

Besluit van de raad van Oudewater houdende een doelgroepenverordening (Doelgroepenverordening Oudewater 2022)

De raad van de gemeente Oudewater;

gelezen het voorstel d.d. 25 januari 2022 van:
- burgemeester en wethouders

gelet op het bepaalde in artikel 147 van de Gemeentewet;

b e s l u i t:

vast te stellen de “Doelgroepenverordening Oudewater 2022”

Artikel 1 Begripsbepaling

- a) Betaalbaar en middeldure huurwoning: huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder j van het Besluit Ruimtelijke Ordening;
- b) Betaalbaar en middeldure koopwoning: koopwoning als bedoeld in artikel 7ad, eerste lid, van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet, waarbij een in deze verordening bepaalde maximale koopprijs van toepassing is;
- c) College: college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oudewater;
- d) Huishouden: alleenstaande dan wel twee personen met of zonder kinderen, die een gemeenschappelijke huishouding voeren of wensen te voeren;
- e) Huishoudeninkomen: (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;
- f) Koopstarter: een huishouden die alleen dan wel gezamenlijk met elkaar of met iemand anders, nog nooit eerder een zelfstandige koopwoning in eigendom hebben gehad;
- g) Lokale woningzoekende: Een woningzoekende met een maatschappelijke binding die in de afgelopen tien jaar tenminste vijf jaar onafgebroken ingeschreven heeft gestaan op een adres in de gemeente Oudewater;
- h) Liberalisatiegrens: het bedrag als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag;
- i) NHG-grens: de kostengrens zoals vastgesteld in de geldende Voorwaarden en Normen Nationale Hypotheek Garantie van de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen;
- j) Prijspeildatum: kalenderjaar voorafgaand aan de datum van start bouw van de betreffende woning;
- k) Sociale koopwoning: koopwoning als bedoeld in artikel 7ad, eerste lid, van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet, waarbij een in deze verordening bepaalde maximale koopprijs van toepassing is;
- l) Sociale huurwoning: huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder d van het Besluit Ruimtelijke Ordening;
- m) Woning: zelfstandige woonruimte.

Artikel 2 Huurprijsgrenzen

1. De aanvangshuurprijs voor sociale huurwoningen bedraagt ten hoogste het bedrag als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag.
2. De huurprijs voor:
 - a. Betaalbare huurwoningen tenminste het bedrag bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag en ten hoogste €850,00; en
 - b. Middeldure huur tenminste €850 en ten hoogste €1000.
3. De in het eerste lid bedoelde maximale aanvangshuurprijs en de in het tweede lid bedoelde minimale aanvangshuurprijs wordt jaarlijks geïndexeerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 12, tweede lid van het Besluit huurprijzen woonruimte.
4. De in het tweede lid bedoelde maximale aanvangshuur wordt jaarlijks op 1 januari geïndexeerd overeenkomstig de consumentenprijsindex van het Centraal Bureau voor de Statistiek + 1 procentpunt, tenzij wet- en regelgeving anders bepaalt.
5. De hoogte van de aanvangshuurprijs van de huurwoningen dient gerekend vanaf de datum van eerste verhuur gedurende de instandhoudingstermijn zoals genoemd in artikel 6, eerste lid.

Artikel 3 Koopprijsgrenzen

1. De koopprijs vrij op naam voor een sociale koopwoning bedraagt ten hoogste € 225.000.
2. De koopprijs vrij op naam voor betaalbare en middeldure koopwoning bedraagt:



- a. Voor betaalbare koopwoningen ten minste een bedrag gelegen boven de koopprijs als bepaald in het eerste lid en ten hoogste € 300.000; en
- b. Voor middeldure koopwoningen ten minste een bedrag gelegen boven de koopprijs als in lid 2 bepaald onder a en ten hoogste € 355.000.
3. De in het eerste lid bedoelde maximale koopprijs wordt jaarlijks op 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.
4. De in het tweede lid, onder a bedoelde maximale koopprijs wordt jaarlijks op 1 januari geïndexeerd overeenkomstig het gemiddelde van het percentage waarmee de NHG kostengrens wordt aangepast en het percentage waarmee de liberalisatiegrens wordt aangepast, en afgerond op een veelvoud van € 500.
5. De in het tweede lid, onder b bedoelde maximale koopprijs wordt jaarlijks op 1 januari geïndexeerd aan de NHG kostengrens.
6. In overeenkomsten met ontwikkelende partijen worden indexatie-afspraken gemaakt vanaf prijspeildatum tot aan het moment van start verkoop, in lijn met dit artikel.
7. Indien woningen standaard duurzamer worden uitgevoerd dan wettelijke vereisten, kan het college besluiten om de koopprijsgrenzen voor de betreffende woningen, zoals bedoeld in dit artikel, te verhogen op basis van meerkosten.
8. Indien woningen inpandige parkeervoorziening krijgt, kan het college besluiten om de koopprijsgrenzen voor de betreffende woningen, zoals bedoeld in dit artikel, te verhogen op basis van meerkosten.

Artikel 4 Doelgroepen

1. De doelgroep voor sociale huurwoningen zijn huishoudens met ten hoogste een inkomen als bedoeld in artikel 48, eerste lid van de Woningwet.
2. Toegelaten instellingen als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet mogen afwijken van het eerste lid, mits dit past binnen de prestatieafspraken als bedoeld in artikel 44 van de Woningwet.
3. De doelgroep voor betaalbare en middeldure huurwoningen worden huishoudens aangemerkt voor:
 - a. Betaalbare huurwoning een inkomen tot maximaal € 45.900; en
 - b. Middeldure huurwoning een inkomen tot maximaal € 54.000.
4. De doelgroep voor sociale koopwoningen zijn huishoudens met ten hoogste een inkomen van 1.5 modaal.
5. Als doelgroep voor betaalbare en middeldure koopwoningen worden huishoudens aangemerkt voor:
 - a. Betaalbare koopwoning een inkomen tot maximaal € 59.000; en;
 - b. Middeldure koopwoning een inkomen tot maximaal € 67.000.
6. De in het derde, vierde en vijfde lid bedoelde maximale inkomens worden jaarlijks op 1 januari geïndexeerd overeenkomstig de cao-loonindex van het Centraal Bureau voor de Statistiek.

Artikel 5 Toewijzing

1. Toewijzing van de koopwoningen dient per categorie als bedoeld in artikel 4 plaats te vinden.
2. Toewijzing bij de eerste verkoop van koopwoningen vindt per categorie plaats volgens onderstaande:
 - a. De eerste 4 weken worden de woningen aangeboden aan inschrijvers die zowel koopstarter als lokaal woningzoekende zijn.
 - b. Vervolgens worden de woningen die nog niet zijn toegewezen gedurende 4 weken aangeboden aan inschrijvers die koopstarter zijn;
 - c. Woningen die vervolgens nog niet zijn toegewezen worden aangeboden aan inschrijvers die voldoen aan de inkomenseis zoals beschreven is in artikel 4.
3. Indien er meer inschrijvingen zijn ontvangen dan woningen beschikbaar zijn wordt doormiddel van loting, onder toezicht van de notaris, toegewezen.
4. Bij een opvolgende verkoop zal aan een koper worden gedaan die voldoet aan de criteria in lid 1

Artikel 6 Instandhouding

1. Sociale huurwoningen dienen gedurende een termijn van ten minste 25 jaar vanaf eerste ingebruikname, voor deze doelgroep beschikbaar te blijven.
2. Sociale koopwoningen dienen gedurende een termijn van ten minste 10 jaar vanaf eerste ingebruikname, voor deze doelgroep beschikbaar te blijven.
3. Betaalbare en middeldure huurwoningen dienen gedurende een termijn van ten minste 15 jaar vanaf eerste ingebruikname, voor deze doelgroep beschikbaar te blijven.



4. Betaalbare en middeldure koopwoningen dienen gedurende een termijn van ten hoogste 10 jaar vanaf de eerste ingebruikname, voor de doelgroep beschikbaar te blijven.
5. Burgemeester en wethouders kunnen indien economische omstandigheden daartoe aanleiding geven de in lid 1, 2, 3, 4 van dit artikel genoemde instandhoudingstermijn ten gunste van de aanvrager aanpassen.
6. Het is verboden om sociale huurwoning, betaalbaar en middeldure huurwoning, sociale koopwoning en betaalbare en middeldure huurwoning eerder dan de betreffende instandhoudingstermijn aan de woningvoorraad te onttrekken dan wel uit te ponden.

Artikel 7 Rapportageplicht

1. De verhuurders van woningen met een huurprijsgrens, als bedoeld in artikel 2 het eerste en tweede lid in deze verordening dienen de instandhoudingstermijnen zoals in artikel 6 van deze verordening is gestelde, jaarlijks een overzicht aan de gemeente Oudewater te verstrekken. Daarin kan worden nagegaan of alle huurprijzen binnen de bepaling van artikel 2 van deze verordening vallen. Ook moet daarin kunnen worden nagegaan of bij nieuwe verhuringen sprake was van verhuringen aan huishoudens die behoren tot de doelgroepen als bedoeld in artikel 4 het eerste en derde lid van deze verordening. Uiterlijk op 1 juli dient een overzicht van het voorgaande kalenderjaar aan de gemeente verstrekt te zijn.
2. Toegelaten instellingen als bedoeld in artikel 19, eerste lid van de Woningwet, die in het kader van hun informatieplicht op grond van de Woningwet, zijn vrijgesteld van de plicht om jaarlijks een overzicht als bedoeld in het eerste lid te verstrekken.

Artikel 8 Hardheidsclausule

Het college kan in bijzondere gevallen ten gunste van de belanghebbende van het bepaalde in deze verordening of de deelverordeningen gemotiveerd afwijken, indien toepassing van de betreffende verordening tot onbillijkheden van overwegende aard leidt.

Artikel 9 Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking op de eerste dag na bekendmaking in het gemeenteblad.

Artikel 10 Citeertitel

Deze verordening kan worden aangehaald als '**Doelgroepenverordening Oudewater 2022**'.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Oudewater in zijn openbare vergadering, gehouden op 24 februari 2022

De griffier, De voorzitter,

mr. E. Boers drs. D.C. de Vries

Toelichting 'Doelgroepenverordening Oudewater 2022'

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) biedt gemeenten de mogelijkheid om in bestemmingsplannen te eisen dat een percentage van bepaalde categorieën woningen wordt gerealiseerd in nieuwbouwwontwikkelingen. Deze categorieën zijn vastgelegd in het Besluit Ruimtelijke Ordening (Bro):

- sociale huur;
- sociale koop;
- particulier opdrachtgeverschap; en
- geliberaliseerde woningen voor middenhuur

Vervolgens kan de gemeenteraad de doelgroepen die in aanmerking komen voor voornoemde categorieën woningen in een verordening vastleggen. Deze verordening (ook wel: "doelgroepenverordening") vormt daarmee de juridische basis voor het doorvoeren van gemeentelijk woonbeleid in bestemmingsplannen. De verordening ziet uitsluitend toe op nieuwbouw van woningen. Om de doelgroepenverordening toe te passen moet dit in het betreffende bestemmingsplan en/of in overeenkomsten met ontwikkelaars vastgelegd worden.

De gemeente Oudewater heeft in de recent vastgestelde "Woonvisie Oudewater 2020 - 2025" het volkshuisvestelijke beleid vastgelegd. Hierin zijn doelstellingen voor woningbouwontwikkelingen geformuleerd, waaronder de differentiatie van woningbouw in een aantal categorieën. Om duidelijke definities aan deze categorieën te geven, worden in deze verordening per categorie bepalingen vastgelegd ten aanzien van:

- huur- en koopprijsgrenzen;
- doelgroepen;



- toewijzen; en
- instandhoudingstermijnen.

In de huidige woningmarkt hebben veel huishoudens moeite met het vinden van passende en betaalbare woonruimte. Voorheen zagen de maatregelen vanuit de gemeente met name toe op de behoefte aan woonruimte voor lagere inkomens. Dit kreeg grotendeels vorm in de realisatie van sociale huurwoningen. Met de huidige woningprijzen is het ook voor huishoudens met een middeninkomen lastig geworden om geschikte woonruimte te vinden en te kunnen betalen. In de doelgroepenverordening worden daarom zowel de sociale categorieën woonruimte als de betaalbare en middeldure categorieën woonruimte opgenomen.

De doelstelling in deze verordening is vierledig en kan worden weergegeven in onderstaand schema:

| Art. | Doelgroepenverordening | Doelstelling |
|------|---|--|
| 2.3 | De woningbouwcategorieën sociale huur, sociale koop, betaalbaar en middeldure huur en betaalbaar en middeldure koop definiëren door middel van een maximale prijsgrens. | Ervoor zorgen dat woonruimte daadwerkelijk betaalbaar is. |
| 4 | De doelgroep van elke woningbouwcategorie definiëren aan de hand van een maximale inkomensgrens. | Ervoor zorgen dat goedkope en betaalbare woonruimte daadwerkelijk terecht komt bij huishoudens die daar behoefte aan hebben. |
| 5 | De toewijzing van deze woningbouwcategorieën. | De kansen voor de lokale woningzoekende die koopstarter zijn, te vergroten om een woning te kopen. |
| 6 | Het vastleggen van een instandhoudingstermijn voor de woningbouwcategorieën. | Ervoor zorgen dat sociale en betaalbare huurwoningen voor langere tijd beschikbaar blijven voor de doelgroep |

(artikelsgewijze) Toelichting

Artikel 1 Begripsbepaling

Omwille van de leesbaarheid van deze verordening wordt onder a het begrip "Betaalbare huurwoningen" en "middeldure huurwoning" gehanteerd ter vervanging van het begrip "geliberaliseerde woning voor middenhuur", zoals toegepast in het Besluit Ruimtelijke Ordening.

Artikel 2 Huurprijsgrenzen

In artikel 2 worden sociale en betaalbare en middeldure huur gedefinieerd in termen van huurprijsgrenzen, door bepalingen op te nemen met betrekking tot:
de onder- en bovengrenzen van de aanvangshuurprijs;
de mogelijkheid tot een jaarlijkse indexering; en
de bandbreedte waarbinnen de huurprijs gedurende een lopende huurovereenkomst moet blijven.

Momenteel bedraagt de zogeheten huurtoeslaggrens (ook wel: liberalisatiegrens) €763,47 (prijsspeil 2022). Voor het bepalen van de minimale huurprijs voor betaalbare huurwoning is aansluiting gezocht bij bovengenoemde huurtoeslaggrens. Voor de bovengrens voor betaalbare huurwoning is in het lage middensegment € 850 aangehouden. Voor de bovengrens voor middeldure huurwoning is in het hoge middensegment € 1000 aangehouden. Deze bovengrenzen zijn overeenkomstig met de Woonvisie Oudewater 2020 - 2025 gehanteerd huurprijzen.

De indexering ligt vast in landelijke wetgeving en wordt jaarlijks uitgevoerd door de rijksoverheid. De indexering van de maximale huurprijsgrenzen voor betaalbare en middeldure huurwoningen is een gemeentelijke beleidskeuze. Gekozen is voor een jaarlijkse indexering van de maximale aanvangshuurprijs op basis van de consumentenprijsindex van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) + 1 procentpunt.

In het vijfde lid is bepaald dat gedurende de instandhoudingstermijn sociale huurwoningen de aanvangshuurprijs onder de liberalisatiegrens moeten zijn. Voor verhuurders van sociale huurwoningen die onder deze verordening vallen is het niet mogelijk om deze woningen gedurende de instandhoudingstermijn aan te bieden boven de huurtoeslaggrens.

Voor sociale huurwoningen is een maximale aanvangshuurprijs wettelijk bepaald. Door wettelijk toegestane huurverhogingen kan worden voorkomen dat de huurprijs in de loop der jaren hoger komt te liggen dan de maximaal huurtoeslaggrens. Dit is voornamelijk het geval bij huurders wiens inkomen gestegen is en zodoende te maken krijgen met inkomensafhankelijke huurverhoging.

Samenvattend laten de bovenstaande bepalingen zich schematisch weergeven in het volgende overzicht:

| Categorie | Maximale aanvangshuur | Indexering | Maximale huurprijs |
|-----------|-----------------------|------------|--------------------|
|-----------|-----------------------|------------|--------------------|



| | | | |
|-----------------|---|---|-----------------------------------|
| Sociale huur | Huurtoeslaggrens/ Liberalisatiegrens € 763,47 (2022) | Volgt jaarlijkse indexering wetgever | Volgt maximale huurprijs wetgever |
| Betaalbare huur | € 850,00 (1/1/2022) | CPI + 1%-punt | € 850,00 + indexering |
| Middeldure huur | € 1000,00 (1/1/2022) | CPI + 1%-punt | € 1000,00 + indexering |

Artikel 3 Koopprijsgrenzen

In artikel 3 worden de categorieën sociale, betaalbaar en middeldure koop gedefinieerd met maximale koopprijzen vrij op naam (VON). Deze prijzen zullen jaarlijks geïndexeerd worden.

De sociale koopwoning is in het Bro gedefinieerd als een koopwoning met een koopprijs vrij op naam van maximaal € 200.000. Deze prijsgrens is inmiddels al meerdere jaren in het Besluit Ruimtelijke Ordening opgenomen en werd nooit geïndexeerd. In de huidige markt is het echter niet eenvoudig om nog koopwoningen voor dat bedrag te ontwikkelen. Om die reden heeft het Rijk besloten tot een aanpassing van deze wettelijke prijsgrens voor een sociale koopwoning. In de 21ste tranche van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet (BuChw) is in artikel 7ad, eerste lid bepaald dat in afwijking van de definitie van sociale koopwoning uit artikel 1.1.1 Bro de kostengrens van de Nationale Hypotheekgarantie (NHG) als de maximale koopprijs geldt. Daarmee is de maximale koopprijs vrij op naam verhoogd van € 200.000 naar € 355.000 (prijspeil 2022). In de verordening wordt gebruik gemaakt van deze mogelijkheid in het BuChw, door koopprijsgrenzen tot aan de kostengrens van de NHG in de verordening op te nemen. De € 225.000 voor sociale koopwoningen en de € 300.000 voor betaalbare koop zijn gelinkt aan de woonvisie. De middeldure koopwoning volgt daar weer op met koopprijzen tot maximaal € 355.000, deze komt overeenkomt met de kostengrens van de NHG en is gelinkt aan de middeldure koopwoning uit de woonvisie.

In het derde lid van artikel 3 is bepaald dat de maximale koopprijs van een sociale koopwoning wordt geïndexeerd op basis van de procentuele verandering van de liberalisatiegrens voor een sociale huurwoning. Dit wordt jaarlijks door het Rijk gepubliceerd.

Samenvattend laten de bepalingen in artikel 3 zich schematisch weergeven in het volgende overzicht:

| Categorie | Maximale koopprijs VON | Indexering |
|-----------------|------------------------|--|
| Sociale koop | € 225.000 (1/1/2022) | % verandering liberalisatiegrens |
| Betaalbare koop | € 300.000 (1/1/2022) | Gemiddelde van % verandering liberalisatiegrens en kostengrens NHG |
| Middeldure koop | € 355.000 (1/1/2022) | % verandering kostengrens NHG |

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet zal het Besluit Ruimtelijke Ordening komen te vervallen. De bepalingen zoals die nu in het Besluit Ruimtelijke Ordening zullen worden opgenomen in de Omgevingswet overgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Artikel 4 Doelgroepen

Dit artikel omschrijft de doelgroepen voor de verschillende woningbouwsegmenten. De afbakening van de doelgroepen vindt plaats aan de hand van maximale inkomensgrenzen. Gedurende de instandhoudingstermijn moeten de woningen voor de betreffende inkomensdoelgroepen behouden blijven overeenkomst artikel 6.

Voor de doelgroep voor sociale huurwoningen is aansluiting gezocht bij de inkomensgrenzen uit de bestaande wet- en regelgeving gericht op de activiteiten van corporaties. In het eerste lid worden als doelgroep voor sociale huurwoningen huishoudens met een maximaal inkomen als bedoeld in artikel 48, eerste lid van de Woningwet, aangemerkt. Op grond van dit artikel wordt de maximale inkomensgrens voor sociale huurwoningen jaarlijks geïndexeerd met de zogeheten MG Circulaire.

In het tweede lid van artikel 4 is bepaald dat toegelaten instellingen mogen afwijken van het bepaalde in het eerste lid. Hiermee volgt de verordening de landelijke wet en regelgeving voor corporaties om af te wijken.

In het derde lid van artikel 4 is de doelgroep voor betaalbare en middeldure huurwoningen vastgelegd. De definitie van doelgroepen wordt bepaald door een maximale inkomensgrens. Er zijn geen minimale inkomensgrenzen benoemd. In de praktijk hanteren verhuurders veelal een inkomenstoets waarbij ze een minimale inkomensgrens voor een huurwoning hanteren.

In het vierde en vijfde lid van artikel 4 zijn de doelgroepen voor sociale, betaalbaar en middeldure koopwoningen vastgelegd. Bij het bepalen van de doelgroepen voor sociale, betaalbaar en middeldure koop is geen minimale inkomensgrens gehanteerd. Hierdoor kunnen huishoudens met een laag inkomen die beschikken over eigen geld, ook deze woningen kopen. Het werken met maximale inkomensgrenzen



zorgt er met name voor dat hogere inkomens de vastgelegde lage- en middeninkomens niet kunnen verdringen in de gehanteerde prijscategorieën.

In het zesde lid van artikel 4 is tenslotte bepaald dat de in deze verordening vastgelegde inkomens jaarlijks worden geïndexeerd aan de hand van cao-loonindex van het CBS. Alleen de inkomensdoelgroep voor de sociale huur valt niet onder deze indexering. De indexering van de maximale inkomensgrens voor sociale huur wordt door het Rijk vastgesteld.

Samenvattend laten de doelgroepen zich schematisch weergeven in het volgende overzicht

| Woningbouwcategorie | Maximale inkomensgrens | Indexering |
|---------------------|--|--|
| Sociale huur | Art. 48 lid 1 Woningwet: eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot en met 40.765 euro (prijspeil 2022) en meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot en met 45.014 euro (prijspeil 2022) | Volgt jaarlijkse indexering wetgever (MG Circulaire) |
| Betaalbare huur | 45.900 (prijspeil 2022) | Cao-loonindex CBS |
| Middeldure huur | 54.000 (prijspeil 2022) | Cao-loonindex CBS |
| Sociale koop | 1.5 x modaal | Vastgesteld door CPB |
| Betaalbare koop | 59.000 (prijspeil 2022) | Cao-loonindex CBS |
| Middeldure koop | 67.000 (prijspeil 2022) | Cao-loonindex CBS |

Artikel 5. Toewijzing

Voor de gemeente Oudewater is het belangrijk dat de lokale woningzoekende die koopstarter is meer kans maakt op een koopwoning. In dit artikel is telkens een termijn van een vier weken opgenomen, waarna de doelgroep waaraan verkocht mag worden steeds ruimer wordt.

Bij de opvolgende verkopen (nadat de woning voor het eerst op de markt is gebracht) gelden alleen de criteria zoals genoemd in lid 1.

Voor deze opvolgende verkoop is het wenselijk om een wachtlijst bij te houden van kandidaten die voor deze koopwoning in aanmerking wensen te komen. Indien de kandidaten voldoet aan de genoemde voorwaarden kan men zich inschrijven op de wachtlijst van de ontwikkelaar.

Artikel 6 Instandhouding

In dit artikel is bepaald dat de verhuurder een woning gedurende de instandhoudingstermijn beschikbaar moet houden voor de doelgroep. De instandhoudingstermijn voor sociale huurwoningen is minimaal 25 jaar na de eerste ingebruikname.

De instandhoudingstermijn voor middeldure huurwoningen is bepaald op 15 jaar. De huurprijzen van middeldure huurwoningen mogen in die periode niet boven de huurprijsgrenzen uitkomen die zijn vastgelegd in artikel 2 van deze verordening.

De instandhoudingstermijn voor sociale, betaalbare en middeldure koopwoningen is maximaal 10 jaar. Indien woningen binnen de gestelde termijnen worden onttrokken aan de opgelegde categorie, is dit in strijd met de doelgroepenverordening en kan de gemeente handhavend optreden.

Artikel 7 Informatieplicht

Om toezicht te kunnen houden op de naleving van het bepaalde in deze verordening is een informatieplicht voor verhuurders opgenomen. Op deze wijze zal de naleving van deze verordening na verwachting worden vergroot en wordt tevens het gebruik en effect van deze verordening inzichtelijk gemaakt.

Aangezien de corporaties jaarlijks uitgebreid verslag uitbrengen over hun activiteiten worden corporaties ontheven van deze plicht. Indien woningen binnen de instandhoudingstermijn worden onttrokken aan de opgelegde categorie, wordt in strijd met deze verordening gehandeld.

Artikel 8 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. De hardheidsclausule wordt slechts in uitzonderlijke gevallen toegepast. Dat de verordening op zich genomen nadelig kan uitvallen voor een verhuurder is geen reden voor toepassing van de hardheidsclausule.

Artikel 9 Inwerkingtreding

Dit artikel spreekt voor zich.

Artikel 10 Citeertitel

Dit artikel spreekt voor zich.