

Verordening doelgroepen woningbouw Noordwijk 2022

De raad van de gemeente Noordwijk;

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 woningbouw Noordwijk 2022

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

- a) anterieure overeenkomst: privaatrechtelijke overeenkomst met een ontwikkelende partij om te komen tot het kostenverhaal, die gesloten wordt voor de eventuele vaststelling van een exploitatieplan;
- b) bouwplan: formele aanvraag voor een omgevingsvergunning of een nieuwe bestemmingsplaanvraag voor de bouw van woningen;
- c) college: het college van burgemeester en wethouders van Noordwijk;
- d) EU-norm: de inkomensgrens bedoeld in artikel 48, eerste lid, van de Woningwet;
- e) huishouden: Persoon of groep personen die een huishouding voert, waarbij sprake is van een op duurzaamheid gerichte onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan; bedrijfsmatige kamerverhuur wordt daaronder niet begrepen;
- f) huisvestingsverordening Holland Rijnland: de Huisvestingsverordening Holland Rijnland, vastgesteld door het Algemeen Bestuur van Holland Rijnland, waarin invulling wordt gegeven aan de door de regiogemeenten opgedragen taak om een regionale huisvestingsverordening op te stellen op basis van de Huisvestingswet 2014;
- g) 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;
- h) middeldure huurwoning: huurwoning zoals omschreven in het Besluit ruimtelijke ordening, artikel 1.1.1, eerste lid, onderdeel j van het Bro, waarbij de instandhouding voor de in een gemeentelijke verordening omschreven doelgroep voor ten minste tien jaar na ingebruikname is verzekerd;
- i) peildatum: het kalenderjaar voorafgaand aan de start van de verkoopprocedure;
- j) sociale huurwoning: huurwoning zoals omschreven in het Besluit ruimtelijke ordening, artikel 1.1.1, eerste lid, onderdeel d van het Bro, waarbij de instandhouding voor de in een gemeentelijke verordening omschreven doelgroep voor ten minste dertig jaar na ingebruikname is verzekerd;
- k) sociale koopwoning: koopwoning zoals omschreven in het Besluit ruimtelijke ordening, artikel 1.1.1, eerste lid, onderdeel 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;
- l) vorige woonvisie: de door de gemeenteraad d.d. 25 augustus 2016 vastgestelde Noordwijkse Woonagenda inclusief de nadien vastgestelde wijzigingen;
- m) woonvisie: de door de gemeenteraad d.d. 26 januari 2021 vastgestelde woonvisie 'Alle zeilen bij voor voldoende en juiste woningen' inclusief de nadien vastgestelde wijzigingen en diens beleidsopvolger.

Artikel 2 Doelgroep sociale huurwoningen

1. Als doelgroep voor sociale huurwoningen met een huurprijs tot de maximale huurgrens als bedoeld in de Wet huurtoeslag worden aangemerkt huishoudens met een inkomen onder de EU-norm zoals bedoeld in de Woningwet 2015.
2. De minimale aanvangshuurprijs wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 12, tweede lid van het Besluit huurprijzen woonruimte.
3. De maximale aanvangshuurprijs wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig de consumentenprijsindex van het Centraal Bureau voor de Statistiek.
4. Sociale huurwoningen worden conform het regionale woonruimte-verdeelsysteem van Holland Rijnland op basis van de vigerende huisvestingsverordening Holland Rijnland aangeboden.

Artikel 3 Doelgroep sociale koopwoningen

1. Als doelgroep voor sociale koopwoningen worden aangemerkt huishoudens die op het moment van de start van de verkoopprocedure een inkomen hebben onder de EU-norm met als preferente doelgroep degenen die een sociale huurwoning bewonen en achterlaten welke op het moment van verkoop (doorstromer) wordt verhuurd door een toegelaten instelling die binnen de gemeente Noordwijk actief is. Huishoudens in de doelgroep sociale koopwoningen zoals in dit lid benoemd mogen niet eerder in het bezit zijn geweest van een koopwoning.
2. Indien verkoop aan een doorstromer als bedoeld in het eerste lid binnen de aanbestedingstermijn 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 verkoopprocedure 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. Huishoudens in de doelgroep sociale koopwoningen zoals in dit lid benoemd mogen niet eerder in het bezit zijn geweest van een koopwoning.
3. Indien verkoop aan een doorstromer als bedoeld in het tweede lid binnen de aanbestedingstermijn van drie maanden niet slaagt, geldt als doelgroep alleen die huishoudens die op het moment van de start van de verkoopprocedure een door het college te bepalen maximaal gezamenlijk verzamelinkomen hebben. Huishoudens in de doelgroep sociale koopwoningen zoals in dit lid benoemd mogen niet eerder in het bezit zijn geweest van een koopwoning.
4. Wanneer binnen drie maanden na 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. De verkoop aan doelgroepen als bedoeld in het eerste, tweede en derde lid vindt plaats door middel van loting onder toezicht van de notaris.

Artikel 4 Doelgroep middeldure huurwoningen

1. Als doelgroep voor middeldure huurwoningen met een huurprijs tot de maximale huurgrens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag en een maximum van € 1.000 per maand worden aangemerkt huishoudens met een inkomen tot maximaal 1,25 maal de EU-norm.
2. De minimale aanvangshuurprijs wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 12, tweede lid van het Besluit huurprijzen woonruimte.
3. De maximale aanvangshuurprijs wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig de consumentenprijsindex van het Centraal Bureau voor de Statistiek.

Artikel 5 Instandhouding

1. Sociale huurwoningen dienen gedurende een termijn van ten minste 30 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.
3. Middeldure huurwoningen dienen gedurende een termijn van ten minste 10 jaar na ingebruikname voor de doelgroep beschikbaar te blijven.

Artikel 6 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 7 Hardheidsclausule

Het college kan de gemeenteraad voorstellen één of meer artikelen buiten toepassing te laten of daarvan af te wijken, indien daar gegronde - niet zijnde financiële - redenen voor zijn.

Artikel 8 Overgangsrecht

1. In de volgende situaties zijn de bepalingen uit deze verordening niet van toepassing:
 - a. Indien er voor 5 februari 2019 afspraken privaatrechtelijk zijn vastgelegd in een anterieure overeenkomst over het (woning)bouwprogramma van een Bouwplan;
 - b. Indien er voor 5 februari 2019 een ontvankelijke bouwaanvraag voor en Bouwplan is ingediend;
 - c. Indien er voor 5 februari 2019 een formeel raads- of collegebesluit over het (woning)bouwprogramma heeft plaatsgevonden;
 - d. Indien er na 5 februari 2019 en voor de inwerkingtreding van deze verordening een aanvraag voor een omgevingsvergunning is ingediend;
 - e. Indien er na 5 februari 2019 en voor de inwerkingtreding van deze verordening sprake is van een positief besluit op een principeverzoek;

- f. Indien er na 5 februari 2019 en voor de inwerkingtreding van deze verordening sprake is van privaatrechtelijke afspraken met de gemeente zoals bijvoorbeeld een anterieure overeenkomst of een intentieovereenkomst;
- g. Indien op basis van de vorige woonvisie geen sociale koopwoningen worden gerealiseerd doch wel ten minste 30% van het aantal te realiseren woningen uit sociale huurwoningen bestaat, dan zal in afwijking van het gestelde in artikel 5 lid 1 de instandhoudingstermijn van maximaal 5% van het aantal te realiseren woningen, voor zover het betreft de sociale huurwoningen, ten minste 20 jaar bedragen. Voor de overige 25% (minimaal) te realiseren sociale huurwoningen blijft de instandhoudingstermijn overeenkomstig artikel 5 lid 1 ten minste 30 jaar.

In deze situaties gelden de afspraken zoals met de gemeente zijn overeengekomen.

Artikel 9 Intrekking oude verordening

De Verordening doelgroepen woningbouw Noordwijk 2019 wordt ingetrokken.

Artikel 10 Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking op de eerste dag na de datum van haar bekendmaking.

Artikel 11 Citeertitel

De verordening wordt aangehaald als "Verordening doelgroepen woningbouw Noordwijk 2022"

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 22 februari 2022

Griffier

Voorzitter

TOELICHTING BIJ DE DOELGROEPENVERORDENING NOORDWIJK 2022

Algemeen

De Doelgroepenverordening biedt een wettelijke basis om uitvoering van het gemeentelijk woonbeleid in nieuwe bestemmingsplannen en exploitatieplannen af te dwingen en hiermee de sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en middeldure huurwoningen aan preferente doelgroepen te kunnen toewijzen.

Maximale inkomensgrenzen en preferente doelgroep

Voor doelgroepen die in aanmerking komen voor de sociale huur- en koopwoningen alsmede voor middeldure huurwoningen worden maximale inkomensgrenzen gedefinieerd. Voor wat betreft de doelgroep sociale koop wordt in de verordening tevens een volgorde van toewijzing opgenomen en gelden als preferente doelgroepen achtereenvolgens huishoudens die een sociale huurwoning van een toegelaten instelling die binnen de gemeente Noordwijk actief is achterlaten en huishoudens met een maximaal verzamelinkomen onder de EU-norm die een huurwoning in Noordwijk achterlaten.

Inkomenstoets

Ten behoeve van de inkomenstoets dient een inkomensverklaring van de belastingdienst te worden aangeleverd en dient te worden voldaan aan de EU-norm zoals bedoeld in de Woningwet 2015. Voor wat betreft de toewijzing van sociale huurwoningen van de lokale corporaties wordt het beleid zoals jaarlijks overeengekomen in de Prestatieafspraken met de lokale woningbouwcorporaties in Noordwijk gevolgd.

Instandhoudingstermijn

Sociale huurwoningen dienen minimaal dertig jaar in stand gehouden te worden. De instandhoudingstermijn voor sociale koopwoningen bedraagt tien jaar. Middeldure huurwoningen dienen ten minste tien jaar voor de doelgroep beschikbaar te blijven.

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. In een anterieure overeenkomst of exploitatieplan met de ontwikkelaar worden de afspraken conform de

doelgroepenverordening opgenomen. In het beperkingenregister wordt tevens vermeld dat binnen het exploitatiegebied regels gelden over sociale koopwoningen.

Doorverkoop binnen tien jaar

Bij doorverkoop van de sociale koopwoning binnen de periode van tien jaar is het de bedoeling dat de koper contact opneemt met de gemeente zodat ontheffing kan worden verleend en de verkoopprocedure in gang gezet kan worden. De gemeente heeft hier een procedure voor opgezet.

Sociale huurwoningen

Sociale huurwoningen van toegelaten instellingen die binnen de gemeente Noordwijk actief zijn worden conform het regionale woonruimte-verdeelsysteem aangeboden. Ook bij ontwikkeling van sociale huurwoningen door andere partijen zijn ontwikkelende partijen verplicht de toewijzing van de sociale huurwoningen met inachtneming van het regionale woonruimte-verdeelsysteem van Holland Rijnland te laten plaatsvinden. Dit wordt bij wijze van informatie opgenomen in een anterieure overeenkomst of in de toelichting van een exploitatieplan.

Hardheidsclausule

Het college heeft de mogelijkheid om de gemeenteraad in bijzondere situaties voor te stellen om indien daar gegronde, niet zijnde financiële, redenen voor zijn van bepalingen uit deze verordening af te wijken. Op die manier hoeft de Doelgroepenverordening niet te worden gewijzigd, maar wordt separaat op een voorstel beslist.

Overgangsrecht

Er zijn overgangsbepalingen opgenomen voor bouwplannen die nog onder de voorgaande verordening en/of woonagenda vallen.