

Doelgroepenverordening Uitgeest 2021

De raad van de gemeente Uitgeest:

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 18 mei 2021;

gelezen het advies van de commissie RO d.d. 08 juni 2021;

gelet op het bepaalde in 147, eerste lid en 149 van de Gemeentewet, artikel 1.1.1, eerste lid, onder d en e, van het Besluit ruimtelijke ordening, artikel 1, aanhef en onder i, van de Wet op de huurtoeslag en artikel 16, eerste lid, onder b, van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015;

overwegende dat de gemeente Uitgeest; voor de verruiming van de kooprijsgrens van sociale koop gebruikmaakt van het experiment bestemmingscategorie sociale koopwoningen en de verwijzing maakt in deze doelgroepenverordening naar artikel 7ad van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet (BuChw).

besluit:

vast te stellen de volgende verordening:

Doelgroepenverordening Uitgeest 2021

Artikel 1. Begripsomschrijvingen

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): de inkomensgrens bedoeld in artikel 48, eerste lid, van de Woningwet;
- d. eigenaar: diegene die bevoegd is tot het in gebruik geven van dan wel het treffen van voorzieningen aan een gebouw of gedeelte daarvan;
- e. gebruiksoppervlakte: gebruiksoppervlakte als bedoeld in NEN 2580, hierna te noemen gbo, is de bruikbare vloeroppervlakte, geschikt voor het beoogde gebruik;
- f. huishouden: alleenstaande dan wel twee personen met of zonder kinderen, die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren;
- g. huurder: een ingezetene, niet zijnde een onderhuurder, die een sociale huurwoning in de gemeente Uitgeest achterlaat als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder d van het Besluit ruimtelijke ordening;
- h. huurprijs: de prijs die bij huur per maand is verschuldigd voor het enkele gebruik van een woonruimte, uitgedrukt in een bedrag per maand;
- i. inkomen: rekeninkomen als bedoeld in artikel 1, aanhef en onder i van de Wet op de huurtoeslag;
- j. koopstarter: een ingezetene waar alle leden van het huishouden die alleen dan wel gezamenlijk met elkaar of een ander nog nooit eerder een zelfstandige koopwoning in eigendom hebben gehad en hiervoor een bewijs uit het kadaster kunnen aanleveren;
- k. middeldure huurwoning: huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder j van het Besluit ruimtelijke ordening;
- l. starter: een ingezetene waar alle leden van het huishouden die alleen dan wel gezamenlijk met elkaar of een ander nog nooit eerder een zelfstandige koopwoning in eigendom dan wel een huurwoning hebben gehad;
- m. sociale huurwoning: huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder d van het Besluit ruimtelijke ordening;
- n. sociale koopwoning: 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 van ten hoogste de kostengrens zoals vastgesteld in de Voorwaarden en Normen Nationale Hypotheek Garantie;
- o. uitponden: verkopen van de sociale huurwoning en/of middeldure huurwoning aan derde waarbij het kettingbeding van de sociale huur en/of middeldure huurwoningen niet wordt meegenomen;
- p. woning: zelfstandige woonruimte.

Artikel 2. Huurrijsgrens 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 dient gerekend vanaf de datum van eerste verhuur gedurende de instandhoudingstermijn zoals genoemd in artikel 7, eerste lid, onder het maximale bedrag bedoeld in het eerste lid van dit artikel te blijven.

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 € 962,-, peildatum 1 januari 2021.
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 dient, gerekend vanaf de datum van eerste verhuur gedurende de instandhoudingstermijn zoals genoemd in artikel 7, tweede lid, te blijven vallen binnen de bandbreedte genoemd in het eerste lid van dit artikel, waarbij rekening wordt gehouden met het bepaalde in de leden 2 en 3 van dit artikel.

Artikel 4. Koopprijsgrens sociale koopwoning

1. De aanvangskoopprijs vrij op naam voor een sociale koopwoning bedraagt ten hoogste € 325.000.
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, derde lid, op het bedrag te blijven van de bij de eerste verkoop overeengekomen aanvangskoopprijs.
3. In het eerste lid bedoelde maximale aanvangskoopprijs 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. Doelgroepen

1. Als doelgroep voor sociale huurwoningen worden aangemerkt huishoudens met een maximaal inkomen tot aan de DAEB-norm.
2. Als doelgroep voor middeldure huurwoningen worden aangemerkt huishoudens met een inkomen tot aan 2 keer de DAEB-norm.
3. Als doelgroep voor sociale koopwoningen worden aangemerkt huishoudens die op het moment van de start van de inschrijfprocedure voor de desbetreffende woning(en) (koop)starter en of huurder op de woningmarkt zijn en een gezamenlijk inkomen hebben van maximaal 1,7 keer de DAEB-norm.
4. Het college van burgemeester en wethouders kan de norminkomens zoals bepaald in tweede en derde lid van dit artikel jaarlijks aanpassen.

Artikel 6. Toewijzing sociale koopwoningen

1. Het is verboden om een sociale koopwoning binnen de instandhoudingstermijn zoals bedoeld in artikel 7 te verkopen, anders dan door toepassing van de procedure in dit artikel.
2. Toewijzing van de sociale koopwoningen dient als bedoeld in artikel 5, derde lid plaats te vinden.
3. Toewijzing bij eerste verkoop vindt plaats volgens onderstaande volgorde:
 - a. inschrijvingen worden gedurende een periode van 13 weken aangeboden aan koopstarters die tevens huurder zijn;
 - b. vervolgens worden de woningen die nog niet zijn toegewezen gedurende 4 weken tevens aangeboden aan inschrijvers die alleen starter zijn;
 - c. woningen die vervolgens nog niet zijn toegewezen worden gedurende 4 weken tevens aangeboden aan een ieder die voldoet aan een gezamenlijk inkomen zoals bepaald in artikel 5, derde lid.
4. Indien er meer inschrijvingen zijn ontvangen dan aan te bieden woningen wordt door middel van loting, onder toezicht van de notaris, uitvoering gegeven aan de toewijzing.
5. Bij een opvolgende verkoop kan toewijzing (verkoop) alleen plaatsvinden aan een koper die voldoet aan de criteria in artikel 5, derde lid.

Artikel 7. Instandhoudingstermijn

1. Sociale huurwoningen dienen gedurende een termijn van tenminste 20 jaar na de eerste ingebruikname voor de doelgroep beschikbaar te blijven.
2. Middeldure huurwoningen dienen gedurende een termijn van tenminste 15 jaar na de eerste ingebruikname als middeldure huurwoning voor de doelgroep beschikbaar te blijven.
3. Sociale koopwoningen dienen gedurende een termijn van ten minste 10 jaar na de eerste ingebruikname als sociale koopwoning voor de doelgroep beschikbaar te blijven.
4. Burgemeester en wethouders kunnen indien economische omstandigheden daartoe aanleiding geven de in lid 1, 2, 3 van dit artikel genoemde instandhoudingstermijn ten gunste van de aanvrager aanpassen.
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 Prijs-/kwaliteitsverhouding

1. Een sociale huurwoning tot de kwaliteitskortingsgrens, als bedoeld in artikel 20, eerste lid, van de Wet op de huurtoeslag, dient een gebruiksoppervlakte van ten minste 30 m² gbo te hebben.
2. Een sociale huurwoning tot de 1e aftoppingsgrens, als bedoeld in artikel 20, tweede lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, dient een gebruiksoppervlakte van ten minste 40 m² gbo te hebben.
3. Een sociale huurwoning tot de 2e aftoppingsgrens, als bedoeld in artikel 20, tweede lid, onder b, van de Wet op de huurtoeslag, dient een gebruiksoppervlakte van ten minste 45 m² gbo te hebben.
4. Een sociale huurwoning boven de 2e aftoppingsgrens tot de grens, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag dient een gebruiksoppervlakte van ten minste 55 m² gbo te hebben.

Artikel 9. Hardheidsclausule

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd in gevallen waarin de toepassing van deze verordening naar hun oordeel tot een bijzondere hardheid leidt ten gunste van de aanvrager af te wijken van deze verordening.

Artikel 10. Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking met ingang van de dag na bekendmaking.

Artikel 11. Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als: 'Doelgroepenverordening Uitgeest 2021'.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Uitgeest in de openbare raadsvergadering van donderdag 24 juni 2021.

*Mevrouw W.J. Vrolijk-Gevaert
griffier*

*De heer S.M. Nieuwland
voorzitter*

Toelichting op de Doelgroepenverordening Uitgeest

Aanleiding en doel

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) biedt gemeenten de mogelijkheid bij bestemmingsplannen te eisen dat een bepaald percentage van categorieën woningen wordt gerealiseerd in nieuwbouwplannen. Dit kan voor de categorieën sociale huur, middeldure huur, sociale koop en particulier opdrachtgeverschap.

De doelgroepenverordening vormt een wettelijke basis voor het doorvoeren van gemeentelijk woonbeleid in bestemmingsplannen. De doelgroepenverordening heeft alleen betrekking op nieuwbouw. De woningbouwplannen en de volkshuisvestelijke doelen van de gemeente Uitgeest vormen de uitgangspunten voor deze doelgroepenverordening.

Om de doelgroepenverordening toe te passen moet dit in het betreffende bestemmingsplan en/of het bijbehorende exploitatieplan vastgelegd worden. Alleen dan kan de doelgroepenverordening worden toegepast. Het toepassen van de verordening is een keuze die afhankelijk van de afwegingen in elk bestemmingsplan moet worden gemaakt. Op het moment dat het bestemmingplan onherroepelijk is geldt ook de verordening. De verordening is alleen van kracht voor nieuw vast te stellen bestemmingsplannen en geldt niet met terugwerkende kracht voor al eerder vastgestelde bestemmingsplannen. Indien woningen binnen de vastgestelde termijn worden onttrokken aan de opgelegde categorie kan handhavend worden opgetreden.

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de definitie van sociale huur-, middeldure huur- en koopwoningen opgenomen en hoe lang deze woningen minimaal voor de doelgroep behouden moeten blijven. De definiëring van de doelgroep voor deze woningen wordt in het Bro echter bij de gemeente gelegd. In deze doelgroepenverordening Uitgeest is vastgelegd:

1. Wat de maximale (aanvangs)huren zijn voor zowel sociale- als middeldure huurwoningen
2. De maximale koopsom voor sociale koopwoningen en voor wat betreft de doelgroep sociale koop is in de verordening tevens een volgorde van toewijzing opgenomen;
3. Hoe deze (aanvangs)huren en aanvangskooprijzen jaarlijks kunnen worden geïndexeerd;
4. Voor welke doelgroepen de betreffende woningen beschikbaar zijn;
5. Hoe lang de betreffende woningen minimaal binnen het vastgestelde prijssegment moeten blijven vallen (de instandhoudingstermijnen).

De verordening regelt niet de toewijzing van de sociale huur nieuwbouwwoningen aan individuele huishoudens. De toewijzing van sociale huurwoningen vindt plaats op basis van de Huisvestingsverordening. De Huisvestingsverordening geeft bepalingen over de woonruimteverdeling. Partijen, buiten de toegelaten instellingen, die in nieuwbouwprojecten naast middeldure huurwoning ook sociale huurwoningen realiseren, worden er vooraf op gewezen dat de toewijzing van deze huurwoningen plaats zal moeten vinden met inachtneming van de regels voor woonruimteverdeling die gelden in de gemeente Uitgeest (SVNK). Een toegelaten instelling, ook wel bekend onder de term woningcorporaties, is onderworpen aan de Woningwet 2015, het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 (BTIV) en de Ministeriële Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 (RTIV). Voor de middeldure huurwoningen en sociale koopwoningen geldt geen vergunningplicht.

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1. Begripsomschrijvingen

De inhoud spreekt in grote lijn voor zich. Waar mogelijk is in deze verordening eenzelfde begripsbepaling gehanteerd als in de Huisvestingsverordening. Ter verduidelijking merken wij het volgende op bij: DAEB-norm: Diensten van Algemeen Economisch Belang (DAEB) zijn de in de Woningwet omschreven diensten van woningbouwcorporaties: sociale huurwoningen, bepaald maatschappelijk vastgoed en specifieke diensten voor de leefbaarheid.

Bij artikel 1 onder lid f merken wij op dat het wonen van twee volwassenen in één woning dient ten allen te worden gezien als zijnde het gebruik door één huishouden. De onderlinge relatie dan wel het ontbreken daarvan is daarop niet van invloed.

Onder lid h. 'huurprijs' verstaan wij het enkele gebruik van een woning betekent de huurprijs zonder servicekosten, voorschot nutsvoorzieningen etc. Indien er kosten in rekening worden gebracht voor een parkeerplaats, vallen deze kosten binnen de huurprijs voor het enkele gebruik van de woning.

Onder k. 'middeldure huurwoning' wordt het begrip 'geliberaliseerde woning voor middenhuur' gehanteerd, een huurwoning met een aanvangshuurprijs van tenminste het bedrag, bedoeld in art. 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag en ten hoogste een bedrag van € 962,00. Gemeentelijke indexering van deze maximale huurprijsgrens gebeurt aan de hand van de Consumenten Prijs Index (CPI) van het CBS, vanaf 1 januari 2021 (jaarmutatatie).

Onder m. het begrip 'sociale huurwoning' wordt bedoeld woningen voor de doelgroepen van beleid van de Nederlandse woningcorporatie, onder de huurliberalisatiegrens € 752,33 en die conform de Woningwet passend toegewezen worden op basis van het inkomen van de doelgroep. Voor Uitgeest betekent dit, in het huidige huurtoeslagbeleid, bij deze samenstelling van het woningzoekendenbestand,

een huurprijs van 633,25 euro (één of twee persoonshuishoudens) of € 678,66 (drie of meerpersoons-huishouden, prijspeil 2021).

Artikel 2. Huurprijsgrens sociale huurwoningen

De aanvangshuurprijs voor een sociale huurwoning bedraagt maximaal het bedrag bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a van de Wet op de huurtoeslag, dat is € 752,33 (prijspeil 2021). Deze maximale huurprijs voor een sociale huurwoning is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. In 2021 ligt de 1e aftoppingsgrens bij € 633,25 en de 2e aftoppingsgrens bij € 678,66.

Artikel 3 Huurprijsgrens middeldure huurwoningen

De minimale aanvangshuurprijs voor een middeldure huurwoning is gelijk aan de maximale huurprijs voor sociale huurwoningen, zoals bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag. Die grens bedraagt € 752,33 (prijspeil 2021). De bovengrens voor een middeldure huurwoning is bepaald op € 962,00 (prijspeil 2021).

Beide huurprijsgrenzen worden op 1 januari geïndexeerd. De maximale huurgrens voor sociale huurwoningen en de minimale huurgrens voor een middeldure huurwoning worden geïndexeerd met een verhoging zoals bepaald in artikel 12, lid 2 van het Besluit huurprijzen woonruimte. Deze indexering ligt vast in landelijke wetgeving en vindt regelmatig, maar niet altijd jaarlijks, plaats door de rijksoverheid. De indexering van de bovengrens van het middeldure segment is een gemeentelijke beleidskeuze. Deze indexering moet jaarlijks plaatsvinden. Gekozen is voor koppeling aan de consumentenprijsindex van het Centraal Bureau voor de Statistiek.

Bij huurprijs wordt onderscheid gemaakt tussen de aanvangshuur en huur. Zoals aangegeven is de aanvangshuur de huurprijs op het moment dat de huurovereenkomst wordt aangegaan. Lopende een huurovereenkomst kan de huurprijs van zowel sociale – als middeldure huurwoningen jaarlijks worden geïndexeerd. De huur binnen lopende huurovereenkomsten van sociale huurwoningen kan worden verhoogd overeenkomstig het bepaalde in artikel 12, tweede lid van het Besluit huurprijzen woonruimte. Als gevolg van deze huurverhogingen kan het in situaties waarbij een huishouden volgens de definitie niet meer behoort tot de doelgroep voor sociale huur voorkomen dat de huurprijs, als gevolg van inkomensafhankelijke huurverhoging, boven de maximale aanvangshuurprijs voor sociale huurwoningen uit stijgt. Bij mutatie zal de aanvangshuur van sociale huurwoningen te allen tijde binnen de vastgestelde grenzen moeten worden gebracht. Zowel de aanvangshuur als de huur van middeldure huurwoningen moet gedurende de instandhoudingstermijn binnen de aangegeven bandbreedte blijven vallen. Deze verordening regelt daarentegen niet de hoogte van de jaarlijkse huurverhoging die de verhuurder aan de huurders oplegt.

Artikel 4 Koopprijsgrens sociale koopwoningen

In artikel 4 wordt de categorie sociale koop gedefinieerd in termen van maximale koopprijs vrij op naam (V.O.N). In het Besluit ruimtelijke ordening is de definitie van een sociale koopwoning opgenomen met een maximale koopsom van € 200.000 (V.O.N). Deze maximale koopprijsgrens wordt bepaald door het Ministerie van BZK en hieronder worden ook woonruimten gebouwd onder een constructie van Maatschappelijk Gebonden Eigendom of daarmee vergelijkbaar begrepen.

In de huidige markt is het echter niet eenvoudig om koopwoningen voor dat bedrag te ontwikkelen, anders dan kleine appartementen. Een aanpassing van deze wettelijke prijsgrens voor een sociale koopwoning is eind april 2021 in werking getreden. In het ontwerp van de 21ste tranche van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet (BuChw) is in artikel 7ad, eerste lid bepaald dat in afwijking van de definitie van sociale koopwoning uit artikel 1.1.1 Bro de kostengrens van de Nationale Hypotheekgarantie (NHG) als de maximale koopprijs geldt. Daarmee wordt de maximale koopprijs vrij op naam verhoogd van € 200.000 naar € 325.000 (prijspeil 2021). In de verordening wordt voor de maximale koopprijsgrens van de categorie sociale koop aansluiting gezocht bij deze wijziging van het BuChw, door de koopprijsgrens van € 325.000 in de verordening op te nemen.

Bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2022 zal het Besluit ruimtelijke ordening komen te vervallen. De mogelijkheid van het Bro om woningbouwcategorieën aan te wijzen in een omgevingsplan zal met de komst van de Omgevingswet echter worden gecontinueerd. De bepalingen zoals die nu in het Bro zijn opgenomen worden daarvoor overgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving. De definitie van een sociale koopwoning verwijst in het ontwerp dat thans bekend is naar de kostengrens van de NHG, gelijk aan de definitie zoals opgenomen in artikel 7ad, eerste lid van de 21ste tranche van het BuChw. De verhoging van de maximale koopprijs wordt in dat geval definitief en zal dan voor alle gemeenten in Nederland gelden.

De wettelijke verruiming van de categorie sociale koop zal benut worden in deze verordening. Zo regelt de verordening voor sociale koopwoningen tot maximaal € 325.000 dat deze woningen beschikbaar blijven voor de doelgroep.

Bij opvolgende verkopen van sociale koopwoningen (nadat de woning voor het eerst op de markt is gebracht) blijft de aanvangskoopprijs gedurende de instandhoudingstermijn staan op de bij de eerste verkoop overeengekomen aanvangskoopprijs. De aanvangskoopprijs van de sociale koopwoning wordt jaarlijks geïndexeerd volgens de consumentenprijsindexcijfer.

In het derde lid van artikel 4 is bepaald dat de maximale prijsgrens voor sociale koopwoningen jaarlijks wordt geïndexeerd volgens de consumentenprijsindexcijfer alle huishoudens van het CBS en waarbij de maximale koopprijs niet boven de op dat moment geldende maximale kostengrens, zoals vastgesteld in de Voorwaarden en Normen Nationale hypotheek Garantie, mag uitkomen.

Artikel 5. Doelgroepen

Dit artikel omschrijft de doelgroepen voor nieuw te bouwen sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen en voor sociale koopwoningen. De afbakening van de doelgroepen vindt plaats door middel van maximale inkomensgrenzen. Gedurende een vastgelegde termijn (zie artikel 7) moet de woning voor deze doelgroepen in stand gehouden worden. Hierbij wordt aansluiting gezocht bij de systematiek van de huisvestingsverordening.

- De inkomensgrens voor de doelgroep voor sociale huur is gelijk aan de DAEB-norm. In 2021 bedraagt deze € 40.024,-. De DAEB-norm is de inkomensgrens bedoeld in artikel 48, eerste lid, van de Woningwet en wordt jaarlijks geïndexeerd. Op grond van dit artikel wordt de maximale inkomensgrens voor de doelgroep voor sociale huurwoningen jaarlijks in de zogeheten MG Circulaire gepubliceerd. Toegelaten instellingen mogen afwijken van het bepaalde in het eerste lid van artikel 5. Dit is de landelijke mogelijkheid van corporaties om af te wijken van de wettelijk vastgelegde doelgroep. Deze mogelijkheid is overigens begrensd op maximaal 10% van de verhuringen, waardoor het uitgesloten is dat een corporatie op grote schaal sociale huurwoningen zal toewijzen buiten de doelgroep.
- De inkomensgrens voor de doelgroep voor middeldure huurwoningen ligt op maximaal 2 keer de DAEB-norm. In 2021 is dit bedrag € 80.048,-. Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd conform artikel 48, eerste lid, van de Woningwet.
- De inkomensgrens voor de doelgroep sociale koop ligt op maximaal 1,7 keer de DAEB norm. In 2021 is dit bedrag € 68.040,-. Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd conform artikel 48, eerste lid, van de Woningwet.

In het derde lid van artikel 5 is de doelgroepen voor sociale koopwoningen vastgelegd. Bij het bepalen van de doelgroep voor sociale koop wordt bewust geen minimale inkomensgrens gehanteerd. Hierdoor kunnen huishoudens met een laag inkomen die beschikken over eigen geld, ook woningen kopen in het hogere sociale koopsegment. Het werken met een maximale inkomensgrens zorgt er met name voor dat hogere inkomens de lage- en middeninkomens niet kunnen verdringen in de gehanteerde **prijscategorieën**.

Artikel 6. Toewijzing sociale koopwoningen

Voor de gemeente Uitgeest is, naast het vergroten van de kansen van de doelgroep om een woning te kopen, het op gang brengen van verhuisstromen en doorstroming van groot belang. Daarom is in de verordening tevens een volgorde van toewijzing opgenomen in het geval dat woningen voor het eerst op de markt komen. In dit artikel is telkens een termijn van een aantal weken opgenomen waarna de doelgroep waaraan verkocht mag worden steeds ruimer wordt.

Bij opvolgende verkopen (nadat de woning voor het eerst op de markt is gebracht) gelden alleen de criteria zoals genoemd in artikel 5 lid 4 en niet meer de toewijzingsprocedure zoals beschreven in artikel 6 lid 3. Bij doorverkoop worden de dan nog geldende criteria door de notaris geborgen doordat de afspraken zijn vastgelegd in de leveringsakte. Wanneer de geldende eisen (m.b.t. doelgroep en verkoopprijs) duidelijk worden opgenomen in het eerste koopcontract, zal een notaris niet meewerken aan een verkoop die hier niet aan voldoet. Bij verkoop neemt de notaris contact op met de gemeente. Zo wordt gecontroleerd of bij verkoop wordt voldaan aan de gestelde eisen.

Artikel 7. Instandhoudingstermijn

De verhuurder en/of (opvolgende) grondeigenaar moet de woning gedurende de instandhoudingstermijn beschikbaar houden voor de doelgroep. Het Besluit ruimtelijke ordening schrijft een minimale instandhoudingstermijn voor van 10 jaar. Gelet op de wens van de gemeente Uitgeest om zowel de instandhouding van sociale – als middeldure huurwoningen voor langere tijd te borgen, wordt in deze verordening de instandhoudingstermijn voor sociale huurwoningen op 20 jaar en voor middeldure huurwoningen op 15 jaar gesteld na de eerste ingebruikname. De aanvangshuurprijs van sociale huurwoningen en de huurprijs van middeldure huurwoningen zal in die periode niet hoger mogen zijn dan de bovengrens die is vastgelegd in artikel 2 en artikel 3 van deze verordening. Gedurende deze periodes moeten de woningen beschikbaar blijven voor de doelgroep.

Indien woningen binnen de termijn van 10, 15 dan wel 20 jaar worden onttrokken aan de opgelegde categorie, wordt in strijd gehandeld met deze verordening dan wel het bestemmingsplan waarin deze regeling is opgenomen. Als een huurwoning wordt verkocht als deze leegstaat (uitponden) dan wel

voor een te hoge huur wordt verhuurd gedurende de instandhoudingstermijn, kunnen burgemeester en wethouders, bijvoorbeeld door het opleggen van een last onder dwangsom, handhavend optreden. Mochten de marktomstandigheden (bijvoorbeeld ten tijde van economische crisis) daartoe aanleiding geven is het voor het college mogelijk af te zien van handhaving of bij een verzoek daartoe de instandhoudingstermijn ten gunste van de aanvrager aanpassen.

Gelet op de wens om te komen tot een evenwichtige en duurzame balans in de woningmarkt, wordt in deze verordening voor Uitgeest de instandhoudingstermijn voor sociale koopwoningen gesteld op 10 jaar na de eerste ingebruikname. Gedurende deze periode moeten de woningen beschikbaar blijven voor de doelgroep. Voor de maximale termijn is gekozen om te waarborgen dat sociale woningen zo lang mogelijk voor de sociale woningvoorraad worden behouden. Indien de woningen binnen de termijn van 10 jaar worden onttrokken aan de opgelegde categorie, wordt in strijd gehandeld met deze verordening dan wel het bestemmingsplan waarin deze regeling is opgenomen.

Een aanvrager zoals bedoeld in artikel 7 en artikel 9, kan bijvoorbeeld zijn een woningcorporatie of eigenaar van een sociale koopwoning.

Artikel 8 Prijs-/kwaliteitsverhouding

Voor de sociale huurwoningen is een minimale kwaliteitsprestatie gedefinieerd om een zekere prijs-/kwaliteitsprestatie te bewaken. Dit is gebeurd aan de hand van het benoemen van een minimale woonoppervlakte in relatie tot de hoogte van de huurprijs.

Artikel 9. Hardheidsclausule

Het college kan in gevallen waarin deze verordening niet of niet in redelijkheid voorziet een bijzondere voorziening treffen waarbij de bijzondere omstandigheden van een geval wordt afgewogen.

Artikel 10. Inwerkingtreding

Dit artikel spreekt voor zich.

Artikel 11. Citeertitel

Dit artikel spreekt voor zich.