Verordening doelgroepen sociale woningbouw Noordwijk 2019

De raad van de gemeente Noordwijk;

Gelezen het voorstel van de Stuurgroep Fusie van 27 november 2018;

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 sociale woningbouw Noordwijk 2019 *met daarin verwerkt wijzigingen zoals vastgesteld in de Verordening tot wijziging van de Verordening doelgroepen sociale woningbouw Noordwijk 2019 (vastgesteld door de Gemeenteraad op PM)*

**Artikel 1 Begripsbepalingen**

In deze verordening wordt verstaan onder:

a) sociale huurwoning: huurwoning zoals omschreven in het Besluit ruimtelijke ordening, artikel 1.1.1., lid d van het Bro, waarbij de instandhouding voor de in een gemeentelijke verordening omschreven doelgroep voor ten minste tien jaar na ingebruikname is verzekerd;

b) sociale koopwoning: koopwoning zoals omschreven in het Besluit ruimtelijke ordening, artikel 1.1.1., lid 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;

c) huishouden: een huishouden, bestaande uit een natuurlijk persoon en/of zijn niet duurzaam gescheiden levende echtgenoot of geregistreerd partner, of degene die met hem een gezamenlijke huishouding voert of zal gaan voeren in de te huren of aan te kopen woning, niet zijnde kinderen of pleegkinderen;

d) 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;

e) college: het college van burgemeester en wethouders van Noordwijk;

f) peildatum: het kalenderjaar voorafgaand aan de start van de verkoopprocedure;

g) Anterieure overeenkomst: privaatrechtelijke overeenkomst met een ontwikkelende partij om te komen tot het kostenverhaal, die gesloten wordt voor de eventuele vaststelling van een exploitatieplan;

h) Bouwplan: formele aanvraag voor een omgevingsvergunning of een nieuwe bestemmingsplanaanvraag voor de bouw van woningen.

**Artikel 2 Doelgroep sociale huurwoningen**

Als doelgroep voor sociale huurwoningen met een huurprijs tot de maximale huurgrens als bedoeld in de Wet huurtoeslag worden aangemerkt huishoudens met een inkomen zoals bedoeld in de Woningwet 2015.

**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 door het college te bepalen en jaarlijks op de website van de gemeente kenbaar te maken maximaal gezamenlijk verzamelinkomen voorafgaand aan het peiljaar hebben 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 aanbiedingstermijn 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 aanbiedingstermijn 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. Aan de verkoop aan doelgroepen als bedoeld in het eerste, tweede en derde lid, kan eveneens uitvoering worden gegeven door middel van loting die plaatsvindt onder toezicht van de notaris.

**Artikel 4 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.

**Artikel 5 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 6 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.

In deze situaties geldt de instandhoudingstermijn zoals opgenomen in respectievelijk de gemaakte afspraken (a), de vorige verordening (b) of de genomen besluiten (c).

2. In afwijking van artikel 4 gelden voor de inwerkingtreding van de Verordening doelgroepen sociale woningbouw Noordwijk 2019 de volgende instandhoudingstermijnen:

Voor sociale huur- en koopwoningen die zijn gerealiseerd tussen 10 maart 2017 en 5 februari 2019 een instandhoudingstermijn van tien jaar.

3. Het bepaalde in het vorige lid is niet van toepassing op de kernen Noordwijkerhout en De Zilk.

**Artikel 7 Intrekking oude verordening**

De Verordening doelgroepen sociale woningbouw Noordwijk 2017 wordt ingetrokken op de dag nadat de nieuwe verordening is gepubliceerd.

**Artikel 8 Inwerkingtreding**

Deze verordening treedt de dag na publicatie van de ‘Verordening doelgroepen sociale woningbouw Noordwijk 2019’ in werking.

**Artikel 9 Citeertitel**

De verordening wordt aangehaald als “Verordening doelgroepen sociale woningbouw Noordwijk 2019”.

Aldus vastgesteld in de openbare Raadsvergadering van 22 januari 2019

Griffier Voorzitter