

Verordening doelgroepen woningbouw Noordwijk 2022

De raad van de gemeente Noordwijk;

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 woningbouw Noordwijk 2022

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

- a) anterieure overeenkomst: privaatrechtelijke overeenkomst met een ontwikkelende partij om te komen tot het kostenverhaal, die gesloten wordt voor de eventuele vaststelling van een exploitatieplan;
- b) bouwplan: formele aanvraag voor een omgevingsvergunning of een nieuwe bestemmingsplanaanvraag voor de bouw van woningen;
- c) college: het college van burgemeester en wethouders van Noordwijk;
- d) EU-norm: de inkomensgrens bedoeld in artikel 48, eerste lid, van de Woningwet;
- e) huishouden: Persoon of groep personen die een huishouding voert, waarbij sprake is van een op duurzaamheid gerichte onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan; bedrijfsmatige kamerverhuur wordt daaronder niet begrepen;
- f) huisvestingsverordening Holland Rijnland: de Huisvestingsverordening Holland Rijnland, vastgesteld door het Algemeen Bestuur van Holland Rijnland, waarin invulling wordt gegeven aan de door de regiogemeenten opgedragen taak om een regionale huisvestingsverordening op te stellen op basis van de Huisvestingswet 2014;
- g) 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;
- h) middeldure huurwoning: huurwoning zoals omschreven in het Besluit ruimtelijke ordening, artikel 1.1.1, eerste lid, onderdeel j van het Bro, waarbij de instandhouding voor de in een gemeentelijke verordening omschreven doelgroep voor ten minste tien jaar na ingebruikname is verzekerd;
- i) peildatum: het kalenderjaar voorafgaand aan de start van de verkoopprocedure;
- j) sociale huurwoning: huurwoning zoals omschreven in het Besluit ruimtelijke ordening, artikel 1.1.1., eerste lid, onderdeel d van het Bro, waarbij de instandhouding voor de in een gemeentelijke verordening omschreven doelgroep voor ten minste dertig jaar na ingebruikname is verzekerd;
- k) sociale koopwoning: koopwoning zoals omschreven in het Besluit ruimtelijke ordening, artikel 1.1.1., eerste lid, onderdeel 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;



- l) vorige woonvisie: de door de gemeenteraad d.d. 25 augustus 2016 vastgestelde Noordwijkse Woonagenda inclusief de nadien vastgestelde wijzigingen;
- m) woonvisie: de door de gemeenteraad d.d. 26 januari 2021 vastgestelde woonvisie 'Alle zeilen bij voor voldoende en juiste woningen' inclusief de nadien vastgestelde wijzigingen en diens beleidsopvolger.

Artikel 2 Doelgroep sociale huurwoningen

1. Als doelgroep voor sociale huurwoningen met een huurprijs tot de maximale huurgrens als bedoeld in de Wet huurtoeslag worden aangemerkt huishoudens met een inkomen onder de EU-norm zoals bedoeld in de Woningwet 2015.
2. De minimale aanvangshuurprijs wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 12, tweede lid van het Besluit huurprijzen woonruimte.
3. De maximale aanvangshuurprijs wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig de consumentenprijsindex van het Centraal Bureau voor de Statistiek.
4. Sociale huurwoningen worden conform het regionale woonruimte-verdeelsysteem van Holland Rijnland op basis van de vigerende huisvestigingsverordening Holland Rijnland aangeboden.

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 inkomen hebben onder de EU-norm 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 aanbestedingstermijn 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 aanbestedingstermijn 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. De verkoop aan doelgroepen als bedoeld in het eerste, tweede en derde lid vindt plaats door middel van loting onder toezicht van de notaris.



Artikel 4 Doelgroep middeldure huurwoningen

1. Als doelgroep voor middeldure huurwoningen met een huurprijs tot de maximale huurgrens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag en een maximum van € 1.000 per maand worden aangemerkt huishoudens met een inkomen tot maximaal 1,25 maal de EU-norm.
2. De minimale aanvangshuurprijs wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 12, tweede lid van het Besluit huurprijzen woonruimte.
3. De maximale aanvangshuurprijs wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig de consumentenprijsindex van het Centraal Bureau voor de Statistiek.

Artikel 5 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.
3. Middeldure huurwoningen dienen gedurende een termijn van ten minste 10 jaar na ingebruikname voor de doelgroep beschikbaar te blijven.

Artikel 6 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 7 Hardheidsclausule

Het college kan de gemeenteraad voorstellen één of meer artikelen buiten toepassing te laten of daarvan af te wijken, indien daar gegronde - niet zijnde financiële - redenen voor zijn.

Artikel 8 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 een Bouwplan is ingediend;
 - c. Indien er voor 5 februari 2019 een formeel raads- of collegebesluit over het (woning)bouwprogramma heeft plaatsgevonden;
 - d. Indien er na 5 februari 2019 en voor de inwerkingtreding van deze verordening een aanvraag voor een omgevingsvergunning is ingediend;
 - e. Indien er na 5 februari 2019 en voor de inwerkingtreding van deze verordening sprake is van een positief besluit op een principeverzoek;
 - f. Indien er na 5 februari 2019 en voor de inwerkingtreding van deze verordening sprake is van privaatrechtelijke afspraken met de gemeente zoals bijvoorbeeld een anterieure overeenkomst of een intentieovereenkomst;



- g. Indien op basis van de vorige woonvisie geen sociale koopwoningen worden gerealiseerd doch wel ten minste 30% van het aantal te realiseren woningen uit sociale huurwoningen bestaat, dan zal in afwijking van het gestelde in artikel 5 lid 1 de instandhoudingstermijn van maximaal 5% van het aantal te realiseren woningen, voor zover het betreft de sociale huurwoningen, ten minste 20 jaar bedragen. Voor de overige 25% (minimaal) te realiseren sociale huurwoningen blijft de instandhoudingstermijn overeenkomstig artikel 5 lid 1 ten minste 30 jaar.

In deze situaties gelden de afspraken zoals met de gemeente zijn overeengekomen.

Artikel 9 Intrekking oude verordening

De Verordening doelgroepen woningbouw Noordwijk 2019 wordt ingetrokken.

Artikel 10 Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking op de eerste dag na de datum van haar bekendmaking.

Artikel 11 Citeertitel

De verordening wordt aangehaald als "Verordening doelgroepen woningbouw Noordwijk 2022".

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 22 februari 2022

Griffier

Voorzitter

