden toegewezen worden aan huishoudens met een verzamelinkomen tussen € 35.739 en € 39.874 (prijspeil 2016) overeenkomstig de Woningwet 2015 en de regels voor passend toewijzen.

Instandhoudingstermijn Sociale huurwoningen dienen minimaal tien jaar in stand gehouden te worden. De instandhoudingstermijn voor sociale koopwoningen bedraagt tien jaar.

Uitvoering Sociale koopwoningen De ontwikkelaar dient bij de verkoop van de woningen de gegevens van de kopers te overleggen aan de gemeente zodat een GBA check kan plaatsvinden. Het toezicht op de uitvoering gebeurt door de gemeente Noordwijk. De notaris ziet toe op de naleving van de toewijzing en verkoop gedurende de instandhoudingstermijn waarbij de bepalingen moeten worden opgenomen in de akte van levering

Sociale huurwoningen Sociale huurwoningen van de NWS worden conform het regionale woonruimteverdeelsysteem aangeboden. Ook bij ontwikkeling van sociale huurwoningen door andere partijen wordt aan de ontwikkelende partijen meegegeven dat toewijzing van de sociale huurwoningen moet gebeuren met inachtneming van het regionale woonruimte-verdeelsysteem Woningnet Holland Rijnland.

Aldus vastgesteld in de openbare Raadsvergadering van 23 februari 2017