



Motie Vreemd aan de Orde

Criteria vastleggen bij toewijzing nieuwbouw woningen

De raad van de gemeente Heemskerk, in vergadering bijeen op 29 april 2021, gelet op artikel 36, eerste lid van het Reglement van orde voor de vergaderingen van de raad van de gemeente Heemskerk.

Constaterende dat

- In Heemskerk is een groot tekort aan woningen voor inwoners van Heemskerk. Het gaat niet alleen om betaalbare koopwoningen voor starters op de woningmarkt. Ook voor veel Heemskerkers, die huren in de sociale huur, is het niet mogelijk door te stromen naar een koopwoning. De woningen vliegen als hete broodjes over de toonbank en de prijzen staan onder enorme druk door toestroom vanuit de regio Zuid-Kennemerland en Amsterdam.
- Het is in deze tijd van krapte op de woningmarkt belangrijk dat de inwoners van onze gemeente ook en meer kansen krijgen om een koopwoning of sociale huurwoning of middeldure huurwoning te verkrijgen. Het is mogelijk om voor nieuwbouw koopwoningen criteria hieromtrent vast te leggen. Wij willen dat ook gekeken wordt of dit voor nieuwbouw sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen mogelijk is. In Zaanstad is een verordening opgesteld, waardoor dit mogelijk is. Zie bijlage bij de motie.
- Tevens is het wenselijk om bij bouwprojecten van te voren vast te leggen hoeveel percentage van de woningen sociale koop en sociale huur wordt. Dit om te voorkomen dat projectontwikkelaars de krenten uit de pap kiezen en minder sociale koop en sociale huur bouwen dan wenselijk is volgens de gemeenteraad. **“Volgens ons is dit bij ons goed vastgelegd”**

Overwegende dat

- De gemeenteraad van Heemskerk de slagingskans op een nieuwbouw koopwoning en huurwoning wil verhogen voor Heemskerkse starters en inwoners, die willen doorstromen vanuit sociale huur naar een koopwoning;
- Wij hierdoor o.a. willen bevorderen dat sociale huurwoningen weer vrij komen voor de doelgroep;
- In de nieuw op te stellen huisvestingsverordening criteria kunnen worden opgenomen om al bij de gemeente ingeschreven staande inwoners voorrang te geven bij nieuwbouw koopwoningen;
- Er door tevens een anti-speculatiebeding op te nemen de woningen ook in de toekomst beschikbaar kunnen blijven voor lagere- en middeninkomens;
- Dit al in meerdere gemeentes in Nederland (zoals Zaanstad) wordt gedaan;
- Dat hierdoor de kansen voor inwoners, om in hun eigen gemeente een (nieuwbouw) koopwoning te bemachtigen groter is;
- Er via een speciale doelgroepenverordening geregeld kan worden dat Heemskerkse starters en doorstromers (vanuit sociale huurwoningen) voorrang krijgen;
- Hierin bijvoorbeeld ook geregeld kan worden dat de bouw van goedkope koopwoningen (waarbij de gemeente zelf de maximale koopsom kan vaststellen) verplicht wordt binnen een nieuwbouwproject;

- Dat bij nieuwbouw sociale huur en middeldure huur ook criteria gesteld kunnen worden zodat woningzoekers van Heemskerk voorrang krijgen;
- In Heemskerk de komende twintig jaar nogal wat concrete en minder concrete plannen liggen om veel nieuwbouwwoningen te gaan realiseren.

Draagt het college op

1. Criteria op te stellen in de nieuwe huisvestingsverordening of (als dat niet mogelijk blijkt) in een aparte doelgroepenverordening, waarbij geregeld wordt dat inwoners van Heemskerk voorrang krijgen bij nieuwbouw sociale koopwoningen. De maximale koopsom hiervan in overleg met de gemeenteraad te bepalen. Hierbij ook een anti-speculatiebeding op te nemen, waardoor de woningen ook in de toekomst beschikbaar blijven voor de doelgroep;
2. Ook voor nieuwbouw sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen een voorrangsregeling voor inwoners van Heemskerk op te nemen. Dit in overleg met de wooncorporaties verder in te vullen, voor wat betreft het percentage en realistische mogelijkheden.

En gaat over tot de orde van de dag

Ondertekend door:

PvdA-Heemskerk

Fevziye Sahin

Eus Hes

Bijlage

Toelichting uit verordening Zaanstad.

De gemeente kan blijkbaar zelf definiëren wat de maximale koopsom voor sociale koopwoningen is. Daarom heeft de PvdA het stukje over middeldure koop uit de motie gehaald.

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.

In deze verordening zijn sociale koopwoningen opgenomen. De maximale koopsommen worden hiermee vastgelegd. Deze grenzen moet de gemeente bepalen. De Doelgroepenverordening regelt tevens voor welke doelgroep de te bouwen sociale koopwoningen bedoeld zijn. De doelgroep wordt bepaald aan de hand van de inkomensgrenzen. Voor wat betreft de doelgroep sociale koop is in de verordening tevens een volgorde van toewijzing opgenomen.

Ook regelt de verordening dat de sociale koopwoningen gedurende een bepaalde periode beschikbaar moeten blijven voor de daarvoor aangewezen doelgroep. Dit is de instandhoudingstermijn.

De verordening regelt niet de toewijzing van deze categorieën nieuwbouwwoningen aan individuele huishoudens. Waarbij de toewijzing van sociale huurwoningen plaats vindt op basis van de Huisvestingsverordening, geldt bij de toewijzing van de sociale koopwoningen geen vergunningplicht. Om zonder administratieve lasten toch inzicht te kunnen krijgen in de wijze van verkoop van deze woningen gedurende de voorgeschreven instandhoudingstermijn, wordt in deze verordening een meldingsplicht bij burgemeester en wethouders opgenomen. Hiertoe zal een formulier beschikbaar worden gesteld.