

## Doelgroepenverordening Heeze-Leende 2023

De raad van de gemeente Heeze-Leende;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 7 november 2023 nr.2023-400047;

gehoord het besprokene in het Rondetafelgesprek d.d. 4 december 2023;

b e s l u i t :

vast te stellen de volgende:

### Doelgroepenverordening Heeze-Leende 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 Heeze-Leende;
- c. DAEB-norm (Diensten van Algemeen Economisch Belang): de inkomensgrens bedoeld in artikel 48, eerste lid, van de Woningwet; Deze grens bedraagt in 2023 € 44.035 voor eenpersoonshuishoudens en € 48.625 voor meerpersoonshuishoudens.
- d. Eigenaar: diegene die bevoegd is tot het in gebruik geven van dan wel het treffen van voorzieningen aan een gebouw of gedeelte daarvan;
- e. Gebruiksoppervlakte (gbo): gebruiksoppervlakte als bedoeld in NEN 2580, hierna te noemen gbo, is de bruikbare vloeroppervlakte, geschikt voor het beoogde gebruik;
- f. Huishouden: Een verzameling 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 2.18 van de Wet inkomstenbelasting 2001 van het huishouden, of, wanneer geen inkomstenbelasting wordt geheven geldt het belastbare loon volgens de Wet op de loonbelasting 1964;
- i. 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.
- j. Sociale huurwoning: een zelfstandige huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid onder d van het Besluit ruimtelijke ordening;
- k. Middenhuurwoning: een zelfstandige huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder j van het Besluit ruimtelijke ordening waarbij een in deze verordening bepaalde maximale huurprijsgrens van toepassing is.
- l. Sociale koopwoning 1: 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.  
Sociale koopwoning 2: 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.  
Sociale koopwoning 3: 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.  
Sociale koopwoning 4: 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.
- m. Starter: huishouden dat voor het eerst in een zelfstandige koopwoning gaat wonen en dat nog niet eerder een koopwoning in zijn of haar bezit heeft gehad.
- n. 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

- a. De doelgroep voor sociale huurwoningen zijn huishoudens met een maximaal inkomen tot aan de DAEB-norm.

- b. De doelgroep voor sociale koopwoningen 1 en 2 op grond van artikel 5 zijn starters op de woningmarkt.
- c. Het college kan, indien ontwikkelingen op de woningmarkt daartoe aanleiding geven, ook doelgroepen aanwijzen voor de overige woningcategorieën in deze verordening.

### **Artikel 3 Huurprijsgrenzen sociale huurwoningen**

- a. De aanvangshuurprijs van sociale huurwoningen bedraagt maximaal het bedrag bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag.
- b. De in het eerste lid bedoelde aanvangshuurprijs voor sociale huurwoningen wordt jaarlijks door de rijksoverheid geïndexeerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 12, tweede lid van het Besluit huurprijzen woonruimte.
- c. De hoogte van de aanvangshuurprijs voor sociale huurwoningen dient gedurende de instandhoudingstermijn onder het maximale bedrag bedoeld in het eerste lid te blijven.

### **Artikel 4 Huurprijsgrenzen midden huurwoningen**

- a. De aanvangshuurprijs voor midden huurwoningen bedraagt: - minimaal 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 midden huur in de op dat moment geldende Regionale Begrippenlijst Wonen van de Metropoolregio Eindhoven.
- b. De hoogte van de huurprijs van midden huurwoningen dient gedurende de instandhoudingstermijn binnen de bandbreedte genoemd in lid a van dit artikel te blijven.

### **Artikel 5 Prijsgrenzen initiële kooprijzen sociale koopwoningen**

- a. De verkoopprijs van woningen in de categorie 'sociale koopwoning 1' bedraagt maximaal € 220.000 vrij op naam (prijspeil 2023, in Regionale begrippenlijst Wonen van de Metropoolregio Eindhoven aangeduid als 'sociale koop')
- b. De verkoopprijs van woningen in de categorie 'sociale koopwoning 2' bedraagt maximaal € 265.000 vrij op naam (prijspeil 2023, in Regionale begrippenlijst Wonen van de Metropoolregio Eindhoven aangeduid als 'lage middeldure koop')
- c. De verkoopprijs van woningen in de categorie 'sociale koopwoning 3' bedraagt maximaal € 305.000 vrij op naam (prijspeil 2023, in Regionale begrippenlijst Wonen van de Metropoolregio Eindhoven aangeduid als 'midden middeldure koop')
- d. De verkoopprijs van woningen in de categorie 'sociale koopwoning 4' bedraagt maximaal € 355.000 vrij op naam (prijspeil 2023, in Regionale begrippenlijst Wonen van de Metropoolregio Eindhoven aangeduid als 'betaalbare koop')
- e. De maximale initiële kooprijzen in de genoemde prijssegmenten in lid a t/m d worden jaarlijks per 1 januari geïndexeerd. Deze indexatie wordt gebaseerd op de (jaarlijkse) aanpassing van de prijsgrenzen uit de Regionale Begrippenlijst Wonen van de Metropoolregio Eindhoven.
- f. Het college kan indien economische omstandigheden of ontwikkelingen in de woningmarkt daartoe aanleiding geven de in lid a, b, c, en d van dit artikel genoemde prijsgrenzen aanpassen.

### **Artikel 6 Prijs-/kwaliteitsverhouding**

Het college is bevoegd om eisen te stellen aan de minimale gebruiksoppervlakte (gbo) van de woningen en de prijs- kwaliteitsverhouding.

### **Artikel 7 Instandhoudingstermijn**

- a. Sociale huurwoningen dienen gedurende een termijn van ten minste 25 jaar na de eerste ingebruikname voor de doelgroep als sociale huurwoning beschikbaar te blijven.
- b. Midden huurwoningen dienen gedurende een termijn van tenminste 15 jaar na de eerste ingebruikname voor de doelgroep als midden huurwoning beschikbaar te blijven.
- c. Sociale koopwoningen 1 dienen gedurende een termijn van ten minste 7 jaar na de eerste ingebruikname voor de doelgroep als sociale koopwoning 1 beschikbaar te blijven.
- d. Sociale koopwoningen 2 dienen gedurende een termijn van ten minste 7 jaar na de eerste ingebruikname voor de doelgroep als sociale koopwoning 2 beschikbaar te blijven.
- e. Sociale koopwoningen 3 dienen gedurende een termijn van ten minste 5 jaar na de eerste ingebruikname als sociale koopwoning 3 beschikbaar te blijven.
- f. Sociale koopwoningen 4 dienen gedurende een termijn van ten minste 5 jaar na de eerste ingebruikname als sociale koopwoning 4 beschikbaar te blijven.
- g. Het college kan indien zij dit maatschappelijk gewenst achten de in lid a, b, c, d, e en f van dit artikel genoemde instandhoudingstermijn aanpassen.

### **Artikel 8 Meldingsplicht**

- a. De verhuurder van sociale huurwoningen en midden huurwoningen waarop deze verordening van toepassing is, dient gedurende de in artikel 7 van deze verordening gestelde instandhoudingstermijn, door of namens de eigenaar jaarlijks een overzicht aan de gemeente te verstrekken om aan te tonen dat de huurprijzen nog in lijn zijn met deze verordening en dat bij nieuwe verhuringen wordt verhuurd aan huishoudens die behoren tot de in deze verordening gestelde doelgroep. Uiterlijk op 1 juli dient voornoemd overzicht van het voorgaande kalenderjaar aan de gemeente verstrekt te zijn.
- b. Toegelaten instellingen als bedoeld in artikel 19, eerste lid van de Woningwet, die in het kader van hun informatieplicht op grond van de Woningwet reeds schriftelijk verslag uitbrengen over het verhuurbeleid, zijn vrijgesteld van de plicht om jaarlijks een overzicht als bedoeld in lid a te verstrekken.
- c. Elke volgende verkoop van sociale koopwoningen dient gedurende de in artikel 7 bepaalde instandhoudingstermijn uiterlijk binnen vier weken na het tekenen van de koopovereenkomst gemeld te worden bij het college.
- d. Verstrekking van de gegevens zoals bedoeld onder lid a en c van dit artikel geschiedt via een door het college voorgeschreven formulier.

### **Artikel 9 Handhaving**

Het is verboden om in strijd met de verordening woningen te onttrekken aan de doelgroep c.q. de instandhoudingstermijnen als genoemd in de voorgaande artikelen te doorkruisen. In geval van overtreding kan de gemeente handhavend optreden, bijvoorbeeld door het opleggen van een last onder dwangsom.

### **Artikel 10 Hardheidsclausule**

Het college is bevoegd om, in gevallen waarin de toepassing van deze verordening naar hun oordeel tot onredelijke gevolgen leidt, gemotiveerd af te wijken van deze verordening.

### **Artikel 11 Overgangsrecht**

- a. De Verordening doelgroepen sociale huurwoningen gemeente Heeze-Leende, vastgesteld in 2018, blijft van toepassing voor die projecten, waarvoor op het moment van inwerkingtreding een bestemmingsplan is vastgesteld, tenzij er in de anterieure overeenkomst en/of het bestemmingsplan voor dit specifieke project maatwerkafspraken zijn gemaakt.
- b. Voor alle overige projecten geldt vanaf het moment van inwerkingtreding de Doelgroepenverordening Heeze-Leende 2023.

### **Artikel 12 Inwerkingtreding**

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

### **Artikel 13 Citeertitel**

Deze verordening kan worden aangehaald als 'Doelgroepenverordening Heeze-Leende 2023'.

*Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Heeze-Leende in de openbare vergadering d.d.*

*Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad voornoemd, d.d. 18 december 2023*

*, de voorzitter*

*, de griffier*

## Toelichting Doelgroepenverordening Heeze-Leende 2023

### **Aanleiding en doel**

Net als in de rest van Nederland zien we ook in Heeze-Leende veel vraag naar sociale koopwoningen, sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen. De gemeenteraad heeft in haar raadsprogramma daarom aangegeven dat ze voldoende passende en betaalbare woningen willen en ook in de 2023 gesloten regionale Woondeal zijn deze categorieën met name genoemd en is afgesproken dat 2/3 deel van de nieuw te bouwen woningen in het betaalbare segment gerealiseerd zal worden.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) en vanaf 1 januari de Omgevingswet biedt gemeenten de mogelijkheid om in bestemmingsplannen (omgevingsplannen) woningbouwcategorieën op te nemen. Deze categorieën zijn vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), het gaat om: sociale huur, sociale koop, particulier opdrachtgeverschap en "geliberaliseerde woningen voor middenhuur".

Als een gemeente deze woningbouwcategorieën wil opnemen in het bestemmingsplan/omgevingsplan, dan moet eerst een doelgroepenverordening worden vastgesteld. Deze verordening heeft alleen betrekking op nieuwbouwprojecten en kan dus alleen worden toegepast als dat in het bestemmingsplan/omgevingsplan voor een specifiek gebied wordt vastgelegd. In dat geval zal de hierbij betrokken ontwikkelaar hier altijd van op de hoogte zijn. Het gaat hierbij in de meeste gevallen om bestemmingsplan/omgevingsplanwijzigingen waarbij een verruiming van woningbouwmogelijkheden plaatsvindt.

Door deze woningbouwcategorieën op te nemen in het bestemmingsplan/omgevingsplan en door vaststelling van een doelgroepenverordening kan beter gestuurd worden op de woningmarkt. Hierdoor wordt publiekrechtelijk geborgd dat er op een bepaalde plek in het betaalbare segment wordt gebouwd. In de voorliggende doelgroepenverordening zijn daarom woningbouwcategorieën opgenomen en wordt onder andere vastgelegd voor welke doelgroepen deze woningen bedoeld zijn. Voor sociale huur en middeldure huur is de maximale aanvangshuurprijs opgenomen welke is gebaseerd op de jaarlijks geactualiseerde en geïndexeerde bedragen uit de Begrippenlijst Wonen van de Metropoolregio Eindhoven. Ook regelt de verordening dat de verschillende categorieën woningen gedurende een bepaalde periode beschikbaar moeten blijven voor de daarvoor aangewezen doelgroepen. Dit zijn de instandhoudingstermijnen. Om inzicht te kunnen krijgen in de wijze van verhuur van deze woningen gedurende de voorgeschreven instandhoudingstermijn, is in deze verordening een meldingsplicht bij het college van B&W opgenomen.

Naast de vastlegging in het bestemmingsplan/omgevingsplan en de doelgroepenverordening zal in de te sluiten anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar onder andere worden opgenomen dat de ontwikkelaar kennis heeft genomen van de doelgroepenverordening en dat bij eventuele (door)verkoop van de woningen deze doelgroepenverordening gedurende de instandhoudingstermijn ook geldig is voor opvolgende eigenaren. Dit dient door de ontwikkelaar in de vorm van een kettingbeding te worden opgenomen in de akte van levering waardoor ook een eventueel opvolgend eigenaar vooraf weet, waar hij/zij aan toe is.

### **Artikelsgewijze toelichting**

#### **Artikel 1 begripsbepalingen**

In artikel 1 zijn begripsbepalingen opgenomen die in de verordening gebruikt worden. Een aantal wordt hieronder toegelicht.

#### *DAEB-norm*

In de verordening wordt voor het bepalen van de inkomensgrenzen het begrip DAEB-norm gehanteerd. DAEB is de afkorting van Diensten van Algemeen en Economisch Belang en zijn de in de Woningwet omschreven diensten van woningcorporatie. Het betreft onder andere het bouwen, beheeren en verhuren van sociale huurwoningen. Jaarlijks wordt de maximale inkomensgrens voor sociale huurwoningen geïndexeerd en vastgesteld.

Enkele gebruik woonruimte

Bij het begrip huurprijs wordt 'met het enkele gebruik van een woonruimte' de huurprijs zonder servicekosten of voorschot nutsvoorzieningen, bedoeld.

#### *Middenhuurwoning*

Omwille van de leesbaarheid van deze verordening wordt het begrip 'middenhuurwoning' gehanteerd voor 'geliberaliseerde woning voor middenhuur', zoals opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening.

#### *Sociale huurwoningen*

In het Besluit ruimtelijke ordening is opgenomen dat een sociale huurwoning een woning is met een aanvangshuur onder de huurtoeslaggrens. De huurtoeslaggrens wordt jaarlijks vastgesteld in artikel 13 lid 1 van de Wet op de huurtoeslag. In 2023 is dit bedrag € 808,06.

#### *Sociale koopwoningen*

In het Besluit ruimtelijke ordening is voor sociale koopwoningen een maximale koopprijs van € 200.000,- vrij op naam vastgelegd. Een lagere prijs is toegestaan, maar hoger niet. In de nieuwe Omgevingswet wordt de maximale koopprijs verhoogd naar de (oude) NHG-kostengrens en de betaalbaarheidsgrens

zoals door de minister van VRO is opgenomen in het programma woningbouw: in 2023 is dat € 355.000. Ook dan geldt dat gemeenten niet verplicht zijn deze grens te hanteren als maximumprijs, maar een lagere prijs mogen toepassen. Vooruitlopend op de nieuwe Omgevingswet kunnen gemeenten zich, via de Crisis en Herstelwet (Chw), aanmelden voor een experiment en al eerder gebruik maken van de hogere koopprijs. De gemeente Heeze-Leende heeft zich hiervoor aangemeld en kan dus een hogere koopprijs hanteren tot € 355.000.

### **Artikel 2 Doelgroepen**

Dit artikel omschrijft de doelgroep voor sociale huurwoningen en de 2 goedkoopste categorieën sociale koopwoningen.

De afbakening van de doelgroep voor sociale huurwoningen vindt plaats door middel van maximale inkomensgrenzen. Daarbij is de DAEB-norm als uitgangspunt genomen. Deze norm wordt jaarlijks geïndexeerd en vastgesteld. In 2023 is de maximale inkomensgrens voor sociale huurwoningen:

- € 44.035 voor eenpersoonshuishoudens

- € 48.625 voor meerpersoonshuishoudens.

Voor deze inkomens geldt dat deze jaarlijks worden geïndexeerd conform artikel 48, eerste lid van de Woningwet.

Voor de categorie sociale koopwoningen 1 en 2 worden starters als doelgroep aangewezen. Voor de overige categorieën zijn geen inkomensgrenzen of doelgroep opgenomen.

### **Artikel 3 Huurprijsgrenzen sociale huurwoningen**

De aanvangshuurprijs voor een sociale huurwoning bedraagt maximaal het bedrag bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a van de Wet op de huurtoeslag. Deze zogeheten huurtoeslaggrens bedraagt € 808,06 (prijsspeil 2023). Bij het bepalen van de minimale huurprijs voor een middenhuurwoning is eveneens aansluiting gezocht bij deze huurtoeslaggrens. Zo ontstaat een goede aansluiting van het middeldure huursegment op het sociale huursegment. De huurprijsgrenzen worden jaarlijks per 1 januari geïndexeerd. De maximale huurprijs voor een sociale huurwoning en daarmee de minimale huurgrens voor een midden huurwoning wordt geïndexeerd met een verhoging zoals bepaald in artikel 12, lid 2 van het Besluit huurprijzen woonruimte. Deze indexering ligt vast in landelijke wetgeving en vindt plaats door de rijksoverheid.

### **Artikel 4 Huurprijsgrenzen midden huurwoningen**

De bovengrens voor een midden huurwoning is bepaald op € 1000,00 (prijsspeil 2023). De indexering van de bovengrenzen van de midden huurwoningen is een gemeentelijke beleidskeuze. Gekozen is om aan te sluiten bij de huurprijsgrenzen die in de Begrippenlijst Wonen van de Woningmarktregio Metropoolregio Eindhoven zijn vastgelegd en worden elk jaar aangepast. De jaarlijkse huurverhoging voor vrije sectorwoningen is wettelijk vastgesteld. Voor de komende jaren is dat 2,4%. De huurverhogingen mogen er niet toe leiden dat de huurprijs tijdens de instandhoudingstermijn hoger wordt dan de maximale huurprijs die in enig jaar geldt. Er is derhalve een plafond voor de te vragen huurprijs gedurende de instandhoudingstermijn. Voor sociale huurwoningen is een maximale aanvangshuurprijs in de verordening bepaald, maar wordt geen plafond voor de te vragen huurprijs gesteld. Voor sociale huurwoningen zijn immers door middel van het woningwaarderingstelsel (WWS) maximale huurprijzen bepaald. Door wettelijk toegestane huurverhogingen kan het eveneens voorkomen dat de huurprijs in de loop der jaren hoger komt te liggen dan de maximaal toegestane aanvangshuurprijs.

### **Artikel 5 Prijsgrenzen initiële kooprijzen sociale koopwoningen**

De verschillende definities en omschrijvingen van sociale koopwoningen in Nederland zijn verwarrend. Zie hierboven ook bij sociale koopwoningen. In deze verordening is ervoor gekozen om bij de prijsgrenzen aan te sluiten bij prijsgrenzen die in de Regionale begrippenlijst Wonen van de Metropoolregio Eindhoven zijn opgenomen. Tevens is er gekozen voor een differentiatie in de sociale koopwoningen (1 t/m 4) omdat het wenselijk is om gedifferentieerd te bouwen. 'Betaalbaar' is immers niet voor iedereen hetzelfde.

### **Artikel 6 Prijs-/kwaliteitsverhouding**

De gemeente Heeze-Leende wil dat nieuwe woningen voldoende woonkwaliteit hebben, ook op de langere termijn. Daarom is opgenomen dat het college eisen kan stellen aan de minimale gebruiksoppervlakte van de woningen.

### **Artikel 7 Instandhoudingstermijn**

De gemeente moet in de doelgroepenverordening aangeven voor welke termijn de woningen behouden moeten blijven voor de betreffende categorie.

De instandhoudingstermijn voor sociale huurwoningen in de vorige door de raad vastgestelde doelgroepenverordening bedroeg 15 jaar. In deze verordening is een instandhoudingstermijn van 25 jaar opgenomen. Met gebruikmaking van deze termijn van 25 jaar wordt aansluiting gezocht bij het bepaalde in de artikelen 47 en 48 van de Woningwet.

De instandhoudingstermijn voor midden huurwoningen is bepaald op 15 jaar. De aanvangshuurprijs van midden huurwoningen zal in die periode niet hoger mogen zijn dan de bovengrens die is vastgelegd in artikel 3 van deze verordening.

Voor sociale koopwoningen 1 is een instandhoudingstermijn van 7 jaar vastgelegd. Binnen deze termijn mag de woning alleen verkocht voor een maximale koopprijs van € 220.000 vrij op naam, met toepassing van indexering.

Voor sociale koopwoningen 2 is een instandhoudingstermijn van 7 jaar vastgelegd. Binnen deze termijn mag de woning alleen verkocht voor een maximale koopprijs van € 265.000 vrij op naam, met toepassing van indexering.

Voor sociale koopwoningen 3 is een instandhoudingstermijn van 5 jaar vastgelegd. Binnen deze termijn mag de woning alleen verkocht voor een maximale koopprijs van € 305.000 vrij op naam, met toepassing van indexering.

Voor sociale koopwoningen 4 is een instandhoudingstermijn van 5 jaar vastgelegd. Binnen deze termijn mag de woning alleen verkocht voor een maximale koopprijs van € 355.000 vrij op naam, met toepassing van indexering.

Meerwerk aan bovengenoemde woningen (extra aangebrachte voorzieningen) worden hierbij niet verrekend.

Indien woningen binnen de instandhoudingstermijn worden onttrokken aan de opgelegde categorie, wordt in strijd gehandeld met deze verordening dan wel het bestemmingsplan/omgevingsplan waarin deze regeling is opgenomen. Als een woning bijvoorbeeld wordt verkocht voor een te hoog bedrag dan wel voor een te hoge huur wordt verhuurd gedurende de instandhoudingstermijn, kan de gemeente handhavend optreden op grond van de toezichthoudende bevoegdheden in de Algemene Wet Bestuursrecht, bijvoorbeeld door het opleggen van een last onder dwangsom. Mochten de marktomstandigheden (bijvoorbeeld ten tijde van economische crisis) daartoe aanleiding geven is het voor het college mogelijk af te zien van handhaving of bij een verzoek daartoe de instandhoudingstermijn ten gunste van de aanvrager aanpassen.

Door het college te machtigen de prijsgrenzen en inkomensgrenzen te wijzigen, kan deze verordening sneller inspelen op veranderende omstandigheden in de markt. Zeker als de strekking van de verordening overeind blijft en alleen een aanpassing van de prijsgrenzen en/of inkomensgrenzen gewenst is. Het college informeert de raad gemotiveerd over eventuele aanpassing van in deze verordening opgenomen prijsgrenzen en inkomensgrenzen.

#### **Artikel 8 Meldingsplicht**

Om toezicht te kunnen houden op de naleving van het bepaalde in deze verordening is een meldingsplicht, bij het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst van een woning gedurende de instandhoudingstermijn, opgenomen. Op deze wijze zal de naleving van deze verordening naar verwachting worden vergroot en kan tevens het gebruik en effect van deze verordening inzichtelijk worden gemaakt.

#### **Artikel 9 Handhaving**

Zie hiervoor de toelichting onder artikel 7.

#### **Artikel 10 Hardheidsclausule**

Het college kan in situaties waarin deze verordening niet of niet in redelijkheid voorziet een bijzondere voorziening treffen waarbij de bijzondere omstandigheden van een situatie wordt afgewogen.

#### **Artikel 11 Overgangsrecht**

Deze verordening is niet van toepassing op projecten waarvoor al eerder een bestemmingsplan is vastgesteld waarin woningbouwcategorieën zijn opgenomen zoals bestemmingsplan "de Bulders" in Heeze.

#### **Artikel 12 Inwerkingtreding en vervallen eerdere regeling**

Dit artikel spreekt voor zich.

#### **Artikel 13 Citeertitel**

Dit artikel spreekt voor zich.