

Doelgroepenverordening gemeente Elburg 2023

De raad van de gemeente Elburg;

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 31 oktober 2023;

Gelet op de artikelen 147 lid 1 en 149 van de Gemeentewet, artikelen 1.1.1 eerste lid en 3.1.2 van het Besluit ruimtelijke ordening.

B e s l u i t vast te stellen de volgende verordening: Doelgroepenverordening gemeente Elburg 2023.

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

Artikel 1 Begripsbepaling

In deze verordening wordt verstaan onder:

a. *Aanvangshuurprijs*: huurprijs bij de start van de huurovereenkomst.

b. *College*: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Elburg.

c. *DAEB*: Diensten van Algemeen Economisch Belang, zoals bedoeld in artikel 47, eerste lid van de Woningwet.

d. *Eerste ingebruikname*: de datum waarop de woning na bouwoplevering op grond van de huur- of koopovereenkomst aan de huurder of koper ter beschikking wordt gesteld.

e. *Eigenaar*: diegene die bevoegd is tot het in gebruik geven van dan wel het treffen van voorzieningen aan een gebouw of gedeelte daarvan.

f. *Geliberaliseerde woning voor middenhuur*: huurwoning met een aanvangshuurprijs van ten minste het bedrag, bedoeld in art. 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag en ten hoogste een bedrag van € 1000,- per maand.

g. *Huishouden*: een huishouden, bestaande uit een natuurlijk persoon en/of zijn niet duurzaam gescheiden levende echtgenoot of geregistreerd partner, of degene die met hem een gezamenlijk huishouding voert of zal gaan voeren in de te huren of aan te kopen woning, niet zijnde kinderen of pleegkinderen;

h. *Huurprijs*: de prijs die bij huur per maand is verschuldigd voor het enkele gebruik van een woonruimte.

i. *Inkomen*: verzamelinkomen op basis van de Wet op de inkomstenbelasting 2001 of, wanneer geen inkomstenbelasting wordt geheven, het belastbaar loon volgens de Wet op de loonbelasting 1964.

j. *Inkomensgrens*: De grens zoals bedoeld in artikel 16 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting.

k. *Peiljaar*: kalenderjaar voorafgaand aan de datum van de start van de inschrijfprocedure. Is er geen inschrijfprocedure dan geldt als peiljaar het kalenderjaar voorafgaand aan de datum van het sluiten van de koopovereenkomst.

l. *Sociale huurwoning*: Een huurwoning met een aanvangshuurprijs onder de liberalisatiegrens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, waarbij de instandhouding voor de in deze verordening omschreven doelgroep voor ten minste 25 jaar na ingebruikname is verzekerd;

m. *Sociale koopwoning*: koopwoning met een koopprijs vrij op naam van ten hoogste € 265.000[1], waarbij de instandhouding voor de in deze verordening omschreven doelgroep voor een tijdvak van vijf jaar na ingebruikname is verzekerd.

n. *Starter op de koopwoningmarkt*: een huishouden dat nog geen zelfstandige koopwoning heeft, bijvoorbeeld iemand uit een huurwoning, het ouderlijk huis, een kamer of instelling.

o. *Vrij-op-naamprijs*: Verkoopprijs van een compleet uitgeruste woning (inclusief BTW) voorzien van badkamer en keuken. In deze verkoopprijs zijn overdrachtskosten inbegrepen.

Hoofdstuk 2 Doelgroepen woningbouw

Artikel 2 Doelgroepen

1. De doelgroep voor sociale huurwoningen zijn huishoudens met een maximaal gezamenlijk inkomen tot aan de inkomensgrens van de DAEB-norm.
2. De doelgroep voor sociale koopwoningen zijn huishoudens die starter op de koopwoningmarkt zijn, bedoeld in artikel 1 van deze verordening met een gezamenlijk inkomen tot maximaal 1,5 keer de inkomensgrens van de DAEB-norm in het peiljaar, bedoeld in artikel 1 van deze verordening.
3. De doelgroep voor geliberaliseerde woningen voor middenhuur zijn huishoudens met een gezamenlijk inkomen tot maximaal 1,5 keer de inkomensgrens van de DAEB-norm.

Artikel 3 Instandhouding

1. Sociale huurwoningen dienen gedurende een termijn van ten minste 25 jaar vanaf eerste ingebruikname voor de doelgroep als sociale huurwoning beschikbaar te blijven.
2. Sociale koopwoningen dienen gedurende een termijn van 5 jaren na eerste ingebruikname voor de doelgroep als sociale koopwoning beschikbaar te blijven.
3. Geliberaliseerde woningen voor middenhuur dienen gedurende een termijn van ten minste 15 jaren na eerste ingebruikname voor de doelgroep als geliberaliseerde woning voor middenhuur beschikbaar te blijven.

Artikel 4 Zelfbewoning

1. Voor sociale koopwoningen geldt een zelfbewoningsplicht voor een periode van 5 jaar.
2. Dit zal verder uitgelicht worden in de anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer.

Artikel 5 Meldingsplicht

1. De eigenaar of gemachtigde meldt de verhuur van sociale huurwoningen en middenhuur woningen uiterlijk binnen vier weken na het tekenen van de huurovereenkomst door middel van een bijgaande voorgescreven formulier bij het college van de gemeente Elburg (bijlage 1). Dit geldt gedurende de in artikel 3 van deze verordening gestelde instandhoudingstermijn voor het betreffende woningsegment. Deze meldingsplicht geldt niet voor toegelaten instellingen op grond van de Woningwet.
2. De verkoper of gemachtigde meldt de verkoop van sociale koopwoningen als bedoeld in artikel 1 schriftelijk uiterlijk binnen vier weken na ondertekening van de koopovereenkomst bij het college. Dit geldt gedurende de in artikel 3 van deze verordening gestelde instandhoudingstermijn voor het betreffende woningsegment.

Artikel 6 Koopprijsgrens sociale koop

Het college van B&W is bevoegd om de aanvangskoopprijs aan te passen aan de hand van indexatie overeenkomstig de consumentenprijsindex (CPI) alle huishoudens.

Artikel 7 Differentiatie woningbouw

Voor differentiatie van woningbouw bij nieuwbouwprojecten geldt het laatst vastgestelde woonbeleid. Op het moment van vaststellen van deze verordening is dat de Woonvisie gemeente Elburg 2020-2025, vastgesteld op 28 september 2020 en het addendum woonvisie gemeente Elburg 2020-2025, vastgesteld op 17 april 2023.

Artikel 8 Hardheidsclausule

Het college is bevoegd één of meer artikelen van deze verordening buiten toepassing laten of daarvan afwijken, voor zover toepassing naar zijn oordeel tot een bijzondere hardheid leidt. Dit heeft betrekking op artikel 3, artikel 4 en artikel 6.

Hoofdstuk 3 Slotbepalingen

Artikel 9 Inwerkingtreding

1. Deze verordening treedt in werking met ingang van de eerste dag na bekendmaking.
2. Met de inwerkingtreding van de 'Doelgroepenverordening gemeente Elburg 2023' wordt de 'Verordening sociale woningbouw gemeente Elburg 2019' ingetrokken.

Artikel 10 Citeertitel

De verordening wordt aangehaald als "Doelgroepenverordening gemeente Elburg 2023"

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 18 december 2023.

De voorzitter, ir J.N. Rozendaal

De griffier, mr. D.H.A.A. Kassing

[1] Tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet geldt een koopprijs van ten hoogste €200.000 conform Besluit ruimtelijke ordening, artikel 1.1.1, eerste lid, onder e.

Bijlage 2:

Formulier melding verhuur huurwoningen op grond van *Doelgroepenverordening gemeente Elburg 2023*

De verhuur van sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen met huurprijsgrenzen als aangegeven in de **Doelgroepenverordening gemeente Elburg 2023** dient gedurende de in instandhoudingstermijn van de betreffende huurwoningen overeenkomstig de voorgenoemde verordening, door of namens de eigenaar uiterlijk binnen vier weken na het tekenen van de huurovereenkomst door middel van dit formulier gemeld te worden bij het college van de gemeente Elburg.

Gegevens VERHUURDER

Naam en voorletters:

Adres:

Postcode en woonplaats:

Telefoon:

e-mailadres:

Bent u eigenaar of gemachtigde?

Gegevens van de VERHUURDE WONING

Adres:

Postcode:

Aanvangshuurprijs:

De verhuurder verklaart dat hij/zij voor het aangaan van het huurcontract voor bovengenoemd adres, de regels zoals aangegeven in de **Doelgroepenverordening gemeente Elburg 2023** heeft nagevolgd. Dit betekent dat de huurprijsgrenzen in acht worden genomen en de huurder van voorgenoemde woning behoort tot de doelgroep zoals dat in de **Doelgroepenverordening gemeente Elburg 2023** is omschreven. De eigenaar, of diens gevolmachtigde, verklaart dit formulier volledig en naar waarheid te hebben ingevuld:

Datum:

Handtekening van de aanvrager: