De raad van de gemeente Etten-Leur;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 10 mei 2022, met overneming van de daarin vermelde motieven;

gelet op de artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet alsmede het bepaalde in de artikelen 1.1.1 en 3.1.2 van het Besluit ruimtelijke ordening en de onderdelen 1 en 2 van artikel 7ad van het Besluit Crisis- en Herstelwet;

vast te stellen de "Wijzigingsverordening Verordening doelgroepen sociale woningbouw en middenhuur gemeente Etten-Leur".

Artikel 1

De Verordening doelgroepen sociale woningbouw en middenhuur gemeente Etten-Leur wordt als volgt gewijzigd:

A
In artikel 1 (Begripsbepalingen) wordt de huidige definitie voor 'Sociale koopwoning', genoemd bij onderdeel g., vervangen door de volgende tekst:

Sociale koopwoning: de koopwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder e. van het Besluit ruimtelijke ordening met dien verstande dat, in afwijking van dat artikel, voor de categorie 'laag' een maximale koopprijs geldt van € 270.000 en voor de categorie 'hoog' een maximale koopprijs geldt die voortvloeit uit de geldende Voorwaarden en Normen voor hypotheken met Nationale Hypotheekgarantie (NHG). Deze grens bedraagt in 2022: € 355.000.

B
In artikel 1 (Begripsbepalingen) wordt een nieuwe definitie toegevoegd:

h. Starter: een ingezetene waarvan leden van het huishouden alleen dan wel gezamenlijk met elkaar of een ander nog nooit aantoonbaar eerder een zelfstandige koopwoning in eigendom hebben gehad.

C
In artikel 3 (Doelgroepen) wordt de huidige tekst bij lid 2 vervangen door de volgende tekst:

a. Als doelgroep voor sociale koopwoningen worden aangemerkt:
- Voor de categorie 'laag': huishoudens met een huishoudinkomen tot maximaal 1,5 keer de DAEB-norm die tevens, op het moment van de start van de nieuwbouw van de te betrekken koopwoning, een sociale huurwoning in Etten-Leur huren en bewonen.
- Voor de categorie 'hoog': huishoudens met een huishoudinkomen tot maximaal 2 keer de DAEB-norm die tevens, op het moment van de start van de nieuwbouw van de te betrekken koopwoning, een sociale of middeldure huurwoning in Etten-Leur huren en bewonen.

b. Toewijzing bij eerste verkoop per categorie vindt plaats volgens onderstaande volgorde:
- Inschrijvingen worden gedurende een periode van 13 weken aangeboden aan starters die huurder zijn zoals bedoeld onder a.;
- Vervolgens worden de woningen die nog niet zijn toegewezen gedurende 4 weken tevens aangeboden aan inschrijvers die alleen starter zijn;

c. Indien er meer inschrijvingen zijn ontvangen dan aan te bieden woningen wordt door middel van loting, onder toezicht van de notaris, uitvoering gegeven aan de toewijzing.
d. Bij een opvolgende verkoop kan toewijzing (verkoop) alleen plaatsvinden aan een koper die voldoet aan de criteria in deze verordening.
e. Het college kan afwijken van het bepaalde onder b. tot en met d. dan wel nadere regels voorschrijven.

Artikel 2
Deze verordening treedt in werking met ingang van de dag na die van de bekendmaking.

Artikel 3
Deze verordening wordt aangehaald als “Wijzigingsverordening Verordening doelgroepen sociale woningbouw en middenhuur Etten-Leur”.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 11 juli 2022

De raad voornoemd,

Dhr. drs. W.C.M. Voeten MBA
griffier

Mw. dr. M.W.M. de Vries
voorzitter

Toelichting wijzigingsverordening 'Verordening doelgroepen sociale woningbouw en middeldure huur

Inleiding

In het Besluit ruimtelijke ordening is voor sociale koopwoningen een maximale koopprijs van € 200.000,- vrij op naam vastgelegd. Een lagere prijs is toegestaan, maar hoger niet. In de nieuwe Omgevingswet wordt de maximale koopprijs verhoogd naar de geldende NHG-kostengrens: in 2022 is dat € 355.000,-. Ook dan geldt dat gemeenten niet verplicht zijn de NHG-grens te hanteren als maximumprijs, maar een lagere prijs mogen toepassen.

Vooruitlopend op de nieuwe Omgevingswet kunnen gemeenten via de Crisis en Herstelwet (Chw) eerder gebruik maken van een hogere koopprijs. De gemeente Etten-Leur heeft zich hiervoor aangemeld en voor actuele en beoogde nieuwbouw koopprijzen van maximaal € 270.000,- respectievelijk maximaal € 355.000,- vastgesteld.

Koopprijsgrens: actualiteit vraagt nieuwe prijsgrenzen

In de huidige markt met enerzijds fors gestegen bouwkosten en anderzijds kwaliteiten waar we lokaal en sub regionaal aan hechten, is het blijven hanteren van een maximale koopprijsgrens van € 200.000,- niet realistisch. De plannen die recent zijn gerealiseerd en die waar we nu aan werken rechtvaardigen hogere prijsgrenzen. Daarbij maken we onderscheid in sociale koopwoningen in de categorieën 'laag' en 'hoog'.

Sociale koop: meer accent op starters en doorstroming

Er is gelet op recente ervaringen met plannen sociale koop een duidelijke behoefte bij starters en huishoudens die nu een sociale en middeldure woning huren om in aanmerking te komen voor een betaalbare koopwoning. Daarnaast is er een politieke wens om deze groepen lokaal woningzoekenden met voorrang in aanmerking te laten komen voor te realiseren sociale koop. Dat geldt niet alleen in de prijsklasse tot € 270.000,-, ook voor de woningen tot maximaal € 355.000,-. Daar wordt via deze wijzigingverordening in voorzien.