

TOELICHTING BIJ DE DOELGROEPENVERORDENING SOCIALE WONINGBOUW NOORDWIJK 2019

Algemeen

Met de vaststelling van de doelgroepenverordening ontstaat een wettelijke basis om uitvoering van het gemeentelijk woonbeleid in nieuwe bestemmingsplannen en exploitatieplannen af te dwingen en hiermee de sociale huur- en koopwoningen aan preferente doelgroepen te kunnen toewijzen.

Maximale inkomensgrenzen en preferente doelgroep

Voor doelgroepen die in aanmerking komen voor de sociale huur- en koopwoningen worden maximale inkomensgrenzen gedefinieerd. Voor sociale huurwoningen en sociale koopwoningen worden de maximale gezamenlijke verzamelinkomens jaarlijks op de website van de gemeente Noordwijk kenbaar gemaakt. Voor wat betreft de doelgroep sociale koop wordt in de verordening tevens een volgorde van toewijzing opgenomen en gelden als preferente doelgroepen achtereenvolgens huishoudens (met momenteel een verzamelinkomen tot €45.000,-, prijspeil 2018) die een sociale huurwoning van een toegelaten instelling die binnen de gemeente Noordwijk actief is achterlaten en huishoudens met een maximaal verzamelinkomen tot €45.000,- die een huurwoning in Noordwijk achterlaten. Voor woningen van toegelaten instellingen (artikel 3 lid 1) gelden de regels van het regionale woonruimteverdeelsysteem. Bij doorstroming vanuit andere woningen gelden deze regels niet. Om misbruik te voorkomen is de regel opgenomen dat, wanneer aanbidding via de doelgroep van lid 1 niet slaagt, de doorstromers als bedoeld in lid 2 minimaal een jaar woonachtig moeten zijn in de achter te laten huurwoning.

Inkomenstoets

Ten behoeve van de inkomenstoets dient een inkomensverklaring van de Belastingdienst te worden aangeleverd. Voor wat betreft de toewijzing van sociale huurwoningen wordt het beleid, zoals uitgevoerd door de Noordwijkse Woningstichting, gevolgd. Hierbij wordt (minimaal) 90% toegewezen aan huishoudens met een verzamelinkomen tot € 36.798. Maximaal 10% mag worden toegewezen worden aan huishoudens met momenteel een verzamelinkomen tussen € 36.798 en € 41.056 (prijspeil 2018) overeenkomstig de Woningwet 2015 en de regels voor passend toewijzen. De maximale gezamenlijke verzamelinkomens worden jaarlijks op de website van de gemeente Noordwijk kenbaar gemaakt.

Instandhoudingstermijn

Sociale huurwoningen dienen minimaal dertig jaar in stand gehouden te worden. De instandhoudingstermijn voor sociale koopwoningen bedraagt tien jaar.

Uitvoering

Sociale koopwoningen

De ontwikkelaar dient bij de verkoop van de woningen de gegevens van de kopers te overleggen aan de gemeente zodat een GBA check kan plaatsvinden. Het toezicht op de uitvoering gebeurt door de gemeente Noordwijk. De notaris ziet toe op de naleving van de toewijzing en verkoop gedurende de instandhoudingstermijn waarbij de bepalingen moeten worden opgenomen in de akte van levering. In een anterieure overeenkomst of exploitatieplan met de ontwikkelaar worden de afspraken conform de doelgroepenverordening opgenomen. In het beperkingenregister wordt tevens vermeld dat binnen het

exploitatiegebied regels gelden over sociale koopwoningen.

Doorverkoop binnen tien jaar

Bij doorverkoop van de sociale koopwoning binnen de periode van tien jaar is het de bedoeling dat de koper contact opneemt met de gemeente zodat de verkoopprocedure in gang gezet kan worden.

Sociale huurwoningen

Sociale huurwoningen van toegelaten instellingen die binnen de gemeente Noordwijk actief zijn worden conform het regionale woonruimte-verdeelsysteem aangeboden. Ook bij ontwikkeling van sociale huurwoningen door andere partijen zijn ontwikkelende partijen verplicht de toewijzing van de sociale huurwoningen moet gebeuren met inachtneming van het regionale woonruimte-verdeelsysteem Woningnet Holland Rijnland. Dit wordt bij wijze van informatie opgenomen in een anterieure overeenkomst of in de toelichting van een exploitatieplan.

Algemeen

De toegelaten instellingen worden jaarlijks door B&W op de website bekend gemaakt. Op het moment van de inwerkingtreding van de verordening zijn de Noordwijkse Woningstichting en Padua toegelaten instellingen die actief zijn in Noordwijk.