

advies  
aan b&w

Sector	: Ruimte	Openbaar: <input checked="" type="checkbox"/>
Afdeling	: Ruimtelijk Beleid	Niet openbaar: <input type="checkbox"/>
Zaaknummer(s) ingekomen stuk(ken)	:	Kabinet: <input type="checkbox"/>
Behandelend medewerk(st)er	: Marian Arts Tel.: (0495) 575 221 en: Paul Verhappen	
Portefeuillehouder(s)	: A.F. van Eersel	Nummer B&W-advies: BW-006752

**ONDERWERP**

'Verordening doelgroepen sociale woningbouw'.

**ADVIES**

1. Instemmen met het toepassen van de hardheidsclausule in de 'Verordening doelgroepen sociale woningbouw' voor de nieuwbouw starterswoningen 'Vrouwenvelde' en de inkomensgrens verhogen van € 40.000,- naar € 50.000,-.
2. Dit advies op de TILS-lijst plaatsen.

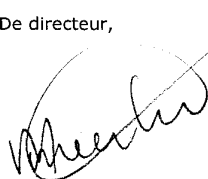

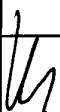
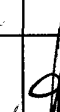

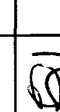

**TOELICHTING**Relatie met vorig voorstel:

De gemeenteraad heeft op 6 mei 2009 de 'Verordening doelgroepen sociale woningbouw' vastgesteld.

Algemeen:

In de verordening is onder andere vastgelegd aan welke voorwaarden kopers moeten voldoen om voor een nieuwbouw starterswoning in aanmerking te komen. Een dergelijke verordening was nodig in verband met de inwerkingtreding van de Grondexploitatiewet als onderdeel van de Wet ruimtelijke ordening op 1 juli 2008. De gemeente kan deze voorwaarden stellen omdat de grond voor een starterswoning gesubsidieerd is.

Argumenten:

Weert, 6 december 2013  De directeur,  		S		B	W	W	W	W
			akkoord					
			bespreken					
Behandeling uiterlijk in college van 17 december 2013								

**In te vullen door het B&W secretariaat:**

- Akkoord  
 Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder  
 Anders, nl.:
- Niet akkoord  
 Gewijzigde versie

Beslissing d.d.:

Akkoord met advies  
17 DEC. 2013

Nummer:

23

De secretaris,

Totaal aantal pagina's: 3  
Pagina 1

In artikel 4 van de verordening is het volgende vastgelegd:

**Artikel 4 Doelgroep sociale koopwoningen**

1. De doelgroep voor sociale koopwoningen zijn personen die op het moment van de start van de inschrijfprocedure voor de sociale koopwoning thuiswonend zijn of gehuurd wonen en die nog nooit (mede)eigenaar zijn geweest van een woning.
2. Het inkomen van desbetreffende persoon (personen) over het peiljaar mag maximaal € 40.000,- bedragen.
3. Het beschikbaar eigen geld van desbetreffende persoon (personen) over het peiljaar mag maximaal € 40.000,- bedragen.

In de verordening is de volgende hardheidsclausule opgenomen:

**Artikel 6 Hardheidsclausule**

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

Zoals eerder aangegeven is de verordening in 2009 vastgesteld. Indexering heeft sindsdien niet plaatsgevonden. De marktomstandigheden zijn gewijzigd. De hypotheeknormen zijn strenger geworden. Een starter met een inkomen van € 40.000,- kan met de huidige normen een nieuwbouw starterswoning van ongeveer € 170.000,- niet meer financieren, mede gelet op de investering die nog gedaan moet worden om de woning woonklaar te maken (denk aan keuken, stoffering, wandafwerking, tuininrichting, erfafscheiding).

Momenteel worden in het plan Vrouwenvelde (Vrouwenhof fase 3) zes starterswoningen aangeboden voor € 167.500,- v.o.n. De woningen staan ca. 6 maanden te koop. Er zijn nog geen woningen verkocht.

De verwachting is dat met het optrekken van de inkomensnorm van € 40.000,- naar € 50.000,- de doelgroep groter wordt en daarmee de kans om de woningen te verkopen ook groter wordt. Het beschikbaar eigen geld blijft gehandhaafd op maximaal € 40.000,-.

In de gemeente Nederweert zijn de inkomensgrenzen eerder al aangepast aan dit niveau.

Het betreft overigens het laatste nieuwbouwproject dat onder dit regime starterswoningen bevat. Nieuwe plannen met woningen die bereikbaar zijn voor starters kennen geen gesubsidieerde grondprijs meer. Voor deze starters is de starterslening het instrument. Daarmee is beter gegarandeerd dat de overheid de starter ondersteunt bij de aankoop van zijn/haar eerste woning en niet de projectontwikkelaar.

Kanttekeningen:

Geen.

**JURIDISCHE GEVOLGEN (o.a. FATALE TERMIJNEN/HANDHAVING)**

Geen.

**FINANCIËLE EN PERSONELE GEVOLGEN**

Geen.

**COMMUNICATIE/PARTICIPATIE**

Voor wie is dit advies van belang?:

- ❖ Raadsleden
  - ❖ Overigen (bijv. afzender/aanvrager)
- Nadere specificatie:* Skope Vastgoed BV en René Dwars Makelaardij.

Geadviseerd wordt de volgende communicatie-instrumenten te gebruiken:

- ❖ TILS-lijst

❖ Overig

Geadviseerd wordt de volgende participatie-instrumenten te gebruiken:

❖ Overig

### **OVERLEG GEVOERD MET**

Intern:

PO: Peter Kuppens

Extern:

-

### **BIJLAGEN**

Openbaar:

Verordening doelgroepen sociale woningbouw.

Niet-openbaar:

Niet van toepassing



## VERORDENING DOELGROEPEN SOCIALE WONINGBOUW GEMEENTE WEERT 2009

De raad der gemeente Weert;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 10 maart 2009;

gelet op de artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet;

### BESLUIT:

Vast te stellen de 'Verordening doelgroepen sociale woningbouw gemeente Weert 2009'

#### **Artikel 1 Begripsbepalingen**

In deze verordening wordt verstaan onder:

- a) Sociale huurwoning: een huurwoning van een toegelaten instelling met een aanvangshuur onder de grens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a van de Wet op de huurtoeslag.
- b) Sociale koopwoning: een koopwoning met een koopprijs vrij op naam van ten hoogste het bedrag genoemd in artikel 26, tweede lid, onder g, van het Besluit beheer sociale huursector.
- c) Toegelaten instelling: een instelling die opereert onder het Besluit beheer sociale huursector en die toegelaten is tot de gemeente Weert.
- d) Huishouden: een huishouden, bestaande uit een natuurlijk persoon en zijn niet duurzaam gescheiden levende echtgenoot of geregistreerd partner, of degene die met hem een gezamenlijke 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) Peiljaar: indien de datum van de start van de inschrijfprocedure voor een sociale koopwoning in de eerste helft van het kalenderjaar ligt: het kalenderjaar dat twee jaar voorafgaat aan het jaar waarin deze datum ligt; indien de datum van de start van de inschrijfprocedure in de tweede helft van het kalenderjaar ligt: het kalenderjaar dat voorafgaat aan het jaar waarin deze datum ligt.
- f) Beschikbaar eigen geld: het vermogen van de tot het huishouden behorende personen.

- g) Inkomen: verzamelinkomen van de tot het huishouden behorende personen in het berekeningsjaar (in geval van een sociale huurwoning) of peiljaar (in geval van een sociale koopwoning) 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) Algemene maximale huurgrens huurtoeslag: het in artikel 13, eerste lid, onder a van de Wet op de huurtoeslag opgenomen huurbedrag per maand, dat jaarlijks door de minister van Wonen, Wijken en Integratie wordt geïndexeerd.
- i) Aftoppingsgrens voor drie- en meerpersoonshuishoudens: het in artikel 20, tweede lid, onder b van de Wet op de huurtoeslag opgenomen huurbedrag per maand, dat jaarlijks door de minister van Wonen, Wijken en Integratie wordt geïndexeerd.

#### **Artikel 2 Doel**

De gemeenteraad van Weert geeft in deze verordening uitvoering aan het gestelde in artikel 1.1.1., eerste lid, onder d en e, van het Besluit ruimtelijke ordening.

#### **Artikel 3 Doelgroep sociale huurwoningen**

1. De doelgroep voor sociale huurwoningen met een huurprijs lager dan de aftoppingsgrens voor drie- en meerpersoonshuishoudens, zijn huishoudens met een inkomen lager dan € 34.500,- per jaar.
2. De doelgroep voor sociale huurwoningen, met een huurprijs lager dan de algemene maximale huurgrens huurtoeslag, doch hoger dan de aftoppingsgrens voor drie- en meerpersoonshuishoudens, zijn huishoudens die niet aan een bepaald inkomen gebonden zijn.

#### **Artikel 4 Doelgroep sociale koopwoningen**

1. De doelgroep voor sociale koopwoningen zijn personen die op het moment van de start van de inschrijfprocedure voor de sociale koopwoning thuiswonend zijn of gehuurd wonen en die nog nooit (mede)eigenaar zijn geweest van een woning.
2. Het inkomen van desbetreffende persoon (personen) over het peiljaar mag maximaal € 40.000,- bedragen.
3. Het beschikbaar eigen geld van desbetreffende persoon (personen) over het peiljaar mag maximaal € 40.000,- bedragen.

**Artikel 5 Instandhouding**

1. Sociale huurwoningen dienen gedurende een termijn van tenminste 15 jaar na ingebruikname voor de doelgroep beschikbaar te blijven.
2. Sociale koopwoningen dienen gedurende een termijn van tenminste 10 jaar na ingebruikname voor de doelgroep beschikbaar te blijven.

**Artikel 6 Hardheidsclausule**

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

**Artikel 6 Inwerkingtreding**

Deze verordening treedt in werking op 14 mei 2009.

**Artikel 7 Titel**

Deze verordening kan worden aangehaald als 'Verordening doelgroepen sociale woningbouw gemeente Weert 2009'.

Aldus vastgesteld door de gemeenteraad van Weert in de openbare vergadering van 6 mei 2009.

De griffier,

De voorzitter,

