Raadsbesluit

Zaaknummer: 2026114

Steller: M. van Noordenne
Team: ROWE

gelezen het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders d.d.

betreft: Verordening doelgroepen sociale/middeldure huur en sociale koop Gemeente Hoorn 2023

gelet op het bepaalde in artikel 3.1, lid 1, van de Wet ruimtelijke ordening, in artikel 5.20 van het Besluit omgevingsrecht, de artikelen 108, artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet; artikelen 1.1.1 en 3.1.2 van het Besluit ruimtelijke ordening; artikel 7ad van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet

De Raad van de gemeente Hoorn besluit:

- in te trekken de Verordening doelgroepen sociale woningbouw en middenhuur Gemeente Hoorn (2019)
- vast te stellen de volgende:

Verordening doelgroepen sociale/middeldure huur en sociale koop Gemeente Hoorn 2023

Artikel 1 Begripsbepalingen
Deze verordening verstaat onder:
a. Aanvangshuurprijs: de huurprijs bij de start van de huurovereenkomst;
b. College: het college van burgemeester en wethouders van Hoorn;
c. Daeb-norm: de inkomensgrens bedoeld in artikel 48, eerste lid van de Woningwet;
d. Huishouden: een alleenstaande, of twee of meer natuurlijke personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of willen gaan voeren;
e. Huishoudeninkomen: (gezamenlijke) verzamelinkomen(s) als bedoeld in artikel 2.18 van de Wet inkomstenbelasting 2001 van het huishouden, of, wanneer geen inkomstenbelasting wordt geheven, het belastbare loon krachtens de Wet op de loonbelasting 1964;
f. Huurprijs: de prijs die bij huur per maand is verschuldigd voor het enkele gebruik van een woonruimte;
g. Sociale huurwoning: huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder d van het Besluit ruimtelijke ordening;
h. Geliberaliseerde woning voor middenhuur: huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder j van het Besluit ruimtelijke ordening;
i. Sociale koopwoning: koopwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder e van het Besluit ruimtelijke ordening jo. artikel 7ad, eerste en tweede lid, van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet, waarbij een in deze verordening bepaalde maximale koopprijs van toepassing is.

Artikel 2 Doel
De raad van de gemeente Hoorn geeft in deze verordening uitvoering aan het gestelde in artikel 1.1.1, eerst lid, onder d, e en j van het Besluit ruimtelijke ordening.

Artikel 3 Doelgroep
1. De doelgroep voor sociale huurwoningen zijn huishoudens met een huishoudeninkomen zoals bedoeld in de Woningwet 2015.
2. Als doelgroep voor geliberaliseerde woningen voor middenhuur laag 1 als bedoeld in artikel 5, eerste lid, onder b worden aangemerkt huishoudens met een huishoudeninkomen tot maximaal 1,25 maal de Daeb-norm voor eenpersoonshuishoudens.
3. Als doelgroep voor geliberaliseerde woningen voor middenhuur laag 2 als bedoeld in artikel 5, eerste lid, onder b worden aangemerkt huishoudens met een (gezamenlijk) huishoudeninkomen tot maximaal 1,25 maal de Daeb-norm voor meerpersoonshuishoudens.

CONCEPT

4. Als doelgroep voor geliberaliseerde woningen voor middenhuur hoog 1 als bedoeld in artikel 5, eerste lid, onder c worden aangemerkt huishoudens met een huishoudeninkomen tussen 1,25 en maximaal 1,50 maal de Daeb-norm voor eenpersoonshuishoudens.
5. Als doelgroep voor geliberaliseerde woningen voor middenhuur hoog 2 als bedoeld in artikel 5, eerste lid, onder c worden aangemerkt huishoudens met een (gezamenlijk) huishoudeninkomen tussen 1,25 en maximaal 1,50 maal de Daeb-norm voor meerpersoonshuishoudens.
6. De doelgroep voor sociale koopwoningen laag 1 zijn huishoudens met een (gezamenlijk) huishoudeninkomen tot maximaal 1,25 maal de Daeb-norm voor eenpersoonshuishoudens.
7. De doelgroep voor sociale koopwoningen laag 2 zijn huishoudens met een (gezamenlijk) huishoudeninkomen tot maximaal 1,25 maal de Daeb-norm voor meerpersoonshuishoudens.
8. De doelgroep voor sociale koopwoningen hoog 1 zijn huishoudens met een (gezamenlijk) huishoudeninkomen tussen 1,25 en maximaal 1,50 maal de Daeb-norm voor eenpersoonshuishoudens.
9. De doelgroep voor sociale koopwoningen hoog 2 zijn huishoudens met een (gezamenlijk) huishoudeninkomen tussen 1,25 en maximaal 1,50 maal de Daeb-norm voor meerpersoonshuishoudens.

Artikel 4 Toetsing huishoudeninkomen en huishoudensamenstelling doelgroep

Bij huurwoningen is de toetsing of een huishouden gelet op het inkomenscriterium behoort tot de doelgroep, en de samenstelling van dat huishouden (eenpersoons of meerpersoons), alleen van toepassing op het moment dat een woning (opnieuw) verhuurd wordt, binnen de geldende instandhoudingstermijn.
Voor de verkoper van een sociale koopwoning is de toetsing of een huishouden gelet op het inkomenscriterium tot de doelgroep behoort alleen van toepassing op het moment van eerste verkoop. Notarissen worden geacht de uitkomst van de toetsing te melden aan de gemeente bij elke doorverkoop binnen de geldende instandhoudingstermijn.

Artikel 5 Huurprijsgrenzen

1. De huurprijsgrenzen voor geliberaliseerde woningen voor middenhuur zijn:
   a. de aanvangshuurprijs voor geliberaliseerde woningen voor middenhuur bedraagt ten minste het bedrag bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag;
   b. de aanvangshuurprijs voor geliberaliseerde woningen voor middenhuur in het lage segment (laag 1 en laag 2) bedraagt ten hoogste € 950 (prijspeil 2023);
   c. de aanvangshuurprijs voor geliberaliseerde woningen voor middenhuur in het hoge segment (hoog 1 en hoog 2) bedraagt ten hoogste € 1.100 (prijspeil 2023).
2. De in het eerste lid, onder a bedoelde minimale aanvangshuur wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 12, tweede lid van het Besluit huurprijzen woonruimte.
3. De in het eerste lid, onder b en c bedoelde maximale aanvangshuur wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig de ‘Consumentenprijsindex Alle Huishoudens’ van het Centraal Bureau voor de Statistiek, dan wel de ‘CAO-loonindex Alle Economische Activiteiten, Cao-lonen per uur inclusief bijzondere beloningen’ van het Centraal Bureau voor de Statistiek’, wanneer deze lager is; naar boven afgerond op een veelvoud van € 5.
4. De hoogte van de huurprijs van sociale huurwoningen dient gerekend vanaf de datum van eerste verhuur gedurende de instandhoudingstermijn, zoals genoemd in artikel 7, onder het bedrag bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag te blijven.
5. De hoogte van de huurprijs van geliberaliseerde woningen voor middenhuur in respectievelijk het lage en het hoge segment dient gerekend vanaf de datum van eerste verhuur gedurende de instandhoudingstermijn, zoals genoemd in artikel 7, te blijven vallen binnen de bandbreedte van respectievelijk het lage segment en het hoge segment, genoemd in het eerste lid.

Artikel 6 Koopprijsgrenzen

1. De koopprijs vrij op naam voor een sociale koopwoning laag 1 bedraagt ten hoogste € 220.000 (prijspeil 2023).
2. De koopprijs vrij op naam voor een sociale koopwoning laag 2 bedraagt ten hoogste € 240.000 (prijspeil 2023).
3. De koopprijs vrij op naam voor een sociale koopwoning hoog 1 bedraagt ten hoogste € 270.000 (prijspeil 2023).

4. De koopprijs vrij op naam voor een sociale koopwoning hoog 2 bedraagt ten hoogste € 310.000 (prijspeil 2023).
5. De in het eerste tot en met vierde lid bedoelde maximale koopprijzen worden jaarlijks per 1 januari geïndexeerd met de BDB-index eengezinswoningen nieuwbouw, respectievelijk appartementen nieuwbouw, naar beneden afgerond op een veelvoud van € 500.
6. Als indexperiode wordt aangehouden de periode 1 december jaar t-2 t/m november jaar t-1, waarbij t het kalenderjaar is waarvoor de geïndexeerde koopprijsgrenzen gelden.

Artikel 7 Instandhouding

1. Sociale huurwoningen dienen gedurende een termijn van ten minste 25 jaar na eerste ingebruikname voor de doelgroep als sociale huurwoning beschikbaar te blijven.
2. Geliberaliseerde woningen voor middenhuur in zowel het lage als het hoge segment, als bedoeld in artikel 5, lid 1, dienen gedurende een termijn van ten minste 15 jaar na eerste ingebruikname voor de doelgroep als middeldure huurwoningen beschikbaar te blijven.
3. Sociale koopwoningen in het lage segment, als bedoeld in artikel 6, leden 1 en 2, dienen gedurende een termijn van ten minste 10 jaar na eerste ingebruikname voor de doelgroep als sociale koopwoning beschikbaar te blijven.
4. Sociale koopwoningen in het hoge segment, als bedoeld in artikel 6, leden 3 en 4, dienen gedurende een termijn van ten minste 5 jaar na eerste ingebruikname voor de doelgroep als sociale koopwoning beschikbaar te blijven.

Artikel 8 Hardheidsclausule

Het college kan afwijken van de bepalingen in deze verordening indien de belangen die zijn gediend met toepassing van deze verordening niet opwegen tegen de zwaarwegende belangen die afwijking van deze verordening in een bijzonder geval wenselijk maken. Het college gaat terughoudend om met deze bevoegdheid.

Artikel 9 Toezicht en handhaving

Het college is belast met het toezicht op de naleving van het bij of krachtens deze verordening bepaalde.

Artikel 10 Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking een dag na bekendmaking.

Artikel 11 Citeertitel

Deze verordening kan worden aangehaald als ‘Verordening doelgroepen sociale/middeldure huur en sociale koop Gemeente Hoorn 2023’.

Hoorn, *(datum)*

de griffier, de voorzitter,

Bekendmaking:

- door opname in het Gemeenteblad

Toelichting Verordening doelgroepen sociale/middeldure huur en sociale koop Gemeente Hoorn 2023

Inleiding
In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) heeft de rijksoverheid gedefinieerd wat wordt begrepen onder sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en geliberaliseerde woningen voor middenhuur. De definiëring van de doelgroep voor deze woningen is in het Bro bij de gemeente gelegd. Dit betekent dat de gemeente een verordening moet hebben om kwalitatieve eisen te kunnen stellen in nieuwe of te wijzigen bestemmingsplannen en exploitatieplannen. In deze verordening definieert de gemeente de doelgroepen voor sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en middeldure huurwoningen door middel van inkomensgrenzen. Daarnaast moeten in de verordening de prijsgrenzen en de instandhoudingstermijn voor deze woningen worden bepaald, binnen de in het Bro gestelde grenzen.

Artikelgewijze toelichting

Artikel 1 Definities
Ter verduidelijking bij c.:
Diensten van algemeen economisch belang (Daeb) zijn de in de Woningwet omschreven diensten van woningcorporaties: bouwen en beheren van sociale huurwoningen en bepaald maatschappelijk vastgoed, en specifieke diensten voor de leefbaarheid.
Ter verduidelijking bij f.:
De prijs van het enkele gebruik van een woonruimte betekent de huurprijs zonder servicekosten of voorschot nutsvoorzieningen (kale huurprijs).

Artikel 2 Doel
De gemeente is bevoegd in een nieuw bestemmingsplan of een te wijzigen bestemmingsplan c.q. in een omgevingsvergunning voor planologisch afwijken (art. 2.12 lid 1 onder a.3 Wabo) op te nemen dat een bepaald percentage sociale huurwoningen en/of sociale koopwoningen gerealiseerd moet worden. Sinds 1 juli 2017 is het mogelijk om dit ook voor geliberaliseerde woningen voor middenhuur (middeldure huurwoningen) op te nemen. Indien van deze mogelijkheid gebruik wordt gemaakt, is het opstellen van een zogenaamde Doelgroepenverordening (of een verordening middenhuur) verplicht. De verordening vormt daarmee de wettelijke basis voor het doorvoeren van gemeentelijk woonbeleid in bestemmingsplannen of in een omgevingsvergunning voor planologisch afwijken (art. 2.12 lid 1 onder a.3 Wabo). Alleen door vaststelling van deze plannen kan de verordening worden toegepast.

De Doelgroepenverordening heeft alleen betrekking op nieuwbouw. De verordening regelt niet de toewijzing van dergelijke nieuwbouwwoningen aan individuele huishoudens.

Artikel 3 Doelgroep
Dit artikel omschrijft de doelgroepen voor nieuw te bouwen sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen en sociale koopwoningen. De afbakening van de doelgroep voor middeldure huurwoningen is niet opgenomen in het Bro. Dit wordt door sommige deskundigen zo geïnterpreteerd dat het afbakenen van deze doelgroep facultatief is.

Artikel 4 Toetsing huishoudeninkomen en huishoudensamenstelling doelgroep
Bij huurwoningen is de toetsing of een huishouden gelet op het inkomenscriterium behoort tot de doelgroep, en de samenstelling van dat huishouden (eenpersoons of meerpersoons), alleen van toepassing op het moment dat een woning (opnieuw) verhuurd wordt, binnen de geldende instandhoudingstermijn.
Voor de verkoper van een sociale koopwoning is de toetsing of een huishouden gelet op het inkomenscriterium tot de doelgroep behoort alleen van toepassing op het moment van eerste verkoop. Notarissen worden geacht de uitkomst van de toetsing te melden aan de gemeente bij elke doorverkoop binnen de geldende instandhoudingstermijn.

Het inkomen wordt getoetst aan de hand van de laatst beschikbare inkomensverklaring (voorheen B60-formulier) met het geregistreerd inkomen die een koper kan downloaden in Mijn Belastingdienst.

De verhuurder dient gedurende de instandhoudingstermijn, zoals bedoeld in artikel 7, jaarlijks een rapportage te overleggen waaruit blijkt dat ten aanzien van de verhuur is voldaan aan de verplichtingen

voortvloeiend uit deze verordening i.c. of de (nieuwe) huurders voldoen aan de inkomenseis voor de betreffende huurwoningen en of de afgesloten huurcontracten zijn getekend door één of meer personen. Deze rapportage dient op uiterlijk 1 april van het jaar volgende op het jaar waarover wordt gerapporteerd te zijn overlegd op een door het college voor te schrijven wijze en volgens een door het college vast te stellen format.
De rapportage dient in het eerste jaar na eerste verhuur en vervolgens in het derde, het zesde, het negende, het twaalfde en het vijftiende jaar na eerste verhuur vergezeld te gaan van een controleverklaring van een gecertificeerde registeraccountant.

Bovenbedoelde rapportageplicht geldt niet voor toegelaten instellingen als bedoeld in artikel 19, eerste lid, van de Woningwet.

Verkopers van sociale koopwoningen leveren na de eerste verkoop een rapportage aan met de volgende gegevens (zie ook Tabel 1):
- kandidaat-kopers (naam), per segment sociale koop, per inkomenscategorie 1 t/m 4.
- kopers (naam) per segment sociale koop, per inkomenscategorie 1 t/m 4.
- toelichting bij verkopen aan kopers met een hoger of lager inkomen dan geldt voor het betreffende segment sociale koop.

Tabel 1

kandidaat-koper	segment sk	inkomen	koper	toelichting
jansen	1 (sk laag 1)	1	ja	
pietersen	2 (sk laag 2)	2	nee	niet ingeloot/teruggetrokken
de vries	3 (sk hoog 1)	3	ja	
de groot	4 (sk hoog 2)	3	ja	onvoldoende kandidaten inkomensgroep 4
verhulst	1 (sk laag 1)	2	ja	onvoldoende kandidaten inkomensgroep 1
de graaf	3 (sk hoog 1)	4	ja	onvoldoende kandidaten inkomensgroep 3
kuipers	2 (sk laag 2)	2	nee	teruggetrokken

Artikel 5 Huurprijsgrenzen

Sociale huurwoningen
Beschikbaar komende sociale huurwoningen (bestaande en nieuwbouwwoningen) worden aangeboden op het regionale systeem Woonmatch Westfriesland. Huishoudens die hiervoor in aanmerking komen, worden (door de Rijksoverheid) onderscheiden naar eenpersoons- en meerpersoonshuishoudens.
In 2023 gelden de volgende door de Rijksoverheid vastgestelde inkomens- en huurprijsgrenzen (zie Tabel 2):

Tabel 2

2023	Daeb-grens	Max.
	inkomen	huurprijs
1-persoons	€ 44.035	€ 808,06
meerpersoons	€ 48.625	€ 808,06

Het onderscheid in huishoudentype heeft te maken met het feit dat een meerpersoonshuishouden netto minder over houdt van hetzelfde salaris dan een eenpersoonshuishouden. Door voor meerpersoonshuishoudens een hogere inkomensgrens aan te houden, hebben beide typen huishoudens eenzelfde vrij besteedbaar inkomen over na betaling van de huur en overige vaste lasten.

Middeldure huurwoningen
In 2023 gelden de volgende inkomens- en huurprijsgrenzen (zie Tabel 3):

Tabel 3

Huishouden	Daeb-grens	Factor	Inkomensgrens	Huurprijsgrens	Segment
	2023		2023	2023	
1-persoons	€ 44.035	1,25 x Daeb	€ 55.044	€ 950	middeldure huur laag 1
meerpersoons	€ 48.625	1,25 x Daeb	€ 60.781	€ 950	middeldure huur laag 2
1-persoons	€ 44.035	1,50 x Daeb	€ 66.053	€ 1.100	middeldure huur hoog 1
meerpersoons	€ 48.625	1,50 x Daeb	€ 72.938	€ 1.100	middeldure huur hoog 2

Naar analogie van de situatie bij de sociale huurwoningen wordt ook bij middeldure huurwoningen onderscheid gemaakt naar eenpersoons- en meerpersoonshuishoudens.
De huurprijsgrenzen zijn bepaald aan de hand van het criterium dat de netto huurquote (deel van het netto maandinkomen dat aan huur besteed wordt) rond de 30% ligt.

Middeldure huur laag

Tabel 4

	segment	middeldure huur laag 1	
1-p	bruto jaarinkomen	**44.035**	**55.044**
1-p	netto maandinkomen	2.850	3.312
1-p	netto huurquote	33,3%	28,7%
	huurprijsgrens	**950**	**950**
mp	netto huurquote	31,2%	26,7%
mp	netto maandinkomen	3.043	3.554
mp	bruto jaarinkomen	**48.625**	**60.781**
	segment	middeldure huur laag 2	

Tabel 4 laat zich als volgt lezen:
- eenpersoonshuishoudens met een bruto jaarinkomen tot € 55.044 hebben voorrang bij een middeldure huurwoning met een aanvangshuurprijs van maximaal € 950.
- meerpersoonshuishoudens met een gezamenlijk bruto jaarinkomen tot € 60.781 hebben voorrang bij een middeldure huurwoning met een aanvangshuurprijs van maximaal € 950.

Middeldure huur hoog

Tabel 5

	segment	middeldure huur hoog 1	
1-p	bruto jaarinkomen	**55.044**	**66.053**
1-p	netto maandinkomen	3.312	3.775
1-p	netto huurquote	33,2%	29,1%
	huurprijsgrens	**1.100**	**1.100**
mp	netto huurquote	31,0%	27,1%
mp	netto maandinkomen	3.554	4.066
mp	bruto jaarinkomen	**60.781**	**72.938**
	segment	middeldure huur hoog 2	

Tabel 5 laat zich als volgt lezen:
- eenpersoonshuishoudens met een bruto jaarinkomen tussen € 55.044 en € 66.053 hebben voorrang bij een middeldure huurwoning met een aanvangshuurprijs van € 951 tot maximaal € 1.100.
- meerpersoonshuishoudens met een gezamenlijk bruto jaarinkomen tussen € 60.781 en € 72.938 hebben voorrang bij een middeldure huurwoning met een aanvangshuurprijs van € 951 tot maximaal € 1.100.

Indexatie huurprijsgrenzen
De indexering van de maximale aanvangshuur voor een middeldure huurwoning is afgeleid van de wijze waarop de maximale huurverhoging voor geliberaliseerde huurwoningen wordt bepaald, zoals aangegeven in artikel 10 lid 3 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte. Echter zonder de vermeerdering met één procentpunt.
Hiermee wordt aangesloten bij de aanpassing van de genoemde Uitvoeringswet per 1 januari 2023. Bij die aanpassing is gekozen voor de volgende systematiek: ofwel de Consumentenprijsindex, ofwel de CAO-loonindex, wanneer deze lager is. Die aanpassing geldt landelijk tot 1 mei 2024. In het kader van deze Doelgroepenverordening zal een eventuele aanpassing aan een nieuwe landelijke systematiek na 1 mei 2024 nader worden bezien.

In de Doelgroepenverordening is geregeld dat de jaarlijkse verhoging van de huurprijs niet mag leiden tot overschrijding van de bandbreedte die voor de aanvangshuurprijs is aangegeven. De beschikbaarheid voor de doelgroep wordt geborgd door de bepaling in het vierde en vijfde lid van artikel 5.
De huurverhogingen die de verhuurder doorvoert, mogen er niet toe leiden dat de huurprijs tijdens de instandhoudingstermijn hoger wordt dan de maximale aanvangshuurprijs die in enig jaar geldt. Er is derhalve een plafond voor de te vragen huurprijs in de instandhoudingstermijn. Deze Doelgroepenverordening regelt daarentegen niet de hoogte van de jaarlijkse huurverhoging die de verhuurder aan de huurders oplegt.

Hogere huurprijsgrens bij toepassing extra (bovenwettelijke) duurzaamheidsmaatregelen
Om de bouw van (extra) duurzame woningen te stimuleren is een hogere huurprijsgrens mogelijk bij toepassing van extra (bovenwettelijke) duurzaamheidsmaatregelen. De mate waarin hangt enerzijds af van de objectief bepaalde kostprijs van deze maatregelen, anderzijds van het financiële effect voor de huurder op de energierekening. Huurders krijgen daarmee antwoord op de vraag of de extra huur opweegt tegen de besparing op de energiekosten. Een verhoging van de huurprijsgrens wordt in samenspraak tussen gemeente en ontwikkelaar/verhuurder bepaald.

Artikel 6 Koopprijsgrenzen
Door de gekozen systematiek van 1,25 en 1,50 maal de Daeb-inkomensgrens geldt voor een meerpersoonshuishouden een hogere inkomensgrens om op eenzelfde vrij besteedbaar inkomen uit te komen dan een eenpersoonshuishouden. Bij het financieren van een koopwoning geldt echter, hoe hoger het inkomen, hoe hoger de hypotheek.
Als de maximumprijs voor een sociale koopwoning zou worden bepaald aan de hand van de hogere inkomensgrens van een meerpersoonshuishouden, kan een eenpersoonshuishouden (met een lagere inkomensgrens) voor dat bedrag geen hypotheek afsluiten. De inkomenscategorieën zijn dus relevanter dan de huishoudencategorieën. Het onderscheid naar huishoudentype is daarom losgelaten.
Om de betaalbaarheid voor diverse huishoudensgroepen binnen de doelgroep van de Doelgroepenverordening (naar inkomen) te waarborgen, is wel voor alle vier de inkomenscategorieën een koopprijsgrens bepaald (zie Tabel 6).

Tabel 6

Inkomensgrens	Koopprijsgrens	Segment
2023	**2023**	
€ 55.044	€ 220.000	Sociale koop laag 1
€ 60.781	€ 240.000	Sociale koop laag 2
€ 66.053	€ 270.000	Sociale koop hoog 1
€ 72.938	€ 310.000	Sociale koop hoog 2

Tabel 6 laat zich als volgt lezen:
- huishoudens met een bruto jaarinkomen tot € 55.044 hebben voorrang bij een sociale koopwoning met een koopprijs (v.o.n.) van maximaal € 220.000.
- etc.

Hogere koopprijsgrens bij toepassing extra (bovenwettelijke) duurzaamheidsmaatregelen
Om de bouw van (extra) duurzame woningen te stimuleren is een hogere koopprijsgrens mogelijk bij toepassing van extra (bovenwettelijke) duurzaamheidsmaatregelen. De mate waarin hangt enerzijds af

van de objectief bepaalde kostprijs van deze maatregelen, anderzijds van het financiële effect voor de koper op de energierekening. Kopers krijgen daarmee antwoord op de vraag of de extra investering rendabel is (hogere hypotheeklasten versus besparing op de energiekosten). Een verhoging van de koopprijsgrens wordt in samenspraak tussen gemeente en verkoper bepaald.

Hogere koopprijsgrens bij toepassing van een koopvariant
Voor de segmenten sociale koop laag 1 en laag 2 is toegestaan dat een koopvariant wordt toegepast. Een verhoging van de koopprijsgrens kan maximaal 15% van de geldende grens bedragen (maximale koopprijs v.o.n. sociale koop laag 1: € 258.824, sociale koop laag 2: € 282.353, prijspeil 2023).

Er is kans dat bedoelde woningen worden verkocht voor een prijs (de koopprijsgrens) die lager is dan de feitelijke marktwaarde. Dan kan de woning met een koopvariant worden aangeboden, waarbij een (tijdelijke) korting geldt op de marktwaarde. Hierbij geldt voor de aanbieder een (tijdelijk) terugkooprecht, voor de koper een (tijdelijke) aanbiedingsplicht. Dit terugkooprecht en de aanbiedingsplicht gelden voor minimaal 10 jaar, de duur van de instandhoudingstermijn van de categorie sociale koop ‘laag’.
Verhuist een koper binnen die termijn dan koopt de aanbieder de woning terug, en verkoopt de woning door aan een huishouden dat tot de doelgroep behoort voor de categorie sociale koop ‘laag’. Bij terugkoop wordt de woning getaxeerd om de waardeontwikkeling te kunnen bepalen. Aanbieder en koper delen de opgetreden waardeontwikkeling sinds de aankoop, op grond van een door het Rijk vastgestelde verdeelsleutel. De terugkoopprijs is de oorspronkelijke aankoopprijs, vermeerderd met het kopersaandeel in de waardeontwikkeling. Zodoende is meteen de korting als het ware ‘verrekend’.

Bij oplevering verkoopt de aanbieder de woning wellicht voor de kostprijs, en stelt hij het ontvangen van (extra) rendement uit tot een later moment. Voorkomen wordt daarmee dat de eerste koper het verschil tussen de marktwaarde en de koopprijs in de schoot geworpen krijgt. Bij stijgende bouwkosten kan door het toepassen van een koopvariant voorkomen worden dat alleen nog hele kleine woningen kunnen worden gebouwd voor de beoogde doelgroep. De hogere koopprijsgrens biedt dan de mogelijkheid een grotere woning te bouwen.

Anderzijds is het toepassen van een koopvariant de eenvoudigste manier om de woning gedurende (minimaal) de instandhoudingstermijn voor de beoogde doelgroep beschikbaar te houden. Als de aanbieder een terugkoopplicht heeft, is er maximale invloed om de woning na terugkoop door te verkopen aan een huishouden uit de beoogde doelgroep. Ook de zelfbewoningsplicht (verhuurverbod) is standaard gekoppeld aan de koopvariant. Een anti-speculatiebeding (verkoopverbod) is niet nodig.
Het werken met een koopvariant en de bijbehorende transacties geschieden op marktconforme basis.

Uitrustingsniveau woningen
Bij het hanteren van een prijsgrens is van belang dat woningen een vergelijkbaar uitrustingsniveau hebben. Een woning met een koopprijs gelijk aan de prijsgrens is niet betaalbaar voor de doelgroep als de koper daarnaast nog moet investeren in een keuken en een badkamer. Indien de woningen zonder keuken worden opgeleverd, wordt een stelpost aangehouden. Woningen dienen een badkamer te hebben en met betrekking tot de warmte-installatie minimaal een aansluiting op een warmtenet. Een gebouwde, (half)verdiepte parkeerplaats behoort niet tot het standaard uitrustingsniveau van een sociale huurwoning, middeldure huurwoning ‘laag’ en sociale koopwoning ‘laag’. Eventueel wel van een middeldure huurwoning ‘hoog’ en een sociale koopwoning ‘hoog’. Bij woningen in laatstgenoemde categorieën kan dat besluit per project worden genomen.

Artikel 7 Instandhouding
Indien woningen binnen de geldende instandhoudingstermijn worden onttrokken aan de opgelegde categorie wordt in strijd gehandeld met deze verordening. Als een woning bijvoorbeeld voor een te hoge huur wordt verhuurd gedurende die instandhoudingstermijn kan de gemeente handhavend optreden. Bijvoorbeeld door het opleggen van een last onder dwangsom.
Voor de categorie sociale huurwoningen is de instandhoudingsduur van 25 jaar nader uitgewerkt in bijlage 2. De tekst van bijlage 2 wordt (indien van toepassing) onderdeel van de anterieure overeenkomst.
Bij de verhuur van sociale en middeldure huurwoningen geldt de doelgroepeis gedurende de instandhoudingsduur ook voor eventuele onderhuurders. Voor de categorie middeldure huurwoningen zal de verhuurder jaarlijks een overzicht van de gehanteerde huurprijzen moeten aanleveren.

Voor de categorie sociale koopwoningen voert de gemeente een anti-speculatieregeling in (verkoopverbod) van 1,5 jaar. Deze regeling is opgenomen in bijlage 1 en wordt (indien van toepassing) onderdeel van de anterieure overeenkomst.

Artikel 8. Hardheidsclausule
Om te voorkomen dat er onvoorziene gevolgen kunnen zijn van de inwerkingtreding van deze verordening, die onredelijk nadelig zijn, is aan het college de bevoegdheid gegeven om deze onredelijke gevolgen aan te passen tot het niveau waarin wel gesproken kan worden van redelijke gevolgen.
Van tevoren is het niet mogelijk om inzichtelijk te maken om welke gevolgen het gaat, dan wel in welke gevallen daarvan sprake is. Wel duidelijk is dat de hardheidsclausule slechts in uitzonderlijke gevallen wordt toegepast. Dat de inwerkingtreding van de verordening op zichzelf genomen nadelige gevolgen kan hebben, vormt geen reden voor het toepassen van de hardheidsclausule.

Bijlage 1: Zelfbewoningsplicht en anti-speculatieregeling sociale koopwoningen

Verplichting zelfbewoning, tijdelijk verbod doorverkoop, en inkomenseis opvolgend koper categorie sociale koopwoningen.

a. De koper verplicht zich, de op de gekochte grond te bouwen c.q. gebouwde woning uitsluitend te zullen gebruiken om die zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te bewonen en die woning met de daartoe behorende grond niet aan derden te zullen doorverkopen zonder toestemming van de gemeente Hoorn.

b. Er geldt een verkoopverbod gedurende 1,5 jaar na eerste bewoning van de woning. Het college kan ontheffing van dit verbod verlenen na een gemotiveerd, schriftelijk verzoek. Verzoeken worden per geval beoordeeld, rekening houdend met de bedoeling van het verbod. Bij ‘logische’ redenen zal in de regel ontheffing kunnen worden verleend. Zoals (bijvoorbeeld) bij echtscheiding, het aanvaarden van een werkkring op grote reisafstand van Hoorn, en in elk geval ook bij een (dreigende) executoriale verkoop.

c. De gemeente Hoorn geeft uitsluitend toestemming voor verkoop wanneer wordt voldaan aan een van de volgende voorwaarden die van toepassing is:
   1. de kandidaat-koper(s) van een oorspronkelijk sociale koopwoning in het lage segment (laag 1 en laag 2) heeft/hebben een maximaal (gezamenlijk) huishoudeninkomen tot 1,25 maal de Daeb-norm voor meerpersoonshuishoudens. Deze norm wordt jaarlijks vastgesteld door de rijksoverheid.
   2. de kandidaat-koper(s) van een oorspronkelijk sociale koopwoning in het hoge segment (hoog 1 en hoog 2) heeft/hebben een maximaal (gezamenlijk) huishoudeninkomen tot 1,50 maal de Daeb-norm voor meerpersoonshuishoudens. Deze norm wordt jaarlijks vastgesteld door de rijksoverheid.

d. De voorwaarde gesteld onder lid c, sub 1 en sub 2 komt te vervallen indien de koper kan aantonen dat de woning langer dan 3 maanden te koop heeft gestaan en vindbaar was op gebruikelijke woningverkoopsites.

e. Bij niet- of niet tijdige nakoming van enige verplichting voortvloeiende uit het onderhavige artikel verbeurt de koper, na ingebrekestelling en na verloop van de in deze ingebrekestelling genoemde termijn, ten behoeve van de gemeente Hoorn, een onmiddellijk opeisbare boete van € 100.000 (zegge: honderdduizend euro).

f. Het bepaalde in lid b vervalt 1,5 jaar na de eerste bewoning van de desbetreffende woning. Het bepaalde in lid a en lid c tot en met h vervalt 10 jaar na de eerste bewoning als het een sociale koopwoning in het lage segment (laag 1 en laag 2) betreft. Het bepaalde in lid a en lid c tot en met h vervalt 5 jaar na de eerste bewoning als het een sociale koopwoning in het hoge segment (hoog 1 en hoog 2) betreft.

g. De koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente Hoorn, die dit voor zich aanvaardt, het in voorgaande leden bepaalde, bij overdracht van het eigendom van het geheel of gedeelte van de woning met de daartoe behorende grond, aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde op te leggen. In verband daarmee verplicht de koper zich om het in deze leden bepaalde in de notariële akte of verlening van een zakelijk recht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van € 200.000 (zegge: tweehonderdduizend euro), ten behoeve van de gemeente Hoorn.

h. Op gelijke wijze als hierboven onder lid g bepaald, verbindt de koper zich jegens de gemeente Hoorn tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in lid g bedoelde en, als de in lid g en in het onderhavige lid h opgenomen verplichtingen om dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/zakelijk gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente Hoorn het beding aan.

Bijlage 2: Uitwerking instandhoudingsduur sociale huurwoningen

Verplichting exploitatie sociale huurwoning

a. De koper verplicht zich, de op de gekochte grond te bouwen c.q. gebouwde woning, te zullen exploiteren als sociale huurwoning, als bedoeld in de Verordening doelgroepen sociale/middeldure huur en sociale koop Gemeente Hoorn 2023, en uitsluitend te zullen verhuren aan de doelgroep voor sociale huurwoningen zoals bedoeld in de Woningwet 2015.

b. Bij niet- of niet tijdige nakoming van enige verplichting voortvloeiende uit het onderhavige artikel verbeurt de koper, na ingebrekestelling en na verloop van de in deze ingebrekestelling genoemde termijn, ten behoeve van de gemeente Hoorn, een onmiddellijk opeisbare boete van € 100.000 (zegge: honderdduizend euro).

c. Het bepaalde in lid a tot en met e vervalt 25 jaar na de eerste bewoning van de desbetreffende sociale huurwoning. Na 25 jaar is de koper vrij de woningen te exploiteren of te verkopen naar eigen inzicht.

d. De koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente Hoorn, die dit voor zich aanvaardt, het in voorgaande leden bepaalde, bij overdracht van het eigendom van het geheel of gedeelte van de woning met de daartoe behorende grond, aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde op te leggen. In verband daarmee verplicht de koper zich, om het in deze leden bepaalde in de notariële akte of verlening van een zakelijk recht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van € 200.000 (zegge: tweehonderdduizend euro), ten behoeve van de gemeente Hoorn.

e. Op gelijke wijze als hierboven onder lid d bepaald, verbindt de koper zich jegens de gemeente Hoorn tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in lid d bedoelde en, als de in lid d en in het onderhavige lid e opgenomen verplichtingen om dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/zakelijk gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente Hoorn het beding aan.