

## Verordening doelgroepen woningbouw Noordwijk 2024

De raad van de gemeente Noordwijk;

Gelet op de artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet;

Gelet op artikel 5.161c van het Besluit kwaliteit leefomgeving

Besluit vast te stellen de Verordening doelgroepen woningbouw Noordwijk 2024

### 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 regels voor kostenverhaal in het omgevingsplan;
- b) bouwplan: formele aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit of een omgevingsplanactiviteit voor de bouw van woningen;
- c) college: het college van burgemeester en wethouders van Noordwijk;
- d) DAEB-norm: inkomensgrens voor het huren van een woning tot de huurprijsgrens zoals bedoeld in artikel 16 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015;
- 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: gezamenlijke verzamelinkomens als bedoeld in afdeling 2.5 van de Wet inkomstenbelasting 2001 van het huishouden van de woningzoekende, met uitzondering van kinderen in de zin van artikel 4 van de Algemene wet inkomensafhankelijke regelingen, met dien verstande dat in het eerste lid van dat artikel voor 'belanghebbende' wordt gelezen: 'huurder'.
- h) middeldure huurwoning:
  - i. woonruimte met een aanvangshuurprijs tussen enerzijds de huurprijsgrens en anderzijds de in de regio gehanteerde bovengrens voor middeldure huurwoningen (€1.000 per maand, prijspeil 2020); alsmede
  - ii. woonruimte met een aanvangshuurprijs tussen de huurprijsgrens en de huurprijs die is vastgesteld op basis van de Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimten en het Woningwaarderingsstelsel als bedoeld in artikel 5 van het Besluit huurprijzen woonruimte en minder of gelijk is aan de in de regio gehanteerde bovengrens voor middeldure huurwoningen (187 punten).
- i) peildatum: het kalenderjaar voorafgaand aan de start van de verkoopprocedure;
- j) Sociale huurwoning:
  - I. Een woning met een aanvangshuur (rekenhuur) beneden de huurprijsgrens die verhuurd wordt overeenkomstig het bepaalde in deze verordening, of;
  - II. Een woning die behoort tot een categorie welke is aangewezen door het Dagelijks Bestuur na advies van de Beleidscommissie Woonruimteverdeling.
- k) sociale koopwoning: koopwoning zoals omschreven in het Besluit kwaliteit leefomgeving, artikel 5.161c, eerste lid, onderdeel b, 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 DAEB-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.
4. Sociale huurwoningen worden conform het regionale woonruimte-verdeelsysteem van Holland Rijnland op basis van de vigerende huisvestigingsverordening 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 DAEB-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 alleenstaanden met een jaarinkomen dat niet hoger dan anderhalf keer de DAEB-norm en meerpersoonshuishoudens met een gezamenlijk jaarinkomen dat niet hoger is dan anderhalf keer de DAEB-norm verhoogd met een bedrag van € 10.000,-.
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 20 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 personen.

### **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 1 januari 2024 afspraken privaatrechtelijk zijn vastgelegd in een anterieure overeenkomst over het (woning)bouwprogramma van een Bouwplan;

- b. Indien er voor 1 januari 2024 een ontvankelijke bouwaanvraag voor en Bouwplan is ingediend;
- c. Indien er voor 1 januari 2024 een formeel raads- of collegebesluit over het (woning)bouwprogramma heeft plaatsgevonden;
- d. Indien er na 1 januari 2024 en voor de inwerkingtreding van deze verordening een aanvraag voor een omgevingsvergunning is ingediend;
- e. Indien er na 1 januari 2024 en voor de inwerkingtreding van deze verordening sprake is van een positief besluit op een principeverzoek;
- f. Indien er na 1 januari 2024 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 2022 wordt ingetrokken.

### **Artikel 10 Inwerkingtreding**

Deze verordening treedt in werking op 1 januari 2024.

### **Artikel 11 Citeertitel**

De verordening wordt aangehaald als "Verordening doelgroepen woningbouw Noordwijk 2024".

*Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 19 december 2023*

*Griffier*

*Voorzitter*

## **TOELICHTING BIJ DE DOELGROEPENVERORDENING NOORDWIJK 2024**

### **Algemeen**

De Doelgroepenverordening biedt een wettelijke basis om uitvoering van het gemeentelijk woonbeleid in het omgevingsplan en regels voor kostenverhaal in het omgevingsplan 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 DAEB-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 DAEB-norm. 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 instandhoudings-termijn voor sociale koopwoningen bedraagt tien jaar. Middeldure huurwoningen dienen ten minste twintig 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. Via een anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar of regels voor kostenverhaal in het omgevingsplan worden de afspraken conform de doelgroepenverordening gewaarborgd. 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 woonruimteverdeelsysteem 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 woonruimteverdeelsysteem van Holland Rijnland te laten plaatsvinden. Dit wordt bij wijze van informatie opgenomen in een anterieure overeenkomst of in de toelichting van een omgevingsplan.

### **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.