

Onderwerp: Doelgroepenverordening gemeente Tytsjerksteradiel 2023

Ons kenmerk: S2023-11547

Nr.

De raad van de gemeente Tytsjerksteradiel;

Gelezen het raadsvoorstel van burgemeester en wethouders van 30 mei 2023;

gelet op artikel(en) 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;

b e s l u i t :

vast te stellen de

Doelgroepenverordening gemeente Tytsjerksteradiel 2023

Artikel 1 Begripsomschrijvingen

1. In deze verordening wordt verstaan onder:

- a. aanvangshuurprijs: de huurprijs bij de start van een huurovereenkomst;
- b. aanvangskoopprijs: de koopprijs bij het sluiten van de koopovereenkomst;
- c. aftoppingsgrens: de huurprijsgrens als genoemd in artikel 20, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag.
- d. DAEB-norm (Diensten van Algemeen Economisch Belang): de inkomensgrens bedoeld in artikel 48, eerste lid, van de Woningwet;
- 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. huishouden: één of meer personen die samen een woonruimte bewonen en zichzelf niet bedrijfsmatig voorzien van de dagelijkse levensbehoeften;
- g. gebruiksoppervlak: het aantal vierkante meters in de woning dat gebruikt kan worden om te wonen, conform de berekeningswijze van de NEN 2580;
- h. huurprijs: de prijs die bij huur is verschuldigd voor het enkele gebruik van een woonruimte, uitgedrukt in een bedrag per maand;
- i. inkomen: verzamelinkomen op basis van de Wet inkomstenbelasting 2001, of wanneer geen inkomstenbelasting wordt geheven, het belastbare loon volgens de Wet op de loonbelasting 1964;
- j. liberalisatiegrens: de huurprijsgrens als genoemd in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag.
- k. middeldure huurwoning: huurwoning met een aanvangsprijs boven de grens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag tot maximaal de huurprijs behorend bij een totaal van 187 WWS-punten volgens het Woningwaarderingssysteem (€1.026,71, prijspeil 2022);
- l. sociale huurwoning: huurwoning met een aanvangshuurprijs onder de grens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag;
- m. sociale koopwoning: koopwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder e van het Besluit ruimtelijke ordening waarbij een in deze verordening bepaalde maximale koopprijs van toepassing is;
- n. WWS: woningwaarderingssysteem, zoals in het Besluit huurprijzen woonruimte.

Artikel 2 Prijsgrenzen aanvangshuren sociale huurwoningen

1. De aanvangshuurprijs voor sociale huurwoningen tot de aftoppingsgrens bedraagt maximaal het bedrag genoemd in artikel 20, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag.
2. De aanvangshuurprijs voor sociale huurwoningen tot de liberalisatiegrens bedraagt maximaal het bedrag bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag.
3. De in het eerste en tweede lid bedoelde aanvangshuurprijzen voor sociale huurwoningen worden jaarlijks geïndexeerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 12, tweede lid van het Besluit huurprijzen woonruimte met dien verstande dat de indexactie niet plaatsvindt op 1 juli maar op 1 januari.
4. De hoogte van de aanvangshuurprijs van sociale huurwoningen tot de aftoppingsgrens dient gerekend vanaf de datum van eerste verhuur gedurende de instandhoudingstermijn zoals genoemd in artikel 8, eerste lid, onder a, op of onder het maximale bedrag bedoeld in het eerste lid van dit artikel te blijven.
5. De hoogte van de aanvangshuurprijs van sociale huurwoningen tot de liberalisatiegrens dient gerekend vanaf de datum van eerste verhuur gedurende de instandhoudingstermijn zoals genoemd in artikel 7, eerste lid, onder a, op of onder het maximale bedrag bedoeld in het tweede lid van dit artikel te blijven.

Artikel 3 Prijsgrenzen aanvangshuren middeldure huurwoningen

1. De aanvangshuurprijs voor middeldure huurwoningen bedraagt minimaal het bedrag bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag.
2. De aanvangshuurprijs voor middeldure huurwoningen bedraagt maximaal 1.026,71 euro (prijspeil 2022), conform de maximale huurprijs bij een totaal van 187 WWS-punten uit het woningwaarderingstelsel van het Besluit huurprijzen woonruimte.
3. De in het eerste lid bedoelde aanvangshuurprijs voor middeldure huurwoningen wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 12, tweede lid van het Besluit huurprijzen woonruimte.
4. De in het tweede lid bedoelde aanvangshuurprijs voor middeldure huurwoningen wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 12, tweede lid van het Besluit huurprijzen woonruimte.
5. De hoogte van de aanvangshuurprijs van middeldure huurwoningen dient gerekend vanaf de datum van eerste verhuur gedurende de instandhoudingstermijn zoals genoemd in artikel 8, eerste lid, onder b, op of onder het maximale bedrag bedoeld in het tweede lid van dit artikel te blijven.

Artikel 4 Koopprijsgrens sociale koopwoningen

1. De aanvangskoopprijs voor sociale koopwoningen bedraagt maximaal 259.500 euro.
2. De hoogte van de aanvangskoopprijs van sociale koopwoningen dient, gerekend vanaf de datum van eerste verkoop gedurende de instandhoudingstermijn zoals genoemd in artikel 8, eerste lid, onder c, op of onder het bedrag te blijven van de bij de eerste verkoop overeengekomen aanvangskoopprijs.
3. De in het eerste lid bedoelde maximale aanvangskoopprijs voor sociale koopwoningen en de in het tweede lid bedoelde overeengekomen aanvangskoopprijs worden jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig de jaarmutatie van de consumentenprijsindex (CPI) alle huishoudens zoals het Centraal Bureau voor de Statistiek jaarlijks in januari publiceert over het voorafgaande kalenderjaar, waarbij de maximale koopprijs als bedoeld in het eerste lid niet boven de op dat moment geldende maximale kostengrens, zoals vastgesteld in de Voorwaarden en Normen Nationale Hypotheek Garantie, mag uitkomen.

Artikel 5 Doelgroep sociale huurwoningen

1. De doelgroep voor sociale huurwoningen tot de aftoppingsgrens bestaat uit huishoudens met een inkomen tot maximaal de inkomensgrens als bedoeld in artikel 14, eerste lid, onder a en b, van de Wet op de huurtoeslag.
2. De doelgroep voor sociale huurwoningen tot de liberalisatiegrens bestaat uit huishoudens met een inkomen tot maximaal de inkomensgrens als bedoeld in artikel 16 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015.

Artikel 6 Doelgroep middeldure huurwoningen

1. De doelgroep voor middeldure huurwoningen bestaat uit huishoudens met een huishoudinkomen tot maximaal 1,5 keer de lage inkomensgrens uit het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015.

Artikel 7 Instandhoudingstermijn

1. Voor de verschillende prijssegmenten geldt een verschillende instandhoudingstermijn:
 - a. sociale huurwoningen moeten gedurende een termijn van ten minste 25 jaar na ingebruikname onafgebroken voor de doelgroep beschikbaar blijven;
 - b. middeldure huurwoningen moeten gedurende een termijn van ten minste 15 jaar na ingebruikname onafgebroken voor de doelgroep beschikbaar blijven;
 - c. sociale koopwoningen moeten gedurende een termijn van ten minste 7 jaar na ingebruikname onafgebroken voor de doelgroep beschikbaar blijven.
2. Het is verboden om een sociale huurwoning, middeldure huurwoning en sociale koopwoning eerder dan de betreffende instandhoudingstermijn aan de woningvoorraad te onttrekken dan wel uit te ponden.

Artikel 8 Prijs-kwaliteit verhouding

1. Een sociale huurwoning dient over een gebruiksoppervlak van minimaal 50 m² te beschikken.
2. Een middeldure huurwoning dient over een gebruiksoppervlak van minimaal 60 m² te beschikken.
3. Een sociale koopwoning dient over een gebruiksoppervlak van minimaal 60 m² te beschikken.

Artikel 9 Meldingsplicht

1. De verhuur van woningen met een huurprijsgrens als bedoeld in deze verordening dient gedurende de in artikel 7 van deze verordening gestelde instandhoudingstermijn, door of namens de eigenaar uiterlijk binnen vier weken na het tekenen van de huurovereenkomst door middel van een door het College van Burgemeester en wethouders voorgeschreven (elektronisch) formulier gemeld te worden bij het College van Burgemeester en wethouders.
2. Toegelaten instellingen als bedoeld in artikel 19, eerste lid van de Woningwet, die schriftelijk vastgelegde afspraken met het College van Burgemeester en wethouders hebben over de instandhouding van en eventuele mutaties in hun voorraad sociale- en middeldure huurwoningen, zijn vrijgesteld van de meldingsplicht als bedoeld in het eerste lid.
3. De verkoop van woningen met een prijsgrens als bedoeld in deze verordening dient gedurende de in artikel 7 van deze verordening gestelde instandhoudingstermijn, door of namens de eigenaar uiterlijk binnen vier weken na het tekenen van de koopovereenkomst door middel van een door het College van Burgemeester en wethouders voorgeschreven (elektronisch) formulier gemeld te worden bij het College van Burgemeester en wethouders.

Artikel 10 Hardheidsclausule

Het College van Burgemeester en wethouders kan afwijken van deze verordening indien toepassing van de verordening leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard.

Artikel 12 Inwerkingtreding

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

Artikel 13 Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als: Doelgroepenverordening gemeente Tytsjerksteradiel 2023.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Tytsjerksteradiel van 22 juni 2023.

De griffier,

De voorzitter,

Mevr. mr. A. Dam

Dhr. drs. L.J. Gebben

Toelichting op de Doelgroepenverordening Tytsjerksteradiel

Aanleiding en doel

De Wet ruimtelijke ordening (Wro), artikel 3.1 biedt gemeenten de mogelijkheid bij bestemmingsplannen te bepalen dat een bepaald percentage van categorieën woningen wordt gerealiseerd in nieuwbouwplannen. Dit kan voor de categorieën sociale huur, middenhuur, sociale koop en particulier opdrachtgeverschap (Bro, artikel 3.1.2, lid 1).

De doelgroepenverordening vormt een wettelijke basis voor het doorvoeren van gemeentelijk woonbeleid in bestemmingsplannen. De doelgroepenverordening heeft alleen betrekking op nieuwbouw. De woningbouwplannen en de volkshuisvestelijke doelen van de gemeente Tytsjerksteradiel vormen de uitgangspunten voor deze doelgroepenverordening.

In de afgelopen vijf jaar is de gemiddelde verkoopprijs voor een woning in de gemeente toegenomen van €186.000 (2016) naar €295.300 (2021); een stijging van 59% (hoger dan de gemiddelde stijging in de provincie: 54%). Uit de woningmarktmonitor van KAW (2022) blijkt dat deze prijsstijging bij alle woningtypen terug te zien is. De komende jaren blijft er behoefte aan extra woningen in alle segmenten (typologie, huur en koop). Deze krapte op de woningmarkt in combinatie met de prijsstijgingen maakt dat het aanbod aan betaalbare woonruimte beperkt is, terwijl hier wel een duidelijke behoefte aan is.

Daarnaast heeft ook de Nationale Woon- en Bouwagenda invloed op de keuze voor een doelgroepenverordening. Hierin is opgenomen dat uiteindelijk elke gemeente over minimaal 30% sociale huur binnen haar woningvoorraad beschikt. Op dit moment bestaat 19% van de woningvoorraad in de gemeente uit sociale huur (peildatum 1-12-2022). Daarom is het zaak om de komende jaren extra sociale huurwoningen te bouwen.

Daarom wil de gemeente Tytsjerksteradiel meer sturen op de bouw en het behoud van betaalbare huur- en koopwoningen.

Om de bepalingen in doelgroepenverordening toe te passen moet in het betreffende bestemmingsplan en/of het bijbehorende exploitatieplan verwezen worden naar de doelgroepenverordening. Alleen dan hebben de bepalingen de doelgroepenverordening werking. Het toepassen van de verordening is een keuze die afhankelijk van de afwegingen in elk bestemmingsplan moet worden gemaakt. Op het moment dat het bestemmingsplan onherroepelijk is geldt ook de verordening. De verordening is alleen van kracht voor nieuw vast te stellen bestemmingsplannen en geldt niet met terugwerkende kracht voor al eerder vastgestelde bestemmingsplannen. Indien woningen binnen de vastgestelde termijn worden onttrokken aan de opgelegde categorie kan handhavend worden opgetreden.

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de definitie van sociale huur-, middenhuur- en sociale koopwoningen opgenomen en hoe lang deze woningen minimaal voor de doelgroep behouden moeten blijven. De definiëring van de doelgroep voor deze woningen wordt in het Bro echter bij de gemeente gelegd.

In deze doelgroepenverordening Tytsjerksteradiel is vastgelegd:

1. Wat de maximale aanvangshuren zijn voor sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen;
2. Wat de maximale initiële verkoopprijzen zijn voor goedkope koopwoningen;
3. Hoe de aanvangshuren en (initiële) verkoopprijzen jaarlijks kunnen worden geïndexeerd;

4. Hoe lang de betreffende woningen minimaal binnen de vastgestelde categorie moeten blijven vallen (de instandhoudingstermijnen) en voor welke doelgroepen de betreffende woningen gedurende die periode bestemd moeten blijven.

De verordening regelt niet de toewijzing van de nieuwbouwwoningen aan individuele huishoudens. Met ontwikkelende partijen kunnen (anterieure) afspraken worden gemaakt om verhuur- en/of verkoopbepalingen uit de doelgroepenverordening te laten bekrachtigen via de initiële verkoopcontracten na de realisatie (verkoop aan particulieren en eigendomsoverdracht aan verhuurders).

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1. Begripsomschrijvingen

De inhoud spreekt in grote lijn voor zich. Ter verduidelijking merken wij het volgende op bij:

Onder c. 'DAEB-norm': Diensten van Algemeen Economisch Belang (DAEB) zijn de in de Woningwet omschreven sociale diensten van woningbouwcorporaties: bouw, verhuur en beheer van sociale huurwoningen, bepaald maatschappelijk vastgoed en specifieke diensten voor de leefbaarheid. De Woningwet bepaalt dat corporaties hun DAEB-activiteiten vooral moeten richten op sociale doelgroepen, waaronder een inkomensgroep tot aan de genoemde grenzen.

Onder f. 'huurprijs': Onder huurprijs verstaan wij het enkele gebruik van een woning betekent de huurprijs zonder servicekosten, voorschot nutsvoorzieningen etc. Indien er kosten in rekening worden gebracht voor een in pandige parkeerplaats, vallen deze kosten binnen de huurprijs voor het enkele gebruik van de woning.

Artikel 2 Huurprijsgrenzen sociale huurwoningen

De grenzen voor sociale huurwoningen zijn wettelijk bepaald. Het ligt voor de hand om hier gebruik van te maken. Een groot deel van de woningbouwopgave in de sociale huur richt zich op het segment tot de 1^e aftoppingsgrens, vermeld in artikel 20, eerste lid, onder a van de Wet op de huurtoeslag. Die grens bedraagt € 647,19 (prijsspeil 2023).

De bovengrens voor sociale huur (de liberalisatiegrens) wordt vermeld in artikel 13, eerste lid, onder a van de Wet op de huurtoeslag. Die grens bedraagt € 808,06 (prijsspeil 2023). Deze prijsgrenzen worden landelijk jaarlijks geïndexeerd, waardoor ook de grenzen in de gemeentelijke doelgroepenverordening automatisch worden aangepast.

Artikel 3 Huurprijsgrenzen middeldure huurwoningen

Bij het bepalen van de minimale huurprijs voor een middeldure huurwoning is eveneens aansluiting gezocht bij de liberalisatiegrens van € 808,06 (prijsspeil 2023) zoals bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a van de Wet op de huurtoeslag. Op deze wijze wordt bereikt dat een goede aansluiting van het middeldure huursegment op het sociale huursegment ontstaat.

De bovengrens sluit aan bij het Wetsvoorstel Regulering Middenhuur. Hierdoor zal het Woningwaarderingssysteem per 1-1-2024 ook van kracht zijn voor huurwoningen tot 187 punten; omgerekend € 1.026,71. Deze prijsgrenzen worden landelijk jaarlijks geïndexeerd, waardoor ook de grenzen in de gemeentelijke doelgroepenverordening automatisch worden aangepast.

Artikel 4 Prijsgrenzen initiële kooprijzen sociale koopwoningen

De prijsgrens voor een sociale koopwoning in het Bro is € 200.000 vrij op naam. Omdat deze grens niet meer past binnen de markt- en ontwikkelprijzen, zowel landelijk als in de gemeente Tytsjerksteradiel, is de definitie voor sociale koop tijdelijk (en met ingang van de Omgevingswet permanent) voor gemeenten die daarom vragen verruimd. De gemeente Tytsjerksteradiel stelt € 259.500 als prijsgrens voor sociale koopwoningen. Dit bedrag komt overeen met de gemiddelde prijs voor rijwoningen gebouwd na 2010¹. Met name dit woningtype zien we als belangrijk segment (gezien het gemiddelde oppervlak en prijsklasse bij dit woningtype) om huishoudens met beperkte financiële middelen (zoals starters) te helpen aan betaalbare woonruimte. Ook lokale makelaars (die geconsulteerd zijn in voorbereiding op deze verordening) hebben deze prijsklasse benoemd als het segment waar met name krapte op de woningmarkt in de gemeente te zien is. Ook in de Woonvisie 2019-2024 is beschreven dat de grootste vraag naar woningen in deze prijsklasse speelt².

Bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet (na uitstel voorzien) per 1 januari 2024 zal het Besluit ruimtelijke ordening komen te vervallen. De mogelijkheid van het Bro om woningbouwcategorieën aan te wijzen in een omgevingsplan zal met de komst van de Omgevingswet echter worden gecontinueerd. De bepalingen zoals die nu in het Bro zijn opgenomen worden daarvoor overgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving. De definitie van een sociale koopwoning verwijst in het ontwerp dat nu bekend is naar de kostengrens van de NHG, gelijk aan de definitie zoals opgenomen in artikel 7ad, eerste lid van de 21ste tranche van het Besluit uitvoering Crisis- en Herstelwet. De verhoging van de maximale koop prijs wordt in dat geval definitief en zal dan voor alle gemeenten in Nederland gelden. Tot het moment dat de bepalingen opnieuw worden vastgesteld in het nieuwe Omgevingsplan werken wij met de huidige bepalingen in deze doelgroepenverordening.

Artikel 5. Doelgroep sociale huurwoningen

Dit artikel omschrijft de doelgroepen voor nieuw te bouwen sociale huurwoningen. De afbakening van de doelgroepen vindt plaats door middel van maximale inkomensgrenzen. Gedurende een vastgelegde termijn (zie artikel 7) moet de woning voor deze doelgroepen beschikbaar gehouden worden.

De inkomensgrens voor de doelgroep voor sociale huurwoningen is gelijk aan de DAEB-norm. De DAEB-norm is de inkomensgrens bedoeld in artikel 48, eerste lid, van de Woningwet en wordt jaarlijks geïndexeerd. Dit is dus de doelgroep die qua inkomen het meest in aanmerking komt voor een sociale huurwoning.

De inkomensgrens voor de doelgroep tot de aftoppingsgrens zit voor 2023 op een bedrag van maximaal € 25.475 voor een éénpersoonshuishouden en maximaal € 34.575 voor een meerpersoonshuishouden.

De inkomensgrens voor de doelgroep tot de liberalisatiegrens zit voor 2023 op een bedrag van maximaal € 44.035 voor een éénpersoonshuishouden en maximaal € 48.625 voor een meerpersoonshuishouden.

Artikel 6. Doelgroep middeldure huurwoningen

Dit artikel omschrijft de doelgroep voor nieuw te bouwen middeldure huurwoningen. De afbakening van de doelgroep vindt plaats door middel van een maximale inkomensgrens. Gedurende de instandhoudingstermijn (zie artikel 7) moet de woning voor deze doelgroep beschikbaar blijven.

¹ In de Woningmarktanalyse Noordoost-Fryslân (KAW, actualisatie 2022) wordt een m²-prijs gehanteerd. Dit hebben vervolgens omgerekend naar een totaalprijs, op basis van het gemiddelde woonoppervlak.

² Koopwoningen tussen €225.000 en €300.000.

De inkomensgrens voor middeldure huurwoningen is gekoppeld aan de inkomensgrenzen die gelden in de sociale huursector. Met een factor op de DAEB-norm is de inkomensgrens bepaald voor middeldure huur. Hiermee ontstaat een kader waarbij huurprijzen betaalbaar en hypotheekleningen haalbaar zijn voor de uiteenlopende doelgroepen waar gemeente Tytsjerksteradiel zich bij de woningbouw in de Woonvisie 2019-2024 op richt. Hierdoor kunnen we met middeldure huur vooral de doelgroep bedienen met een te hoog inkomen voor een sociale huurwoning en een (doorgaans) te laag inkomen voor het huidige te koopstaande woningaanbod in de gemeente. Daarmee komt de inkomensgrens voor middeldure huur voor 2023 op een bedrag van maximaal € 66.053,- voor éénpersoonshuishoudens te liggen en op € 72.938,- voor meerpersoonshuishoudens. Door de koppeling aan de DAEB-norm wordt dit bedrag jaarlijks geïndexeerd conform artikel 48, eerste lid, van de Woningwet.

Artikel 7. Instandhoudingstermijn

De verhuurder en/of (opvolgende) woningeigenaar moet de woning gedurende de instandhoudingstermijn in dezelfde categorie (sociale huur dan wel sociale koop) beschikbaar houden voor de beschreven doelgroep. Het Besluit kwaliteit leefomgeving schrijft een minimale instandhoudingstermijn voor van 25 jaar voor sociale huurwoningen. Het Besluit ruimtelijke ordening hanteert voor middeldure huur een instandhoudingstermijn van minimaal 10 jaar en voor sociale koop een instandhoudingstermijn van maximaal 10 jaar. Gelet op de wens van de gemeente Tytsjerksteradiel om de instandhouding van sociale woningbouw voor langere tijd te borgen, wordt in deze verordening de instandhoudingstermijn voor middeldure huur op minimaal 15 jaar gesteld en bij sociale koopwoningen op 7 jaar gesteld na de eerste ingebruikname. De termijn voor sociale koopwoningen hangt samen met de looptijd van de Woondeal Noordoost Fryslân (t/m 2030). Met deze instandhoudingstermijnen voorkomen we dat huurwoningen (sociaal of middelduur) na korte tijd in prijs stijgen of worden uitgepand, waardoor ze niet langer beschikbaar zijn voor de doelgroep waarvoor ze gebouwd zijn (huishoudens met beperkte financiële mogelijkheden). Hetzelfde geldt voor sociale koopwoningen.

Bij wederverkoop van sociale koopwoningen moet de woning als sociale koopwoning worden verkocht tot maximaal de geïndexeerde sociale koopprijsgrens zoals genoemd in artikel 3, lid 1, waarbij geldt dat de woning bestemd blijft voor de doelgroep voor sociale koop. Bij doorverkoop worden de relevante criteria door de notaris geborgen doordat de afspraken zijn vastgelegd in de leveringsakte. Wanneer de geldende eisen (m.b.t. doelgroep en verkoopprijs) duidelijk worden opgenomen in het eerste koopcontract, zal een notaris niet meewerken aan een verkoop die hier niet aan voldoet. Bij verkoop neemt de notaris contact op met de gemeente. Zo wordt gecontroleerd of bij verkoop wordt voldaan aan de gestelde eisen.

Is een woning wordt verkocht dan wel voor een te hoge huur wordt verhuurd gedurende de instandhoudingstermijn, kunnen burgemeester en wethouders, bijvoorbeeld door het opleggen van een last onder dwangsom, handhavend optreden.

Artikel 8 Prijs-kwaliteitverhouding

De gemeente Tytsjerksteradiel wil dat nieuwe woningen voldoende woonkwaliteit hebben, ook op de langere termijn. Dit hebben we uitgedrukt in een minimaal woonoppervlak, waardoor de naleving van kwaliteitseisen goed te controleren is. Bovendien willen we voorkomen dat zeer kleine woonruimte wordt gerealiseerd, waarbij de courantheid van het woonproduct op lange termijn onzeker is.

Nieuwe sociale huur- en koopwoningen, alsmede middeldure huurwoningen moeten daarom een minimale gebruiks vloeroppervlakte hebben. Voor sociale huurwoningen geldt een minimale oppervlakte van 50 m². Voor middeldure huur en sociale koop geldt een minimale oppervlakte van 60

m². Deze oppervlaktegrenzen worden door de meeste gemeenten met dergelijke bepalingen in een doelgroepenverordening als uitgangspunt genomen.

Indien door omstandigheden het toepassen van deze minimale oppervlaktes niet mogelijk of niet redelijk is, dan kan ten gunste van de aanvrager worden afgeweken. Deze afwijking wordt slecht in uitzonderlijke gevallen toegepast.

De kwaliteitskaders beperken zich tot een minimaal te bereiken aantal m² gebruiksoppervlak. Aanvullende kwaliteitswensen (naast de wettelijk geldende) worden individueel met de ontwikkelaar afgestemd en in privaatrechtelijke (anterieure) overeenkomsten vastgelegd.

Artikel 9. Meldingsplicht

Volgens artikel 9 van de doelgroepenverordening moet de verhuur of verkoop van woningen in de genoemde prijscategorieën, waarop de doelgroepenverordening van toepassing is, gedurende de instandhoudingstermijn, binnen vier weken na het tekenen van de huur- of koopovereenkomst, door de eigenaar gemeld worden bij het College van Burgemeester en wethouders. Doordat verhuringen en verkopen worden gemeld houdt de gemeente er zicht op dat de woningen betaalbaar blijven. De gemeente controleert hierop door bij nieuwe inschrijvingen in het bevolkingsregister te checken of voor deze woningen ook een meldingsformulier is ingediend.

Aangezien de corporaties jaarlijks uitgebreid verslag uitbrengen over hun activiteiten en er reeds een ruime informatieplicht op grond van de Woningwet bestaat, alsmede het gebruikelijk is dat er in het kader van de jaarlijkse prestatieafspraken bepalingen worden opgenomen over de omvang van de woningvoorraad en eventuele mutaties van de woningvoorraad worden vastgelegd, levert een verplichting als bedoeld in het eerste lid van dit artikel voor de corporaties een onnodige, dubbele administratieve last op. Om deze reden worden corporaties ontheven van deze plicht.

Indien woningen binnen de instandhoudingstermijn worden onttrokken aan de opgelegde categorie, wordt in strijd met deze verordening gehandeld. Als een woning bijvoorbeeld voor een te hoge prijs wordt verkocht dan wel verhuurd gedurende de instandhoudingstermijn, kan de gemeente daar handhavend tegen optreden.

Artikel 10. Hardheidsclausule

Het College van Burgemeester en wethouders kan in gevallen waarin deze verordening niet of niet in redelijkheid voorziet een bijzondere voorziening treffen waarbij de bijzondere omstandigheden van een geval wordt afgewogen. Uitgangspunt hierbij is dat initiatiefnemer/ ontwikkelaar duidelijk kan aantonen / aannemelijk maakt dat de vereisten uit de verordening technisch / financieel onredelijk zijn en dat met het geboden alternatief een goede en betaalbare match tussen doelgroep en product te maken is.

Artikel 11. Citeertitel

Dit artikel spreekt voor zich.

Artikel 12. Inwerkingtreding

Dit artikel spreekt voor zich.