

## Doelgroepenverordening Zoeterwoude 2024

De raad van de gemeente Zoeterwoude;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 24 oktober 2023;

gelet op de artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet en de artikelen 1.1.1 lid 1 onder d, e en j van het Besluit ruimtelijke ordening;

### BESLUIT:

De 'Doelgroepenverordening Zoeterwoude 2024' vast te stellen.

### Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze verordening en de daarop berustende bepalingen wordt verstaan onder:

- a. **Betaalbare koopwoning:** koopwoning met een vrij-op-naamprijs tot € 355.000 (prijspeil 2023), waarbij de instandhouding voor ten minste 10 jaar na ingebruikname is verzekerd.
- b. **College:** het college van burgemeester en wethouders van gemeente Zoeterwoude;
- c. **CPI:** Consumentenprijsindex alle huishoudens van het CBS;
- d. **DAEB-norm:** de inkomensgrens bedoeld in artikel 48, eerste lid, van de Woningwet;
- e. **DAEB-woningen:** (DAEB: Diensten van algemeen economisch belang) gereguleerde huurwoningen die onder de liberalisatiegrens vallen of een gereguleerd contract hebben. Ze zijn onderdeel van de sociale volkshuisvesting en worden vooral toegewezen aan mensen met een laag inkomen.
- f. **Goedkope koopwoning:** koopwoning met een vrij-op-naamprijs tot € 255.000 (prijspeil 2023), waarbij de instandhouding voor ten minste 10 jaar na ingebruikname is verzekerd.
- g. **Huishouden:** een alleenstaande, dan wel twee of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of willen gaan voeren;
- h. **Huishoudinkomen:** gezamenlijke verzamelinkomens als bedoeld in artikel 2.3 van de Wet inkomstenbelasting 2001 van de bewoners van een woongelegenheden, met uitzondering van kinderen in de zin van artikel 4 van de Algemene wet inkomensafhankelijke regelingen, met dien verstande dat in het eerste lid van dat artikel voor «belanghebbende» telkens wordt gelezen «huurder»;
- i. **Huisvestingsvergunning:** een vergunning welke aangevraagd moet worden voor het bewonen van een sociale huurwoning;
- j. **Huisvestingsverordening:** de vigerende huisvestingsverordening van de regio Holland Rijnland en indien van toepassing de vigerende 'Huisvestingsverordening Zoeterwoude';
- k. **Inkomensgrens:** de grens zoals bedoeld in artikel 16 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting;
- l. **Koopprijsgrens:** een door de gemeente vastgesteld bedrag voor de bepaling van sociale koopwoningen. De koopprijsgrens wordt jaarlijks door de gemeente geïndexeerd op basis van het prijsindexcijfer '*Nieuwbouwwoningen; outputprijsindex bouwkosten*';
- m. **Middeldure huurwoning:** huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder j van het Besluit ruimtelijke ordening, met dien verstande dat de instandhouding in deze regeling ten minste 20 jaar na ingebruikname is verzekerd in plaats van 10 jaar zoals gedefinieerd in het Besluit ruimtelijke ordening.
- n. **Middensegment:** sociale, goedkope en betaalbare koopwoningen en middeldure huurwoningen.
- o. **Particuliere verhuurder:** iedere huisvester van een sociale woning niet zijnde een toegelaten instelling c.q. corporatie.
- p. **Sociale huurwoning:** een huurwoning zoals omschreven in artikel 1.1.1, eerste lid onder d van het Besluit ruimtelijke ordening; daarin wordt verwezen naar artikel 13 van Wet op de huurtoeslag;
- q. **Sociale koopwoning:** een koopwoning zoals omschreven in artikel 1.1.1, eerste lid onder e van het Besluit ruimtelijke ordening, met dien verstande dat de vrij op naam koopprijs gekoppeld is aan de gemeentelijke koopprijsgrens. Deze bedraagt voor 2023 € 229.432 en wordt jaarlijks geïndexeerd door het college.
- r. **Vereveningsfonds:** de reserve Volkshuisvesting om sociale woningbouw en sociale koop te stimuleren;
- s. **Woning:** zelfstandig of onzelfstandige woonruimte
- t. **Woonruimteverdeelstelsel:** <https://www.hureninhollandrijnland.nl/>

### Artikel 2 Huurprijsgrenzen

1. De aanvangshuurprijs voor sociale huurwoningen bedraagt maximaal het bedrag bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag.
2. De aanvangshuurprijs voor middeldure huurwoningen dient tenminste het bedrag bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag te blijven met een maximum van €

- 1.123,13 (prijsspeil 2023). Dit is tot 187 punten van het woningwaarderingstelsel. Dit is de gedefinieerde puntengrens voor middenhuurwoningen door de Rijksoverheid.
3. De in het eerste lid bedoelde aanvangshuurprijs en de in het tweede lid bedoelde minimale aanvangshuurprijs worden jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 27, eerste lid van de Wet op de huurtoeslag.
  4. De in het tweede lid bedoelde maximale aanvangshuurprijs wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd. De indexering start niet eerder dan op 1 januari van het jaar na het jaar waarin de eerste verhuur na oplevering plaatsvond indien de eerste verhuur na oplevering vóór 1 januari plaatsvindt. De indexering is gelijk aan 'de laagste van twee – de inflatie (CPI) of de CAO-loonontwikkeling - plus 1 procentpunt'.
  5. De hoogte van de aanvangshuurprijs van sociale huurwoningen dient gerekend vanaf de datum van eerste verhuur na oplevering gedurende de instandhoudingstermijn zoals genoemd in artikel 7, met toepassing van het derde lid, op of onder het maximale bedrag bedoeld in het eerste lid van dit artikel te blijven.
  6. De huurprijs van middeldure huurwoningen mag door de verhuurder jaarlijks worden geïndexeerd. De indexering is gelijk aan 'de laagste van twee – de inflatie (CPI) of de CAO-loonontwikkeling - plus 1 procentpunt'.
  7. De hoogte van de huurprijs van middeldure huurwoningen dient gerekend vanaf de datum van eerste verhuur na oplevering gedurende de instandhoudingstermijn zoals genoemd in artikel 5, met toepassing van het derde en vierde lid, te blijven binnen de bandbreedte als bedoeld in het tweede lid van dit artikel.

### Artikel 3 Koopprijsgrenzen

1. De verkoopprijs van sociale koopwoningen bedraagt maximaal € 229.432.
2. De verkoopprijs van goedkope koopwoningen bedraagt maximaal € 255.000.
3. De Verkoopprijs van betaalbare koopwoningen bedraagt maximaal € 355.000.
4. De in het eerste lid bedoelde maximale verkoopprijzen worden jaarlijks per 1 januari geïndexeerd op basis van het prijsindexcijfer *Nieuwbouwwoningen; outputprijsindex bouwkosten* van het CBS.
5. De in het tweede lid bedoelde maximale verkoopprijzen worden jaarlijks per 1 januari geïndexeerd aan de hand van de gemiddelde CAO loonstijging, tenzij een andere manier van indexatie wordt aangegeven vanuit het Rijk. Dan wordt de Rijksmethode aangehouden.
6. De in het derde lid bedoelde maximale verkoopprijzen worden jaarlijks per 1 januari door de Rijksoverheid bijgesteld.

### Artikel 4 Doelgroepen

1. De doelgroep voor sociale huurwoningen zijn huishoudens die op het moment van de inschrijfprocedure voor de desbetreffende woning een gezamenlijk huishoudinkomen hebben tot maximaal de DAEB-norm.
2. De doelgroep voor middeldure huurwoningen zijn huishoudens die op het moment van de start van de inschrijfprocedure voor de desbetreffende woning een gezamenlijk inkomen hebben van maximaal 1,5 keer de DAEB-norm.
3. De doelgroep voor sociale koopwoningen zijn huishoudens die op het moment van de start van de inschrijfprocedure voor de desbetreffende woning een gezamenlijk inkomen hebben van maximaal 1,2 keer de DAEB-norm.

### Artikel 5 Instandhoudingstermijn

1. Sociale huurwoningen dienen gedurende een termijn van tenminste 30 jaar na de eerste ingebruikname voor de doelgroep beschikbaar te blijven.
2. Middeldure huurwoningen dienen gedurende een termijn van tenminste 20 jaar na de eerste ingebruikname voor de doelgroep beschikbaar te blijven.
3. Sociale, goedkope en betaalbare koopwoningen dienen gedurende de maximaal 10 jaar na de eerste ingebruikname voor de doelgroep beschikbaar te blijven en dient openbaar te worden aangeboden via een makelaar.
4. De instandhoudingstermijn voor sociale huurwoningen zoals genoemd in het eerste lid geldt niet voor toegelaten instellingen als bedoeld in artikel 19, eerste lid van de Woningwet.
5. Voor een sociale, goedkope en betaalbare koopwoning geldt een zelfbewoningsplicht, overeenkomstig de 'Beleidsregel zelfbewoning en anti-speculatiebeding.

### Artikel 6. Aansluiting woonruimteverdeelsysteem

Particuliere verhuurders, niet zijnde een toegelaten instelling, met 10 of meer sociale huurwoningen dienen de woningen aan te bieden via het woonruimteverdeelsysteem van Holland Rijnland. Afspraken hierover worden vastgelegd in een uitvoeringsovereenkomst waar onder andere afspraken worden gemaakt over het huisvesten van bijzondere doelgroepen zoals vergunninghouders en het aanvragen van urgenties.

### **Artikel 7. Anti-speculatiebeding**

Als wegens (persoonlijke) omstandigheden de koper gedwongen wordt om de woning binnen de instandhoudingstermijn te verkopen, dan kan afgeweken worden artikel 5, lid 3. Dit is nader uitgewerkt in de 'Beleidsregel zelfbewoning en anti-speculatiebeding'.

### **Artikel 8. Zelfbewoning**

Voor sociale, goedkope en betaalbare koopwoningen geldt een zelfbewoningsplicht. Dat is uitgewerkt in de 'Beleidsregel zelfbewoning en anti-speculatiebeding'.

### **Artikel 9. Hardheidsclausule**

Het college is bevoegd in gevallen waarin de toepassing van deze verordening naar hun oordeel tot een bijzondere hardheid leidt ten gunste van de aanvrager af te wijken van deze verordening.

### **Artikel 10. Rapportageverplichting**

1. De verhuurder dient gedurende de instandhoudingstermijn zoals bedoeld in artikel 4, 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 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. Indien verhuurder in het bezit is van tien of meer sociale en/of middeldure huurwoningen, dient de rapportage, als bedoeld in het eerste lid, in het eerste jaar na eerste verhuur en vervolgens in het derde, het zesde, het negende, het twaalfde, het vijftiende, het achttiende en twintigste jaar na eerste verhuur, vergezeld te gaan van een goedgekeurde 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 11. Overgangsbepaling**

Bij de bouwplannen waar een intentieovereenkomst is aangegaan maar nog geen anterieure overeenkomst is gesloten en waar ook nog geen ontwerpbestemmingsplan is vastgesteld, blijft de inzet van de gemeente om met de ontwikkelende partij afspraken te maken die uitgaan van de instandhoudings-termijnen zoals vastgelegd in deze doelgroepenverordening.

### **Artikel 12. Inwerkingtreding verordening**

Deze verordening treedt in werking op de dag na die waarop zij bekend is gemaakt.

### **Artikel 13. Citeertitel**

Deze verordening kan worden aangehaald als "Doelgroepenverordening Zoeterwoude 2024".

*Vastgesteld door de raad van Zoeterwoude in de openbare vergadering van 14 december 2023,*

*de griffier,*

*de voorzitter,*

## **Toelichting doelgroepenverordening Zoeterwoude 2024 Algemene toelichting**

Er is een grote vraag naar sociale en middeldure huurwoningen en sociale koopwoningen. De verwachting is dat deze vraag in de komende jaren toeneemt. In de Regionale Woonagenda Holland Rijnland 2023 en in de 'Verordening sociale woningbouw en middensegment Zoeterwoude 2023' is daarom vastgelegd dat (meer) sturing in de nieuwbouw van betaalbare woningen en bereikbare woningen nodig is. We zetten daarom bij nieuwbouw in op meer betaalbare aanbod van woningen. Voor huishoudens met een (laag) midden inkomen die willen starten op de woningmarkt zijn nauwelijks (of geen) mogelijkheden om in aanmerking te komen voor een sociale huur- of koopwoning. Zij kunnen met de huidige woningmarktomstandigheden ook geen woning kopen, en dreigen hierdoor tussen wal en schip te geraken. Zittende huurders met een (laag) middeninkomen kunnen niet doorstromen en blijven daardoor soms gedwongen 'goedkoop schief wonen' in een sociale huurwoning. Ook willen we extra ruimte op de woningmarkt creëren voor de huisvesting van de bijzondere doelgroepen. Momenteel wordt rond de 20% van het beschikbare aanbod jaarlijks met voorrang toegewezen of direct bemiddeld aan bijzondere doelgroepen. Omdat deze groep ook licht stijgt binnen de sociale huuropgave van 30%,

vraagt dat om een betere sturing op de woningmarkt. Afspraken over deze aandachtsgroepen werken wij nader uit in de prestatieafspraken met de woningcorporatie.

Met een doelgroepenverordening in combinatie met het bestemmingsplan en eventueel het exploitatieplan kan publiekrechtelijk worden geregeld en geborgd dat voor de beoogde doelgroepen de gewenste woningen - sociale huur, sociale koop en het middeldure huur - worden gebouwd en dat deze woningen ook bij de juiste doelgroep terecht komen en gedurende een aantal jaren voor deze doelgroep beschikbaar blijven. We sturen ook op de woningzoekenden met middeninkomens die tussen 'wal en schip' vallen.

#### **De Wet ruimtelijke ordening biedt mogelijkheden om te sturen via een doelgroepenverordening**

Wet ruimtelijke ordening (Wro) biedt gemeenten de mogelijkheid om in bestemmingsplannen te eisen dat een bepaald percentage van categorieën woningen wordt gerealiseerd in nieuwbouwplannen. Dit kan voor de categorieën sociale huur, middel- dure huur, sociale koop en particulier opdrachtgeverschap. De doelgroepenverordening vormt daarmee de wettelijke basis voor het doorvoeren van gemeentelijk woonbeleid in bestemmingsplannen. De Doelgroepenverordening heeft alleen betrekking op (ver)nieuwbouw. Sinds kort kan de gemeente ook sturen op toevoeging van de categorie middeldure huurwoningen en sociale koopwoningen. Deze mogelijkheid, de woningbouwplannen en de volkshuisvestelijke doelen van de gemeente Zoeterwoude zoals ook vastgelegd in de Woonvisie Zoeterwoude 2015-2025 en in de Regionale Woonagenda Holland Rijnland 2023 vormen de uitgangspunten voor deze doelgroepenverordening. Om de doelgroepenverordening toe te passen moet dit in het betreffende bestemmingsplan en/of het bijbehorende exploitatieplan vastgelegd worden. Alleen dan kan de doelgroepenverordening worden toegepast.

#### **De bestemmingsplannen vormen per 1 januari 2024 tezamen het tijdelijk omgevingsplan**

Bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024 vormen de bestemmingsplannen tezamen het tijdelijk omgevingsplan (van rechtswege). Waar in deze regeling "bestemmingsplan" staat, moet dan worden gelezen "omgevingsplan". De gemeenten moeten in het omgevingsplan net als onder de Wro omschrijven voor welke doelgroep de woningen bestemd zijn en vaststellen gedurende welke termijn de categorieën sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen en sociale koopwoningen in stand moeten worden gehouden.

#### **In deze verordening leggen wij maximale huur- en koopprijsgrenzen vast**

In deze verordening zijn de categorieën sociale huurwoning, middeldure huurwoning en sociale koopwoningen opgenomen. De maximale aanvangshuurprijs voor middeldure huurwoningen en de maximale koopprijs voor sociale koopwoningen worden hiermee vastgelegd. De maximale koopprijzen voor goedkope en betaalbare koopwoningen hebben wij ook geregeld in deze verordening, maar daarvoor stellen wij geen inkomenseisen. De doelgroepenverordening regelt tevens voor welke doelgroep de betreffende woningen zijn bedoeld. De doelgroep wordt bepaald aan de hand van inkomensgrenzen. De verordening regelt ook dat de sociale, de middeldure huurwoningen en de sociale koopwoningen gedurende een bepaalde periode beschikbaar moeten blijven. Hiervoor zijn de minimale instandhoudingstermijnen opgenomen.

#### **Artikelsgewijze toelichting**

##### **Artikel 1. Begripsbepalingen**

De inhoud spreekt voor zich.

Bij 1. middeldure huurwoning: omwille van de toepasbaarheid van deze verordening wordt het begrip 'middeldure huurwoning' gehanteerd voor het begrip 'geliberaliseerde woning voor middenhuur', zoals toegepast in het Besluit ruimtelijke ordening.

##### **Artikel 2. Huurprijsgrenzen**

Dit artikel omschrijft de bandbreedte waarbinnen de huurprijsgrenzen van sociale en middeldure huurwoningen moeten blijven. 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 de bedragen zoals genoemd in artikel 1.1.1, eerste lid onder d en j van het Besluit ruimtelijke ordening. Die grens bedraagt € 808,06 (prijspeil 2023). De bovengrens voor een middeldure huurwoning is bepaald op € 1.123,13 per maand (dat komt overeen met 186 punten van het woningwaarderingssysteem, prijsspeil 2023). Deze bovengrens is overeenkomstig de grens die gehanteerd wordt in de 'Regionale Woonagenda Holland Rijnland 2023'.

De huurprijzen voor sociale huurwoningen worden jaarlijks op 1 januari geïndexeerd. De minimale aanvangshuurprijs voor een middeldure huurwoning wordt jaarlijks geïndexeerd met een verhoging zoals bepaald in artikel 27, eerste lid van de Wet op de huurtoeslag. Hiermee is aansluiting gezocht bij de huurtoeslaggrens zoals de rijksoverheid hanteert voor zelfstandige woonruimten.

### **De indexeringsgrondslag voor de middeldure huurwoningen is gekoppeld aan de loonontwikkeling**

De jaarlijkse huurverhoging voor zelfstandige woningen die met een (qua huurprijs) geliberaliseerde huurovereenkomst zijn verhuurd is sinds 1 mei 2021 wettelijk gemaximeerd. Tot 1 januari 2023 was die maximering gelijk aan "inflatie+ 1 procentpunt". Per 2023 is de maximering met het oog op de hoge inflatie in 2022 gewijzigd. Vanaf 1 januari 2023 (tot 1 mei 2024) is de maximaal toegestane jaarlijkse huurverhoging gelijk aan "de laagste van twee- de inflatie of de CAO-loonontwikkeling- plus 1 procentpunt" (Staatsblad 2022, 527).

De indexering van de bovengrens van de middeldure huurwoningen start niet eerder dan op 1 januari van het jaar na het jaar waarin de eerste verhuur na oplevering plaatsvond. Vanaf 1 januari 2024 start de indexering sowieso.

De huurverhogingen voor middeldure huurwoningen die de verhuurder doorvoert, mogen er niet toe leiden dat de huurprijs tijdens de instandhoudingstermijn hoger wordt dan de maximale aanvangshuurprijs die in enig jaar geldt. Er is derhalve een plafond voor de te vragen huurprijs in de instandhoudingstermijn.

### **Artikel 3. Koopprijsgrenzen**

#### **Sub 1**

De koopprijsgrens (voor sociale koopwoningen) wordt door de gemeente vastgesteld en jaarlijks door de gemeente geïndexeerd op basis van de consumentenindex (CPI) van het CBS.

#### **Sub 2 en 3**

De maximale koopprijsgrenzen voor goedkope en betaalbare koop worden jaarlijks per 1 januari door de Rijksoverheid bijgesteld.

### **Artikelen 4. Doelgroepen**

Deze artikelen omschrijven de doelgroepen voor nieuw te bouwen sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen. De afbakening van de doelgroep vindt plaats door middel van een maximale inkomensgrens. Deze afbakening doet niets af aan de bepalingen zoals opgenomen in de Woningwet artikel 48, eerste lid, waarin voor corporaties (Toegelaten instellingen) een (beperkte) afwijkingmogelijkheid is opgenomen. Deze regeling blijft gelden en kan door corporaties worden toegepast.

Gedurende een vastgelegde termijn (zie artikel 7) moet de woning voor deze doelgroep in stand gehouden worden. Hierbij wordt aansluiting gezocht bij de inkomensgrenzen uit de regionale huisvestingsverordening, die gelden voor toewijzing van sociale huurwoningen.

#### **Sub 1**

Tot de belangrijkste doelgroep voor sociale huurwoningen behoren huishoudens met een inkomen tot maximaal de DAEB-norm (prijsspeil 2023: € 48.625). Toewijzing vindt plaats conform de landelijke Regels van toewijzing naar inkomen. Bijbehorende inkomensgrenzen worden jaarlijks bij ministeriële regeling vastgesteld.

#### **Sub 2**

Tot de doelgroep voor middeldure huurwoningen behoren huishoudens met een inkomen tot maximaal 1,5 maal de DAEB-norm (prijsspeil 2023: € 72.937,50). Door hierbij naar een wettelijke norm te verwijzen en er een vaste berekening aan te koppelen, hoort even prijsstijgingen/prijswijzigingen niet te resulteren in het aanpassen van de verordening.

#### **Sub 3**

Tot de doelgroep voor sociale koopwoningen behoren huishoudens met een inkomen tot maximaal 1,2 maal de DAEB-norm (prijsspeil 2023: € 58.350). Door hierbij naar een wettelijke norm te verwijzen en er een vaste berekening aan te koppelen, hoeven prijsstijgingen/prijswijzigingen niet te resulteren in het aanpassen van de verordening.

### **Artikel 5. Instandhoudingstermijn**

De verhuurder moet de woning gedurende een minimale instandhoudingstermijn beschikbaar houden. De minimale instandhoudingstermijn voor sociale huurwoningen is bepaald op 30 jaar na de eerste ingebruikname. De minimale instandhoudingstermijn voor middeldure huurwoningen is bepaald op 20 jaar na de eerste ingebruikname. Deze grenzen zijn overgenomen uit de 'Regionale Woonagenda Holland Rijnland 2023'.

De huurprijzen van sociale en middeldure huurwoningen zullen in die periode niet hoger mogen zijn dan de bovengrens die is vastgelegd in artikel 2 van deze verordening. Indien woningen binnen de termijn van 30 dan wel 20 jaar 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 het college handhavend optreden.

In het vierde lid staat bepaald dat de instandhoudingstermijn voor sociale huurwoningen niet geldt voor woningcorporaties (toegelaten instellingen). De verkoopregels van sociale huurwoningen voor toegelaten instellingen zijn wettelijk al geregeld. Toegelaten instellingen zijn op dit gebied dus al gebonden aan landelijke regelgeving.

#### **Artikel 6. Aansluiting woonruimteverdeelsysteem**

Sociale huurwoningen moeten beschikbaar zijn voor alle doelgroepen. Ook de woningen die verhuurd worden door particulieren. Vaak worden huurwoningen van particuliere verhuurders niet ingezet voor de huisvesting van kwetsbare doelgroepen (in tegenstelling tot sociale huurwoningen van corporaties). Wij vinden het van belang dat sociale huurwoningen van particuliere verhuurders ook voor de gehele doelgroep (waaronder ook kwetsbare huishoudens) beschikbaar komen. Wij hebben daarom in de Regionale Woonagenda Holland Rijnland 2023 (opgave 3) vastgelegd dat nieuwe particuliere sociale huurwoningen van verhuurders met 10 of meer woningen in de gemeente worden verplicht deel te nemen in het regionale woonruimteverdeelsysteem via de regionale huisvestingsverordening.

#### **Artikel 7. Anti-speculatiebeding**

Een anti-speculatiebeding houdt in dat de koper van een woning deze gedurende de instandhoudingstermijn niet mag verkopen. Verhuren of het op korte termijn verkopen (speculatie) van de woning wordt daarmee tegengegaan. Het doel is dat de woningen daadwerkelijk bewoond gaan worden door de beoogde doelgroep vanuit het woonbeleid. Het anti-speculatiebeding is verder uitgewerkt in de 'Beleidsregel zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding'.

#### **Artikel 8. Zelfbewoning**

Een zelfbewoningsplicht houdt in dat de koper van een woning deze zelf moet bewonen en dus niet mag verhuren aan derden.

Dat is verder uitgewerkt in de 'Beleidsregel zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding'. Het invoeren van zelfbewoningsplicht in combinatie met een anti-speculatiebeding zorgt ervoor dat de eigenaar van een woning verplicht wordt de woning zelf te bewonen. Daarmee wordt tegengegaan dat de woning als beleggingsobject wordt gebruikt.

#### **Artikel 9. 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 verhuurder waarop de verordening van toepassing is. 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. Wel zou bijvoorbeeld een verhuurder om volkshuisvestelijke redenen kunnen verzoeken om toepassing van de hardheidsclausule.

#### **Artikel 10. Rapportageverplichting**

Om te bewaken dat verhuurders zich houden aan de Doelgroepenverordening en de in het bestemmingsplan (en na inwerkingtreding van de Omgevingswet het Omgevingsplan (van rechtswege)) verankerde verdeling naar sociale- en middenhuurwoningen en de bijbehorende huurprijzen dienen deze jaarlijks aan het college te rapporteren. Het college bepaalt de inhoud van de rapportage en de wijze van rapporteren. Deze betreffen in ieder geval de wijze waarop de verhuurder aan de gemeente kan rapporteren en welke gegevens een rapportage minimaal moet bevatten.

Van de verhuurders met tien of meer woningen wordt gevraagd dat zij de rapportage op een aantal momenten gedurende de instandhoudingstermijn laten controleren en goedkeuren door een accountant.

In het vierde lid is bepaald dat toegelaten instellingen niet jaarlijks aan het college hoeven te rapporteren. Toegelaten instellingen zijn al gebonden aan landelijke regelgeving omtrent het verantwoorden van hun bezit.

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. Het handhaven zal in beginsel bestaan uit het toepassen van een last onder dwangsom die is gericht op het beëindigen van de geconstateerde overtreding. Om ervoor te zorgen dat een dwangsom voldoende afschrikkende werking heeft zal deze worden gesteld op een veelvoud van het potentieel financieel gewin dat verhuurder mogelijk kan bereiken door zich niet aan het bepaalde in de verordening te houden.

**Artikel 11. Overgangsbepaling**

Dit artikel spreekt voor zich.

**Artikel 12. Inwerkingtreding verordening**

Dit artikel spreekt voor zich.

**Artikel 13. Citeertitel**

Dit artikel spreekt voor zich.