Voorstelnummer: 11-2023
Agendanummer: 8
Zaaknummer: Z22336005

Verordening van de raad van de gemeente Edam-Volendam houdende regels over woningbouwcategorieën en doelgroepen (Verordening doelgroepen sociale en middeldure huurwoningen- en sociale koopwoningen Edam-Volendam 2023)

De raad van de gemeente Edam-Volendam;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 7 februari 2023, nr. Z22116005

gelet op artikel 149 van de Gemeentewet, artikel 3.1, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening en de artikelen 1.1.1. en 3.1.2 van het Besluit ruimtelijke ordening en artikel 7ad van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet in verband met artikel 3.10 aanhef en onder a. van de Regeling uitvoering Crisis- en herstelwet;

overwegende dat de vastgestelde Woonvisie uit gaat van een rechtvaardige en evenwichtige woonruimteverdeling;

B E S L U I T:

vast te stellen de volgende **Verordening doelgroepen sociale en middeldure huurwoningen en sociale koopwoningen Edam-Volendam 2023.**

Artikel 1 Definities
In deze verordening wordt verstaan onder:
a) aanvangshuurprijs: de huurprijs bij de start van de huurovereenkomst;
b) aanvangskoopprijs: de koopprijs bij het sluiten van de koopovereenkomst;
c) DAEB-norm (Diensten-van-Algemeen-Economisch-Belang-norm): de inkomensgrens bedoeld in artikel 48, eerste lid, van de Woningwet;
d) eerste ingebruikname: de datum waarop de woning na bouwoplevering op grond van de huur- of koopovereenkomst aan de huurder of koper ter beschikking wordt gesteld;
e) eigenaar: diegene die bevoegd is tot het in gebruik geven van dan wel het treffen van voorzieningen aan een gebouw of gedeelte daarvan;
f) huishouden: alleenstaande met of zonder kinderen die een gemeenschappelijke huishouding voert of twee personen met of zonder kinderen, die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren;
g) huurprijs: de prijs die bij huur per maand is verschuldigd voor het enkele gebruik van een woonruimte, uitgedrukt in een bedrag per maand;
h) inkomen: rekeninkomen als bedoeld in artikel 1, aanhef en onder i, van de Wet op de huurtoeslag;
i) middeldure huurwoning: de zelfstandige geliberaliseerde huurwoning voor middenhuur als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid onder j, van het Besluit ruimtelijke ordening;
j) sociale huurwoning: huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid onder d, van het Besluit ruimtelijke ordening;

CONCEPT

k) sociale koopwoning: de zelfstandige koopwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid onder e, van het Besluit ruimtelijke ordening waarbij een in deze verordening bepaalde maximale koopprijs van toepassing is;
l) woning: zelfstandige woonruimte.

Artikel 2 Huurprijsgrens sociale huurwoningen

1. De aanvangshuurprijs voor sociale huurwoningen bedraagt maximaal het bedrag bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag.
2. De in het eerste lid bedoelde aanvangshuurprijs voor sociale huurwoningen wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 12, tweede lid van het Besluit huurprijzen woonruimte.
3. De hoogte van de aanvangshuurprijs van sociale huurwoningen is een bedrag onder het maximale bedrag als bedoeld in het eerste lid.

Artikel 3 Huurprijsgrens middeldure huurwoningen

1. De aanvangshuurprijs voor middeldure huurwoningen bedraagt meer dan het bedrag bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag en ten hoogste € 1000, peildatum 1 januari 2023.
2. De in het eerste lid bedoelde minimale aanvangshuurprijs voor middeldure huurwoningen wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 27, eerste lid van de Wet op de huurtoeslag.
3. De in het eerste lid bedoelde maximale aanvangshuurprijs voor middeldure huurwoningen wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig de jaarmutatie van de consumentenprijsindex (CPI) alle huishoudens zoals het Centraal Bureau voor de Statistiek jaarlijks in januari publiceert over het voorafgaande kalenderjaar.
4. De hoogte van de huurprijs van middeldure huurwoningen is een bedrag binnen de bandbreedte genoemd in het eerste lid van dit artikel, waarbij rekening wordt gehouden met het bepaalde in de leden twee en drie.

Artikel 4 Koopprijsgrens sociale koopwoningen

1. De aanvangskoopprijs voor koopwoningen bedraagt 80% van de NHG-grens.
2. De hoogte van de aanvangskoopprijs van sociale koopwoningen dient, gerekend vanaf de datum van eerste verkoop gedurende de instandhoudingstermijn zoals genoemd in artikel 7, op of onder het bedrag te blijven van de bij de eerste verkoop overeengekomen aanvangskoopprijs.
3. De in het eerste lid bedoelde maximale aanvangskoopprijs voor sociale koopwoningen en de in het tweede lid bedoelde overeengekomen aanvangskoopprijs worden jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig de jaarmutatie van de consumentenprijsindex (CPI) alle huishoudens zoals het Centraal Bureau voor de Statistiek jaarlijks in januari publiceert over het voorafgaande kalenderjaar, waarbij de maximale koopprijs als bedoeld in het eerste lid niet boven de op dat moment geldende maximale kostengrens, zoals vastgesteld in de Voorwaarden en Normen Nationale hypotheek Garantie, mag uitkomen.

Artikel 5 Doelgroep

1. De doelgroep voor sociale huurwoningen zijn huishoudens met een maximaal inkomen tot aan de DAEB-norm.
2. De doelgroep voor middeldure huurwoningen zijn huishoudens met een inkomen tot met maximaal 1,5 keer de DAEB-norm.

3. De doelgroep voor sociale koopwoningen zijn huishoudens met een maximaal inkomen tot en met 1,5 keer de DAEB-norm.
4. Het college van burgermeester en wethouders kan de inkomens zoals bepaald in tweede en derde lid van dit artikel jaarlijks aanpassen.

Artikel 6 Procedure verkoop

1. Het is verboden om een sociale koopwoning binnen de instandhoudingstermijn als bedoeld in artikel 7 door te verkopen, anders dan door toepassing van de procedure in dit artikel.
2. Bij eerste verkoop wordt de woning, na het sluiten van de inschrijftermijn van tenminste twee weken, per categorie als bedoeld in artikel 5 aangeboden aan inschrijvers volgens onderstaande volgorde:
    a. eerst aan inschrijvers die starters en tevens huurder zijn;
    b. vervolgens aan inschrijvers die alleen starter zijn;
    c. tenslotte aan een ieder die voldoet aan de inkomenseis van de betreffende categorie.
3. Indien er meer inschrijvingen zijn ontvangen dan aan te bieden woningen in de betreffende categorie als bedoeld in artikel 5, wordt door middel van loting onder toezicht van een notaris, uitvoering gegeven aan de verkoop.
4. Een opvolgende verkoop kan gedurende de instandhoudingstermijn alleen plaatsvinden aan een koper die voldoet aan de criteria genoemd in artikel 5.

Artikel 7 Instandhoudingstermijn

1. Sociale huurwoningen blijven gedurende een termijn van ten minste 20 jaar na de eerste ingebruikname voor de doelgroep beschikbaar.
2. Middeldure huurwoningen blijven gedurende een termijn van ten minste 15 jaar na de eerste ingebruikname als middeldure huurwoning voor de doelgroep beschikbaar.
3. Sociale koopwoningen blijven gedurende een termijn van 10 jaar na de eerste ingebruikname als sociale koopwoning voor de doelgroep beschikbaar.
4. Het college van burgemeester en wethouders kan, indien economische omstandigheden daartoe aanleiding geven, besluiten om, ten gunste van de aanvrager, af te wijken van de in het eerste, tweede en derde lid van dit artikel genoemde instandhoudingstermijn.
5. Het is verboden om een sociale huurwoning, middeldure huurwoning en sociale koopwoning eerder dan de betreffende instandhoudingstermijn aan de woningvoorraad te onttrekken dan wel uit te ponden.

Artikel 8 Meldingsplicht

De verkoop en doorverkoop van sociale koopwoningen als bedoeld in artikel 1 wordt gedurende de instandhoudingstermijn als bedoeld in artikel 6, door of namens de grondeigenaar uiterlijk binnen vier weken na het tekenen van de koopovereenkomst gemeld aan het college van burgemeester en wethouders door middel van het door hen voorgeschreven elektronische formulier.

Artikel 9 Hardheidsclausule

Het college van burgemeester en wethouders kan artikel 2 tot en met 7 buiten toepassing laten of daarvan afwijken, voor zover toepassing gelet op het belang dat leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard.

Artikel 10 Inwerkingtreding en citeertitel

1. Deze verordening treedt in werking op de eerste dag na die waarop zij is bekendgemaakt.

2. Deze verordening wordt aangehaald als: Verordening doelgroepen sociale en middeldure huurwoningen en sociale koopwoningen Edam-Volendam 2023.

Aldus besloten door de gemeenteraad van
Edam-Volendam in zijn openbare vergadering
d.d. 23 februari 2023

de griffier,	de voorzitter,
mr. M. van Essen.	L.J. Sievers.