

Afdeling	: Ruimte & Economie	B&W-voorstel:
Naam opsteller voorstel	: Marianne Arts (0495-575221)	DJ-18622
Portefeuillehouder	: A.F. (Frans) van Eersel	Zaaknummer:
		18557
		Publicatie:
		Openbaar

Onderwerp

Verordening doelgroepen sociale woningbouw gemeente Weert 2017.

Voorstel

Aan de raad voorstellen de 'Verordening doelgroepen sociale woningbouw gemeente Weert 2017' vast te stellen.

Inleiding

Per 1 juli 2015 is een wijziging van de Woningwet in werking getreden. Als gevolg daarvan is ook het Besluit Beheer Sociale Huursector vervallen. In de 'Verordening doelgroepen sociale woningbouw 2009' wordt nog naar dit besluit verwezen. Verder is voor sociale koopwoningen de maximale inkomensgrens en omvang van het eigen geld niet meer geïndexeerd sinds 2009. Dit zijn redenen om de verordening aan te passen.

Op grond van artikel 1.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn gemeenten verplicht een verordening vast te stellen waarin de doelgroep voor sociale huur- en koopwoningen omschreven is.

Beoogd effect/doel

Het doel is een actuele verordening te hebben. Dit is onder andere nodig voor gronden waarop een exploitatieplan van toepassing is.

Argumenten

1.1 De doelgroep voor een sociale huurwoning is inmiddels wettelijk verankerd.

In de Verordening uit 2009 is nog een maximaal inkomen opgenomen. In de nieuwe verordening wordt verwezen naar de Wet op de Huurtoeslag. Dan wordt automatisch aan de actuele maximale inkomensgrens en huurtoeslaggrens voldaan.

Weert, 11 oktober 2017 De directeur, Soort besluit: Besluit college	S		B	W	W	W	W
				FVE	PS	GG	MvdH
	akkoord						
	bespreken						

07.11.2017

In te vullen door het B&W secretariaat:

- Akkoord
 Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder
 Anders, nl.:
 Beslissing d.d.:

- Niet akkoord
 Gewijzigde versie

- A-stuk
 B-stuk
 C-stuk

Nummer: 15

De secretaris,

1.2 De inkomensgrens voor een sociale koopwoning wordt geïndexeerd.

In de huidige verordening is een maximaal (gezamenlijk) inkomen en eigen geld opgenomen van elk € 40.000,-. Dit bedrag is sinds 2009 nooit geïndexeerd. De maximale prijs van de woning is ingevolge het Bro € 200.000,- v.o.n. Een starter kan met genoemd inkomen een woning voor genoemd bedrag niet financieren. De rente is weliswaar laag. De normen zijn echter aangescherpt. Daarom wordt voorgesteld dit bedrag te verhogen naar € 50.000,-, zowel voor wat betreft het maximaal inkomen als het maximale eigen geld. Navraag bij een financiële instelling heeft opgeleverd dat financiering dan wel mogelijk is.

Kanttekeningen en risico's

Er zijn geen kanttekeningen en risico's.

Financiële, personele en juridische gevolgen

Er zijn geen financiële gevolgen.

Uitvoering/evaluatie

De toepassing van de verordening wordt voortdurend gemonitord. Mocht opnieuw aanpassing nodig zijn dan wordt u opnieuw een voorstel aangeboden. Wij gaan ervan uit dat de grenzen voor inkomen en vermogen de komende jaren adequaat zijn.

Communicatie/participatie

Er heeft overleg plaatsgevonden met een financiële instelling.

Overleg gevoerd met

Intern:

PPS: Paul Verhappen
R&E: Peter Kuppens, Michel Jans

Extern:

-

Bijlagen

1. Raadsvoorstel
2. Verordening doelgroepen sociale woningbouw gemeente Weert 2017 (met wijzigingen bijhouden)
3. Verordening doelgroepen sociale woningbouw gemeente Weert 2017

Afdeling	: Ruimte & Economie	Raadsvoorstel: DJ-18560
Naam opsteller voorstel	: Marianne Arts	Zaaknummer: 18557
Portefeuillehouder	: A.F. (Frans) van Eersel	

Onderwerp

Verordening doelgroepen sociale woningbouw gemeente Weert 2017.

Voorstel

De 'Verordening doelgroepen sociale woningbouw gemeente Weert 2017' vast te stellen.

Inleiding

Per 1 juli 2015 is een wijziging van de Woningwet in werking getreden. Als gevolg daarvan is ook het Besluit Beheer Sociale Huursector vervallen. In de 'Verordening doelgroepen sociale woningbouw 2009' wordt nog naar dit besluit verwezen. Verder is voor sociale koopwoningen de maximale inkomensgrens en omvang van het eigen geld niet meer geïndexeerd sinds 2009. Dit zijn redenen om de verordening aan te passen.

Op grond van artikel 1.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn gemeenten verplicht een verordening vast te stellen waarin de doelgroep voor sociale huur- en koopwoningen omschreven is.

Beoogd effect/doel

Het doel is een actuele verordening te hebben. Dit is onder andere nodig voor gronden waarop een exploitatieplan van toepassing is.

Argumenten

1.1 De doelgroep voor een sociale huurwoning is inmiddels wettelijk verankerd.

In de Verordening uit 2009 is nog een maximaal inkomen opgenomen. In de nieuwe verordening wordt verwezen naar de Wet op de Huurtoeslag. Dan wordt automatisch aan de actuele maximale inkomensgrens en huurtoeslaggrens voldaan.

1.2 De inkomensgrens voor een sociale koopwoning wordt geïndexeerd.

In de huidige verordening is een maximaal (gezamenlijk) inkomen en eigen geld opgenomen van elk € 40.000,-. Dit bedrag is sinds 2009 nooit geïndexeerd. De maximale prijs van de woning is ingevolge het Bro € 200.000,- v.o.n. Een starter kan met genoemd inkomen een woning voor genoemd bedrag niet financieren. De rente is weliswaar laag. De normen zijn echter aangescherpt. Daarom wordt voorgesteld dit bedrag te verhogen naar € 50.000,-, zowel voor wat betreft het maximaal inkomen als het maximale eigen geld. Navraag bij een financiële instelling heeft opgeleverd dat financiering dan wel mogelijk is.

Kanttekeningen en risico's

Nummer raadsvoorstel: DJ-18560

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Weert,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 7 november 2017

besluit:

De 'Verordening doelgroepen sociale woningbouw 2017' vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van.

De griffier,	De voorzitter,
M.H.R.M. Wolfs-Corten	A.A.M.M. Heijmans



VERORDENING DOELGROEPEN SOCIALE WONINGBOUW GEMEENTE WEERT
201709

De raad der gemeente Weert;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 7 november 2017 ~~10 maart 2009~~;

gelet op de artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet;

B E S L U I T:

Vast te stellen de 'Verordening doelgroepen sociale woningbouw gemeente Weert 201709'

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

- a) Sociale huurwoning: huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid onder d van het Besluit ruimtelijke ordening ~~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: koopwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid onder e van het Besluit ruimtelijke ordening ~~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~~ als bedoeld in artikel 19 Woningwet 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.~~

De doelgroep voor sociale huurwoningen met een huurprijs tot de maximale huurgrens als bedoeld in de Wet op de huurtoeslag zijn huishoudens met een huishoudinkomen dat niet hoger is dan het rekeninkomen zoals genoemd in artikel 14 lid 3 van de Wet op de huurtoeslag.

Met opmaak: Lettertype: 9 pt, Niet Vet

Met opmaak: Lettertype: 9 pt, Niet Vet

Met opmaak: Lettertype: 9 pt, Niet Vet

Met opmaak: Lettertype: 9 pt, Niet Vet

Met opmaak: Lettertype: Niet Vet

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 € 540.000,- bedragen.

3. Het beschikbaar eigen geld van desbetreffende persoon (personen) over het peiljaar mag maximaal € 540.000,- 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

1. Deze verordening treedt in werking op 20 december 2017~~14 mei 2009~~.
2. Met de inwerkingtreding van de 'Verordening doelgroepen sociale woningbouw 2017 wordt de 'Verordening doelgroepen sociale woningbouw 2009' ingetrokken.

Met opmaak: Genummerd + Niveau: 2 +
Nummeringstijl: 1, 2, 3, ... + Beginnen bij: 1 + Uittlijnir
Links + Uitgelijnd op: 0 cm + Tab na: 0,63 cm +
Inspringen op: 0,63 cm

Artikel 7 Titel

Deze verordening kan worden aangehaald als 'Verordening doelgroepen sociale woningbouw gemeente Weert 2017~~09~~'.

Aldus vastgesteld door de gemeenteraad van Weert in de openbare vergadering van 13 december 2017~~6 mei 2009~~.

De griffier,

De voorzitter,

VERORDENING DOELGROEPEN SOCIALE WONINGBOUW GEMEENTE WEERT 2017

De raad der gemeente Weert;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 7 november 2017;

gelet op de artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet;

B E S L U I T:

Vast te stellen de 'Verordening doelgroepen sociale woningbouw gemeente Weert 2017'

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze verordening 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.
- c) Toegelaten instelling: een instelling als bedoeld in artikel 19 Woningwet 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 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

De doelgroep voor sociale huurwoningen met een huurprijs tot de maximale huurgrens als bedoeld in de Wet op de huurtoeslag zijn huishoudens met een huishoudinkomen dat niet hoger is dan het rekeninkomen zoals genoemd in artikel 14 lid 3 van de Wet op de huurtoeslag.

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 € 50.000,- bedragen.
3. Het beschikbaar eigen geld van desbetreffende persoon (personen) over het peiljaar mag maximaal € 50.000,- 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

1. Deze verordening treedt in werking op 20 december 2017.
2. Met de inwerkingtreding van de 'Verordening doelgroepen sociale woningbouw 2017' wordt de 'Verordening doelgroepen sociale woningbouw 2009' ingetrokken.

Artikel 7 Titel

Deze verordening kan worden aangehaald als 'Verordening doelgroepen sociale woningbouw gemeente Weert 2017'.

Aldus vastgesteld door de gemeenteraad van Weert in de openbare vergadering van 13 december 2017.

De griffier,

De voorzitter,