

Voorstel tot vaststellen Doelgroepenverordening Edam-Volendam	AMENDEMENT
Onderwerp: Een sociale koopwens zonder de NHG-grens	
De raad van de gemeente Edam-Volendam in vergadering bijeen d.d. 23 februari 2023	
Ondergetekende(n) stellen voor in de “Verordening doelgroepen sociale huur- en koopwoningen Edam-Volendam 2023” de volgende twee wijzigingen aan te brengen: Artikel 4 lid 1 te wijzigen in: “De aanvangskoopprijs voor koopwoningen bedraagt <i>maximaal 85% van de betaalbaarheidsgrens</i>” Artikel 4 lid 3 vanaf de zinsnede “... waarbij de maximale koopprijs ...” te wijzigen in: “... waarbij de maximale koopprijs als bedoeld in het eerste lid niet boven de op dat moment geldende <i>betaalbaarheidsgrens</i> mag uitkomen.”	
Toelichting: - De NHG-grens is voor 2023 vastgesteld op €405.000. Deze grens is de laatste jaren flink gestegen. Zo stond de NHG-grens in 2022 nog op €355.000. Sinds 2023 hanteert het kabinet een aparte betaalbaarheidsgrens die niet gekoppeld is aan de NHG-grens. Door de stijgingen werd de NHG-grens geen goede indicator meer gevonden voor betaalbaarheid. De betaalbaarheidsgrens is vastgesteld op €355.000. Door in deze verordening ook uit te gaan van de betaalbaarheidsgrens geven we onze sociale koopwoningen niet alleen een échte sociale prijs, maar voorkomen we ook dat ze jaarlijks flink duurder mogen worden. - In het oorspronkelijke artikel 4 lid 1 mag een sociale koopwoning maximaal €324.000 kosten. In het voorgestelde artikel is dit maximaal €301.750. Deze prijzen gelden voor het jaar 2023. Om het verschil in maximale aanvangsprijs niet onevenredig groot te maken is in het voorgestelde artikel gekozen voor een percentage van 85% in plaats van 80%. - In het oorspronkelijke artikel 4 lid 3 wordt voor de maximale kostprijs verwezen naar de Voorwaarden en Normen Nationale Hypotheek Garantie. Momenteel bedraagt deze €405.000 voor een woning zonder energiebesparende voorzieningen en €429.300 voor een woning met “aanvullende energiebesparende voorzieningen”. In onze formulering wordt hier ook uitgegaan van de betaalbaarheidsgrens. De ruimte voor indexering van de maximale aanvangskoopprijs is met het voorgestelde artikel minder dan het oorspronkelijke artikel, maar dit verzekert dat de woning ook voor volgende kopers een sociale koopprijs heeft. - In de Voorwaarden en Normen wordt onderscheid gemaakt tussen nieuwbouwwoningen met en zonder energiebesparende voorzieningen. Dit onderscheid is achterhaald. Vanaf 2021 moeten alle gebouwen voldoen aan de BENG-eisen. Een nieuwbouwwoning met energiebesparende voorzieningen is niet langer de uitzondering, maar de standaard. Overigens wordt voor beide soorten woningen dezelfde maximale aanvangskoopprijs gehanteerd. Wel onderscheid maken in de indexatie is daarmee nog vreemder.	
 Nico van Straalen GroenLinks	 Pim Blik Partij van de Arbeid

