

## Doelgroepenverordening gemeente Valkenswaard 2023

De raad van de gemeente Valkenswaard;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 31 oktober 2023;

gelet op artikel 147 lid 1 en artikel 149 van de Gemeentewet;

mede gelet op artikel 1.1.1 aanhef en onder d, e en j, en artikel 3.1.2 lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening;

### BESLUIT

op 14 december 2023 tot het vaststellen van de:

## Doelgroepenverordening gemeente Valkenswaard 2023

### Artikel 1. Begripsbepalingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

- a. *Aanvangshuurprijs*: de huurprijs bij de start van de huurovereenkomst;
- b. *College*: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Valkenswaard;
- c. *DAEB-norm* (Diensten van Algemeen Economisch Belang): de inkomensgrens bedoeld in artikel 48, eerste lid, van de Woningwet;
- d. *Eerste ingebruikname*: de datum waarop de woning na bouwoplevering op grond van de huur- of koopovereenkomst aan de huurder of koper ter beschikking wordt gesteld;
- 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*: een samenlevingsvorm van één of meer personen die een huishouding voeren, waarbij sprake is van continuïteit in samenstelling en onderlinge verbondenheid;
- g. *Huurprijs*: de prijs die bij huur per maand is verschuldigd voor het enkele gebruik van een woonruimte;
- h. *Inkomen*: (gezamenlijke) verzamelinkomen(s) als bedoeld in artikel 2.3 van de Wet inkomstenbelasting 2001 van de huurder of koper en de overige bewoners in de woongelegenheden die bij aanvang van de bewoning van die woongelegenheden meerderjarig zijn. Kinderen tellen hierbij niet mee tenzij zij medekoper zijn. Wanneer geen inkomstenbelasting wordt geheven geldt het belastbare loon volgens de Wet op de loonbelasting 1964;
- i. *Middenhuurwoning*: een zelfstandige huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder j van het Besluit ruimtelijke ordening met een maximale huurprijsgrens zoals vastgesteld voor hoge middenhuur in de op dat moment geldende Regionale Begrippenlijst Wonen van de Woningmarktregio Metropoolregio Eindhoven;
- j. *Peiljaar*: kalenderjaar voorafgaand aan de datum van de start van de inschrijfprocedure: is er geen inschrijfprocedure dan geldt als peiljaar het kalenderjaar voorafgaand aan de datum van het sluiten van de koopovereenkomst;
- k. *Sociale huurwoning*: een zelfstandige huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid onder d van het Besluit ruimtelijke ordening;
- l. *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 lid van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet
- m. *Starter op de koopwoningmarkt*: een huishouden dat op grond van de Verordening Startersleningen Valkenswaard 2021 in aanmerking kan komen voor een starterslening;
- n. *v.o.n.*: vrij op naam;
- o. *Zelfstandige woning*: een verblijfsobject met een woonfunctie die ontsloten wordt via een eigen afsluitbare toegang vanaf de openbare weg, een erf of een gedeelde verkeersruimte en in functioneel opzicht zelfstandig is (eigen woon- slaapkamer, keuken, badkamer, toilet).

### Artikel 2. Doelgroepen

1. De doelgroep voor sociale huurwoningen zijn huishoudens met een maximaal inkomen tot aan de DAEB-norm. Onder voorwaarden kunnen hier met woningcorporaties, binnen de wettelijke kaders, afwijkende afspraken over worden gemaakt.
2. De doelgroep voor middenhuurwoningen zijn huishoudens met een maximaal inkomen tot aan 1,5 X de DAEB-norm.

3. De doelgroep voor sociale koopwoningen zijn huishoudens die starter op de koopwoningmarkt zijn en op het moment van de start van de inschrijfprocedure een inkomen hebben over het peiljaar van maximaal 2 x de DAEB-norm. Indien er geen inschrijfprocedure wordt doorlopen, dan geldt het moment van sluiten van de koopovereenkomst.

### **Artikel 3. Huur- en kooprijsgrenzen**

1. De aanvangshuurprijs van sociale huurwoningen bedraagt maximaal het bedrag zoals bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag.
2. De in het eerste lid bedoelde aanvangshuurprijs voor sociale huurwoningen wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 12, tweede lid van het Besluit huurprijzen woonruimte.
3. De hoogte van de aanvangshuurprijs voor sociale huurwoningen dient gedurende de instandhoudingstermijn onder het maximale bedrag bedoeld in het eerste lid te blijven.
4. De aanvangshuurprijs voor middenhuurwoningen bedraagt:
  - Boven het bedrag als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, en;
  - maximaal het bedrag zoals vastgesteld als huurprijsgrens voor hoge middenhuur in de op dat moment geldende Regionale Begrippenlijst Wonen van de Metropoolregio Eindhoven.
5. De hoogte van de huurprijs van middenhuurwoningen dient gedurende de instandhoudingstermijn binnen de bandbreedte genoemd in lid 4 van dit artikel te blijven.
6. De hoogte van de koopprijs van een sociale koopwoning bedraagt maximaal € 285.000,- v.o.n. De indexering van deze maximale koopprijs vrij op naam gebeurt jaarlijks op 1 januari, aan de hand van de indexering voor prijsgrenzen koop zoals vastgesteld in de Regionale Begrippenlijst Wonen van de Woningmarktregio Metropoolregio Eindhoven, vanaf 1 januari 2024;
7. Het college kan naar aanleiding van een schriftelijk gemotiveerd verzoek van aanvrager, de in lid 6 van dit artikel genoemde maximale koopprijs van een (of meer) sociale koopwoning(en) aanpassen, tot ten hoogste een prijs van € 355.000, hetgeen de maximumprijs van betaalbare koop is op grond van de in maart 2023 gemaakte afspraken in de Woondeal. Het is aan de aanvrager om zijn verzoek goed te onderbouwen, dat wil zeggen dat naar het oordeel van het college genoegzaam moet zijn aangetoond dat het bouwplan, zonder de gevraagde verhoging van de maximale koopprijs niet financieel haalbaar is. De financiële onderbouwing dient te zijn gebaseerd op realistische uitgangspunten. Het staat het college vrij om indien nodig de door de aanvrager aangeleverde financiële onderbouwing te laten toetsen door een onafhankelijke (bouwkosten) deskundige. De kosten hiervan zijn voor rekening van de aanvrager.

### **Artikel 4. Instandhoudingstermijn**

1. Sociale huurwoningen dienen gedurende een termijn van ten minste 25 jaar na de eerste ingebruikname voor de doelgroep beschikbaar te blijven.
2. Middenhuurwoningen dienen gedurende een termijn van tenminste 15 jaar na de eerste ingebruikname voor de doelgroep beschikbaar te blijven.
3. Sociale koopwoningen dienen gedurende een termijn van ten minste 5 jaar na de eerste ingebruikname voor de doelgroep beschikbaar te blijven.
4. Het college kan indien economische omstandigheden of ontwikkelingen in de woningmarkt daartoe aanleiding geven de in lid 1, 2 en 3 van dit artikel genoemde instandhoudingstermijn, binnen de mogelijkheden van de wet, ten gunste van de aanvrager aanpassen.

### **Artikel 5. Kwaliteitseisen**

Ten aanzien van de prijs en kwaliteit van sociale huurwoningen, middenhuurwoningen en sociale koopwoningen, zoals in voorgaande artikelen bedoeld, is het verplicht om onderstaande prijs/kwaliteitsverhouding toe te passen:

- Een sociale huurwoning met een huurprijs tot de kwaliteitskortingsgrens, als bedoeld in art. 20, eerste lid, van de Wet op de huurtoeslag, dient een woonoppervlakte van ten minste 30 m<sup>2</sup> gbo te hebben. Voor grondgebonden woningen in dit segment gelden geen oppervlaktevereisten.
- Een sociale huurwoning met een huurprijs tot de eerste aftoppingsgrens, als bedoeld in art. 20, tweede lid, onder a van de Wet op de huurtoeslag, dient een woonoppervlakte van ten minste 40 m<sup>2</sup> gbo te hebben.
- Een sociale huurwoning met een huurprijs tot de tweede aftoppingsgrens, als bedoeld in art. 20, tweede lid, onder b, van de Wet op de huurtoeslag, dient een woonoppervlakte van ten minste 45 m<sup>2</sup> gbo te hebben.
- Een sociale huurwoning met een huurprijs boven de tweede aftoppingsgrens en tot maximaal de liberalisatiegrens, bedoeld in art. 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag dient een woonoppervlakte van ten minste 55 m<sup>2</sup> gbo te hebben.
- Een middenhuurwoning, als bedoeld in art. 1.1.1, eerste lid, onder j, van het Besluit ruimtelijke ordening, dient een woonoppervlakte van tenminste 60 m<sup>2</sup> gbo te hebben.

- Een sociale koopwoning dient een woonoppervlakte van ten minste 50 m<sup>2</sup> gbo te hebben. Voor grondgebonden woningen in dit segment gelden geen oppervlaktevereisten.
- Het college kan, binnen de mogelijkheden van de wet en op schriftelijk gemotiveerd verzoek van de aanvrager, afwijken van de in dit artikel opgenomen oppervlaktevereisten indien een bouwplan voorziet in een volwaardige gemeenschappelijke ruimte voor bewoners. Het is aan de aanvrager om zijn verzoek goed te onderbouwen, dat wil zeggen dat naar het oordeel van het college genoegzaam moet zijn aangetoond dat de gemeenschappelijke ruimte een verlaging van de minimale woonoppervlakte rechtvaardigt. Het staat het college vrij om indien nodig de door de aanvrager aangeleverde motivatie te laten toetsen door een onafhankelijke deskundige. De kosten hiervan zijn voor rekening van de aanvrager.

#### **Artikel 6. Meldingsplicht**

De verhuur van sociale huurwoningen en middenhuurwoningen waarop deze verordening van toepassing is, dient gedurende de in artikel 4 van deze verordening gestelde instandhoudingstermijn, door of namens de eigenaar uiterlijk binnen vier weken na het tekenen van de huur- of koopovereenkomst door middel van een door het college voorgeschreven formulier gemeld te worden bij het college van de gemeente Valkenswaard ([bijlage 1](#)). Met woningcorporaties worden in prestatieafspraken afspraken gemaakt over de wijze van melden.

#### **Artikel 7. Wijziging prijsgrenzen en inkomensgrenzen genoemd in artikel 2 en 3**

Het college is bevoegd de inkomensgrenzen zoals genoemd in artikel 2 en de prijsgrenzen zoals genoemd in artikel 3 van deze verordening, binnen de mogelijkheden van de wet te wijzigen.

#### **Artikel 8. 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 9. Inwerkingtreding**

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

#### **Artikel 10. Citeertitel**

Deze verordening kan worden aangehaald als 'Doelgroepenverordening gemeente Valkenswaard 2023'.

*Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Valkenswaard in de openbare vergadering 14 december 2023.*

*DE RAAD VOORNOEMD,*

*De raadsgriffier,  
Drs. C. Miedema*

*De voorzitter,  
Drs. A.B.A.M. Ederveen*

## Bijlage 1: Formulieren melding verhuur huurwoningen of verkoop sociale koopwoning

Formulier melding verhuur huurwoningen op grond van Doelgroepenverordening Valkenswaard 2023.

De verhuur van sociale huurwoningen en middenhuurwoningen met huurprijsgrenzen zoals aangegeven in de Doelgroepenverordening Valkenswaard 2023 dient gedurende de in instandhoudingstermijn van de betreffende huurwoningen overeenkomstig de voorgenoemde verordening, door of namens de eigenaar uiterlijk binnen vier weken na het tekenen van de huurovereenkomst door middel van dit formulier gemeld te worden bij het college van de gemeente Valkenswaard.

<b>Gegevens van de VERHUURDER</b>	
Naam en voorletters:	
Adres:	
Postcode en woonplaats:	
Telefoon:	
E-mailadres:	
Bent u eigenaar of gemachtigde?	
<b>Gegevens van de VERHUURDE WONING</b>	
Adres:	
Postcode en woonplaats:	
Aanvangshuurprijs:	

De verhuurder verklaart dat hij/zij voor het aangaan van het huurcontract voor bovengenoemd adres, de regels zoals aangegeven in de Doelgroepenverordening Valkenswaard 2023 heeft nagevolgd. Dit betekent dat de huurprijsgrenzen in acht worden genomen en de huurder van voorgenoemde woning behoort tot de doelgroep zoals dat in de Doelgroepenverordening Valkenswaard 2023 is omschreven.

De eigenaar, of diens gevolmachtigde, verklaart dit formulier volledig en naar waarheid te hebben ingevuld:

<b>ONDERTEKENING</b>	
Plaats en datum:	
Handtekening van de aanvrager:	

Formulier melding verkoop sociale koopwoningen op grond van Doelgroepenverordening Valkenswaard 2023.

De verkoop van sociale koopwoningen met prijsgrenzen zoals aangegeven in de Doelgroepenverordening Valkenswaard 2023 dient gedurende de in instandhoudingstermijn van de betreffende sociale koopwoningen overeenkomstig de voorgenoemde verordening, door of namens de eigenaar uiterlijk binnen vier weken na het tekenen van de koopovereenkomst door middel van dit formulier gemeld te worden bij het college van de gemeente Valkenswaard.

<b>Gegevens van de VERKOPER</b>	
Naam en voorletters:	
Adres:	
Postcode en woonplaats:	
Telefoon:	
E-mailadres:	
Bent u eigenaar of gemachtigde?	
<b>Gegevens van de VERKOCHTE WONING</b>	
Adres:	
Postcode en woonplaats:	
verkoopprijs:	

De verkoper verklaart dat hij/zij voor het aangaan van de koopovereenkomst voor bovengenoemd adres, de regels zoals aangegeven in de Doelgroepenverordening Valkenswaard 2023 heeft nagevolgd. Dit betekent dat de prijsgrenzen in acht worden genomen en de koper van voorgenoemde woning behoort tot de doelgroep zoals dat in de Doelgroepenverordening Valkenswaard 2023 is omschreven.

De eigenaar/verkoper, of diens gevolmachtigde, verklaart dit formulier volledig en naar waarheid te hebben ingevuld:

<b>ONDERTEKENING</b>	
Plaats en datum:	
Handtekening van de aanvrager:	