

# Doelgroepenverordening, stappenplan en hittekaart

## 3.2 Gemeentelijke doelgroepenverordening

Het huidige Bro geeft aan dat een gemeente pas een bestemming kan opnemen voor een specifieke doelgroep, nadat zij dat heeft vastgelegd in een Verordening doelgroepen sociale woningbouw. Deze verordening wordt de doelgroepenverordening genoemd. Daarin legt ze eisen vast voor de potentiële kopers, een doelgroepenomschrijving. Naast de verplichting om een doelgroepenomschrijving vast te leggen, dient de gemeente een tijdvak van minimaal één en maximaal tien jaar vast te stellen. Binnen dat tijdvak dienen de bestemde sociale koopwoningen binnen het vastgestelde prijssegment te blijven. Daarnaast mogen gemeenten zelf kiezen om bepaalde zaken op te nemen, zoals:

- Een maximale koopprijs  
In het Bro staat een maximum van 200.000 euro, maar een lagere prijs is mogelijk.
- Het maximale inkomen van de koper  
De doelgroep kan worden gedefinieerd naar (maximum) huishoudinkomen.
- Lokale binding  
Het is mogelijk om op te nemen dat er sprake moet zijn van sociale binding of een vorm van lokale of regionale binding. Bijvoorbeeld naar huidig adres, woonhistorie, type (onmisbaar) beroep, familie, et cetera.
- De tijdsduur  
Legt vast hoe lang je de huurprijs onder een bepaald niveau wilt houden. Deze is minimaal een jaar en maximaal tien jaar.
- Eisen aan de woningen  
Bijvoorbeeld eisen over het type en de grootte van de woning.
- Eisen over het aanbrengen van voorzieningen  
Het aangeven of het wel of juist niet wenselijk is dat er dingen veranderd worden aan de woning en in welke mate dat is toegestaan. Dit draagt bij aan woonkwaliteit, woningwaarde en verkoopbaarheid in de toekomst.
- De wijze van handhaving en controle  
Door uitspraken op te nemen over de handhaving en controle nadat de eerste sleutel is overhandigd, kan voorkomen worden dat de eerste koper de spreekwoordelijke spekkoper wordt als hij/zij na een paar jaar verhuist.

## Stappenplan

De bestemming 'Sociale koopwoning' wordt in de meeste gemeenten niet gebruikt, zo zal blijken uit het volgende hoofdstuk. Gemeenten die met de bestemming 'Sociale koopwoning' willen gaan werken, kunnen de volgende stappen doorlopen, en dienen zich dan telkens de volgende vragen te stellen:

1. Heb ik behoefte aan sociale koopwoningen in mijn gemeente?  
*Hebben (lage) middeninkomens en koopstarters moeite om een koopwoning te vinden, of zijn er voldoende goedkope woningen?*  
*Neem de gemeentelijke Woonvisie als basis.*
2. Zijn er nieuwbouwplannen?  
*Die moeten er wel zijn, anders heeft een bestemming 'Sociale koopwoning' weinig zin.*
3. Speelt in de regio bij andere gemeenten dezelfde problematiek?  
*Zo ja, werk dan samen en deel je kennis.*
4. Ben ik bereid om er capaciteit in te steken?  
*Het opnemen van de bestemming 'Sociale koopwoning' kost de nodige tijd en capaciteit. Het vergt een doelgroepenverordening en handhaving.*  
*Dit vergt een afweging binnen de gemeenteraad.*  
*Wat de regio betreft: hiervoor geldt dezelfde opmerking als bij punt 3.*
5. Bepaal of je als gemeente meer faciliterend ruimtelijk beleid wilt voeren (open, organisch, flexibel), of meer sturend beleid (zelf bepalend, afdwingbaar).  
*Dit vergt een afweging binnen de gemeenteraad.*
6. Stel een doelgroepenverordening op.  
*Hierin staat voor wie de beoogde nieuwbouwwoningen bestemd zijn. Diverse keuzes zijn hierbij mogelijk.*  
*Neem eventueel een bestaande verordening als voorbeeld.*  
*Ook dit vergt een afweging binnen de gemeenteraad.*
7. Pas in het onderhavige bestemmingsplan de doelgroepenverordening toe.  
*Bestem bepaalde locaties voor de beoogde doelgroep.*  
*En ook dit vergt een afweging in de gemeenteraad.*

15

