

## Doelgroepenverordening Wonen Súdwest-Fryslân 2023

De raad van de gemeente Súdwest-Fryslân;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 27 juni 2023;

gelet op 147 Gemeentewet;

heeft overwogen dat:

- behoefte bestaat aan betaalbare woningen in de gemeente Súdwest-Fryslân;
- een doelgroepenverordening bijdraagt aan de realisatie en het in stand houden van betaalbare huur- en koopwoningen;

besluit:

vast te stellen de

Doelgroepenverordening Wonen Súdwest-Fryslân 2023

### Artikel 1 Definities

In deze verordening wordt verstaan onder:

- a. aanvangshuurprijs: huurprijs bij de start van de huurovereenkomst;
- b. college: college van burgemeester en wethouders van Súdwest-Fryslân;
- c. DAEB-norm: de inkomensgrens bedoeld in artikel 48, eerste lid, van de Woningwet;
- d. huishouden: persoon of groep personen die een huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling;
- e. gbo: gebruiksoppervlakte van een woning, gemeten volgens NEN 2580;
- f. huurprijs: de prijs die bij huur per maand is verschuldigd voor het enkele gebruik van een woonruimte;
- g. inkomen: rekeninkomen als bedoeld in artikel 1, aanhef en onder i van de Wet op de huurtoeslag;
- h. middeldure huurwoning: huurwoning met een aanvangshuurprijs vanaf de grens zoals genoemd in artikel 13, eerste lid, onder a. van de Wet op de huurtoeslag van ten hoogste € 1000,- per maand;
- i. sociale huurwoning: huurwoning zoals genoemd in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder d. van het Besluit ruimtelijke ordening;
- j. sociale koopwoning: koopwoning zoals genoemd in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder e. van het Besluit ruimtelijke ordening. Onder een sociale koopwoning wordt in dit verband verstaan: een koopwoning met een koopprijs vrij op naam van ten hoogste € 250.000,-. Een sociale koopwoning wordt 'woonklaar' opgeleverd, dus voorzien van een keuken, badkamer, toilet, verwarming, elektriciteit en wasmachineaansluiting zodat de toekomstige koper geen extra kosten hoeft te maken om de woning te betrekken.

### Artikel 2 Doelgroepen

1. Als doelgroep voor sociale huurwoningen wordt aangemerkt: huishoudens met een inkomen tot maximaal de DAEB-norm.
2. Als doelgroep voor middeldure huurwoningen wordt aangemerkt: huishoudens met een inkomen tot maximaal 1,3 maal de DAEB-norm voor Middeldure huur I en 1,4 maal de DAEB-norm voor Middeldure huur II.
3. Als doelgroep voor sociale koopwoningen wordt aangemerkt: huishoudens die op het moment van de start van de inschrijfprocedure van het betreffende woningbouwproject thuiswonend zijn of huren (sociaal of particulier) en die niet eerder (mede)eigenaar zijn geweest van een woning, en met een inkomen tot maximaal 1,3 maal de DAEB norm voor sociale koop I en 1,4 maal de DAEB norm voor Sociale Koop II.

### Artikel 3 Huur en kooprijsgrenzen

1. De aanvangshuurprijs voor middeldure huurwoningen bedraagt tenminste het bedrag bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag en ten hoogste:
  - a. Middeldure huur I € 900,- per maand (prijspeil 1/1/2023);
  - b. Middeldure huur II € 1.000,- per maand (prijspeil 1/1/2023).
2. De minimale aanvangshuurprijs in lid 1 wordt geïndexeerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 12, tweede lid, van het Besluit huurprijzen woonruimte.
3. De hoogte van de huurprijs van een sociale huurwoning blijft gerekend vanaf de datum van eerste verhuur gedurende de instandhoudingstermijn zoals genoemd in artikel 4, eerste lid, onder het bedrag als genoemd in artikel 13, eerste lid, onder a. van de Wet op de huurtoeslag.
4. De hoogte van de huurprijs van een middeldure huurwoning blijft gedurende de instandhoudingstermijn zoals genoemd in artikel 4, derde lid, vallen binnen de bandbreedte genoemd in het eerste lid.
5. Het derde lid is niet van toepassing indien de huurverhoging wordt toegepast op grond van artikel 252 a van het Burgerlijk Wetboek Boek 7 voor huishoudens met een inkomen boven de DAEB-norm.
6. De hoogte van de kooprijsgrens van een sociale koopwoning is:
  - a. Sociale koop I: maximaal € 200.000,- ;
  - b. Sociale koop II: maximaal € 250.000,-.
7. Het college stelt de maximale aanvangshuurprijs in lid 1 van een middeldure huurwoning jaarlijks bij aan de ontwikkeling op de woningmarkt. Deze prijs wordt vastgesteld in de grondprijzenbrief voor een periode van 15 jaar na eerste ingebruikname.
8. Het college stelt de maximale prijzen van sociale koopwoningen in lid 6 jaarlijks bij aan de ontwikkeling op de woningmarkt. Deze prijs wordt vastgesteld in de grondprijzenbrief voor een periode van 10 jaar na eerste ingebruikname.

### Artikel 4 Prijs-kwaliteitsverhouding

1. Een sociale huurwoning heeft minimaal 1 slaapkamer en een oppervlakte per project van gemiddeld minimaal:
  - a. 30 m<sup>2</sup> gbo tot aan de kwaliteitskortingsgrens;
  - b. 40 m<sup>2</sup> gbo tot aan de eerste aftoppingsgrens;
  - c. 45 m<sup>2</sup> gbo tot aan de tweede aftoppingsgrens;
  - d. 55 m<sup>2</sup> gbo tot aan de liberalisatiegrens..
2. Een middeldure huurwoning heeft minimaal 1 slaapkamer en een oppervlakte per project van gemiddeld minimaal:
  - a. 50 m<sup>2</sup> gbo (middeldure huur I);
  - b. 60m<sup>2</sup> gbo (middeldure huur II).
3. Een sociale koopwoning heeft minimaal 1 slaapkamer en een oppervlakte per project van gemiddeld minimaal:
  - a. 50 m<sup>2</sup> gbo (sociale koop I);
  - b. 60 m<sup>2</sup> gbo (sociale koop II).

### Artikel 5 Instandhoudingstermijn

1. Sociale huurwoningen blijven gedurende ten minste 15 jaar na de eerste ingebruikname voor de doelgroep beschikbaar.
2. Sociale koopwoningen blijven gedurende ten minste 10 jaar na de eerste ingebruikname voor de doelgroep beschikbaar.
3. Middeldure huurwoningen blijven gedurende ten minste 15 jaar na de eerste ingebruikname voor de doelgroep beschikbaar.

### Artikel 6 Meldingsplicht

De verhuur van sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen en de verkoop van sociale koopwoningen waarop deze verordening van toepassing is, wordt gedurende de in artikel 5 gestelde instandhoudingstermijnen, door of namens de eigenaar uiterlijk binnen vier weken na het tekenen van de

huurovereenkomst of koopovereenkomst door middel van een daarvoor bestemd formulier gemeld bij het college.

**Artikel 7 Hardheidsclausule**

Het college kan in bijzondere gevallen ten gunste afwijken van de bepalingen in deze verordening, als toepassing van deze verordening tot onbillijkheden van overwegende aard leidt.

**Artikel 8 Citeertitel**

Deze verordening wordt aangehaald als 'Doelgroepenverordening Wonen Súdwest-Fryslân 2023'.

**Artikel 9 Inwerkingtreding**

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

*Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 23 november 2023,  
mr. drs. J.A. de Vries, voorzitter  
G.W. Stegenga, griffier*