



Raadsvergadering d.d. 19 januari 2010 agendapunt 7

Aan:

De Gemeenteraad

Vries, 22 december 2009

Onderwerp:	Verordening doelgroepen sociale woningbouw
Portefeuillehouder:	Dhr. H. Kosmeijer
Behandelend ambtenaar:	Dhr. F.J. Sliker
Doorkiesnummer:	0592 - 266 890
E-mail adres:	F.J.Sliker@tynaarlo.nl
Gevraagd besluit:	De verordening doelgroepen sociale woningbouw vaststellen
Bijlagen:	- Raadsbesluit (bijgevoegd)

TOELICHTING

Met de nieuwe Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) is het mogelijk geworden om door middel van het bestemmingsplan (en exploitatieplan) te waarborgen dat sociale huur- en koopwoningen worden gebouwd. Het bestemmingsplan Groote Veen is het eerste bestemmingsplan waar deze situatie zich voor gaat doen. Hier liggen gronden die (nog) geen gemeentelijk eigendom zijn. Voor deze gronden is een exploitatieplan opgesteld.

Het is van belang voor de ontwikkeling van het plan Groote Veen dat de sociale huur- en koopwoningen daadwerkelijk worden gerealiseerd. Om dit doel te bereiken is het noodzakelijk (de wet schrijft dit voor) om een verordening "doelgroepen sociale woningbouw" vast te stellen. In het verlengde van de Wet op de ruimtelijke ordening worden daarmee doelgroepen en instandhoudingsduur van sociale huur- en koopwoningen bepaald.

Om het risico in de vervolprocedure van het bestemmings- en exploitatieplan te beperken is het van belang te beschikken over een verordening. Het belangrijkste risico dat er ligt heeft te maken met bezwaren van eigenaren van gronden in het plan Groote Veen. Eigenaren kunnen bezwaar indien tegen het bestemmings- en exploitatieplan. Specifiek kunnen zij het aandeel/ de hoeveelheid sociale koop- en huurwoningen aanvechten. Met het vaststellen van een verordening 'doelgroepen sociale woningbouw' wordt dit risico ondervangen.

Met het vastleggen van de doelgroepen en de bestemmingen wordt langs de weg van het publiekrecht gewaarborgd dat de beoogde differentiatie in het woningaanbod wordt gerealiseerd. Omdat enerzijds in het gemeentelijk grondbeleid is vastgelegd dat gronden tegen marktconforme prijzen beschikbaar komen en anderzijds het niet de bedoeling is onnodige belemmeringen op te werpen, stellen wij u voor de verordening primair toe te spitsen op de in het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) genoemde maximale verhuur- en verkoopprijs.



In het Bro wordt voor wat betreft de sociale huur doorverwezen naar de begrenzings zoals die gelden voor de huurtoeslag. Op dit moment betekent dat concreet dat de huurprijs van een huurwoning wordt beperkt op € 647,53. Voor koopwoningen is de grens in het Bro op maximaal € 200.000,- gelegd. Dit is in overeenstemming met het exploitatieplan Groote Veen.

Voor sociale huurwoningen stellen wij voor het inkomen van de doelgroep te bepalen op maximaal € 40.000,-. Als de woningen worden toegewezen door een corporatie kunnen overigens meer strikte inkomenseisen gesteld. Met een instandhoudingstermijn van 10 jaar voor de huurwoningen wordt vastgelegd dat de woningen in ieder geval gedurende deze periode beschikbaar blijven in de huur.

Voor sociale koopwoningen stellen wij u voor het inkomen te bepalen op maximaal € 50.000,- Volgens gangbare normen is de aankoop voor een woning tot € 200.000,- mogelijk. Het is gezien de doelstellingen van deze regeling niet nodig en niet wenselijk het inkomen of de maximale koopprijs verder aan te scherpen. De regeling beoogt binnen de wettelijke kaders geen onnodige beperkingen op te leggen. Om deze reden is er voor gekozen om de instandhoudingstermijn na realisering van eerste bewoning vast te leggen op de wettelijke minimumperiode van een jaar.

Aangezien de verordening vooral om procedureel- technische redenen noodzakelijk is, wordt met de aansluiting bij de (minimale) begrenzing van het Bro voldaan aan de wettelijke verplichting. Voor de verdere procedure van het bestemmings- en exploitatieplan Groote Veen is het noodzakelijk dat de gemeente Tynaarlo beschikt over een verordening 'doelgroepen sociale woningbouw'. Op deze wijze wordt de realisatie van woningen voor deze doelgroep gewaarborgd.

Tenslotte, in februari 2010, zult u in brede zin geïnformeerd worden over de voortgang rondom de bouw van sociale woningbouw in de gemeente Tynaarlo.

Financiële consequenties

Niet van toepassing. De voorgestelde begrenzings zijn in overeenstemming met het exploitatieplan Groote Veen zoals dat bij het bestemmingsplan Groote Veen is voorbereid. Terzijde kan wel worden opgemerkt dat het bestemmen van gronden voor sociale koop- of huurwoningen van invloed is op de grondexploitatie. Dit wordt veroorzaakt door de vastgelegde systematiek van residuele grondprijsberekening.

Gevraagd besluit

De verordening doelgroepen sociale woningbouw vaststellen

Burgemeester en wethouders van Tynaarlo,

F.A. van Zuilen,

burgemeester

drs. M.G.J. Nijhuis-Quanjel,

secretaris a.i.