

## Verordening doelgroepen sociale koopwoningen Zaanstad 2019

De raad van de gemeente Zaanstad,  
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders;  
gelet op artikel 149 van de Gemeentewet, artikel 3.1 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 3.1.2 van het Besluit ruimtelijke ordening;  
besluit vast te stellen de Verordening doelgroepen sociale koopwoningen Zaanstad 2019.

### Artikel 1. Begripsomschrijvingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

- a. Het college: het college van burgemeester en wethouders van Zaanstad;
- b. Grondeigenaar: diegene die bevoegd is tot het in gebruik geven van de grond;
- c. Huishouden: alleenstaande dan wel twee personen met of zonder kinderen, die een gemeenschappelijke huishouding voeren of wensen te voeren in de aan te kopen woning, niet zijnde kinderen of pleegkinderen tot de leeftijd van 27 jaar;
- d. Sociale koopwoning: Koopwoning als bedoeld in artikel 1.1.1 eerste lid onder e van Besluit ruimtelijke ordening.
- e. Gebruiksoppervlakte: gebruiksoppervlakte als bedoeld in NEN 2580.
- f. Inkomen: het inkomen vóór aftrek van belastingen en premies, winst uit onderneming vóór aftrek van de ondernemersaftrek en vóór de MKB vrijstelling, inkomen uit aanmerkelijk belang en inkomen uit sparen en beleggen.
- g. Ingezetene: natuurlijk persoon deel uitmakende van het huishouden die de afgelopen 2 jaar woonachtig is geweest in de gemeente Zaanstad of de laatste 15 jaar 8 jaar achtereenvolgend in de gemeente Zaanstad heeft gewoond en hiervoor een bewijs uit het bevolkingsregister kan aanleveren.
- h. Starter: een ingezetene waar alle leden van het huishouden die alleen dan wel gezamenlijk met elkaar of een ander nog nooit eerder een zelfstandige koopwoning in eigendom hebben gehad en hiervoor een bewijs uit het kadaster kunnen aanleveren.
- i. Huurder: een ingezetene, niet zijnde een onderhuurder, die een sociale huurwoning in de gemeente Zaanstad achterlaat als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid onder van het Besluit ruimtelijke ordening.
- j. Peiljaar: kalenderjaar voorafgaand aan de datum van start bouw van de betreffende woning.
- k. Woning: zelfstandige woonruimte.

### Artikel 2. Doelgroep

De doelgroep voor sociale koopwoningen is een huishouden die op het moment van de start van de verkoopprocedure voor de desbetreffende woning een gezamenlijk inkomen heeft van minimaal €32.000,- tot maximaal €45.000,- en starter of huurder op de woningmarkt zijn.

### Artikel 3. Categorieën met inkomenseis

Bij sociale koopwoningen worden de volgende categorieën onderscheiden:

1. Categorie I: oppervlakte met ten minste 50m<sup>2</sup> gbo en maximaal 60m<sup>2</sup> gbo en waarbij per huishouden een inkomen geldt van € 32.000,- tot en met € 34.999,-
2. Categorie II: oppervlakte met ten minste 60m<sup>2</sup> gbo en maximaal 70m<sup>2</sup> gbo en waarbij per huishouden een inkomen geldt van € 35.000,- tot en met € 38.999,-
3. Categorie III: oppervlakte met ten minste 70m<sup>2</sup> gbo en waarbij per huishouden een inkomen geldt van € 39.000,- tot en met € 45.000,-

### Artikel 4. Toewijzing

1. Het is verboden om een sociale koopwoning binnen de instandhoudingstermijn in artikel 5 te verkopen, anders dan door toepassing van de procedure in dit artikel.
2. Toewijzing van de sociale koopwoningen dient per categorie als bedoeld in artikel 3 plaats te vinden.
3. Toewijzing bij eerste verkoop per categorie vindt plaats volgens onderstaande volgorde:

- a. Inschrijvingen worden gedurende een periode van 13 weken aangeboden aan starters die tevens huurder zijn;
  - b. Vervolgens worden de woningen die nog niet zijn toegewezen gedurende 4 weken tevens aangeboden aan inschrijvers die alleen starter zijn;
  - c. Woningen die vervolgens nog niet zijn toegewezen worden gedurende 4 weken tevens aangeboden aan een ieder die voldoet aan de inkomenseis van de betreffende categorie.
4. Indien er meer inschrijvingen zijn ontvangen dan aan te bieden woningen wordt door middel van loting, onder toezicht van de notaris, uitvoering worden gegeven aan de toewijzing.
  5. Bij een opvolgende verkoop kan toewijzing (verkoop) alleen plaatsvinden aan een koper die voldoet aan de criteria in artikel 2 en 3.

#### **Artikel 5. Instandhoudingstermijn**

Sociale koopwoningen die vallen onder deze verordening dienen gedurende een termijn van 10 jaar na de eerste ingebruikname voor de doelgroep beschikbaar te blijven.

#### **Artikel 6. Verbod op verkoop buiten de doelgroep**

Het is verboden om een sociale koopwoning binnen de instandhoudingstermijn te verkopen en/of te vervreemden (waaronder mede te verstaan het vestigen van een zakelijk gebruiksrecht) indien de koper een persoon is die niet tot de doelgroep als bedoeld in artikel 2 van de Verordening behoort.

#### **Artikel 6A. Verbod op koop door niet doelgroep.**

Het is verboden om een sociale koopwoning binnen de instandhoudingstermijn te kopen en/of in eigendom te verwerven (waaronder mede te verstaan het vestigen van een zakelijk gebruiksrecht) indien de koper een persoon is die niet tot de doelgroep als bedoeld in artikel 2 van deze Verordening behoort.

#### **Artikel 6B. Verbod op gebruik woning die in strijd met artikel 6/6A is verkocht.**

Het is verboden om een sociale koopwoning in gebruik te nemen of te hebben gedurende de instandhoudingstermijn indien deze aan de huidige eigenaar in strijd met de verboden in artikel 6 en 6A is verkocht of gekocht.

#### **Artikel 7. Meldingsplicht**

De verkoop en doorverkoop van sociale koopwoningen als bedoeld in artikel 1 van deze verordening dient gedurende de in artikel 5 van deze verordening gestelde instandhoudingstermijn, door of namens de grondeigenaar uiterlijk binnen 4 weken na het tekenen van de koopovereenkomst door middel van een door burgemeester en wethouders voorgeschreven formulier elektronisch gemeld te worden bij burgemeester en wethouders.

#### **Artikel 8. Hardheidsclausule**

Het college is bevoegd in gevallen waarin de toepassing van deze verordening naar hun oordeel tot een bijzondere hardheid leidt ten gunste van de aanvrager af te wijken van deze verordening.

#### **Artikel 9. Citeertitel**

Deze verordening wordt aangehaald als "Doelgroepenverordening sociale koopwoningen"

#### **Artikel 10. Inwerkingtreding**

Deze verordening treedt in werking op de dag na de bekendmaking in het gemeenteblad. Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 30-01-2020.

De griffier,  
De voorzitter

## **Nota van toelichting**

### ***Aanleiding en doel***

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) biedt gemeenten de mogelijkheid om per deelgebied in bestemmingsplannen te eisen dat een bepaald percentage van categorieën woningen wordt gerealiseerd in nieuwbouwplannen. Dit kan voor de categorieën sociale huur, middeldure huur, sociale koop en particulier opdrachtgeverschap. De Doelgroepenverordening vormt daarmee de wettelijke basis voor het doorvoeren van gemeentelijke woonbeleid in bestemmingsplannen. De Doelgroepenverordening heeft alleen betrekking op nieuwbouw.

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) heeft de rijksoverheid gedefinieerd wat wordt begrepen onder een sociale koopwoning. De definitie van de doelgroep voor deze woningen wordt in het Bro echter bij de gemeente gelegd. Dit betekent dat de gemeente een Doelgroepenverordening moet hebben om kwalitatieve eisen te kunnen stellen in nieuwe bestemmingsplannen en exploitatieplannen. In de betreffende verordening definieert de gemeente de doelgroep voor sociale koopwoningen. Daarnaast moet in deze verordening de instandhoudingstermijn voor deze woningen worden bepaald, binnen de in het Bro gestelde grenzen.

Om de Doelgroepenverordening toe te passen moet dit in het betreffende bestemmingsplan en/of 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.

In deze verordening zijn sociale koopwoningen opgenomen. De maximale koopsommen worden hiermee vastgelegd. Deze grenzen moet de gemeente bepalen. De Doelgroepenverordening regelt tevens voor welke doelgroep de te bouwen sociale koopwoningen bedoeld zijn. De doelgroep wordt bepaald aan de hand van de inkomensgrenzen. Voor wat betreft de doelgroep sociale koop is in de verordening tevens een volgorde van toewijzing opgenomen.

Ook regelt de verordening dat de sociale koopwoningen gedurende een bepaalde periode beschikbaar moeten blijven voor de daarvoor aangewezen doelgroep. Dit is de instandhoudingstermijn.

De verordening regelt niet de toewijzing van deze categorieën nieuwbouwwoningen aan individuele huishoudens. Waarbij de toewijzing van sociale huurwoningen plaats vindt op basis van de Huisvestingsverordening, geldt bij de toewijzing van de sociale koopwoningen geen vergunningplicht. Om zonder administratieve lasten toch inzicht te kunnen krijgen in de wijze van verkoop van deze woningen gedurende de voorgeschreven instandhoudingstermijn, wordt in deze verordening een meldingsplicht bij burgemeester en wethouders opgenomen. Hiertoe zal een formulier beschikbaar worden gesteld.

### **Artikel gewijze toelichting**

#### *Artikel 1. Begripsomschrijvingen*

De inhoud spreekt in grote lijn voor zich. Waar mogelijk is in deze verordening aangesloten bij gehanteerde begrippen in algemene wet en regelgeving. Bij lid 1 onder c merken wij op dat, het wonen van twee volwassenen in een woning te allen tijde dient te worden gezien als zijnde het gebruik door een huishouden. De onderlinge relatie dan wel het ontbreken daarvan is daarop niet van invloed.

In het Besluit ruimtelijke ordening is de definitie van een sociale koopwoning opgenomen met een maximale koopsom van € 200.000 (V.O.N). Deze maximale koopprijs grens wordt bepaald door het Ministerie van BZK en hieronder worden ook woonruimten gebouwd onder een constructie van Maatschappelijk Gebonden Eigendom of daarmee vergelijkbaar begrepen. In de gemeente Zaanstad is dit niveau bepaald op maximaal € 195.000 (V.O.N). Indexering van deze VON-prijs vindt periodiek plaats.

#### *Artikel 2. Doelgroep*

De Doelgroepenverordening richt zich op het beschikbaar maken van woningen voor starters die reeds woonachtig zijn in de gemeente Zaanstad, waarbij huishoudens die een sociale huurwoning in de gemeente Zaanstad achterlaten hierbij gelden als preferente doelgroep.

Hiermee wordt doorstroming op de Zaanse woningmarkt bevorderd.

De afbakening van de doelgroep vindt plaats door middel van minimale- en maximale inkomensgrenzen.

#### *Artikel 3. Categorieën*

In artikel 2 zijn de nieuw te bouwen sociale koopwoningen onderverdeeld naar 3 categorieën, op basis van het m<sup>2</sup> gbo. Hierbij is aansluiting gezocht tussen de inkomensgrenzen van de doelgroep en de marktontwikkelingen voor de bouw van sociale koopwoningen.

#### *Artikel 4. Toewijzing*

Voor de gemeente Zaanstad is, naast het vergroten van de kansen van de doelgroep om een woning te kopen, het op gang brengen van verhuisstromen en doorstroming van groot belang. Daarom is in de verordening tevens een volgorde van toewijzing opgenomen in het geval dat woningen voor het eerst op de markt komen. In dit artikel is telkens een termijn van een aantal weken opgenomen waarna de doelgroep waaraan verkocht mag worden steeds ruimer wordt.

Bij opvolgende verkopen (nadat de woning voor het eerst op de markt is gebracht) gelden alleen de criteria zoals genoemd in artikel 2 en 3 en niet meer de toewijzingsprocedure zoals beschreven in artikel 4 lid 3.

*Artikel 5. Instandhoudingstermijn*

De (opvolgende) grondeigenaar moet de woning gedurende de instandhoudingstermijn beschikbaar houden voor de doelgroep. Het Besluit ruimtelijke ordening schrijft een instandhoudingstermijn van maximaal 10 jaar voor. Gelet op de wens om te komen tot een evenwichtige en duurzame balans in de woningmarkt, wordt in deze verordening voor Zaanstad de instandhoudingstermijn voor sociale koopwoningen gesteld op 10 jaar na de eerste ingebruikname. Gedurende deze periode moeten de woningen beschikbaar blijven voor de doelgroep. Voor de maximale termijn is gekozen om te waarborgen dat sociale woningen zo lang mogelijk voor de sociale woningvoorraad worden behouden. Indien de woningen binnen de termijn van 10 jaar worden onttrokken aan de opgelegde categorie, wordt in strijd gehandeld met deze verordening dan wel het bestemmingsplan waarin deze regeling is opgenomen.

*Artikel 6. Verbod op verkoop buiten de doelgroep*

Dit artikel spreekt voor zich.

*Artikel 6A. Verbod op koop door niet doelgroep.*

Dit artikel spreekt voor zich.

*Artikel 6B. Verbod op gebruik woning die in strijd met artikel 6/6A is verkocht.*

Dit artikel spreekt voor zich.

*Artikel 7. Meldingsplicht*

Voor de sociale koopwoningen wordt geen vergunningplicht zoals voor sociale huurwoningen opgelegd. Ter voorkoming van onnodige administratieve lasten wordt in deze verordening een meldingsplicht bij verkoop van een woning gedurende de instandhoudingstermijn opgenomen. Hiertoe zal een formulier beschikbaar worden gesteld. Op deze wijze kan op een laagdrempelige en effectieve wijze het gebruik en effect van deze Doelgroepenverordening inzichtelijk worden gemaakt.

*Artikel 8. Hardheidsclausule*

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.

*Artikel 9. Citeertitel*

Dit artikel spreekt voor zich.

*Artikel 10. Inwerkingtreding*

Dit artikel spreekt voor zich.