

Monnickendam, 09 november 2021

Nummer: 253-285

Portefeuillehouder: Wethouder T. van Nieuwkerk
Contact via: Team Ruimte

Wettelijke grondslag voor raadsbevoegdheid: Artikel 149 Gemeentewet, artikel 3.1, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 3.1.2 van het Besluit ruimtelijke ordening

Aan de Raad

Onderwerp: Doelgroepenverordening sociale koopwoningen Waterland 2021

Voorstel

De Doelgroepenverordening sociale koopwoningen Waterland 2021 vast te stellen.

Inleiding

De gemeenteraad heeft op 25 maart 2021 de Woonvisie Waterland 2025 vastgesteld als het beleidskader voor het gemeentelijk woonbeleid. In deze Woonvisie zijn de beleidsdoelen voor nieuwbouwwoningen opgenomen. Een belangrijk speerpunt van het woonbeleid is het aanpassen van de bestaande woning-voorraad, waarbij de focus ligt op het uitbreiden van de sociale voorraad en het tot stand brengen van meer doorstroming in de (sociale) woningvoorraad.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het bijbehorende Besluit bieden de mogelijkheid om in bestemmingsplannen te eisen dat een bepaald percentage van categorieën woningen worden gerealiseerd in nieuwbouwplannen. De definiëring van de doelgroep voor deze woningen wordt in het Bro echter bij gemeenten neergelegd. Om kwalitatieve eisen te kunnen stellen in nieuwe bestemmingsplannen, exploitatieplannen en overeenkomsten over grondexploitatie moet de gemeente een doelgroepenverordening opstellen. In de voorliggende verordening definieert de gemeente Waterland de doelgroep voor sociale koopwoningen.

Om de doelgroepenverordening toe te passen moet deze in het betreffende bestemmingsplan, exploitatieplan en/of overeenkomst over grondexploitatie vastgelegd worden. Daarmee ontstaat de mogelijkheid te sturen op de bouw van een bepaald percentage woningen in verschillende categorieën en prijsklassen, zoals vastgelegd in de Nota Grondbeleid Waterland 2021.

In deze verordening zijn sociale koopwoningen opgenomen. De maximale koopsommen worden hiermee vastgelegd. De Doelgroepenverordening regelt tevens voor welke doelgroep de te bouwen sociale koopwoningen bedoeld zijn. De doelgroepen wordt bepaald aan de hand van de inkomensgrens. Tevens is een volgorde van toewijzing en een instandhoudingstermijn opgenomen.

Argumenten

Een Doelgroepenverordening schept een wettelijke basis voor toewijzing en behoud van sociale woningbouw.

Met de vaststelling van deze doelgroepenverordening ontstaat een wettelijke basis om te borgen dat sociale koopwoningen, bereikbaar en behouden blijven voor de doelgroep en daarmee de doorstroming op de woningmarkt op gang komt.

Een inkomensgrens vergroot de kansen op de woningmarkt voor een specifieke doelgroep.

Door te kiezen voor een inkomensgrens van 49.000 euro bieden wij ook perspectief voor huishoudens die net teveel verdienen om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning (40.000 euro).

Prioritering voor een specifieke doelgroep kan een positief effect hebben op de doorstroming

Door prioriteit aan sociale doorstromers te geven, wordt de doorstroom op de (sociale) woningmarkt bevorderd ("twee voor de prijs van een") en kan ook het scheef wonen deels worden bestreden.

Er wordt invulling gegeven aan reeds gemaakte afspraken.

In de REOK van het Galgriet is opgenomen dat in de definitieve koopovereenkomst de toewijzing van de sociale koopwoningen kan worden opgenomen op basis van gemeentelijk beleid. Met het vaststellen van de doelgroepenverordening voldoen wij hieraan.

De kansen voor starters worden vergroot.

Starters op de woningmarkt hebben op dit moment slechts beperkte kansen op de woningmarkt.

Met het toepassen van de regels uit de doelgroepenverordening wordt de positie van starters versterkt.

Kanttekeningen

De wijze van toewijzing heeft gevolgen voor een specifieke groep.

De verordening ziet er op dat sociale koopwoningen in eerste instantie worden aangeboden aan personen welke een sociale huurwoning achterlaten. Dit houdt in dat personen die niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning maar zich wel als starter willen introduceren op de woningmarkt in het nadeel zijn.

Een doelgroepenverordening biedt ruimte voor meer keuzes dan enkel sociale koopwoningen.

In een doelgroepenverordening kan meer worden geregeld dan enkel regels voor de toewijzing van sociale koopwoningen. Zo kunnen er regels worden gesteld voor meer differentiering in doelgroepen. Echter de toewijzing van sociale koopwoningen voor doelgroepen met een specifieke inkomen is een zeer belangrijke stap voor de woningmarkt in Waterland.

Financiën

De Doelgroepenverordening sociale koopwoningen Waterland 2021 heeft geen gevolgen voor de begroting.

Communicatie

Wanneer uw raad besluit de Doelgroepenverordening sociale koopwoningen Waterland 2021 vast te stellen, wordt u voorgesteld overeenkomstig de Algemene wet bestuursrecht en de Gemeentewet om deze bekend te maken op de gebruikelijke wijze. Ook is de verordening te raadplegen via "overheid.nl".

Burgemeester en wethouders,



drs. E.G.H. Dijk MPM
gemeentesecretaris/algemeen directeur



drs. M.C. van der Weele
burgemeester

Bijlagen:

1. Conceptraadsbesluit Doelgroepenverordening sociale koopwoningen Waterland 2021
2. Toelichting Doelgroepenverordening sociale koopwoningen Waterland 2021