

REGELS AFDELING WONEN

Hieronder worden de volgende 4 aspecten/vragen behandeld:

1. Bepalingen over de toewijzing van de woningen
2. Toewijzing op verkoopwaarde i.p.v. op marktwaarde
3. Ontwikkelaar mandateren om toewijzing zelf te regelen
4. Opnemen van anti-speculatiebeding/eis tot zelfbewoning

1. Bepalingen over de toewijzing van de woningen

Hieronder zijn de criteria vermeld voor de toewijzing. Die criteria gelden voor alle woningen die binnen de aangegeven prijsklasse vallen. Dus niet de soort aanbieder (corporaties of overige) maar de prijs van de woning bepaalt of de regels van toepassing zijn.

Wat zijn die regels ?

Koopwoningen

In de Huisvestingsverordening staan regels voor de toewijzing van koopwoningen in categorie 1 (zie bijlage I). Woningen in categorie 1 moeten worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen van maximaal € 48.000* en wel in deze volgorde:

- eerst aan bod komen *woningzoekenden van de regio* met een inkomen tot € 38.500*
- dan komen aan bod *woningzoekenden van de regio* met een inkomen tot € 48.000*
- daarna overige woningzoekenden met een inkomen tot € 48.000.

Binnen elke categorie gaat voor het huishouden met de langste inschrijftijd als woningzoekende.

Huurwoningen

In de Huisvestingsverordening staat dat huurwoningen in categorie 1 (zie bijlage I) moeten worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen van maximaal € 38.500* en wel in deze volgorde:

- eerst *woningzoekenden van de regio*
- daarna overige woningzoekenden (= vestigers)

Binnen elke categorie gaat voor het huishouden met de langste inschrijftijd als woningzoekende.

Er is één uitzondering: urgenten gaan voor op alle andere woningzoekenden. Binnen de groep urgenten gaat voor degene die het langst een urgentie heeft.

Voor **huur en koop** geldt het volgende:

De definitie van "woningzoekenden van de regio" staat voorin de Huisvestingsverordening. Kort gezegd zijn dat huishoudens die:

- zich hebben ingeschreven als woningzoekende
- en inwoner van de regio zijn danwel buiten de regio wonen maar een maatschappelijke of economische binding hebben
- niet aan bovenstaande criteria voldoen maar die in de positie verkeren als aangegeven in artikel 13c lid 1 van de Huisvestingswet
(d.w.z. woningzoekenden die het niet hebben van binding niet mag worden tegengeworpen, hieronder vallen in ieder geval langdurig werklozen, arbeidsongeschikten, gepensioneerden, remigranten, toegelaten vluchtelingen, woningzoekenden die niet beschikken over woonruimte als gevolg van echtscheiding of een procedure tot echtscheiding).

Voor nieuwbouw koop- en huurwoningen in categorie 1 is een huisvestingsvergunning nodig. Voorwaarde voor afgifte van de vergunning is dat het huishouden voldoet aan de toewijzings- en volgordecriteria.

*** LET OP:** de kooprijsgrens en de inkomensgrenzen wijzigen jaarlijks. In bijlage I staat de indeling van de prijscategorieën zoals geldt sinds 1-7-2009.

Conclusie: De ontwikkelaar dient zich voor huur- en koopwoningen in categorie 1 te houden aan bovenstaande regels. Voor de overige prijscategorieën gelden geen toewijzingscriteria.

NB. Voor de toewijzing van categorie 1 woningen staat hierboven dat de kandidaat-huurders/kopers ingeschreven moeten staan als woningzoekende (behalve als zij vallen onder art. 13c lid 1 van de Huisvestingswet). De ontwikkelaar zal dus mensen een bewijs moeten vragen van hun inschrijving. De corporaties beheren het data-bestand met de inschrijvingsgegevens en geven iedereen die zich inschrijft daarvan een bevestiging. Mensen moeten die bevestiging dus zelf kunnen aanleveren. De ontwikkelaar hoeft daarvoor geen gegevens op te vragen bij de corporaties.

2. Toewijzing op verkoopwaarde i.p.v. op marktwaarde

Dat is akkoord. Dat gebeurt ook bij het systeem van Koopgarant dat de corporaties hanteren. In de Nota Wonen is ook vermeld dat we Koopgarant woningen tellen als woningaanbod in de prijsklasse waarvoor ze werkelijk worden verkocht (dus voor de Koopgarant-prijs). Ik neem aan dat het systeem dat de ontwikkelaar hanteert (*Koop Veilig Garantie systeem*) op grote lijnen hetzelfde is als Koopgarant.

3. De ontwikkelaar mandateren om toewijzing zelf te regelen

De toewijzing voor alle woningen kan de ontwikkelaar sowieso zelf al doen. Alleen voor de categorie 1 woningen moet B&W vervolgens de huisvestingsvergunning afgeven en daarbij wordt gecontroleerd of aan de criteria is voldaan. Deze bevoegdheid kan niet gemandateerd worden aan de ontwikkelaar want dan heeft de gemeente geen controle-mogelijkheid.

4. Opnemen van eis tot zelfbewoning

Deze eis moet worden opgenomen voor koopwoningen in categorie 1. Zie het overzicht in bijlage II. Deze bepaling hoeft niet te worden opgenomen voor woningen die middels het Koopgarant systeem (of een vergelijkbaar systeem) in categorie 1 vallen.

5. Opnemen van anti-speculatiebeding

Deze bepaling moet – alleen als er sprake is van gemeentelijke gronduitgifte - worden opgenomen voor koopwoningen in categorie 1. Zie het overzicht in bijlage II. Deze bepaling hoeft niet te worden opgenomen voor woningen die middels het Koopgarant systeem (of een vergelijkbaar systeem) in categorie 1 vallen.

Belangrijk is dat aan de overeenkomst met de ontwikkelaar een bijlage wordt toegevoegd waarin is vermeld welke bepalingen moeten worden opgenomen in koopovereenkomsten (bijlage IV) en welke kosten worden meegenomen bij de berekening van het anti-speculatiebeding (bijlage III).

BIJLAGE I

Regionale Woonvisie, indeling categorieën

De Regionale Woonvisie deelt woningen in naar vier prijs categorieën. Voor elke categorie is aangegeven welke koop- en huurwoningen bereikbaar zijn met het bijbehorende inkomen.

De huur- en kooprijsgrenzen en de inkomensgrenzen worden jaarlijks aangepast.

Tot en met 2009 gebeurde dat steeds per 1 juli. In 2010 is deze systematiek gewijzigd. Per 1 juli 2010 zijn de grenzen niet aangepast, dit gebeurt voortaan per 1 januari en wel voor het eerst op 1 januari 2011.

Deze nieuwe werkwijze komt voort uit de wijziging van de Wet op de Huurtoeslag. De huurgrenzen in die wet worden voortaan niet meer per 1 juli aangepast maar per 1 januari. Aangezien de kooprijsgrens altijd al per 1 januari werd aangepast, is er voortaan voor huur en koop een gelijke peildatum.

Vanaf 1-7-2009 geldt onderstaande indeling:

	Inkomen	Mogelijkheden koop	Mogelijkheden in de huur
Categorie 1	Tot € 38.500,-	Tot € 163.625,-	Kernvoorraad (tot € 512,- in 2009/2010)
Categorie 2	€ 38.500 – 48.000,-	€ 163.625 - 214.500,-	Huurtoeslaggrens (€ 512 - 647,- in 2009/2010)
Categorie 3	€ 48.000 – 62.200,-	€ 214.500 - 322.900,-	Vrije sector huur (> € 647,- in 2009/2010)
Categorie 4	Vanaf € 62.200,-	Vanaf € 322.900,-	Vrije sector huur (> € 647,- in 2009/2010)

Bijlage II

Criteria voor nieuwbouw koopwoningen in Alkmaar

- In overeenkomsten met ontwikkelaars als bijlage opnemen 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 staat op de volgende pagina.

Nieuwe criteria

Toewijzing

- Voorrang voor ingezetenen van de regio Noord-Kennemerland. Een kandidaat voldoet hieraan als hij staat ingeschreven in het GBA van een van de regiogemeenten.
- Inkomensgrens hanteren conform de bedragen die in de Regionale Woonvisie zijn aangegeven voor de betreffende woningcategorie.

Toepassen op woningen in categorie 1.

Eis tot zelfbewoning

Eis tot zelfbewoning opnemen voor een periode van vijf jaar ingaande op de dag waarop de koper is ingeschreven in de gemeentelijke GBA op het adres van de koopwoning.

Toepassen op woningen in categorie 1.

Anti-speculatiebeding

Alleen als er sprake is van gemeentelijke gronduitgifte dient een anti-speculatiebeding te worden opgenomen voor een periode van vijf jaar ingaande op de dag waarop de koper is ingeschreven in de gemeentelijke GBA op het adres van de koopwoning.

Toepassen op woningen in categorie 1.

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

Indien er sprake is van toewijzingseisen, 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 selecteren de kandidaten voor de op grond van het bepaalde in deze overeenkomst gerealiseerde koopwoningen in categorie 1 met inachtneming van de toewijzingsregels die gelden op grond van de Huisvestingsverordening en de op grond van die verordening vastgestelde beleidsregels.
- X.3. De ko(o)p(st)er c.q. zijn/haar rechtverkrijgenden zijn verplicht de te realiseren categorie 1 woningen gedurende 10 jaar na de datum van ingebruikname door de eerste huurder/koper daarvan, als huur/koopwoning in die woningcategorie in stand en voor verhuur/verkoop beschikbaar te houden.

Artikel XX **Verplichting tot zelfbewoning en anti-speculatiebeding.**

- XX.1. 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 koopwoningen de navolgende verplichtingen op te leggen.
- XX.2. De kopers van de op het gekochte te realiseren prijscategorie 1 koopwoningen zijn niet bevoegd deze door anderen dan henzelf (met eventuele gezinsleden) te laten bewonen en die woning met de daartoe 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 beschikkingsmacht van de koper geraakt.
- XX.3. 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.
- XX.4. Het bepaalde in dit artikel vervalt nadat een koper als in lid 2 bedoeld de desbetreffende woning gedurende vijf achtereenvolgende jaren heeft bewoond. Als maatstaf geldt hierbij de datum waarop en de tijd gedurende welke de koper als bewoner van het desbetreffende adres in het bevolkingsregister is ingeschreven.
- XX.5. 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.
- XX.6. 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;

- b. 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.

- XX.7 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.3 (instandhouding prijscategorie) en in artikel XX (Verplichting tot zelfbewoning) dienen bij elke (overeenkomst 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. Ditzelfde geldt ook voor het bepaalde in artikel X.2 maar uitsluitend als de selectie en toewijzing van kandidaten nog moet plaatsvinden.

Artikel XXXX **Boetebeding**

- XXXX.1 De gemeente kan bij niet-nakoming of overtreding van een van de bepalingen uit deze bijlage of in de daaruit voortvloeiende notariële akte de navolgende boete opleggen:
Bij niet nakoming of overtreding van
a. de bepaling onder XXX (kettingbeding):
door het enkele feit van niet-nakoming, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist, een boete van € 50.000,00 per woning prijspeil 2010, per geval van niet-nakoming;
b. de overige bepalingen uit deze bijlage:
een boete van € 5.000,00 prijspeil 2010 voor elke overtreding of niet nakoming en van € 500,00 prijspeil 2010 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.

NB: Indien er geen sprake is van een anti-speculatiebeding kan artikel XX.6 achterwege gelaten worden.