

Criteria bij realisatie van nieuwe woningen, gemeente Alkmaar

voor woningen die tot stand komen via nieuwbouw en verbouwprojecten

Algemeen

In het programma van het huidige college van burgemeester en wethouders staat dat bij woningbouwprojecten minimaal 30% sociale-huur dient te worden gerealiseerd waarbij voor kleine projecten compensatie mogelijk is. Dit geldt voor woningen die tot stand komen via nieuwbouw en via verbouwprojecten. De gemeente Alkmaar rekent tot de sociale-huur woningen in categorie 1 en 2. Dat zijn woningen met een huurprijs tot het maximum-bedrag voor Huurtoeslag (€ 763,47 naar prijspeil 2022). Het is van belang dat deze sociale-huurwoningen worden onder gebracht bij een corporatie. De ontwikkelaar dient daarom in een vroeg stadium van de planontwikkeling overleg te houden met corporaties om tot afspraken te komen over het aandeel sociale-huur.

Ook in kleine projecten dient in principe sociale-huur te worden gerealiseerd en onder gebracht bij een corporatie. Alleen als dat niet haalbaar blijkt, kan de ontwikkelaar aan het college ontheffing vragen van de eis voor minimaal 30% sociale-huur. De ontwikkelaar geeft in het verzoek aan waarom realisatie van (voldoende) sociale-huur niet haalbaar is en hoe dit gecompenseerd wordt. Het college bepaalt per verzoek of de reden voor het niet realiseren van sociale-huur en de door de ontwikkelaar aangeboden compensatie akkoord zijn. Het is niet mogelijk om de realisatie van het aandeel sociale-huur af te kopen.

Er is steeds meer vraag naar woningen in de middenhuur. Dit segment wordt ook vaker in nieuwbouw- en verbouwprojecten opgenomen. In landelijke wetgeving is voor middenhuur geen definitie opgenomen. De gemeente Alkmaar merkt als middenhuur aan (zie bijlage I van dit document):

- woningen met een prijs tussen de Huurtoeslaggrens en € 950,-
- met dien verstande dat de bovengrens van € 950 jaarlijks wordt aangepast op 1 januari (voor het eerst per 1-1-2021) met het Consumentenprijsindexcijfer Alle Huishoudens van het CBS.
- In 2022 is middenhuur daardoor een huur tussen € 763,47 en € 988,- .

Realisatie van sociale-koopwoningen

De gemeente Alkmaar hanteert alleen een eis over de realisatie van 30% sociale-huurwoningen. De ontwikkelaar kan in het project sociale-koop opnemen, maar dat telt niet mee voor het aandeel sociaal.

Bij verkoop van sociale-koopwoningen (dat zijn woningen in categorie 1 en 2; in 2022 zijn dat woningen tot € 255.000 von) is het volgende van toepassing:

1. Sociale-koopwoningen moeten in eerste instantie worden verkocht aan kandidaten die de woning kopen om deze zelf te gaan bewonen (en voldoen aan de overige verkoopvoorwaarden). Aan deze kopers moeten worden opgelegd een eis tot zelfbewoning en een verbod op verkoop van de woning, beide voor een periode van 5 jaar. Die termijn start op de datum waarop de koper zich op het adres van de koopwoning inschrijft in de gemeentelijke BRP (Basis Registratie Personen)
2. Als binnen 3 maanden na start verkoop niet alle sociale koopwoningen in het project zijn verkocht aan kandidaten als bedoeld in lid 1, kunnen de resterende woningen worden verkocht aan ouders die de woning kopen voor bewoning door hun kind (en voldoen aan de overige verkoopvoorwaarden). Aan deze kopers moeten worden opgelegd de eis dat de woning wordt bewoond door een kind van de koper en een verbod op verkoop van de woning, beide voor een periode van 5 jaar. Die termijn start op de datum waarop het kind van de koper zich op het adres van de koopwoning inschrijft in de BRP.

Alleen als er sprake is van gemeentelijke gronduitgifte dient voor sociale-koopwoningen ook te worden opgenomen een antispeculatiebeding. Dit is eveneens voor een periode van vijf jaar ingaande op de dag waarop de koper is ingeschreven in de gemeentelijke BRP op het adres van de koopwoning.

In de bijlage bij deze overeenkomst staat een overzicht van de kosten die worden meegenomen bij de berekening van het bedrag dat moet worden afgedragen aan de gemeente op grond van het anti-speculatiebeding. Dit overzicht dient te worden opgenomen in de bijlage van de koop-/aannemingsovereenkomst.

De bovengrens voor sociale-koopwoningen (€ 255.000 in 2022) geldt voor een woning die volledig is uitgerust met alle benodigde voorzieningen en installaties. Als de woning wordt verkocht cq. wordt opgeleverd zonder bepaalde onderdelen zoals inrichting van keuken en badkamer, mag de verkoper

als koopprijs slechts in rekening brengen het maximumbedrag voor een sociale-koopwoning verminderd met een reëel bedrag voor het aanbrengen van de benodigde voorzieningen.

Realisatie van sociale-huurwoningen

De Huisvestingsverordening van de gemeente gaat over huurwoningen met een huurprijs tot de Huurtoeslaggrens. Anders gezegd: over huurwoningen die vallen in prijscategorie 1 en 2. De verordening maakt geen onderscheid naar het soort verhuurder.

De doelstelling is dat sociale-huurwoningen zo goed mogelijk terecht komen bij de mensen die daar op zijn aangewezen. Dan gaat het niet alleen over het huisvesten van de 'gewone' woningzoekenden maar ook over het huisvesten van mensen die vallen onder de urgenten of andere aandachtsgroepen. De behoefte aan sociale-huurwoningen is te hoog om alleen van corporaties te verwachten dat zij hierin voorzien.

A. Aanbieden van de sociale-huurwoningen

In artikel 6 van de Huisvestingsverordening staat deze bepaling:

Artikel 6. Bekendmaking aanbod van woonruimte

1. *Het aanbod van de in artikel 2 aangewezen woonruimte wordt bekendgemaakt door publicatie op een gemeenschappelijk digitaal platform.*

Sinds medio 2018 is de site van SVNK ook beschikbaar voor andere verhuurders dan corporaties. Ook de woningen van de particuliere verhuurders dienen daarom via de website van SVNK te worden aangeboden. De particuliere verhuurder kan contact opnemen met bureau Enserve dat de site voor de corporaties beheert, om afspraken te maken over het gebruik van de site en de uitwisseling van gegevens.

B. Selecteren van de huurders

Per project maakt de gemeente met de particuliere verhuurders afspraken over het huisvesten van bijzondere doelgroepen.

Voor de huisvesting van de overige woningzoekenden worden dezelfde stappen doorlopen als bij de corporaties.

Na de sluitingstermijn in de woning-advertentie worden de ontvangen reacties beoordeeld. Eerst wordt gekeken of de woningzoekende in aanmerking komt voor de woning en de huisvestings-vergunning. Verlenen van de vergunning is mogelijk voor:

- Woningzoekenden die meerderjarig zijn
- en die staan ingeschreven als woningzoekende ("een geldig bewijs van inschrijving hebben")
- en waarvan het inkomen passend is.

Daarna wordt binnen deze kandidaten de onderlinge volgorde bepaald. Dit gebeurt aan de hand van de volgordecriteria in de Huisvestingsverordening en (voor de corporaties) de regels over Passend Toewijzen. De volgordecriteria in de Huisvestingsverordening zijn kort samengevat:

- Voor de woning komt als eerste in aanmerking de woningzoekende met de langste inschrijftijd, tenzij er kandidaten zijn die op grond van een voorrangregel voor gaan (zie voor voorrang met name de bepalingen in de Huisvestingsverordening over urgenties en huisvestingsindicatie).

C. Huisvestingsvergunning

In de Huisvestingsverordening staat dat de huurder voor een woning tot de Huurtoeslaggrens een huisvestingsvergunning nodig heeft. Zonder deze vergunning mag de verhuurder de woning niet in gebruik *geven* en mag de huurder de woning niet in gebruik *nemen*.

Formeel vraagt de huurder de huisvestingsvergunning aan bij het college van B&W en neemt dit college ook het besluit op de aanvraag. De meeste corporaties zijn echter gemandateerd om namens het college van B&W de aanvraag te behandelen en de vergunning af te geven. De huurder hoeft hier niets voor te doen.

Voor woningen van andere verhuurders moet de huurder de huisvestingsvergunning zelf aanvragen bij de gemeente. Zie hiervoor het aanvraagformulier op de website www.alkmaar.nl (Onder Inwoners – Bouwen en Wonen). Het college van B&W neemt het besluit op de aanvraag.

D. Instandhoudingstermijn voor sociale-huur en middenhuur

Om te zorgen dat nieuwbouw sociale-huurwoningen langdurig in dit segment beschikbaar blijven, geldt als voorwaarde dat deze minstens vijftientig jaar in de verhuur moeten blijven. Omzetting naar koop is dus binnen die termijn niet toegestaan.

Voor woningen in de middenhuur geldt een instandhoudingstermijn van vijftien jaar.

Voor welke projecten geldt de nieuwe regel van minimaal 30% sociale-huurwoningen?

Voor diverse projecten zijn de afgelopen tijd al afspraken gemaakt danwel gesprekken gevoerd uitgaande van de bepalingen van het vorige coalitie-akkoord. Toen gold als voorwaarde 1/3 sociaal in huur of koop. Hieronder staat voor welke situaties nog de regel van 1/3 sociaal geldt en wanneer de nieuwe regel van minimaal 30% sociale-huur geldt.

- a. Projecten waarvoor een anterieure overeenkomst is afgesloten of een concept anterieure overeenkomst aan de ontwikkelaar is voorgelegd.
Hiervoor blijven de afspraken in die AO gelden.
- b. Projecten waarvoor een afsprakenbrief is vastgesteld of een concept-afsprakenbrief aan de ontwikkelaar is voorgelegd.
Bij projecten met een afsprakenbrief waarin een einddatum staat en/of waarin staat dat afspraken kunnen worden aangepast zal er sprake zijn van maatwerk.
Als in de afsprakenbrief geen einddatum en geen bepaling over aanpassing staat, blijven de afspraken in die brief gelden.
- c. Projecten waarvoor nog geen AO of afsprakenbrief is voorgelegd aan de ontwikkelaar maar waarvoor al wel gesprekken zijn gevoerd, waarbij is gewezen op de oude regel van 1/3e sociaal. Deze projecten dienen te voldoen aan de nieuwe bepalingen over minimaal 30% sociale-huur.
- d. Projecten die nieuw worden aangemeld.
Deze projecten moeten voldoen aan de nieuwe bepalingen over minimaal 30% sociale-huur.

Zie de volgende pagina's voor de bijlagen.

BIJLAGE I

Indeling woningen naar prijscategorieën

De gemeenten in Regio Alkmaar hanteren een tabel met categorie-indeling die is vastgelegd in het Woonakkoord regio Alkmaar (vastgesteld in 2021). Zie hieronder. De prijsgrenzen per categorie wijzigen jaarlijks.

Tabel met categorie-indeling in Woonakkoord regio Alkmaar (vastgesteld in 2021)

	Koop	Huur
Categorie 1	Bovengrens = De 'kooprijsgrens' uit de Wet bevordering Eigenwoningbezit (artikel 15 lid 1 onder a)	Bovengrens = De 'aftoppingsgrens voor 1- en 2-persoons huishoudens' uit de Wet op de Huurtoeslag (artikel 20 lid 2 onder a)
Categorie 2	Bovengrens = € 248.000 Vanaf 2022 wordt dit bedrag jaarlijks verhoogd met het Consumentenprijsindexcijfer Alle Huishoudens van het CBS over het voorgaande jaar en afgerond op € 1.000.	Bovengrens = De 'Huurtoeslaggrens' uit de Wet op de Huurtoeslag (artikel 13 lid 1 onder a)
Categorie 3	Woningen duurder dan de bovengrens van categorie 2.	3a (middenhuur) Bovengrens = € 962 Vanaf 2022 wordt dit bedrag jaarlijks verhoogd met het Consumentenprijsindexcijfer Alle Huishoudens van het CBS over het voorgaande jaar en afgerond op € 1. 3b Woningen duurder dan de bovengrens van categorie 3a.

Sociaal = Categorie 1 en 2 samen

Vrije sector = Categorie 3

Hieronder is deze zelfde tabel vermeld met de bedragen die gelden in 2022.

Tabel 2022

	Koop	Huur
Categorie 1	Tot € 210.900,-	Tot € 633,25
Categorie 2	€ 210.900,- tot € 255.000,-	€ 633,25 tot € 763,47
Categorie 3	Vanaf € 255.000,-	3a = € 763,47 tot € 988,- 3b = Vanaf € 988,-

Sociaal = categorie 1 en 2 samen

Maximale inkomensgrens voor sociale huur en huisvestingsvergunning is € 45.014

Middenhuur = categorie 3a

Bijlage II

Criteria voor nieuwbouw sociale-koopwoningen in Alkmaar

Bij de realisatie van nieuwe sociale-koopwoningen gelden de volgende bepalingen.

Eis tot zelfbewoning

1. Sociale-koopwoningen moeten in eerste instantie worden verkocht aan kandidaten die de woning kopen om deze zelf te gaan bewonen (en voldoen aan de overige verkoopvoorwaarden). Aan deze kopers moeten worden opgelegd een eis tot zelfbewoning en een verbod op verkoop van de woning, beide voor een periode van 5 jaar. Die termijn start op de datum waarop de koper zich op het adres van de koopwoning inschrijft in de gemeentelijke BRP (Basis Registratie Personen).
2. Als binnen 3 maanden na start verkoop niet alle sociale koopwoningen in het project zijn verkocht aan kandidaten als bedoeld in lid 1, kunnen de resterende woningen worden verkocht aan ouders die de woning kopen voor bewoning door hun kind (en voldoen aan de overige verkoopvoorwaarden). Aan deze kopers moeten worden opgelegd de eis dat de woning wordt bewoond door een kind van de koper en een verbod op verkoop van de woning, beide voor een periode van 5 jaar. Die termijn start op de datum waarop het kind van de koper zich op het adres van de koopwoning inschrijft in de BRP.

Anti-speculatiebeding

Alleen als er sprake is van gemeentelijke gronduitgifte dient voor sociale-koopwoningen ook te worden opgenomen een antispeculatiebeding. Dit is eveneens voor een periode van vijf jaar ingaande op de dag waarop de koper is ingeschreven in de gemeentelijke BRP op het adres van de koopwoning.

Zie de volgende pagina voor een overzicht van de kosten die worden meegenomen bij de berekening van het bedrag dat moet worden afgedragen aan de gemeente op grond van het anti-speculatiebeding.

Maximumbedrag voor een sociale-koopwoning

De bovengrens voor sociale-koopwoningen (€ 255.000 in 2022) geldt voor een woning die volledig is uitgerust met alle benodigde voorzieningen en installaties. Als de woning wordt verkocht cq. wordt opgeleverd zonder bepaalde onderdelen zoals inrichting van keuken en badkamer, mag de verkoper als koopprijs slechts in rekening brengen het maximumbedrag voor een sociale-koopwoning verminderd met een reëel bedrag voor het aanbrengen van de benodigde voorzieningen.

Bijlage III

Overzicht van de kosten die worden verrekend bij de waardebeoordeling van de woning ten behoeve van het anti-speculatiebeding

Kosten van verbetering aan de woning, mits aangetoond met nota's

Bij zelfwerkzaamheid gaat het alleen om de gemaakte, met nota's aantoonbare materiaalkosten.

I. BOUWKUNDIGE VOORZIENINGEN

1. serre/uitbouw van een woning
2. dakkapel
3. dakraam in combinatie met een extra slaapkamer
4. garage
5. verwijderen inpandige berging in combinatie met het maken van een berging buiten
6. extra slaapkamer op zolder

II. MILIEUTECHNISCHE AANPASSINGEN

1. vervangen CV-ketel door HR of VR, minus eventuele subsidies
2. dak-, gevel-vloer- of glasisolatie, minus eventuele subsidies
3. aanbrengen vloerverwarming

III. SANITAIRE AANPASSINGEN

1. tweede toilet op de verdieping
2. ligbad

Uitgangspunt voor de indexering van de kosten van bovenstaande voorzieningen is de datum van het aanbrengen van de verbeteringen.

IV. WOONTECHNISCHE VOORZIENING

Nieuwe keukens inclusief inbouwapparatuur, af te schrijven in 10 jaar en niet geïndexeerd.

Bijlage IV

Om te voldoen aan toewijzingseisen, een instandhoudingstermijn, een eis tot zelfbewoning en/of een anti-speculatiebeding, dienen de volgende bepalingen te worden opgenomen in de op te stellen koopovereenkomsten grond.

Artikel X Selectie kandidaten woningen en instandhouding prijscategorie.

- X.1. De ko(o)p(st)er c.q. zijn/haar rechtverkrijgenden wijzen de kandidaten voor de op grond van het bepaalde in deze overeenkomst gerealiseerde huurwoningen in de categorie 1 en 2 toe met inachtneming van het bepaalde in de Huisvestingsverordening en de op grond daarvan vastgestelde beleidsregels.
- X.2. De ko(o)p(st)er c.q. zijn/haar rechtverkrijgenden zijn verplicht de te realiseren huurwoningen in categorie 1 en in categorie 2 gedurende 25 jaar na de datum van ingebruikname door de eerste huurder daarvan, als huurwoning in die categorie in stand en voor verhuur beschikbaar te houden.
- X.3. De ko(o)p(st)er c.q. zijn/haar rechtverkrijgenden zijn verplicht de te realiseren middenhuurwoningen gedurende 15 jaar na de datum van ingebruikname door de eerste huurder daarvan, als huurwoning in die categorie in stand en voor verhuur beschikbaar te houden.

Hieronder staat de tekst voor artikel XX als er wel sprake is van gemeentelijke gronduitgifte. Dan is het anti-speculatiebeding van toepassing. Dit is opgenomen in lid 6.

Artikel XX Verplichting tot zelfbewoning en anti-speculatiebeding.

- XX1. De ko(o)p(st)er verbindt zich jegens de verkoper om aan de kopers van op het gekochte te realiseren c.q. gerealiseerde categorie 1 en 2 koopwoningen de navolgende verplichtingen op te leggen.
 - XX2. a. De kopers van de op het gekochte te realiseren prijscategorie 1 en 2 koopwoningen zijn niet bevoegd deze door anderen dan henzelf (met eventuele gezinsleden) te laten bewonen en die woning met de daartoe behorende grond te vervreemden, een en ander behoudens het bepaalde in de hierna volgende leden. Onder vervreemden wordt verstaan overdracht in eigendom, vestiging van erfpacht of een ander beperkt genotsrecht, inbreng in mede-eigendom of andere constructies waardoor de onroerende zaak uit de feitelijke c.q. de beschikingsmacht van de koper geraakt.
 - b. Indien de woning is gekocht door ouders voor bewoning door (een van) hun kind(eren), is dit kind niet bevoegd de woning door anderen dan hemzelf (met eventuele gezinsleden) te laten bewonen en zijn de ouders niet bevoegd de woning met de daartoe behorende grond te vervreemden, een en ander behoudens het bepaalde in de volgende leden. Voor deze situatie geldt dezelfde omschrijving van vervreemden als in lid a.
- XX3. Het bepaalde in het vorige lid is niet van toepassing in geval van:
 - a. verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 van het Burgerlijk wetboek;
 - b. executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers;
 - c. schriftelijke ontheffing door het college van burgemeester en wethouders als bedoeld in lid 5 van dit artikel.
 - XX4. Het bepaalde in dit artikel vervalt nadat een koper als in lid 2a bedoeld, danwel het kind in lid 2b bedoeld, de desbetreffende woning gedurende vijf achtereenvolgende jaren heeft bewoond. Als maatstaf geldt hierbij de datum waarop en de tijd gedurende welke de koper cq. het kind van de koper als bewoner van het desbetreffende adres is ingeschreven in de gemeentelijke BRP (Basis Registratie Personen). Bij vervreemding binnen de termijn van vijf jaren (op grond van een ontheffing bedoeld in lid 5 van dit artikel) start voor de nieuwe koper de termijn van 5 jaar niet opnieuw. De termijn loopt door vanaf de datum waarop de eerste koper cq. het kind van de eerste koper op het adres is ingeschreven in de BRP.
 - XX5. Het college van burgemeester en wethouders kan schriftelijk ontheffing verlenen van het vervreemdingsverbod in lid 2 van dit artikel. Hij is hiertoe verplicht ingeval van:
 - a. verandering van werkring van de koper of diens echtgeno(o)t(e) die een verhuizing redelijkerwijs noodzakelijk maakt;
 - b. overlijden van de koper of diens echtgeno(o)t(e);
 - c. ontbinding van het huwelijk van de koper door echtscheiding;
 - d. verhuizing welke noodzakelijk is als gevolg van de gezondheid van de koper of een van diens gezinsleden.

Voor de toepassing van deze bepaling wordt met echtgeno(o)t(e) gelijkgesteld degene met wie de koper een duurzame gemeenschappelijke huishouding voert.

Bij aankoop van de woning als bedoeld in lid 2b (ouders kopen voor kind) geldt dit lid voor situaties die zich voordoen voor het kind van de koper.

- XX6. Het college van burgemeester en wethouders zal aan een ontheffing als in het vorige lid bedoeld de voorwaarde verbinden dat uiterlijk bij het verlijden van de desbetreffende akte van overdracht c.q. vestiging aan de gemeente een als volgt berekend bedrag moet worden afgedragen: Bij overdracht binnen een jaar na de datum van de aanvang van de eerste bewoning het volledige verschil tussen;
- de opbrengst;
 - de kosten van de oorspronkelijk verkrijging van de eigendom verbonden, vermenigvuldigd met een breuk waarvan de teller aangeeft het consumentenprijsindexcijfer laatstelijk bekend op het tijdstip van eigendomsoverdracht en waarvan de noemer aangeeft het indexcijfer over de maand waarin de datum van de aanvang van de eerste bewoning valt, dit laatste bedrag te verhogen met de aantoonbaar gemaakte kosten van wezenlijke verbeteringen aan de woning (zie bijlage overzicht kosten die worden verrekend bij de waardebeoordeling van de woning ten behoeve van het anti-speculatiebeding).

Bij overdracht in het tweede of latere jaren na de aanvang van de eerste bewoning moet aan de gemeente worden betaald respectievelijk 80% van vorenbedoeld verschil in het tweede jaar, 60% in het derde jaar, 40% in het vierde jaar en 20% in het vijfde jaar.

Onder consumentenprijsindexcijfer wordt verstaan het consumentenprijsindexcijfer, reeks "alle huishoudens", normale index zoals gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek.

Indien voor de berekening van overdrachtsbelasting een hogere grondslag wordt aangehouden dan de in de overdrachtsakte genoemde koopprijs, wordt voor de toepassing van deze bepaling het hogere bedrag als opbrengst beschouwd.

- XX7. Een verzoek om ontheffing dient tenminste zes weken voor de notariële overdracht schriftelijk te worden ingediend bij het college van burgemeester en wethouders en vergezeld te gaan van een afschrift van dit volledige artikel, een opgave van de (verwachte) datum van notariële overdracht, een opgave van de datum en notaris van de oorspronkelijke eigendomsoverdracht en zo mogelijk van een afschrift van de akte van oorspronkelijke eigendomsverkrijging.

Hieronder staat de tekst voor artikel XX als er geen sprake is van gemeentelijke gronduitgifte. Dan is het anti-speculatiebeding niet van toepassing. Lid 6 is daarom vervallen. Lid 7 is vernummers tot lid 6.

Artikel XX **Verplichting tot zelfbewoning.**

- XX1. De ko(o)p(st)er verbindt zich jegens de verkoper om aan de kopers van op het gekochte te realiseren c.q. gerealiseerde categorie 1 en 2 koopwoningen de navolgende verplichtingen op te leggen.
- XX2. a. De kopers van de op het gekochte te realiseren prijscategorie 1 en 2 koopwoningen zijn niet bevoegd deze door anderen dan henzelf (met eventuele gezinsleden) te laten bewonen en die woning met de daartoe behorende grond te vervreemden, een en ander behoudens het bepaalde in de hierna volgende leden. Onder vervreemden wordt verstaan overdracht in eigendom, vestiging van erfpacht of een ander beperkt genotsrecht, inbreng in mede-eigendom of andere constructies waardoor de onroerende zaak uit de feitelijke c.q. de beschikingsmacht van de koper geraakt.
- b. Indien de woning is gekocht door ouders voor bewoning door (een van) hun kind(eren), is dit kind niet bevoegd de woning door anderen dan henzelf (met eventuele gezinsleden) te laten bewonen en zijn de ouders niet bevoegd de woning met de daartoe behorende grond te vervreemden, een en ander behoudens het bepaalde in de volgende leden. Voor deze situatie geldt dezelfde omschrijving van vervreemden als in lid a.
- XX3. Het bepaalde in het vorige lid is niet van toepassing in geval van:
- verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 van het Burgerlijk wetboek;
 - executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers;
 - schriftelijke ontheffing door het college van burgemeester en wethouders als bedoeld in lid 5 van dit artikel.
- XX4. Het bepaalde in dit artikel vervalt nadat een koper als in lid 2a bedoeld, danwel het kind in lid 2b bedoeld, de desbetreffende woning gedurende vijf achtereenvolgende jaren heeft bewoond. Als maatstaf geldt hierbij de datum waarop en de tijd gedurende welke de koper cq. het kind van de koper als bewoner van het desbetreffende adres is ingeschreven in de gemeentelijke BRP (Basis Registratie Personen). Bij vervreemding binnen de termijn van vijf jaren (op grond van een ontheffing bedoeld in lid 5 van dit artikel) start voor de nieuwe koper de termijn van 5 jaar niet opnieuw. De termijn loopt door vanaf de datum waarop de eerste koper cq. het kind van de eerste koper op het adres is ingeschreven in de BRP.

- XX5. Het college van burgemeester en wethouders kan schriftelijk ontheffing verlenen van het vervreemdingsverbod in lid 2 van dit artikel. Hij is hiertoe verplicht ingeval van:
- verandering van werkring van de koper of diens echtgeno(o)t(e) die een verhuizing redelijkerwijs noodzakelijk maakt;
 - overlijden van de koper of diens echtgeno(o)t(e);
 - ontbinding van het huwelijk van de koper door echtscheiding;
 - verhuizing welke noodzakelijk is als gevolg van de gezondheid van de koper of een van diens gezinsleden.

Voor de toepassing van deze bepaling wordt met echtgeno(o)t(e) gelijkgesteld degene met wie de koper een duurzame gemeenschappelijke huishouding voert.

Bij aankoop van de woning als bedoeld in lid 2b (ouders kopen voor kind) geldt dit lid voor situaties die zich voordoen voor het kind van de koper.

- XX6. Een verzoek om ontheffing dient tenminste zes weken voor de notariële overdracht schriftelijk te worden ingediend bij het college van burgemeester en wethouders en vergezeld te gaan van een afschrift van dit volledige artikel, een opgave van de (verwachte) datum van notariële overdracht, een opgave van de datum en notaris van de oorspronkelijke eigendomsoverdracht en zo mogelijk van een afschrift van de akte van oorspronkelijke eigendomsverkrijging.

Artikel XXX Kettingbeding.

Het bepaalde in artikel X.1 (Selectie kandidaten huurwoningen), in artikel X.2 (instandhouding prijscategorie sociale-huur), in artikel X.3 (instandhoudingstermijn middenhuur) en in artikel XX (Verplichting tot zelfbewoning, indien van toepassing met antispeculatiebeding) dienen bij elke (over-eenkomst tot) gehele of gedeeltelijke vervreemding of toekenning van een zakelijk recht op het gekochte aan de opvolgende eigenaren of anderszins zakelijk gerechtigden te worden opgelegd en te worden bedongen ten behoeve van de gemeente. Na ommekomst van de vijf jaar als genoemd in artikel XX.4 vervalt het kettingbeding voor artikel XX (Verplichting tot zelfbewoning en verbod op doorverkoop).

Artikel XXXX Boetebeding

XXXX.1 De gemeente kan bij niet-nakoming of overtreding van een van de bepalingen uit deze bijlage, de daaruit voortvloeiende notariële akten(n) en/of inschrijvingen, de navolgende sancties, respectievelijk direct opeisbare boete(n) te harer behoeve opleggen.

Bij niet-nakoming of overtreding van:

- De bepaling onder artikel XXX (Kettingbeding), door het enkele feit der niet-nakoming, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist, een boete van € 55.000 per woning en/of parkeerplaats per geval van niet-nakoming;
- Een boete van € 100.000 per woning voor het niet of onvoldoende realiseren van Sociale huurwoningen als bedoeld in de (anterieure) overeenkomst tussen de ontwikkelaar/initiatiefnemer en de gemeente over de realisatie van het project.
- De overige bepalingen: een boete van € 7.500 voor elke overtreding of niet-nakoming en van € 750 voor elke dag of gedeelte van de dag dat de overtreding of niet-nakoming voortduurt, een en ander na behoorlijke ingebrekestelling, tenzij de ingebrekestelling zich niet met de aard van de overtreding verdraagt.

XXXX.2 Het bepaalde in lid 1 geldt onverminderd het recht van de gemeente op vergoeding van kosten, schaden en interesten.