

Doelgroepenverordening betaalbare woningen gemeente Oude IJsselstreek 2023

Artikel 1 Definities

In deze verordening wordt verstaan onder:

1. **Aanvangshuurprijs:** De huurprijs bij de start van de huurovereenkomst.
2. **Aanvangskoopprijs:** De koopprijs bij het sluiten van de eerste koopovereenkomst na bouw van de woning.
3. **Sociale koopwoning:** Koopwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder e van het Besluit ruimtelijke ordening en artikel 5.161c lid 1 onder b van het Besluit kwaliteit leefomgeving, waar- onder inbegrepen Betaalbare koopwoningen en Goedkope koopwoningen.
4. **Betaalbare koopwoning:** Koopwoning met een VON prijs van maximaal € 355.000 conform de Woondeal en Regionale Woonagenda.
5. **Goedkope koopwoning:** Koopwoning met een VON prijs van maximaal € 250.000 conform de Regionale Woonagenda Achterhoek, te vermeerderen met de CPI-prijsindex.
6. **CPI-prijsindex:** Consumentenprijsindex alle huishoudens (peiljaar 2023 = 100)
7. **College:** Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oude IJsselstreek.
8. **DAEB-inkomensnorm:** Inkomensgrens als bedoeld in artikel 16 van het Besluit toegelaten instel- lingen volkshuisvesting 2015.
9. **Eigenaar:** Degene die bevoegd is tot het in gebruik geven van - dan wel het treffen van voorzie- ningen aan een gebouw of gedeelte daarvan.
10. **Huishouden:** Een of twee volwassen personen, plus eventuele inwonende kinderen, die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of willen voeren. Hierbij is er niet alleen sprake van het samen (willen) bewonen van een bepaalde woonruimte, maar ook van bewuste wederzijdse zorg en taakverdeling en de intentie om voor onbepaalde tijd met elkaar samen te wonen.
Kinderen ouder dan 18 jaar gelden als inwonend als zij volgens de basisregistratie personen niet langer dan zes maanden uitgeschreven zijn geweest of na een uitschrijving van langer dan zes maanden weer twee jaar staan ingeschreven.
11. **Huishoudinkomen:** Gezamenlijke verzamelinkomens als bedoeld in artikel 2.3 van de Wet op de inkomstenbelasting 2001 van de woningzoekende, met uitzondering van kinderen in de zin van artikel 4 van de Algemene wet inkomensafhankelijke regelingen, met dien verstande dat in het eerste lid van dat artikel voor «belanghebbende» telkens wordt gelezen «huurder» of «koper».
12. **Huurprijs:** de prijs die bij huur per maand is verschuldigd voor het enkele gebruik van een woonruimte inclusief het gebruik van een bij de woning behorende parkeerplaats.
13. **Middenhuurwoning:** Huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder j van het Besluit ruimtelijke ordening en artikel 5.161c lid 1 onder c van het Besluit kwaliteit leefomgeving (gelibe- raliseerde woning voor middenhuur).
14. **Peiljaar:** Kalenderjaar van start bouw van de betreffende woning.
15. **Sociale huurwoning:** Huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder d van het Besluit ruimtelijke ordening en artikel 5.161c lid 1 onder a van het Besluit kwaliteit leefomgeving.
16. **Verhuurder:** de (rechts)persoon die de zaak (de woning) of een gedeelte daarvan bij huurovereen- komst als bedoeld in artikel 7:201 BW in gebruik geeft.
17. **Woning:** Zelfstandige woonruimte op grond van artikel 7:234 BW.
18. **Woningcorporatie:** Toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet die feitelijk werkzaam is in de gemeente Oude IJsselstreek.
19. **Woondeal:** Regionale Woondeal 2022-2030 regio Achterhoek.
20. **Regionale Woonagenda:** De regionale woonagenda Achterhoek 2023-2030 "Goed wonen in een Vitale regio".
21. **WWS:** Woningwaarderingstelsel.

Artikel 2. Huurprijsgrens Sociale huurwoningen

1. De aanvangshuurprijs voor Sociale huurwoningen bedraagt maximaal het bedrag bedoeld in arti- kel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag.

2. De in het eerste lid van dit artikel bedoelde maximale aanvangshuurprijs wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 27, eerste lid van de Wet op de huurtoeslag.
3. De hoogte van de huurprijs van Sociale huurwoningen dient, gerekend vanaf de datum van eerste verhuur gedurende de instandhoudingstermijn zoals genoemd in artikel 8, eerste lid van deze verordening, onder het maximale bedrag bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag te blijven.

Artikel 3. Huurprijsgrens Middenhuurwoningen

1. De aanvangshuurprijs voor Middenhuurwoningen is tenminste het bedrag bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag en ten hoogste de huurprijs behorend bij 186 WWS-punten, thans zijnde € 1.096 (prijspeil 2023).
2. De in het eerste lid bedoelde minimale aanvangshuurprijs 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 kan door het college van burgemeester en wethouders worden aangepast als de marktomstandigheden of rijksbeleid daar aanleiding toe geven.
4. De hoogte van de huurprijs van Middenhuurwoningen dient, gerekend vanaf de datum van eerste verhuur gedurende de instandhoudingstermijn zoals genoemd in artikel 8, tweede lid van deze verordening, te blijven vallen binnen de bandbreedte genoemd in het eerste lid van dit artikel.

Artikel 4. Koopprijsgrens Goedkope koopwoning en Betaalbare koopwoning

1. De aanvangskoopprijs (Vrij Op Naam) voor **Goedkope koopwoningen** bedraagt maximaal € 250.000 (prijspeil 2023), te vermeerderen met de CPI-index.
2. De aanvangskoopprijs (Vrij Op Naam) voor **Betalbare koopwoningen** bedraagt ten hoogste € 355.000.
3. De in het eerste en tweede lid van dit artikel bedoelde maximale aanvangskooprijzen kunnen door het college van burgemeester en wethouders worden aangepast als de marktomstandigheden of rijksbeleid daar aanleiding toe geven.
4. De Goedkope en Betaalbare koopwoning is een complete en bedrijfsklare woning, inclusief keuken en sanitair, verwarmingssysteem, met minimaal de basiseisen voor duurzaamheid volgens het bouwbesluit.
5. De Goedkope koopwoning dient, gerekend vanaf de datum van eerste verkoop gedurende de instandhoudingstermijn zoals genoemd in artikel 8, derde lid van deze verordening, voor de doelgroep als Goedkope koopwoning beschikbaar te blijven, en de koopprijs van die woning bij (door)verkoop mag derhalve niet meer bedragen dan € 250.000, te vermeerderen met de CPI-prijsindex.

Artikel 5. Doelgroep Sociale huurwoningen

De doelgroep voor Sociale huurwoningen zijn huishoudens met een huishoudinkomen niet hoger dan de DAEB-inkomensnorm.

Artikel 6. Doelgroep Middenhuurwoningen

1. De doelgroep voor Middenhuurwoningen zijn huishoudens met een huishoudinkomen van maximaal 1,5 keer de DAEB-inkomensnorm.
2. Het college van burgemeester en wethouders kan dit norminkomen jaarlijks aanpassen.

Artikel 7. Doelgroep Goedkope koopwoning

1. De doelgroep voor **Goedkope koopwoningen** zijn huishoudens met een huishoudinkomen van maximaal 1,35 keer de DAEB-inkomensnorm;
2. Het college van burgemeester en wethouders kan dit norminkomen jaarlijks aanpassen.
3. De koper van een **Goedkopekoopwoning** dient de woning zelf te gaan bewonen.

Artikel 8. Instandhoudingstermijn

1. Sociale huurwoningen dienen gedurende een termijn van ten minste 25 jaar na de eerste ingebruikname voor de doelgroep als Sociale huurwoning beschikbaar te blijven.
2. Middenhuurwoningen dienen gedurende een termijn van ten minste 10 jaar na de eerste ingebruikname voor de doelgroep als Middenhuurwoning beschikbaar te blijven overeenkomstig de huurprijzen als genoemd in artikel 3.
3. Goedkope koopwoningen die gerealiseerd zijn onder deze verordening dienen gedurende een termijn van 10 jaar na eerste ingebruikname voor de doelgroep als Goedkope koopwoning beschikbaar te blijven overeenkomstig de prijzen als genoemd in artikel 4 lid 1 en lid 5.

Artikel 9. Meldingsplicht Middenhuurwoningen

De eigenaar/verhuurder van Middenhuurwoningen dient een mutatie gedurende de termijn van instandhouding binnen vier weken na de ingangsdatum van het nieuwe huurcontract te melden aan het college van burgemeester en wethouders en aan te tonen dat de woning verhuurd is met een huurprijs met inachtneming van artikel 3 van deze verordening.

Artikel 10. Meldingsplicht Goedkope koopwoningen

Bij de verkoop van een Goedkope koopwoning binnen de termijn van instandhouding van 10 jaar zoals omschreven in artikel 8 lid 3 dient de verkoper, voordat de woning bij notariële (leverings)akte wordt overgedragen (geleverd), aan het college van burgemeester en wethouder te melden en aan te tonen dat;

- a. De verkoopprijs maximaal € 250.000 (prijsspeil 2023), bedraagt, inclusief de CPI-prijnsindex; en
- b. Het huishoudinkomen van de aanstaande koper(s) niet meer bedraagt dan maximaal 1,35 keer de DAEB-inkomensnorm.

Artikel 11. Kettingbeding

De bepalingen van deze verordening gelden voor de realisatie, de koop en verkoop van woningen die vallen onder deze verordeningen en dienen als kettingbeding te worden opgenomen in de betreffende aktes van koop en verkoop.

De bepalingen van deze verordening gelden voor de huur en verhuur van alle woningen die vallen onder deze verordening en dienen als kettingbeding te worden opgenomen in de overeenkomsten van huur en verhuur.

Artikel 12. Hardheidsclausule

Het college van burgemeester en wethouders kan één of meer artikelen van deze verordening buiten toepassing laten of daarvan afwijken, voor zover toepassing gelet op het belang dat deze regeling beoogt te beschermen, zal leiden tot een onbillijkheid van overwegende aard.

Artikel 13. Strafbepaling

1. Overtreding van artikel 9 en 10 van deze verordening wordt gestraft met een geldboete van de 1e categorie, als bedoeld in artikel 23 lid 4 Wetboek van Strafrecht per geval;
2. Overtreding van artikel 3, artikel 6 en artikel 7 van deze verordening wordt gestraft met een geldboete van de 2e categorie, als bedoeld in artikel 23 lid 4 Wetboek van Strafrecht per geval;

3. Overtreding van artikel 4 van deze verordening wordt gestraft met een geldboete van de 4e categorie als bedoeld in artikel 23 lid 4 Wetboek van Strafrecht per geval;
4. Overtreding van artikel 8 van deze verordening wordt gestraft met een geldboete van de 5e categorie als bedoeld in artikel 23 lid 4 Wetboek van Strafrecht per geval;

Artikel 14. Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als Doelgroepenverordening Betaalbare woningen gemeente Oude IJsselstreek 2023.

Artikel 15. Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking op de eerste dag na bekendmaking.