

Doelgroepenverordening gemeente Schouwen-Duiveland 2022

De raad van de gemeente Schouwen-Duiveland;

gezien het amendement 'Betaalbare woningen voor onze eigen inwoners' d.d. 11 november 2021;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 13 juni 2022;

gelet op de artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet, artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening en artikelen 1.1.1 en 3.1.2 van het Besluit ruimtelijke ordening;

BESLUIT:

vast te stellen de "Doelgroepenverordening gemeente Schouwen-Duiveland 2022".

Artikel 1 Begripsbepaling

Deze verordening verstaat onder:

Het college: het college van burgemeester en wethouders van Schouwen-Duiveland

Sociale koopwoning: een koopwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder e van het Besluit ruimtelijke ordening, met een maximale koopprijs afhankelijk van het aantal m² GBO zoals aangegeven in artikel 5, lid 1 van deze doelgroepenverordening;

Sociale huurwoning: een huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder d van het Besluit ruimtelijke ordening;

Midden huurwoning: geliberaliseerde woning voor midden huur; huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder j van het Besluit ruimtelijke ordening, met een aanvangshuurprijs van ten minste de geldende liberalisatiegrens en van ten hoogste 125% van de geldende liberalisatiegrens;

Onzelfstandige woonruimte: woonruimte die niet door één persoon of één huishouden kan worden bewoond, zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte (zoals een eigen voordeur, keuken, toilet en badkamer) die worden gedeeld met anderen;

Tijdelijke woonruimte: woonruimte die voor een bepaalde tijd op een tijdelijke locatie mag worden gebouwd;

DAEB-norm: Diensten van Algemeen en Economisch Belang-norm, de inkomensgrens bedoeld in artikel 48, eerste lid, van de Woningwet;

Gebruiksoppervlakte: vloeroppervlakte geschikt voor het beoogde gebruik als bedoeld in NEN 2580, hierna te noemen GBO;

Huishouden: een persoon of groep van personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren;

Inkomen: het rekeninkomen zoals bedoeld in artikel 1, onder i van de Wet op de huurtoeslag;

Liberalisatiegrens: bedrag genoemd in artikel 13, eerste lid, onderdeel a, van de Wet op de huurtoeslag;

Starter: een huishouden met leden tot maximaal 35 jaar dat woont in een huurwoning of dat niet beschikt over zelfstandige woonruimte. Als er sprake is van twee aanvragers geldt deze eis voor een van beide aanvragers.

Artikel 2 Doelgroep sociale koopwoningen

De doelgroep voor sociale/goedkope koopwoningen is starters die op het moment van de start van de inschrijfprocedure voor de desbetreffende woning(en) in het laatste volledige kalenderjaar een maximaal (gezamenlijk) inkomen hebben van de DAEB-norm voor meerpersoonshuishoudens en een maximaal (gezamenlijk) vermogen hebben van de wettelijke bovengrens voor huurtoeslag zonder toeslagpartner, te beoordelen door een notaris.

Het college kan deze bedragen jaarlijks aanpassen.

Artikel 3 Doelgroep sociale huurwoningen

De doelgroep voor sociale huurwoningen is huishoudens met een inkomen zoals opgenomen in artikel 16, eerste lid onder a en b van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015.

Woningcorporaties hebben de mogelijkheid om sociale huurwoningen vrij toe wijzen. Hierbij moeten zij de voorrangregels uit het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 in acht nemen.

Artikel 4 Doelgroep midden huurwoningen

De doelgroep voor midden huurwoningen is huishoudens met in het laatste volledige kalenderjaar een (gezamenlijk) inkomen van minimaal 1,0 en maximaal 1,5 keer de DAEB-norm voor meerpersoonshuishoudens.

Artikel 5 Prijs-kwaliteitverhouding

Sociale koopwoning

De maximale (ver)koopprijs voor een sociale koopwoning is afhankelijk van het aantal m² gebruiksovervlakte (GBO) van de betreffende woning, zoals weergegeven in onderstaande tabel. De genoemde prijzen zijn inclusief grondprijs. De gewenste aantallen en verdeling van de sociale koopwoningen wordt per project vastgelegd in een bestemmingsplan of exploitatieplan.

Minimale GBO (m ²)	Maximale prijs (€)	Vierkante meterprijs (€/m ²)
50	175.000	3.500
55	187.000	3.400
60	198.000	3.300
65	208.000	3.200
70	217.000	3.100
75	225.000	3.000
80	232.000	2.900
85	238.000	2.800
90	243.000	2.700
95	247.000	2.600
100	250.000	2.500
105	252.500	2.500
110	255.000	2.500
115	257.500	2.500
120	260.000	2.500
125	262.500	2.500

Sociale huurwoning

Een sociale huurwoning dient een woonoppervlakte van ten minste 50 m² GBO te hebben. Uitgezonderd zijn tijdelijke woonruimten, onzelfstandige woonruimten en woonruimten in verzorgings- of verpleeghuizen.

Midden huurwoning

Een midden huurwoning dient een woonoppervlakte van ten minste 60 m² GBO te hebben. Uitgezonderd zijn tijdelijke woonruimten en woonruimten in verzorgings- of verpleeghuizen. De maximale huurprijs voor een midden huurwoning is 125% van de liberalisatiegrens.

Het college kan bovenstaande oppervlaktetaten gemotiveerd wijzigen.

Artikel 6 Instandhouding

Sociale koopwoningen dienen gedurende een termijn van 10 jaar na eerste ingebruikname voor de doelgroep beschikbaar te blijven.
Sociale huurwoningen dienen gedurende een termijn van ten minste 20 jaar na eerste ingebruikname voor de doelgroep beschikbaar te blijven.
Geliberaliseerde woningen voor midden huur dienen gedurende een termijn van tenminste 20 jaar na eerste ingebruikname voor de doelgroep beschikbaar te blijven.

Artikel 7 Hardheidsclausule

Het college 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 8 Citeertitel

Deze verordening kan worden aangehaald als "Doelgroepenverordening gemeente Schouwen-Duiveland 2022".

Artikel 9 Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking met ingang van de dag na bekendmaking.

In 2024 evalueren we de "Doelgroepenverordening gemeente Schouwen-Duiveland 2022".

*Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Schouwen-Duiveland in zijn openbare vergadering van 29 september 2022.
De griffier, De voorzitter,*