



Voorrangbeleid 2021 gemeente Hardinxveld-Giessendam

Voorrangbeleid

Waarom voorrang voor eigen woningzoekenden? In de huidige woningmarkt is het lastig om een betaalbare 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 Hardinxveld-Giessendam (hierna te noemen: de gemeente) is op dit moment veel vraag naar 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 koopwoning, het woningbouwproject op de locatie Pieter de Hoogh wordt hiervoor als pilot gebruikt.

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 € 240.000,- (prijspeil 2021). Daarnaast is een anti-speculatiebeding en een zelfbewoningplicht van vijf (5) jaar van toepassing. Ten alle tijden geldt een maximale inkomenseis;

- ✓ voor koopwoningen van € 200.000,- geldt een maximale inkomensgrens voor het (gezamenlijk) bruto huishoudinkomen van € 50.000,- en
- ✓ voor koopwoningen van € 240.000,- geldt een maximale inkomensgrens voor het (gezamenlijk) bruto huishoudinkomen van € 60.000,- (prijspeil 2021).

De sociale koopwoningen worden bij de start van de verkoop de eerste dertien (13) weken door de verkoper (bouwer, ontwikkelaar, gemeente e.d.) aangeboden aan woningzoekenden waarvoor het volgende geldt:

1. In de eerste plaats komen in aanmerking: starters op de woonmarkt uit de gemeente die hun eerste koopwoning willen kopen.
2. In de tweede plaats: woningzoekende(n) met een economische binding (werkzaam bij een bedrijf dat gevestigd is in de gemeente) aan de gemeente zonder een (sociale) huurwoning, maar met een passend inkomen aan bod.
3. In de derde plaats: de woningzoekenden die nu in een (sociale) huurwoning in onze gemeente wonen.
4. In de vierde plaats: starters uit de regio Drechtsteden en Alblasserwaard-Vijfheerenlanden.
5. Tot slot: iedere woningzoekende die aan de inkomenseis voldoet.

Wanneer er na 13 weken nog woningen beschikbaar zijn c.q. onverkochte woningen over blijven, worden deze op de vrije markt aangeboden. Op deze manier wordt niemand uitgesloten, maar maken woningzoekenden uit de gemeente wel de grootste kans op een betaalbare sociale koopwoning. Bij veel belangstelling en meer inschrijvingen dan woningen, kan een notaris worden ingeschakeld voor loting en verdeling van het aantal beschikbare woningen.

Voorwaarden

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

Inkomenseis

De kandidaat- koper(s) moet(en) bij de start van de verkoop, beschik (t) (ken) over aan aantoonbaar (gezamenlijk) bruto huishoudinkomen tot maximaal € 50.000,-/€ 60.000,- per jaar (afhankelijk van de koopprijs van de sociale koopwoning).

Anti- speculatiebeding

De kandidaat- koper(s) verplicht (en) zich de sociale koopwoning niet aan derden te zullen doorverkopen voor een periode van 5 jaar. Het betreft een kettingbeding, dus bij verkoop van de woning gaat de werking van het beding over op de nieuwe koper.

Zelfbewoningsplicht

De kandidaat- koper(s) verplicht (en) zich de sociale koopwoning uitsluitend te zullen gebruiken om die zelf te bewonen voor een periode van 5 jaar. Het betreft een kettingbeding, dus bij verkoop van de woning gaat de werking van het beding over op de nieuwe koper.

Starters

Starters op de woningmarkt, zijn woningzoekenden die nog bij hun ouders of op kamers wonen in de gemeente (kortom hun eerste koopwoning willen kopen) en geen (sociale) huurwoning achterlaten.

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.

Voorrang voor doorstromers

Een woningzoekende uit de gemeente die een sociale huurwoning in de gemeente achterlaat, is een doorstromer en krijgt voorrang op een sociale koopwoning.

Starters uit de regio's

Woningzoekende(n) vanuit de regio Drechtsteden en Alblasserwaard-Vijfheerenlanden die op zoek zijn naar een sociale koopwoning.

Overige woningzoekenden (rest categorie)

Alle overige Woningzoekende(n) die op zoek zijn naar een sociale koopwoning.