

Voorrangsbeleid woningzoekenden uit de gemeente

Waarom voorrang voor eigen woningzoekenden?

In de huidige woningmarkt is het lastig om een betaalbare huur- of koopwoning te vinden voor mensen met een beperkt inkomen. Een betaalbare koopwoning voor mensen die (voor het eerst) een woning willen kopen (koopstarters) is vaak onbereikbaar.

Een grote groep woningzoekenden met een (laag) middeninkomen is eveneens niet in staat een passende woning te vinden. Het inkomen is te hoog om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning en te laag om een koopwoning te kopen. Ook in onze gemeente is op dit moment veel vraag en te weinig aanbod van betaalbare woningen, voor woningzoekenden met een laag- en middeninkomen. De gemeente wil daarom dat woningzoekenden uit de gemeente eerder in aanmerking komen voor een betaalbare woning, huur of koop.

Sociale huurwoningen

Voor de verdeling en toewijzing van de vrijgekomen sociale huurwoningen gelden de voorwaarden en regels die zijn vastgelegd in de regionale huisvestingsverordening Regio Utrecht, 2019, gemeente Utrechtse Heuvelrug. Een belangrijke voorwaarde is dat de woningzoekende staat ingeschreven bij Woningnet regio Utrecht en moeten beschikken over een geldige inschrijving. De beschikbare sociale huurwoningen worden verdeeld en toegewezen door woningcorporaties en particuliere eigenaren. Met de maximale inzet van lokaal maatwerk en daardoor 25% van de vrijgekomen sociale huurwoningen met voorrang toe te wijzen aan inwoners, komen woningzoekenden uit de gemeente eerder in aanmerking voor sociale huurwoning.

Sociale huurwoningen blijven na de eerste in gebruik name ten minste 25 jaar beschikbaar voor woningzoekenden die over een inkomen beschikken dat voldoet aan de eisen die hierover zijn vastgelegd in de Woningwet.

Sociale koopwoningen

Woningzoekenden uit de gemeente krijgen in principe voorrang om in aanmerking te komen voor een sociale koopwoning in de gemeente. Dit zorgt voor meer doorstroming in de bestaande woningvoorraad. De maximale koopprijs van een sociale koopwoning is € 200.000,-. Daarnaast is een anti-speculatiebeding en een zelfbewoningplicht van 10 jaar van toepassing. Ten alle tijden geldt een maximale inkomensgrens voor het (gezamenlijk) huisinkomen van € 50.000,- (prijspeil 2020).

De nieuwe sociale koopwoningen worden bij de start van de verkoop de eerste dertien weken door de bouwer/ontwikkelaar aangeboden aan woningzoekenden waarvoor het volgende geldt:

- In de eerste plaats komen in aanmerking: De woningzoekenden die nu in een sociale huurwoning in onze gemeente wonen.
- In de tweede plaats: starters uit de gemeente.
- In de derde plaats woningzoekende(n) met een economische binding aan de gemeente zonder een sociale huurwoning, maar met een passend inkomen aan bod.
- Tot slot (als er daarna nog woningen beschikbaar zijn): iedere woningzoekende die aan de inkomensnorm voldoet.

Op deze manier wordt niemand uitgesloten, maar maken woningzoekenden uit de gemeente wel de grootste kans op een betaalbare koopwoning.

Bij veel belangstelling en meer inschrijvingen dan woningen, kan een notaris worden ingeschakeld voor loting en verdeling van het aantal beschikbare woningen.

Hieronder worden de voorwaarden om in aanmerking voor een sociale koopwoning kort toegelicht.

Inkomenseis, anti- speculatiebeding en zelfbewoningsplicht

De kandidaat- koper(s) moet(en) bij de start van de verkoop, beschik (t) (ken) over aan aantoonbaar huishoudeninkomen tot maximaal 50.000 (bruto) euro per jaar. Voor de sociale koopwoning geldt een anti-speculatiebeding en een plicht tot zelfbewoning van 10 jaar.

Voorrang voor doorstromers

Een woningzoekende uit de gemeente die een sociale huurwoning in de gemeente achterlaat, is een doorstromer en krijgt voorrang op een koopwoning. Deze woningzoekende(n) gaat(n) de koopwoning zelf bewonen en heeft (hebben) geen andere woning(en) in eigendom.

Starters

Starters op de woningmarkt, zijn woningzoekenden die nog bij hun ouders of op kamers wonen in de gemeente en geen sociale huurwoning achterlaten. De starter(s) heeft (hebben) een (gezamenlijk) huishouden inkomen tot maximaal € 50.000,-, op het moment dat de sociale woning te koop wordt aangeboden.

Woningzoekenden met economische binding aan de gemeente

Woningzoekende(n), waarbij de woningzoekende of waarvan een van partners bij de start van de verkoop, ten minste voor 20 uur per week economisch gebonden aan de gemeente, en een (gezamenlijk) huishoudeninkomen tot maximaal € 50.000,- per jaar.

Overige woningzoekenden

Woningzoekenden vanuit buiten gemeente die op zoek zijn naar een sociale koopwoning en voldoen aan bovengenoemde voorwaarden en eisen.

Midden dure huurwoningen

Om in aanmerking te komen voor een midden dure huurwoningen in de gemeente zijn regels opgenomen in de doelgroepenverordening sociale woningbouw en midden dure huurwoningen. Voor de woningen geldt een inkomenseis tot een bedrag van € 58.750,- (bruto prijspeil 2020).

Midden dure huurwoningen zijn na de eerste ingebruikname minimaal 15 jaar beschikbaar voor de middeninkomens. Voor midden dure huurwoningen komen met voorrang (50% per project) woningzoekenden uit de gemeente in aanmerking die een sociale huurwoning achterlaten of huishoudens die met een midden inkomen, waaronder senioren die woonachtig zijn onze gemeente, willen doorstromen.

Hierover maken we (vrijblijvend) afspraken met de ontwikkelaar of belegger. We kunnen dit juridisch niet afdwingen. We spreken met hen af dat deze midden dure huurwoningen eerst gedurende 13 weken met voorrang aan te bieden aan woningzoekenden uit de gemeente die voldoen aan bovenstaande voorwaarden.

Middel dure koopwoningen

Met het aanbod van middel dure koopwoningen willen wij middeninkomens die in de gemeente wonen, een kans bieden om als starter vanuit een sociale huurwoning door te stromen naar een koopwoning. Hierdoor komt er weer woonruimte vrij voor woningzoekenden. We werken als gemeente mee aan de bouw van middel dure koopwoningen in twee verschillende prijsklassen, (type A vanaf 200.000,- tot € 270.000,- en type B vanaf € 270.000,- tot € 315.000,-). Zo kunnen mensen met een middeninkomen een koopwoning kopen die past bij hun inkomen en financieringscapaciteit. De bouw en het aanbod woningen in dit segment bevordert tevens de doorstroming op de lokale woningmarkt, zowel in de huur als in de koop.

Wij maken met de ontwikkelaars en bouwers (vrijblijvend) afspraken om de nieuwe middel dure koopwoningen met voorrang eerst gedurende 13 weken aan woningzoekenden uit de gemeente aan te bieden, die voldoen aan de voorwaarden zoals hierboven omschreven.

Handleiding/Infographic: overzicht van doelen, instrumenten, doelgroepen en stakeholders en resultaten.