


	CDA	VVD	Onafh.	Prog.Ow	CU-SGP	TOTAAL	griffier
voor							
tegen							
aangenomen / verworpen / stemmen staken / ingetrokken							



De Onafhankelijken
Politieke partij voor Oudewater



Progressief Oudewater

ChristenUnie SGP



Oudewater

Amendement

Voorstel agendapunt nr. 19

Raadsvoorstel Doelgroepenverordening

Onderwerp: opnemen subcategorieën sociale koopwoningen

De ondergetekende(n) stelt/stellen voor om het besluit te wijzigen:

De raad van de gemeente Oudewater in vergadering bijeen op ...

Besluit

het voorgestelde raadsbesluit als volgt te wijzigen:

1. in artikel 3 (Koopprijsgrenzen) wordt een nieuw lid 2 toegevoegd:

“2. Er wordt onderscheid gemaakt in drie subcategorieën sociale koopwoningen, te weten:

 - Sociale koop laag (circa 70% betaalbaarheidsgrens; maximaal €250.000,- prijspeil 2023);
 - Sociale koop midden (circa 85% betaalbaarheidsgrens; maximaal €300.000,- prijspeil 2023);
 - Sociale koop hoog (betaalbaarheidsgrens; €355.000,- prijspeil 2023).”;
2. de artikelliden 2 t/m 5 worden vernummerd tot 3 t/m 6;

3. in lid 3 (*nieuw lidnummer*) worden de woorden “De in het eerste lid bedoelde maximale koopprijs” vervangen door “De in het eerste en tweede lid bedoelde maximale koopprijzen”;
4. de tekst van artikel 5, tweede lid:
“Sociale koopwoningen dienen gedurende een termijn van maximaal 10 jaar vanaf eerste ingebruikname, voor deze doelgroep beschikbaar te blijven.”
wijzigen in:
“Sociale koopwoningen dienen gedurende een termijn van 20 jaar, of zo lang als wettelijk maximaal is toegestaan, vanaf eerste ingebruikname, voor deze doelgroep beschikbaar te blijven.”
5. de toelichting op de verordening te wijzigen conform de bijgevoegde notitie ‘Aanpassingen Toelichting Doelgroepenverordening’.


Toelichting:

Vanwege het opnemen van andere categorieën koopwoningen dan slechts sociale koopwoningen in de Doelgroepenverordening Oudewater 2022 is deze in strijd met het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het collegevoorstel brengt de verordening in overeenstemming met het Bro.

Ten opzichte van in 2022 vastgestelde doelgroepenverordening zijn echter de categorieën betaalbare en middeldure koopwoningen vervallen. Veel andere gemeenten hanteren vergelijkbare categorieën, waarbij binnen de sociale koopwoningen subcategorieën worden aangebracht.

Door deze werkwijze ook in Oudewater te hanteren kan toch, conform de bedoeling van de raad, een nader onderscheid binnen de sociale koopwoningen worden aangebracht. Hierdoor kan actiever gestuurd worden om sociale koopwoningen voor grotere groepen inwoners bereikbaar te maken en kan bijvoorbeeld via de woonvisie een gedifferentieerder woningbouwprogramma afgesproken worden dan slechts één categorie sociale koopwoningen tot € 355.000.

Fractie(s) en ondertekening indiener(s):



D. Stapel,
CDA Oudewater



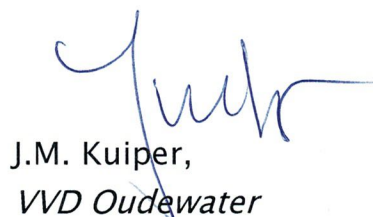
K.H. Honkoop,
Progressief Oudewater



A. Huizinga,
De Onafhankelijken



J.V. Bos,
ChristenUnie-SGP



J.M. Kuiper,
VVD Oudewater

Aanpassingen Toelichting Doelgroepenverordening

1. Toelichting doelgroepenverordening – eerste en tweede alinea

Bij de toelichting van artikel 3 wordt verwezen naar de inwerkingtreding van de Omgevingswet en de bepalingen die vanuit het Bro worden overgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving. Deze alinea wordt uit de toelichting van artikel 3 gehaald en wordt toegevoegd bij de eerste en tweede alinea van de algemene toelichting.

Was:

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) biedt gemeenten de mogelijkheid om in bestemmingsplannen te eisen dat een percentage van bepaalde categorieën woningen wordt gerealiseerd in nieuwbouwwontwikkelingen. Deze categorieën zijn vastgelegd in het Besluit Ruimtelijke Ordening (Bro):

- sociale huur;
- sociale koop;
- particulier opdrachtgeverschap; en
- geliberaliseerde woningen voor middenhuur

Vervolgens kan de gemeenteraad de doelgroepen die in aanmerking komen voor voornoemde categorieën woningen in een verordening vastleggen. Deze verordening (ook wel: “doelgroepenverordening”) vormt daarmee de juridische basis voor het doorvoeren van gemeentelijk woonbeleid in bestemmingsplannen. De verordening ziet uitsluitend toe op nieuwbouw van woningen. Om de doelgroepenverordening toe te passen moet dit in het betreffende bestemmingsplan en/of in overeenkomsten met ontwikkelaars vastgelegd worden.

Wordt:

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) biedt gemeenten de mogelijkheid om in bestemmingsplannen te eisen dat een percentage van bepaalde categorieën woningen wordt gerealiseerd in nieuwbouwwontwikkelingen. Deze categorieën zijn vastgelegd in het Besluit Ruimtelijke Ordening (Bro):

- sociale huur;
- sociale koop;
- particulier opdrachtgeverschap; en
- geliberaliseerde woningen voor middenhuur

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet zal het Besluit Ruimtelijke Ordening komen te vervallen. De bepalingen zoals die nu in het Besluit Ruimtelijke Ordening zullen worden opgenomen in de Omgevingswet overgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Vervolgens kan de gemeenteraad de doelgroepen die in aanmerking komen voor voornoemde categorieën woningen in een verordening vastleggen. Deze verordening (ook wel: “doelgroepenverordening”) vormt daarmee de juridische basis voor het doorvoeren van gemeentelijk woonbeleid in bestemmingsplannen. De verordening ziet uitsluitend toe op nieuwbouw van woningen. Om de doelgroepenverordening toe te passen moet dit in het betreffende bestemmingsplan en/of in overeenkomsten met ontwikkelaars vastgelegd worden.

2. Toelichting artikel 3 ‘Kooprijsgrenzen’:

De drie subcategorieën worden in de toelichting opgenomen. Daarnaast wordt de toelichting over de bepalingen in het Besluit ruimtelijke ordening op deze plek weggehaald.

Was:

In artikel 3 wordt de categorie sociale koop gedefinieerd met een maximale koopprijs van €355.000. Deze maximale koopprijs prijs is vanuit de U10 regionaal afgestemd in de Woondeal. Wanneer vanuit de rijksoverheid een definitie en indexering voor betaalbare koop wordt doorgevoerd, wordt deze definitie en indexering toegepast.

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet zal het Besluit Ruimtelijke Ordening komen te vervallen. De bepalingen zoals die nu in het Besluit Ruimtelijke Ordening zullen worden opgenomen in de Omgevingswet overgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Wordt:

In artikel 3 wordt de categorie sociale koop onderverdeeld in drie subcategorieën:
Sociale koop laag (circa 70% betaalbaarheidsgrens; maximaal €250.000,- prijspeil 2023);
Sociale koop midden (circa 85% betaalbaarheidsgrens; maximaal €300.000,- prijspeil 2023);
Sociale koop hoog (betaalbaarheidsgrens; €355.000,- prijspeil 2023)

De maximale koopprijs voor sociale koop hoog is vanuit de U10 regionaal afgestemd in de Woondeal.

De indexering van de maximale koopprijsgrenzen loopt gelijk aan de indexering van de betaalbaarheidsgrens vanuit de rijksoverheid.

3. Artikel 5 Instandhouding

De instandhoudingstermijn voor sociale koopwoningen is aangepast naar de tekst die in de verordening staat.

Was:

In dit artikel is bepaald dat de verhuurder een woning gedurende de instandhoudingstermijn beschikbaar moet houden voor de doelgroep. De instandhoudingstermijn voor sociale huurwoningen is minimaal 25 jaar na de eerste ingebruikname.
De instandhoudingstermijn voor middeldure huurwoningen is bepaald op 15 jaar. De huurprijzen van middeldure huurwoningen mogen in die periode niet boven de huurprijsgrenzen uitkomen die zijn vastgelegd in artikel 2 van deze verordening.
De instandhoudingstermijn voor sociale koopwoningen is maximaal 10 jaar.
Indien woningen binnen de gestelde termijnen worden onttrokken aan de opgelegde categorie, is dit in strijd met de doelgroepenverordening en kan de gemeente handhavend optreden.

Wordt:

In dit artikel is bepaald dat de verhuurder een woning gedurende de instandhoudingstermijn beschikbaar moet houden voor de doelgroep. De instandhoudingstermijn voor sociale huurwoningen is minimaal 25 jaar na de eerste ingebruikname.
De instandhoudingstermijn voor middeldure huurwoningen is bepaald op 15 jaar. De huurprijzen van middeldure huurwoningen mogen in die periode niet boven de huurprijsgrenzen uitkomen die zijn vastgelegd in artikel 2 van deze verordening.
De instandhoudingstermijn voor sociale koopwoningen is een termijn van 20 jaar, of zo lang als wettelijk maximaal is toegestaan, vanaf eerste ingebruikname, voor deze doelgroep beschikbaar te blijven.
Indien woningen binnen de gestelde termijnen worden onttrokken aan de opgelegde categorie, is dit in strijd met de doelgroepenverordening en kan de gemeente handhavend optreden.