

Verordening doelgroepen woningbouw gemeente Midden-Drenthe 2021

De raad van de gemeente Midden-Drenthe;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. <datum>;

gelet op

1. de artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet;
2. artikel 1.1.1, lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening,

b e s l u i t :

vast te stellen de:

Verordening doelgroepen woningbouw gemeente Midden-Drenthe 2021

Artikel 1 Definities

Deze verordening verstaat onder:

- a) *College*: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Midden-Drenthe;
- b) *Economische binding*: er is sprake van economische binding indien de werkring van de aanvrager (of partner) binnen de gemeente valt.
- c) *Huishouden*: alleenstaande dan wel twee personen met of zonder kinderen, die een gemeenschappelijke huishouding voeren of wensen te voeren;
- d) *Maatschappelijke binding* : Er is sprake van maatschappelijke binding aan de gemeente Midden-Drenthe indien:
 1. De aanvrager (of partner) ten minste 3 aaneengesloten jaren in de gemeente woont, of
 2. de aanvrager (of partner) niet in de gemeente woont, maar
 - a. In de gemeente familie in de eerste graad heeft wonen, of
 - b. Niet langer dan 15 jaar buiten de gemeente heeft gewoond, of
 - c. Niet langer dan 20 jaar buiten de gemeente heeft gewoond en in de gemeente familie in de tweede of derde graad heeft wonen.
- e) *Sociale koopwoning*: koopwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder e van het Besluit ruimtelijke ordening;
- f) *Koopstarter*: iemand die voor het eerst een woning koopt. Indien het gaat om meerdere kopers, geldt dit voor beide.

Artikel 2 koopprijsgrens

De hoogte van de koopprijsgrens van een sociale koopwoning is maximaal € 200.000,-.

Artikel 3 Doelgroep

De doelgroep voor sociale koopwoningen zijn huishoudens met een (gezamenlijk) huishoudinkomen van maximaal € 50.000,- bruto per jaar en is koopstarter op de woningmarkt. Het college kan het voornoemde norminkomen jaarlijks aanpassen.

Tevens is de koper maatschappelijk of economisch gebonden aan de gemeente Midden-Drenthe. In geval van twee aanvragers gelden de maatschappelijk of economische bindingseisen voor één van beide aanvragers. De koper van de woning gaat deze zelf bewonen.

Artikel 4 Instandhoudingstermijn

De sociale koopwoningen dienen gedurende een termijn van 10 jaar na de eerste ingebruikname voor de doelgroep beschikbaar te blijven.

Artikel 5 Hardheidsclausule

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

Artikel 6 Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als Verordening doelgroepen woningbouw gemeente Midden-Drenthe 2021.

Artikel 7 Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking één dag na publicatie in het Gemeenteblad.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad gehouden op 25 maart 2021 te Beilen,

de griffier,
C.A.M. Bodewes

de voorzitter,
M.F.V. Damsma

Toelichting

Aanleiding en doel

In het Woonplan Midden-Drenthe 2017-2021 zijn starters op de woningmarkt een belangrijke doelgroep van beleid. Het realiseren van betaalbare koopwoningen is een van de actiepunten uit het Woonplan. De gemeente wil dit onder andere bereiken door het inzetten van ruimtelijke instrumenten, maar ook door het maken van afspraken met marktpartijen en corporaties.

De Wet ruimtelijke ordening 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. Daarnaast moet een doelgroepenverordening worden opgesteld. In de doelgroepenverordening staat voor welke doelgroepen de categorieën woningen bedoeld zijn en hoe lang de woningen beschikbaar moeten blijven voor de doelgroep. De doelgroepenverordening heeft primair betrekking op nieuwbouw.

Het bestemmingsplan en de doelgroepenverordening gaan hand in hand: in het bestemmingsplan opgenomen percentages kunnen niet worden afgedwongen zonder doelgroepenverordening waarin doelgroepen zijn omschreven, en andersom. De gemeente kan met de combinatie van bestemmingsplan en doelgroepenverordening sturen op een gewenste mix van aanbod van (huur)woningen.

De aanleiding voor en de uitgangspunten en keuzes in de doelgroepenverordening worden gevormd door het Woonplan 2017-2021, de notitie Koopstarters op de woningmarkt, de starterslening gemeente Midden-Drenthe, verschillende woningmarktonderzoeken en woningbouwplannen van de gemeente Midden-Drenthe.

In deze verordening is de sociale koopwoning opgenomen. De woningen zijn omschreven aan de hand van de koopprijsgrenzen en doelgroep.

De doelgroepenverordening geeft aan voor welke doelgroep de te bouwen sociale koopwoningen bedoeld zijn. De doelgroep worden bepaald aan de hand van inkomensgrenzen. Ook regelt de verordening dat de sociale koopwoning gedurende een bepaalde periode beschikbaar moet blijven voor de daarvoor aangewezen doelgroep. Dit zijn de instandhoudingstermijnen.

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1 Definities

Voor een sociale koopwoning is in het Besluit ruimtelijke ordening €200.000,- als een maximumbedrag vastgesteld, zonder indexering. Het vaststellen van een lagere grens is echter ook mogelijk.

Artikel 2 Koopprijsgrens

Dit artikel omschrijft het maximale bedrag waarvoor sociale koopwoningen moeten worden aangeboden.

Bij het bepalen van de maximale koopprijsgrens is aansluiting gezocht bij de koopprijsgrens zoals deze is vastgelegd in de regeling 'Starterslening gemeente Midden-Drenthe'. Starters die een woning kopen in een prijsklasse tot €200.000,- komen in aanmerking voor een starterslening. Door de koopprijsgrens hierbij te laten aansluiten, kunnen de starters een beroep doen op deze lening voor de aankoop van een sociale koopwoning.

Artikel 3 Doelgroep

Dit artikel omschrijft de doelgroep voor nieuw te bouwen sociale koopwoningen. De afbakening van de doelgroep vindt plaats door middel van een maximale inkomensgrens (dit kan worden aangetoond door een kopie van de aangifte Inkomstenbelasting van de koper (s)), in combinatie met de omschrijving van de doelgroep die ook bij de starterslening geldt: iemand die voor het eerst een woning koopt en maatschappelijk of economisch gebonden is aan Midden-Drenthe.

Gedurende een vastgelegde termijn (zie artikel 4) moet de woning voor deze doelgroep in stand gehouden worden.

Artikel 4 Instandhoudingstermijn

De woning moet gedurende een minimale instandhoudingstermijn beschikbaar blijven voor de doelgroep.

De minimale instandhoudingstermijn voor sociale koopwoningen (beneden het vastgestelde prijsniveau) is bepaald op minimaal 10 jaar.

Als woningen binnen de aangegeven termijn worden onttrokken aan de opgelegde categorie, wordt in strijd gehandeld met deze verordening. De gemeente kan dan handhavend optreden. Bijvoorbeeld

door het opleggen van een last onder dwangsom. De gemeente kan via de WOZ-aanslag achterhalen dat een woning is verkocht binnen de instandhoudingstermijn. Ook kan de gemeente de verordening onder de aandacht brengen bij notarissen.

Omdat regels worden opgenomen in het bestemmingsplan, zijn die regels ook handhaafbaar. Het gaat dan om regels ten aanzien van woningbouwcategorieën die uitsluitend betrekking hebben op percentages gerelateerd aan het plangebied.

Een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen kan worden geweigerd als die aanvraag in strijd is met het bestemmingsplan. Ook kan handhavend worden opgetreden vanwege gebruik van gronden of opstallen in strijd met het bestemmingsplan.

Artikel 5 Hardheidsclausule

Het college kan van deze verordening afwijken als de toepassing van (een deel van) de verordening in een bepaald geval leidt tot bijzondere hardheid. Dat wil zeggen dat de toepassing van de verordening tot een onvoorzien en onredelijk benadelend gevolg zou leiden voor de betreffende verkoper waarop de verordening van toepassing is. De hardheidsclausule wordt slechts in uitzonderlijke gevallen toegepast. Daarom kan niet vooraf worden geconcretiseerd om welke gevallen en welke gevolgen het zal gaan. Dat de verordening op zich genomen nadelig kan uitvallen voor een verkoper is geen reden voor toepassing van de hardheidsclausule.

Artikel 6 Citeertitel

Dit artikel spreekt voor zich.

Artikel 7 Inwerkingtreding

Dit artikel spreekt voor zich.