

## Doelgroepenverordening sociale koopwoningen Ambachts Lint Hendrik-Ido-Ambacht

De raad van de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 21 september 2021

gelet op

- de artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet;
- artikel 1.1.1, lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening,
- artikel 3.1.2, Besluit ruimtelijke ordening

b e s l u i t :

vast te stellen de:

Verordening doelgroep sociale koopwoningen gemeente Hendrik-Ido-Ambacht 2021

### Artikel 1 Definities

Deze verordening verstaat onder:

- a. College: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht;
- b. Huishouden: alleenstaande dan wel twee personen tot in de leeftijd van 35 jaar met of zonder kinderen, die een gemeenschappelijke huishouding voeren of wensen te voeren;
- c. Maatschappelijke binding: er is sprake van maatschappelijke binding aan de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht indien de aanvrager (of partner) de afgelopen 3 jaar woonachtig is geweest in de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht of de laatste 10 jaar 6 jaar achtereenvolgend in de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht heeft gewoond en hiervoor een bewijs uit het Basisregistratie Personen (brp) kan aanleveren. Dit geldt op het moment van aankoop.
- d. Sociale koopwoning: koopwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder e van het Besluit ruimtelijke ordening;
- e. Koopstarter: iemand die voor het eerst een woning koopt. Indien het gaat om twee kopers, geldt dit voor beide. Op het moment van aankoop zijn beide niet ouder dan 35 jaar.
- f. DAEB-grens: de inkomensgrens bedoeld in artikel 48, eerste lid, van de Woningwet.

### Artikel 2 Koopprijsgrens

De hoogte van de koopprijsgrens van een sociale koopwoning vrij op naam is ten hoogste € 200.000,- (artikel 1.1.1 Bro).

### Artikel 3 Doelgroep

De doelgroep voor sociale koopwoningen zijn huishoudens zoals omschreven in artikel 1b met een (gezamenlijk) huishoudinkomen van maximaal 1,1 keer de DAEB norm,- bruto per jaar en is koopstarter op de woningmarkt (DAEB-norm = €40.024 prijspeil 2021). Het gaat om een maximaal (gezamenlijk) huishoudinkomen van €44.026 in 2021. De DAEB-norm wordt jaarlijks vastgesteld door de Rijksoverheid en vastgelegd in artikel 48 lid 1 in de Woningwet.

Tevens is de koper maatschappelijk gebonden aan de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht. De koper(s) van de woning gaat/gaan de woning zelf bewonen. De woning mag niet (onder)verhuurd worden.

### 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. Wijziging prijsgrenzen en inkomensgrenzen genoemd in artikel 2 en 3

Het college is bevoegd de prijsgrens genoemd in artikel 2 en de inkomensgrenzen in artikel 3 binnen de mogelijkheden van de wet te wijzigen.

### Artikel 6 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 7 Citeertitel**

Deze verordening wordt aangehaald als Verordening doelgroep sociale koopwoningen gemeente Hendrik-Ido-Ambacht 2021.

**Artikel 8 Inwerkingtreding**

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

*Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad gehouden op 7 februari 2022 te Hendrik-Ido-Ambacht.*



## 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 definiëring 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. De doelgroepenverordening geeft aan voor welke doelgroep de te bouwen sociale koopwoningen bedoeld zijn. De doelgroep wordt 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. De aanleiding voor deze uitgangspunten en keuzes in de doelgroepenverordening worden gevormd door de Woonvisie 'De blik vooruit 2019 – 2025'. Het bevorderen van starterswoningen op de woningmarkt is een belangrijke doelgroep van het beleid. Het realiseren van betaalbare koopwoningen voor starters is een van de actiepunten uit de woonvisie.

### 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.

#### Artikel 3 Doelgroep

Dit artikel omschrijft de doelgroep voor de 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 dat iemand voor het eerst een woning koopt en maatschappelijk gebonden is aan Hendrik-Ido-Ambacht. 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 Wijziging prijsgrenzen en inkomensgrenzen genoemd in artikel 2 en 3

Om flexibiliteit van de koopprijsgrens en inkomensgrenzen te verkrijgen, is het college bevoegd de prijsgrens genoemd in artikel 2 en de inkomensgrenzen in artikel 3 binnen de mogelijkheden van de wet te wijzigen.



**Artikel 6 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.

**Artikel 7 Citeertitel**

Dit artikel spreekt voor zich.

**Artikel 8 Inwerkingtreding**

Dit artikel spreekt voor zich.