

## Verordening doelgroepen woningbouw Arnhem 2021

DE RAAD VAN DE GEMEENTE ARNHEM;

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 2 november 2021, nummer 606877;

Gelet op 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;

Gezien het amendement "Knelpunt Huisvestingsverordening wegnemen" (22A28);

Gezien het amendement "Woningen langdurig betaalbaar" (22A19g);

Gezien het amendement "Maak sturen op betaalbare koopwoningen mogelijk" (22A23);

Gezien het amendement "Doen wat gevraagd wordt" (22A27);

BESLUIT:

vast te stellende **Verordening doelgroepen woningbouw Arnhem 2021**, inclusief bijlage De Woonstandaard

### Artikel 1. Definities

In deze verordening wordt verstaan onder:

- a. college: het college van burgemeester en wethouders van Arnhem;
- b. DAEB-norm: de inkomensgrens bedoeld in artikel 48, eerste lid, van de Woningwet;
- c. sociale huurwoning: huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder d van het Besluit ruimtelijke ordening;
- d. sociale koopwoning: koopwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder e van het Besluit ruimtelijke ordening jo. artikel 7ad, eerste en derde lid, van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet, waarbij een in deze verordening bepaalde maximale koopprijs van toepassing is;
- e. geliberaliseerde woning voor middenhuur: huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder j van het Besluit ruimtelijke ordening, met een aanvangshuurprijs van ten minste het bedrag bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag en ten hoogste een bedrag van € 1000 per maand (prijsspeil 2021 en 2022). Gemeentelijke indexering vindt jaarlijks per 1 januari plaats overeenkomstig de mate van indexering van de sociale huurprijsgrens;
- f. huishouden: één of meer personen die op hetzelfde adres wonen en een economisch-consumptieve eenheid vormen, met de intentie om zelfstandig, bestendig, voor onbepaalde tijd, in gezinsverband of in een met een gezinsverband vergelijkbaar samenlevingsverband te wonen;
- g. huishoudinkomen: (gezamenlijke) verzamelinkomen(s) als bedoeld in artikel 2.18 van de Wet inkomstenbelasting 2001 van het huishouden, of, wanneer geen inkomstenbelasting wordt geheven, het belastbare loon krachtens de Wet op de loonbelasting 1964 in het peiljaar;
- h. huurprijs: de prijs die bij huur per maand is verschuldigd voor het enkele gebruik van een woonruimte;
- i. peiljaar: kalenderjaar voorafgaand aan de datum van de start van de bouw van de betreffende woning;
- j. grondgebonden woning: een gebouw, dat een vrijstaande woning of meerdere aaneengebouwde, uitsluitend naast elkaar en niet boven elkaar gelegen, woningen omvat;
- k. gestapelde woning: een al dan niet uit meerdere bouwlagen bestaande woning, deel uitmakend van een gebouw waarin meerdere woningen zijn ondergebracht, zodanig dat deze boven dan wel beneden en naast elkaar zijn gesitueerd.

### Artikel 2. Koopprijsgrenzen

1. De koopprijs vrij op naam voor een sociale koopwoning in het lage segment bedraagt ten hoogste € 200.000.
2. De koopprijs vrij op naam voor een sociale koopwoning in het lage middensegment bedraagt ten hoogste € 265.000.
3. De koopprijs vrij op naam voor een sociale koopwoning in het hoge middensegment bedraagt ten hoogste € 344.500.

5. De in het eerste en het tweede lid bedoelde maximale kooprijzen worden jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig het percentage waarmee de liberalisatiegrens wordt aangepast, zoals opgenomen in de jaarlijkse MG Circulaire met betrekking tot o.a. huurprijsgrenzen, en afgerond op een veelvoud van € 500.
6. De in het derde lid bedoelde maximale koopprijs wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig het percentage waarmee de NHG kostengrens wordt aangepast, en afgerond op een veelvoud van € 500.
7. In overeenkomsten met ontwikkelende partijen worden indexatie-afspraken gemaakt vanaf prijspeildatum tot aan het moment van start verkoop, een en ander in lijn met het bepaalde in dit artikel.

### **Artikel 3. Doelgroep sociale huurwoning**

De doelgroep voor sociale huurwoningen bestaat uit huishoudens met een huishoudinkomen tot maximaal de hoge inkomensgrens uit het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (in 2021: € 44.655).

### **Artikel 4. Doelgroep sociale koopwoning**

1. De doelgroep voor sociale koopwoningen in het lage segment en het lage middensegment bestaat uit huishoudens met een huishoudinkomen tot maximaal 1,5 keer de lage inkomensgrens uit het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (in 2021: € 60.036).
2. De doelgroep voor sociale koopwoningen in het hoge middensegment bestaat uit huishoudens met een huishoudinkomen tot maximaal 2 keer de lage inkomensgrens uit het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (in 2021: € 80.048).

### **Artikel 5. Doelgroep geliberaliseerde woning voor middenhuur**

De doelgroep voor geliberaliseerde woningen voor middenhuur bestaat uit huishoudens met een huishoudinkomen tot maximaal 1,5 keer de lage inkomensgrens uit het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (in 2021: € 60.036).

### **Artikel 6 Instandhoudingstermijn**

1. Sociale huurwoningen worden ten minste twintig jaar na ingebruikname onafgebroken in stand gehouden voor de in artikel 2 omschreven doelgroep.
2. Sociale koopwoningen worden ten minste vijf jaar na ingebruikname onafgebroken in stand gehouden voor de in artikel 3 omschreven doelgroep als sociale koopwoning.
3. Geliberaliseerde woningen voor middenhuur worden ten minste twintig jaar na ingebruikname onafgebroken in stand gehouden voor de in artikel 4 omschreven doelgroep.

### **Artikel 7 Prijs-kwaliteitverhouding sociale huurwoningen**

1. Ten aanzien van de prijs en kwaliteit van sociale huurwoningen is het verplicht om de in de leden twee tot en met vijf genoemde prijs-kwaliteitverhouding toe te passen.
2. Een sociale huurwoning tot de kwaliteitskortingsgrens, als bedoeld in artikel 20, eerste lid, van de Wet op huurtoeslag (prijsspeil 2021: maximaal € 442,46), dient te hebben:
  - a.een gebruiksoppervlak (GO) van ten minste 42m<sup>2</sup>;
  - b.een kwaliteit gelijkwaardig aan of hoger dan hetgeen is beschreven in PMC 6 in de Woonstandaard, zoals opgenomen in bijlage 1.
3. Een sociale huurwoning tot de lage aftoppingsgrens, als bedoeld in artikel 20, tweede lid, onder a van de Wet op huurtoeslag (prijsspeil 2021: maximaal € 633,25), dient te hebben:
  - a.een gebruiksoppervlak (GO) van ten minste 60 m<sup>2</sup>;
  - b.een kwaliteit gelijkwaardig aan of hoger dan hetgeen is beschreven in PMC 7 in de Woonstandaard, zoals opgenomen in bijlage 1;
4. Een sociale huurwoning tot de hoge aftoppingsgrens, als bedoeld in artikel 20, tweede lid, onder b van de Wet op huurtoeslag (prijsspeil 2021: maximaal € 678,66), dient te hebben:
  - a.in het geval van een gestapelde woning:
    - 1.een gebruiksoppervlak (GO) van ten minste 72 m<sup>2</sup>;
    - 2.een kwaliteit gelijkwaardig aan of hoger dan beschreven in PMC 8 in de Woonstandaard, zoals opgenomen in bijlage 1.
  - b.in het geval van een grondgebonden woning:
    - 1.een gebruiksoppervlak (GO) van ten minste 90m<sup>2</sup>;
    - 2.een kwaliteit gelijkwaardig aan of hoger dan beschreven in PMC 3 in de Woonstandaard, zoals opgenomen in bijlage 1.

5. Een sociale huurwoning tot de liberalisatiegrens, als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a van de Wet op huurtoeslag (prijspeil 2021: maximaal € 752,33) dient te hebben:
  - a. in het geval van een gestapelde woning:
    1. een gebruiksoppervlak (GO) van ten minste 72 m<sup>2</sup>;
    2. een kwaliteit gelijkwaardig aan of hoger dan beschreven in PMC 9 in de Woonstandaard, zoals opgenomen in bijlage 1;
  - b. in het geval van een grondgebonden woning:
    1. een gebruiksoppervlak (GO) van ten minste 90m<sup>2</sup>;
    2. een kwaliteit gelijkwaardig aan of hoger dan beschreven in PMC 4 in de Woonstandaard, zoals opgenomen in bijlage 1.

#### **Artikel 8. Prijs-kwaliteitverhouding sociale koopwoningen**

1. Ten aanzien van de prijs en kwaliteit van sociale koopwoningen is het verplicht om de in de leden twee en drie genoemde prijs-kwaliteitverhouding toe te passen.
2. Een sociale koopwoning met een koopprijs vrij op naam (VON) van ten hoogste € 200.000 dient een gebruiksoppervlak (GO) van ten minste 42m<sup>2</sup> te hebben.
3. Een sociale koopwoning met een koopprijs vrij op naam (VON) van ten hoogste € 265.000 dient een gebruiksoppervlak (GO) van ten minste 60m<sup>2</sup> te hebben.
4. Een sociale koopwoning met een koopprijs vrij op naam (VON) van ten hoogste € 344.500 dient een gebruiksoppervlak (GO) van ten minste 80m<sup>2</sup> te hebben.

#### **Artikel 9. Aanbieden en toewijzing**

1. Het aanbieden van een sociale huurwoning dient te geschieden conform de door de gemeenteraad van Arnhem vastgestelde huisvestingsverordening.
2. Het gestelde in dit artikel geldt niet voor andere partijen dan toegelaten instellingen als bedoeld in artikel 19, eerste lid, van de Woningwet, indien de gemeente instemt met een ontheffing en deze andere partij het sociale huurwoningaanbod kenbaar maakt op Entree.nu.

#### **Artikel 10. Hardheidsclausule**

Het college kan afwijken van de bepalingen in deze verordening indien de belangen die zijn gediend met toepassing van deze verordening niet opwegen tegen de zwaarwegende belangen die afwijking van deze verordening in een specifiek geval wenselijk maken.

#### **Artikel 11. Toezicht en handhaving**

Met het toezicht op de naleving van het bij of krachtens deze verordening bepaalde zijn belast de bij besluit van het college aangewezen personen.

#### **Artikel 12. Rapportageverplichting**

1. De verhuurder dient gedurende de instandhoudingstermijn zoals bedoeld in artikel 5 jaarlijks een rapportage te overleggen waaruit blijkt dat ten aanzien van de verhuur is voldaan aan de verplichtingen voortvloeiend uit deze verordening.
2. De in het eerste lid bedoelde rapportage dient op uiterlijk 1 april van het jaar volgende op het jaar van rapportage te zijn overlegd op een door het college voor te schrijven wijze en volgens een door het college vast te stellen format.
3. De rapportage als bedoeld in het eerste lid dient in het eerste jaar na eerste verhuur en vervolgens in het derde, het zesde, het negende, het twaalfde, het vijftiende en indien van toepassing het achttiende en twintigste jaar na eerste verhuur vergezeld te gaan van een controleverklaring van een gecertificeerde registeraccountant.
4. Het gestelde in dit artikel geldt niet voor toegelaten instellingen als bedoeld in artikel 19, eerste lid, van de Woningwet.

#### **Artikel 13. Inwerkingtreding en citeertitel**

1. De 'Verordening doelgroepen sociale woningbouw Arnhem' van 1 november 2010 wordt ingetrokken.
2. Deze verordening treedt in werking op de dag na die van de bekendmaking.
3. Deze verordening wordt aangehaald als: Doelgroepenverordening gemeente Arnhem 2021.

II. De Doelgroepenverordening na een jaar te evalueren en waar nodig aan de raad voor te stellen de Doelgroepenverordening aan te passen.

*Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 16 februari 2022  
De griffier, De voorzitter,*

## **Bijlage 1 WOONSTANDAARD, behorend bij de ' Verordening doelgroepen woningbouw Arnhem 2021' van 16 februari 2022**

De gemeenteraad van Arnhem conformeert zich aan de 'Woonstandaard 2.0' van het Netwerk Conceptueel Bouwen (NCP) in samenwerking met branchevereniging Aedes, zoals te vinden op [www.conceptueelbouwen.nl/dewoonstandaard](http://www.conceptueelbouwen.nl/dewoonstandaard)

### **Toelichting Verordening doelgroepen woningbouw Arnhem 2021**

#### *Aanleiding en doel*

De Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro), biedt in artikel 3.1 gemeenten de mogelijkheid om in bestemmingsplannen te eisen dat bepaalde percentages aan bepaalde woningbouwcategorieën worden gerealiseerd in nieuwbouwplannen. De woningbouwcategorieën waarvoor dit mogelijk is, zijn wettelijk vastgelegd, en zijn: sociale huurwoningen, sociale koopwoningen, middeldure huurwoningen en particulier opdrachtgeverschap.

Het huidige Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro) geeft aan dat een gemeente pas een bestemming kan opnemen voor een specifieke doelgroep, nadat zij dat heeft vastgelegd in een Verordening doelgroepen (sociale) woningbouw. In voorliggende verordening definieert de gemeente Arnhem de doelgroepen voor sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en geliberaliseerde woningen voor de middenhuur. Ook zijn in deze verordening bepalingen opgenomen omtrent de instandhoudingstermijnen en de minimale kwaliteiten van sociale huur- en koopwoningen. Hierbij zijn de gestelde grenzen van het Bro in acht genomen.

Door middel van een verwijzing naar de doelgroepenverordening in een bestemmingsplan kan meer sturing worden gegeven aan de samenstelling van de toekomstige woningvoorraad. Via de verordening kunnen we de beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen in lagere- en middensegmenten beter beheersen.

Met de vaststelling van voorliggende verordening ontstaat dan ook de juridische basis voor het doorvoeren van gemeentelijk woonbeleid in bestemmingsplannen. Omdat enkel in nieuwe bestemmingsplannen kan worden verwezen naar de doelgroepenverordening, heeft de verordening alleen betrekking op nieuwbouwwoningen.

#### **Artikelsgewijze toelichting.**

##### *Artikel 1. Definities*

De inhoud van a. tot en met g. en i. tot en met k. spreekt voor zich. Bij h. betekent het enkele gebruik van een woonruimte de huurprijs zonder servicekosten of voorschot nutsvoorzieningen.

Bij het bepalen van de maximale huurprijs voor een sociale huurwoning en de minimale huurprijs voor een middeldure huurwoning is aansluiting gezocht bij de bestaande huurtoeslaggrens, zoals bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag. Daarmee sluit de grens aan bij het bedrag zoals genoemd in artikel 1.1.1, eerste lid onder d en j van het Besluit ruimtelijke ordening.

De bovengrens voor een middeldure huurwoning is bepaald op € 1000 (prijsspeil 2021 en 2022). Deze bovengrens is overeenkomstig de grens die is vastgelegd in het Plan van Aanpak: Woningbouwontwikkeling, dat door de gemeenteraad van Arnhem in juli 2020 is vastgesteld.

Voor sociale koop hanteren we twee grenzen: Bij het bepalen van de maximale verkoopprijs voor de hogere categorie voor een sociale koopwoning maakt gemeente Arnhem gebruik van de ruimte die gemeenten sinds 2021 hebben om de maximale toegestane verkoopprijs van sociale koopwoningen te verhogen. Arnhem heeft deze ruimte, omdat Arnhem is opgenomen in het Besluit uitvoering Crisis-herstelwet. Bij het bepalen van de bovengrens voor de verkoopprijs van een sociale koopwoning is gebruik gemaakt van een berekening met data van het NIBUD met betrekking tot een verantwoorde maximale leenruimte voor huishoudens die maximaal 1,5 keer de lage inkomensgrens in het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (BTIV) verdienen (zie toelichting artikel 2).

De maximale verkoopprijs voor de lagere categorie sociale koopwoningen is gebaseerd op het meest recente (2019) woonbehoefteonderzoek van gemeente Arnhem, en de wettelijke grens die tot 2021 gold voor de categorie 'sociale koop'.

##### *Artikelen 3,4,5: Doelgroepen*

Artikelen 2, 3,4 omschrijven de doelgroepen voor nieuw te bouwen sociale huurwoningen, geliberaliseerde woningen voor middenhuur en sociale koopwoningen. De afbakening van de doelgroepen vindt plaats door middel van maximale inkomensgrenzen. Gedurende een vastgelegde termijn (zie artikel 5) moet de woning voor deze doelgroepen in stand gehouden worden.

De inkomensgrens voor de doelgroep voor de sociale huurwoningen is afgeleid van inkomensnormen voor woningen van toegelaten instellingen. Deze normen worden elk jaar door de rijksoverheid vastgesteld.

De inkomensgrens voor de doelgroep voor middeldure huurwoningen en sociale koopwoningen ligt op maximaal 1,5 keer de (lage) DAEB-norm. In 2021 is dit bedrag € 60.036. Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd conform artikel 48, eerste lid, van de Woningwet.

#### *Artikel 6: Instandhoudingstermijn*

De verhuurder moet de woning gedurende een minimale instandhoudingstermijn beschikbaar houden voor de doelgroep. De minimale instandhoudingstermijn voor sociale huurwoningen is bepaald op 15 jaar na de eerste ingebruikname. De minimale instandhoudingstermijn voor geliberaliseerde woningen voor de middenhuur is eveneens bepaald op 15 jaar.

Voor sociale koopwoningen is de minimale instandhoudingstermijn 5 jaar. In de wet is de instandhoudingstermijn voor koopwoningen anders gedefinieerd dan voor huurwoningen. Voor sociale koop geldt dat gemeenten kunnen kiezen voor een instandhoudingstermijn van *maximaal* tien jaar, terwijl bij de huurcategorieën een *minimale* instandhoudingstermijn geldt van 10 jaar.

Indien woningen binnen de gestelde termijnen worden onttrokken aan de opgelegde categorie, wordt in strijd gehandeld met de doelgroepenverordening. Als bijvoorbeeld een huurwoning wordt verkocht aan een eigenaar-bewoner, dan wel voor een te hoge huur wordt verhuurd gedurende die instandhoudingsperiode, kan de gemeente handhavend optreden, bijvoorbeeld door het opleggen van een last onder dwangsom. Zie hiervoor artikel 10.

#### *Artikel 7: Prijs-kwaliteitsverhoudingen sociale huurwoningen*

De gemeente Arnhem wil dat nieuwe sociale huurwoningen voldoende woonkwaliteit hebben, ook op langere termijn. Om een goede prijs-kwaliteit te borgen moeten nieuw te bouwen sociale huurwoningen aan kwaliteitseisen voldoen. Omdat de genoemde categorie de goedkoopste woningvoorraad vormt, is er een grotere kans dat de woonkwaliteit zonder verdere regulering onvoldoende is. Het is noodzakelijk hierop te sturen, omdat mensen die afhankelijk zijn van het aanbod aan sociale huurwoningen niet kunnen uitwijken naar woningen in andere segmenten.

Voor het bepalen van kwaliteitsstandaarden sluiten we aan bij de Woonstandaard 2.0. van Netwerk Conceptueel Bouwen - in samenwerking met Aedes. De Woonstandaard omschrijft een basiskwaliteit van woningen, in de vorm van Product-Markt-Combinaties (PMC's). Met deze handleiding kunnen afnemers hun vraag en bedrijven hun aanbod standaardiseren op basis van basisprestatie-eisen en veelgevraagde aanvullende prestatie-eisen. Per PMC is de minimale kwaliteit omschreven: de functionele en de basis prestatie-eisen. Meestal is aansluiting gezocht bij het Bouwbesluit.

#### *Artikel 8: Prijs-kwaliteitsverhoudingen sociale koopwoningen*

Voor de kwaliteitseisen met betrekking tot sociale koopwoningen sluiten we voor de minimale woonoppervlakten aan bij de normering uit de woonstandaard voor sociale huurwoningen, zie hiervoor de toelichting op artikel 6.

#### *Artikel 9: Aanbieden en toewijzing*

Gemeente Arnhem kent een huisvestingsverordening waarin de toewijzingsregels zijn vastgelegd voor sociale huurwoningen van toegelaten instellingen. Toewijzingen van sociale huurwoningen dienen te geschieden conform deze verordening.

Omdat de huisvestingsverordening uitsluitend toeziet op de toewijzing van woningen van toegelaten instellingen, is het tweede lid van artikel 8 van toepassing op andere partijen dan toegelaten instellingen. Om af te wijken van het gestelde in artikel 8, dient een verharende partij ontheffing te vragen bij de gemeente. De gemeente kan en zal conform het Plan van Aanpak Woningbouwontwikkeling met een ontheffing instemmen, indien is gebleken dat een woningcorporatie een ontwikkeling niet op zich kan nemen of overnemen of als een van de andere uitzonderingsgronden van toepassing is die in datzelfde Plan van Aanpak is opgenomen.

Bij geliberaliseerde woningen voor de middenhuur en bij sociale koopwoningen wordt geen gebruik gemaakt van de verordening. De huisvestingsverordening reguleert enkel de toewijzing van woningen van toegelaten instellingen. Bij middenhuurwoningen en sociale koopwoningen geldt dan ook dat het inschrijfsysteem en het verdeelmodel transparant moeten zijn richting woningzoekenden.

#### *Artikel 10: Hardheidsclausule*

Het college kan van deze verordening afwijken als de toepassing ervan leidt tot bijzondere hardheid in een bepaald geval. Dat wil zeggen dat de toepassing van de verordening tot een onvoorzien en onredelijk benadelend gevolg zou leiden voor de betreffende partij waarop de verordening van toepassing is. De hardheidsclausule wordt slechts in uitzonderlijke gevallen toegepast. Er kan niet vooraf worden geconcretiseerd om welke gevallen en welke gevolgen het zal gaan. Dat de verordening op zich genomen nadelig kan uitvallen voor een verhuurder is geen reden voor toepassing van de hardheidsclausule.

#### *Artikel 11: Toezicht en handhaving*

Indien woningen binnen de gestelde termijnen worden onttrokken aan de opgelegde categorie, wordt in strijd gehandeld met de doelgroepenverordening. Als bijvoorbeeld een woning wordt verkocht aan een eigenaar-bewoner dan wel voor een te hoge huur wordt verhuurd gedurende die instandhoudingsperiode, kan de gemeente handhavend optreden, bijvoorbeeld door het opleggen van een last onder dwangsom.

#### *Artikel 12: Rapportageverplichting*

Om te bewaken dat verhuurders zich houden aan voorliggende verordening en de in het bestemmingsplan verankerde verdeling naar sociale- en middenhuurwoningen en de bijbehorende huurprijzen, dienen deze jaarlijks aan het college te rapporteren. Over de inhoud van de rapportage en de wijze van rapporteren stelt het college nadere regels, op het moment dat gebruik gemaakt wordt van de doelgroepenverordening. Deze regels gaan in ieder geval in op de wijze waarop de verhuurder aan de gemeente moet rapporteren en welke gegevens de gemeente nodig heeft. .

Toegelaten instellingen zijn uitgesloten van de rapportageverplichting. Deze instellingen zijn gebonden aan landelijke regelgeving over verantwoording van hun bezit. Daarnaast maken we als gemeente jaarlijks prestatieafspraken met deze partijen, waarbij we tevens afspraken maken over monitoring.

In geval van het overtreden van bepaling uit deze verordening, waaronder deze rapportageverplichting, kan het college handhavend optreden. Ook in het geval dat uit controle van de aangeleverde gegevens in de rapportage blijkt dat een bepaling uit deze verordening door verhuurder wordt overtreden kan het college handhavend optreden.