

Verordening doelgroepen sociale woningbouw en middenhuur gemeente Altena 2023

De raad van de gemeente Altena,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders,

gelet op

-

besluit:

1. vast te stellen de "Verordening doelgroepen sociale woningbouw en middenhuur gemeente Altena 2023"

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

- A. *DAEB-norm: de inkomensgrens als bedoeld in artikel 48, eerste lid, van de Woningwet.*
- B. *Huishouden: alleenstaande dan wel twee personen met of zonder kinderen, die een gemeenschappelijke huishouding voeren of wensen te voeren;*
- C. *Inkomen: verzamelinkomen op basis van de Wet op de inkomstenbelasting 2001 of, wanneer geen inkomstenbelasting wordt geheven, het belastbare loon volgens de Wet op de loonbelasting 1964;*
- D. *Sociale koopwoning: een koopwoning zoals gedefinieerd 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 van € 355.000, - vrij op naam;*
- E. *Middeldure huurwoning: huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder j van het Besluit ruimtelijke ordening;*
- F. *Sociale huurwoning: een woning zoals gedefinieerd in artikel 1.1.1, eerste lid, onder d van het Besluit ruimtelijke ordening.*

Artikel 2 Doel

De gemeenteraad geeft in deze verordening uitvoering aan het gestelde in artikel 1.1.1, eerste lid, onder d, e en j van het Besluit ruimtelijke ordening. Met deze verordening bepaalt de raad binnen de gegeven wettelijke mogelijkheden prijsgrenzen, doelgroepen en instandhoudingstermijnen voor in bestemmingsplannen aangewezen sociale huur- en koopwoningen, en middeldure huurwoningen.

Artikel 3 Doelgroep sociale huurwoningen

Als doelgroep voor sociale huurwoningen worden aangemerkt huishoudens met een maximaal inkomen als bedoeld in artikel 16, eerste lid, onder a en b van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015.

Artikel 4 De huurprijsgrenzen

1. *De hoogte van de huurprijs van sociale huurwoningen dient gerekend vanaf de datum van eerste verhuur gedurende de instandhoudingstermijn zoals genoemd in artikel 6 onder het bedrag bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag te blijven.*
2. *Een middeldure huurwoning heeft een aanvangshuurprijs van tenminste het bedrag, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag en ten hoogste een bedrag van € 1000,00.*

Artikel 5 Koopprijsgrens sociale koopwoning

1. *De aanvangskoopprijs vrij op naam voor een sociale koopwoning is ten hoogste gelijk aan € 355.000,-.*
2. *De hoogte van de koopprijs van sociale koopwoningen dient, gerekend vanaf de datum van eerste verkoop gedurende de instandhoudingstermijn zoals genoemd in artikel 6, tweede lid, maximaal gelijk te zijn aan € 355.000,- vrij op naam.*

Artikel 6 Instandhoudingstermijn

1. *Sociale huurwoningen dienen gedurende een termijn van vijftientig jaar na eerste ingebruikname (verhuur) voor de doelgroep beschikbaar te blijven zoals genoemd in artikel 3.*
2. *De instandhoudingstermijn voor middeldure huurwoningen bedraagt vijftien jaar.*
3. *De instandhoudingstermijn voor sociale koopwoningen bedraagt tien jaar.*
4. *Het is verboden om een sociale huurwoning, middeldure huurwoning en/of een sociale koopwoning gedurende de betreffende instandhoudingstermijn aan de woningvoorraad te onttrekken. Het is verboden om een sociale huurwoning en/of een middeldure huurwoning gedurende de betreffende instandhoudingstermijn uit te ponden.*

Artikel 7 Meldingsplicht

1. *De verkoop van koopwoningen als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder d, dient door of namens de (grond)eigenaar bij de gemeente te worden gemeld gedurende de in artikel 6 van deze verordening gestelde instandhoudingstermijn. Deze melding dient uiterlijk binnen vier weken na het tekenen van de koopovereenkomst elektronisch te worden gedaan door middel van een door burgemeester en wethouders voorgeschreven formulier.*
2. *De verhuur van huurwoningen als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder e en f, dient door of namens de (grond)eigenaar bij de gemeente te worden gemeld gedurende de in artikel 6 van deze verordening gestelde instandhoudingstermijn. Deze melding dient uiterlijk binnen vier weken na het tekenen van de huurovereenkomst elektronisch te worden gedaan door middel van een door burgemeester en wethouders voorgeschreven formulier. De woningcorporaties zijn hiervan uitgezonderd.*
3. *Eigenaren van sociale huurwoningen en eigenaren van middeldure huurwoningen dienen een door hen beoogde verkoop voorafgaande aan de levering bij de gemeente te melden. Levering kan slechts plaatsvinden na verkregen gemeentelijke goedkeuring. De gemeente zal haar goedkeuring uitsluitend onthouden wegens strijd met het bepaalde in artikel 6, lid 4.*

Artikel 8 Differentiatie woningbouw

Per woningbouwlocatie wordt een afweging gemaakt ten aanzien van het aandeel sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen en koopwoningen dat wordt geëist. Hierbij wordt het indicatieve nieuwbouwprogramma uit de woonvisie als vertrekpunt gehanteerd. In deze afweging wordt ook de categorie particulier opdrachtgeverschap meegenomen.

Artikel 9 Wijziging prijsgrenzen artikel 1D, 4 en 5

Het college is bevoegd de inkomensgrenzen zoals genoemd in artikel 2 en de prijsgrenzen zoals genoemd in artikel 3 van deze verordening, binnen de mogelijkheden van de wet te wijzigen.

Artikel 10 Hardheidsclausule

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

Artikel 11 Inwerkingtreding

1. *Deze verordening treedt in werking na bekendmaking van het raadsbesluit.*
2. *Met de inwerkingtreding van de "Verordening doelgroepen sociale woningbouw en middenhuur gemeente Altena 2023" wordt de volgende verordening:*
 - *"Verordening doelgroepen sociale woningbouw en middenhuur gemeente Altena", vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Altena op 1 februari 2022 vervallen verklaard.*

Artikel 12 Citeertitel

De verordening wordt aangehaald als "Verordening doelgroepen sociale woningbouw en middenhuur gemeente Altena".

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Altena van 14 maart 2023

*de voorzitter,
drs. E.B.A. Lichtenberg MCM*

*de raadsgriffier,
drs. S.J. Peet*