

RAADSVOORSTEL

Onderwerp	: Verordening doelgroepen sociale woningbouw		
Raadsvergadering	: 7 juli 2010	Politieke markt d.d.:	26 mei 2010
Agendapunt	: 4	Portef.houder	: wethouder Swart
Voorstelnummer	: 348478	BenW-besluit d.d.	: 20 april 2010
Eenheid	: Ruimte en Samenleving		

Voorstel

De verordening doelgroepen sociale woningbouw vast te stellen.

Inleiding

De nieuwe Wet ruimtelijke ordening biedt gemeenten de mogelijkheid om in bestemmingsplannen kwalitatieve locatie-eisen te stellen. In onze woonvisie 2008+ is als gemeentelijk beleid vastgesteld dat wij van deze mogelijkheid gebruik maken om beter te kunnen voorzien in de woonbehoefte van de verschillende doelgroepen. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat voor het aanwijzen van locaties voor sociale huur- en koopwoningen een gemeentelijke verordening moet zijn vastgesteld waarin wordt bepaald wat de doelgroep is voor deze woningen. Belangrijke onderdelen van deze verordening zijn:

- Als sociaal koop segment worden aangewezen: koopwoningen met een maximale koopprijs van € 174.000,-- (sociale koop laag) en woningen met koopprijs van € 174.000,-- tot € 200.000,-- (sociale koop hoog);
- Voor dit koopsegment komen bij voorrang starters op de koopmarkt in aanmerking die een sociale huurwoning achterlaten en starters met een inkomen van maximaal € 40.000,--.

Na behandeling van de "Verordening doelgroepen sociale woningbouw" in de politieke markt van d.d. 26 mei jl. is gebleken dat de benamingen in de Woonvisie niet overeenstemmen met die van het Bro. De verordening is daarop teruggetrokken van de raadsagenda om de benamingen aan te passen. Ook is in de aangepaste verordening de periode van beschermingstermijn in overeenstemming gebracht met het bestaande praktijk in Deventer van 5 jaar.

Beoogd resultaat

Met het vaststellen van de verordening ontstaat een wettelijke basis om het gemeentelijk woonbeleid met betrekking tot nieuw te bouwen sociale koop- en huurwoningen toe te kunnen passen in nieuwe bestemmingsplannen en exploitatieplannen.

Kader

Het Besluit Ruimtelijke Ordening en de in maart 2009 vastgestelde Woonvisie 2008+ van de gemeente Deventer vormen het kader voor deze verordening.

Argumenten

- Het in de Woonvisie vastgestelde beleid kan met deze verordening gerealiseerd worden.
- Er komen huur- en koopwoningen beschikbaar voor lagere inkomensgroepen.
- Het bevordert de doorstroming uit sociale huurwoningen

Draagvlak

Het gaat hier om een technische uitvoering van het beleid volgens de woonvisie. Deze woonvisie is tot stand gekomen met uitgebreide inbreng van alle bij het wonen in Deventer betrokken partijen en na ter visielegging vastgesteld. Er is dus een breed draagvlak.

Financiële consequenties

Er zijn geen financiële gevolgen.

Aanpak/uitvoering

De verordening wordt op de gebruikelijke manier openbaar gemaakt.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer,
de secretaris, de burgemeester,

drs. A.L.C.S. Lantain

ir. A.P. Heidema

RAADSBESLUIT

Onderwerp	: Verordening doelgroepen sociale woningbouw	Politieke markt d.d.:	26 mei 2010
Raadsvergadering	: 7 juli 2010	Portef.houder	: wethouder Swart
Agendapunt	:	BenW-besluit d.d.:	20 april 2010
Voorstelnummer	: 348478		
Eenheid	: Ruimte en Samenleving		

De raad van de gemeente Deventer,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 20 april 2010, nummer 348478 eenheid Ruimte en Samenleving;

Gelet op artikel 1.1.1 lid 1 d en e Besluit ruimtelijke ordening;

Gelet op artikel 3.1.2 lid 4 Besluit ruimtelijke ordening;

Gelet op de Woonvisie 2008+ van de gemeente Deventer en de daarin na regionale afstemming vastgestelde kooprijsgrenzen,

BESLUIT

Vast te stellen de

Verordening doelgroepen sociale woningbouw

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze verordening en de daarop berustende bepalingen wordt verstaan onder:

- a. sociale huurwoning: huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder d van het Besluit ruimtelijke ordening;
- b. sociale koopwoning: koopwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder e van het Besluit ruimtelijke ordening, waarbij overeenkomstig de Woonvisie 2008+ onderscheid gemaakt wordt in het segment sociale koop laag met een maximale koopprijs vrij op naam tot € 174.000,-- en een segment sociale koop hoog met een verkoopprijs VON van € 174.000,-- tot maximaal € 200.000,--;
- c. inwoners regio Stedendriehoek: inwoners van de gemeenten Apeldoorn, Brummen, Deventer, Epe, Lochem, Voorst en Zutphen;
- d. huishouden: een huishouden bestaande uit een natuurlijk persoon of een natuurlijk persoon en zijn niet duurzaam gescheiden levende echtgenoot, geregistreerd partner of degene die met hem een gemeenschappelijke huishouding voert of zal gaan voeren in de te huren of aan te kopen woning, niet zijnde kinderen of pleegkinderen. Er kunnen niet meer dan twee personen tot het aldus gedefinieerde huishouden behoren;
- e. starter op de koopmarkt: een huishouden, ongeacht de leeftijd van de daartoe horende personen dat woont in een sociale huurwoning of dat niet beschikt over zelfstandige woonruimte;
- f. huishoudens inkomen: Het totaal bruto inkomen van het huishouden in het peiljaar;
- g. peiljaar: indien de datum van de start inschrijfprocedure voor een sociale koopwoning in de eerste helft van een kalenderjaar ligt : het kalenderjaar dat twee jaar vooraf gaat aan deze startdatum; indien de inschrijfprocedure start in de tweede helft van een kalenderjaar: het kalenderjaar voorafgaande aan deze datum.

Artikel 2 Doelgroep sociale koopwoningen

Als doelgroepen voor sociale koopwoningen worden aangemerkt:

1. Voor sociale koopwoningen met een koopprijs tot € 174.000,= (social koop laag) starters op de koopmarkt die inwonend zijn in de gemeente Deventer of de regio Stedendriehoek met een maximaal bruto huishoudens inkomen in het peiljaar van € 40.000, behoudens het bepaalde in lid 2.

2. Voor sociale koopwoningen met een koopprijs tot 174.000,= (sociale koop laag) en voor sociale koopwoningen met koopprijs van 174.000 tot € 200.000,= (sociale koop hoog) starters op de koopmarkt die in Deventer of de regio stedendriehoek een sociale huurwoning achterlaten, ongeacht hun huishoudens inkomen.

Artikel 3 Doelgroep sociale huurwoningen

Als doelgroep voor sociale huurwoningen worden aangemerkt huishoudens met een inkomen beneden het norminkomen volgens artikel 14 van de Wet op de huurtoeslag.

Artikel 4 Toetsing inkomenscriterium doelgroep

De toetsing of een huishouden gelet op het inkomenscriterium behoort tot de doelgroep is alleen van toepassing op het moment dat een woning verkocht of verhuurd wordt.

Artikel 5 Instandhouding

1. Sociale koopwoningen dienen gedurende een termijn van 5 jaar na ingebruikname voor de doel-groep beschikbaar te blijven.
2. Sociale huurwoningen dienen conform artikel 1.1.1 lid 1.d. Bro gedurende een termijn van ten minste 10 jaar na ingebruikname voor de doelgroep beschikbaar te blijven.

Artikel 6 Hardheidsclausule

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd in geval waarin de toepassing van deze verordening naar hun oordeel tot een bijzondere hardheid leidt af te wijken van deze verordening.

Artikel 7 Citeertitel

Deze verordening kan worden aangehaald als "Verordening doelgroepen sociale woningbouw".

Artikel 8 Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking op de dag na die waarop zij is bekend gemaakt.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 7 juli 2010.

De raad voornoemd,
de griffier, de voorzitter,

drs. A.G.M. Dashorst

ir. A.P. Heidema