

Afdeling	: Ruimte & Economie	B&W-voorstel: DJ-2275798
Naam opsteller voorstel	: Marian Arts M.Arts@weert.nl, 0495-575221	Zaaknummer: 2275796
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Verordening doelgroepen sociale woningbouw gemeente Weert 2023.

Voorstel

Aan de raad voor te stellen de 'Verordening doelgroepen sociale woningbouw gemeente Weert 2023' vast te stellen.

Inleiding

Per 1 januari 2024 treedt de Omgevingswet in werking. Er kan vanaf 1 januari 2024 geen aanpassing meer plaatsvinden van de 'Verordening doelgroepen sociale woningbouw 2017'. Deze verordening maakt dan van rechtswege deel uit van het tijdelijk deel van het Omgevingsplan.

Er is echter een aanleiding om de verordening die is vastgesteld op 13 december 2017 vóór 1 januari 2024 aan te passen, omdat:

1. De instandhoudingstermijn voor sociale huurwoningen van 15 jaar niet meer aan de huidige inzichten en aan in voorbereiding zijnde wetgeving voldoet.
2. De maximale inkomensgrens en het beschikbaar eigen geld voor de aankoop van een starterswoning sinds 2017 niet meer geïndexeerd zijn.

Actualisatie van de verordening is nodig om adequaat op actuele omstandigheden in te kunnen spelen. Bij de nieuwbouw van sociale koopwoningen speelt mee dat de bouwkosten gestegen zijn sinds 2017 en dat de in de verordening opgenomen bedragen niet meer passen bij de hedendaagse huizenprijzen en voorwaarden voor het verkrijgen van een hypotheek.

Na inwerkingtreding van de Omgevingswet wordt het Omgevingsplan het instrument om de betreffende onderwerpen te regelen. Het zal echter nog enige tijd duren voordat er in Weert een Omgevingsplan is. De gemeenten krijgen hier 7 jaar de tijd voor, tot uiterlijk 31 december 2031.

Weert, 17 november 2023	S		B	W	W	W	W	W
	AV		RV	MvdH	WVE	SW	LS	MF
		akkoord						
		bespreken						

Soort besluit: Besluit college

In te vullen door het B&W secretariaat:

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

Beslissing d.d.: 21 november 2023

Nummer: 17

De secretaris,



Doel(en)

Een actuele verordening.

Resultaten

Een vastgestelde verordening.

Activiteiten

Niet van toepassing.

Argumenten

1. *De termijn voor de instandhouding van sociale huurwoningen dient aangepast te worden.*

In de 'Verordening doelgroepen sociale woningbouw gemeente Weert 2017' is een instandhoudingstermijn van 15 jaar vastgelegd voor sociale huurwoningen. Deze termijn dient aangepast te worden naar 25 jaar. Dit is nodig om de instandhoudingstermijn in bestemmingsplannen die in voorbereiding zijn juridisch te borgen, nu niet in alle gevallen realisatie van sociale huurwoningen door een toegelaten instelling geborgd/vanzelfsprekend is. Het voornemen van het rijk is dit te borgen in het Besluit kwaliteit leefomgeving, het is echter nog niet duidelijk wanneer de aanpassing geëffectueerd wordt.

2. *Met de in de verordening uit 2017 opgenomen bedragen kan een starterswoning niet gefinancierd worden.*

De maximale koopsom voor starterswoningen is bepaald op € 280.000,-. Op dit moment is een nieuwbouwproject in de verkoop met een aantal starterswoningen. Initiatiefnemer heeft aangegeven dat een starterswoning met de bedragen zoals opgenomen in de verordening uit 2017 (maximale inkomensgrens en eigen geld elk € 50.000,-) niet gefinancierd kan worden. Voorgesteld wordt beide bedragen naar € 75.000,- te verhogen.

3. *In de verordening uit 2017 wordt nog verwezen naar wetgeving die vanaf 1 januari 2024 niet meer bestaat.*

Er wordt in de verordening nog verwezen naar het artikel 1.1.1 eerste lid onder d. en e. van het Besluit omgevingsrecht. In de nieuwe verordening is voor wat betreft de sociale huurwoning verwezen naar artikel 13 eerste lid onder a van de Wet op de huurtoeslag. Voor wat betreft de sociale koopwoning is een maximale koopsom vastgelegd van € 280.000,-.

Kanttekeningen en risico's

Niet van toepassing.

Financiële, personele en juridische gevolgen

Niet van toepassing.

Overleg gevoerd met

Intern:

R&E, Jeroen Veraa, beleidsadviseur Wonen

Extern:

-

Participatie

Niet van toepassing.

Communicatie

Er heeft overleg plaatsgevonden met enkele makelaars.

Planning

De Verordening treedt op 27 december 2023 in werking.

Evaluatie

De toepassing van de verordening wordt voortdurend gemonitord. Wij gaan ervan uit dat de grenzen voor inkomen en vermogen de komende jaren adequaat zijn.

Bijlage(n)

- Raadsvoorstel
- Verordening doelgroepen sociale woningbouw gemeente Weert 2023

