

Doelgroepenverordening Gemeente Zuidplas 2023

De raad van de gemeente Zuidplas;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van (datum en nummer);

gelet op artikel 147 en 149 van de Gemeentewet en artikel 3.1.2 van het Besluit ruimtelijke ordening;

besluit de volgende verordening vast te stellen:

Doelgroepenverordening Gemeente Zuidplas 2023

Artikel 1 Definities

In deze verordening wordt verstaan onder:

- a. *Aanvangshuurprijs*: huurprijs bij de start van een huurovereenkomst;
- b. *Aanvangskoopprijs*: de vrij op naam (VON) koopprijs bij het sluiten van de koopovereenkomst;
- c. *DAEB-norm (Diensten van Algemeen Economisch Belang)*: de inkomensgrens bedoeld in artikel 48, eerste lid, van de Woningwet;
- d. *Gebruiksoppervlakte (GBO)*: de gebruiksoppervlakte als bedoeld in NEN 2580;
- e. *Huishouden*:
 - a. eenpersoonshuishouden: het huishouden van een persoon die als enige een woonruimte bewoont of wil gaan bewonen;
 - b. meerpersoonshuishouden: het huishouden van twee of meer personen die gezamenlijk een woonruimte bewonen of willen gaan bewonen, waarbij sprake is van continuïteit in samenstelling en onderlinge verbondenheid;
- f. *Huurprijs*: prijs die bij huur en verhuur is verschuldigd voor het enkele gebruik van woonruimte, uitgedrukt in een bedrag per maand;
- g. *Inkomen*: rekeninkomen als bedoeld in artikel 1, aanhef en onder i van de Wet op Huurtoeslag.
- h. *Koopwoning*: koopwoning als bedoeld in 1.1.1, eerste lid, onder e van het Besluit ruimtelijke ordening en artikel 5.161c, eerste lid, onder b Besluit Kwaliteit Leefomgeving met een maximum zoals omschrijven in artikel 3 van deze verordening;
- i. *Middenhuurwoning*: huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder j van het Besluit ruimtelijke ordening en artikel 5.161c, eerste lid, onder c Besluit kwaliteit Leefomgeving;
- j. *Sociale huurwoning*: huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder d van het Besluit ruimtelijke ordening en artikel 5.161c, eerste lid, onder a Besluit Kwaliteit Leefomgeving;
- k. *Woning*: zelfstandige woonruimte.

Artikel 2 Huurprijsgrenzen nieuwbouwwoningen

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 aanvangshuurprijs voor middenhuurwoningen bedraagt minimaal het bedrag bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a van de Wet op de huurtoeslag en bedraagt ten hoogste:
 - a. € 1.009,00 (prijspeil 2023) voor een woning met de gebruiksoppervlakte van 60 tot 80 m²;
 - b. € 1.065,00 (prijspeil 2023) voor een woning met de gebruiksoppervlakte van ten minste 80 m².
3. De in het eerste lid bedoelde maximale 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 overeenkomstig artikel 10 lid 3 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte bekend gemaakt via de jaarlijkse MG-circulaire huurprijsbeleid voor vrijesectorwoningen van het Rijk.
5. De hoogte van de huurprijs van middenhuurwoningen dient gerekend vanaf de datum van eerste verhuur gedurende de instandhoudingstermijn zoals genoemd in artikel 5, tweede lid, te blijven vallen binnen de bandbreedtes als bedoeld in het tweede lid van dit artikel, waarbij rekening wordt gehouden met het bepaalde in lid 3 en 4 van dit artikel.

Artikel 3 Koopprijsgrenzen nieuwbouwwoningen

1. De aanvangskoopprijs vrij op naam voor een koopwoning in het betaalbare segment bedraagt ten hoogste € 252.000 (prijspeil 2023);

2. De aanvangskoopprijs vrij op naam voor een koopwoning in het middeldure lage segment bedraagt ten minste het bedrag gelegen boven de koopprijs als bepaald in het eerste lid en ten hoogste:
 - a. in het *middeldure koopsegment laag*: € 355.000 (*prijspeil 2023*);
 - b. in het *middeldure koopsegment hoog*: de maximale kostengrens zoals vastgesteld in de Voorwaarden en Normen Nationale Hypotheek Garantie.
3. De maximale aanvangskoopprijs als bedoeld in het eerste lid wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig artikel 2 lid 4 van deze verordening en mag niet hoger zijn dan de in lid 2 van dit artikel genoemde koopgrenzen.
4. De maximale aanvangskoopprijs als bedoeld in het tweede lid onder a wordt jaarlijks geïndexeerd indien en conform het indexatiebesluit van de Rijksoverheid van deze koopgrens.
5. In overeenkomsten met ontwikkelende partijen worden indexatieafspraken gemaakt vanaf prijspeildatum tot aan het moment van start verkoop, een en ander in lijn met het bepaalde in dit artikel.

Artikel 4 Doelgroepen

1. Als doelgroep voor sociale huurwoningen worden aangemerkt huishoudens met een maximaal inkomen tot aan de DAEB-norm. Voor toegelaten instellingen als bedoeld in artikel 19, eerste lid van de Woningwet gaan de toewijzingsregels op grond van de Woningwet voor op deze bepaling.
2. Als doelgroep voor een middenhuurwoning worden aangemerkt huishoudens met een inkomen van 1,0 tot 1,8 keer de DAEB-norm.
3. Als doelgroep voor koopwoningen worden aangemerkt:
 - a. voor woningen als bedoeld in artikel 3 lid 1 huishoudens met een inkomen tot 1,5 keer de DAEB-norm;
 - b. voor woningen als bedoeld in artikel 3 lid 2 onder a huishoudens met een inkomen tot 1,8 keer de DAEB-norm;
 - c. voor woningen als bedoeld in artikel 3 lid 2 onder b huishoudens met een inkomen tot 2,0 keer DAEB-norm.

Artikel 5 Instandhoudingstermijnen

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 ten minste 15 jaar na de eerste ingebruikname voor de doelgroep beschikbaar te blijven.
3. Betaalbare koopwoningen dienen gedurende een termijn van ten minste 3 jaar door de koper zelf bewoond te worden na ingebruikname.

Artikel 6 Informatieplicht

1. Verhuurders van woningen met een huurprijsgrens als bedoeld in artikel 2, eerste en tweede lid van deze verordening dienen gedurende de in artikel 5 van deze verordening gestelde instandhoudingstermijnen jaarlijks een overzicht aan de gemeente te verstrekken waarin kan worden nagegaan of alle huurprijzen binnen het bepaalde van artikel 2 van deze verordening vallen, alsmede waarin kan worden nagegaan of bij nieuwe verhuringen sprake was van verhuringen aan huishoudens die behoren tot de doelgroepen als bedoeld in artikel 4, eerste tot en met derde lid, van deze verordening. Uiterlijk op 1 juli dient voornoemd 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 reeds schriftelijk verslag uitbrengen over hun verhuurbeleid, zijn vrijgesteld van de plicht om jaarlijks een overzicht als bedoeld in het eerste lid te verstrekken.

Artikel 7 Hardheidsclausule

Burgemeester en wethouders kunnen 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 8 Toezicht bepaling

Met het toezicht op de naleving van het bij of krachtens deze verordening bepaalde zijn belast de door burgemeester en wethouders aangewezen personen.

Artikel 9 Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als Doelgroepenverordening gemeente Zuidplas 2023.

Artikel 10 Inwerkingtreding

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

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Zuidplas op 24 oktober 2023,

*De griffier,
M.L. Engelsman*

*De voorzitter,
J.F. Weber*

Toelichting

Met deze verordening regelt de gemeente Zuidplas het kader om via bestemmingsplannen Betaalbare woningcategorieën te kunnen realiseren. De verordening is gebaseerd op de artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet, artikel 3.37, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening, artikel 3.1.2 van het Besluit ruimtelijke ordening en onder de nieuwe Omgevingswet artikel 5.161c van het Besluit Kwaliteit Leefomgeving en artikel 8.13 van het omgevingsbesluit.

De Doelgroepenverordening Gemeente Zuidplas 2023 bevat de volgende punten:

- a. de minimale en maximale aanvangshuurprijzen en koopgrenzen;
- b. de definiëring van de doelgroep;
- c. de minimale gebruiksoppervlakte van de woning;
- d. de minimale instandhoudingstermijn.

Aanleiding en doel

Er worden in Zuidplas te weinig betaalbare woningcategorieën gerealiseerd voor de middeninkomens die niet kunnen huren in de sociale huursector maar door omstandigheden ook geen woning kunnen kopen. Doel van deze Doelgroepenverordening is om 1) te zorgen dat betaalbare huur- en koopwoningen daadwerkelijke gebouwd worden en 2) deze nieuwe woningen zo lang mogelijk financieel bereikbaar te houden voor de doelgroep middeninkomens, het minimale instandhoudingstermijn vast te leggen en een minimale kwaliteit (GBO) van de woning te garanderen.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) biedt gemeenten de mogelijkheid om per deelgebied in bestemmingsplannen te eisen dat een bepaald percentage van categorieën woningen wordt gerealiseerd in nieuwbouwplannen. Dit kan voor de categorieën sociale huur, middenhuur, (sociale) koop en particulier opdrachtgeverschap.

De Doelgroepenverordening (hierna: de verordening) geldt uitsluitend voor sociale huurwoningen, middenhuurwoningen en betaalbare en middeldure koopwoningen. De verordening vormt de wettelijke basis voor het doorvoeren van het gemeentelijk beleid ten aanzien van benoemde woningcategorieën in bestemmingsplannen (straks omgevingsplannen). De verordening geldt alleen voor nieuw te bouwen woningen die worden gebouwd op grond van bestemmingsplannen waarin op basis van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), en of straks onder de nieuwe Omgevingswet het Besluit Kwaliteit Leefomgeving (blk), een minimum percentage woningencategorieën is bepaald.

De verordening dient regels te bevatten over de maximale aanvangshuur of koopprijs en de minimale instandhoudingstermijn (artikel 1.1.1, eerste lid Bro of indien de omgevingswet van kracht is artikel 5.161c tweede lid Besluit Kwaliteit Leefomgeving). Dit is de periode waarin de woningen beschikbaar moeten blijven voor de doelgroep. De verordening regelt tevens voor welke doelgroep de te bouwen woningcategorieën bedoeld zijn. De doelgroep wordt bepaald aan de hand van een inkomensgrens. Met de vaststelling van deze verordening ontstaat een wettelijke basis om, indien nodig, uitvoering van het gemeentelijk woonbeleid in nieuwe bestemmingsplannen (straks het omgevingsplan) af te dwingen.

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1 Definities

De definitie van het begrippen 'huishouden' en 'huurprijs' zijn identiek aan de begripsbepaling zoals deze is neergelegd in artikel 1 van de Huisvestingsverordening Gemeente Zuidplas 2023.

Omwille van de leesbaarheid van deze verordening wordt het begrip 'middenhuurwoning' gehanteerd voor het begrip 'geliberaliseerde woning voor middenhuur', zoals toegepast in het Bro. Middenhuurwoningen vallen in de vrije sector. Zie voor een verdere toelichting onder artikel 2.

Voor de definitie van sociale huur wordt verwezen naar de definitie Besluit Ruimtelijke Ordening. Per 1 januari 2024 gaat de Omgevingswet van kracht. De definitie sociaal huur valt op dat moment onder het Besluit Kwaliteit Leefomgeving. In het wetsvoorstel Wet Versterking Regie Volkshuisvesting (WVRV) is beoogd om de definitie sociale huur aan te scherpen door de definitie in het Besluit Kwaliteit Leefomgeving te wijzigen. Dat betekent dat de definitie sociale huur in deze verordening gelijk blijft aan de wettelijk gehanteerde definitie.

Artikel 2 Huurprijsgrenzen nieuwbouwwoningen

De maximale huurprijs voor sociale huurwoningen en de minimale huurprijs voor een middenhuurwoning is volgens artikel 1.1.1, eerste lid, onder d en j van het Bro gelijk aan de huurtoeslaggrens, zoals bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag. Die grens bedraagt € 808,06 (prijspeil 2023).

Zowel de minimale als de maximale huurprijsgrenzen worden op 1 januari geïndexeerd. De minimale huurgrens voor middenhuur wordt verhoogd gelijk aan artikel 27, eerste lid van de Wet op de huurtoeslag. Deze indexering ligt vast in landelijke wetgeving en vindt regelmatig, maar niet altijd jaarlijks plaats door de rijksoverheid via de MG Circulaire huurprijzenbeleid. De indexering van de bovengrens is een gemeentelijke beleidskeuze.

Toelichting prijsgrenzen

De bovengrens voor een middenhuurwoning is gebaseerd op de middenhuurgrens vastgesteld in de Regionale Agenda Wonen 2019 van € 950 (prijspeil 2019) en welke de basis vormt voor de huurprijs opgenomen in Verordening middenhuurwoningen Gemeente Zuidplas 2021, die met ingang van deze verordening komt te vervallen. Met maximale indexatie voor vrije sectorwoningen (waar middenhuurwoningen onder vallen) vanuit de MG-circulaire huurprijzenbeleid van het Rijk komt € 950 in 2023¹ neer op € 1.065,00. Deze grens valt binnen de bovengrens die het Rijk hanteert in onder andere het wetsvoorstel Wet betaalbare huur² en sluit aan op de prijsgrens van € 1.000 (prijspeil 2022, wordt geïndexeerd) genoemd in de Regionale Realisatie Agenda Wonen Midden-Holland 2023.

In de verordening is geregeld dat de jaarlijkse verhoging van de huurprijs niet mag leiden tot overschrijding van de bandbreedte die voor de aanvangshuurprijs is aangegeven. De huurverhogingen die de verhuurder doorvoert, mogen er dus niet toe leiden dat de huurprijs tijdens de instandhoudingstermijn hoger wordt dan de maximale aanvangshuurprijs die in enig jaar geldt. Deze verordening regelt daarentegen niet de hoogte van de jaarlijkse huurverhoging die de verhuurder aan de huurders oplegt. Deze kan wel worden overeengekomen in de anterieure overeenkomst.

Artikel 3 Koopprijsgrenzen nieuwbouwwoningen

In artikel 3 worden de categorieën betaalbare koop gedefinieerd in termen van maximale koopprijzen vrij op naam (VON).

De categorie sociale koop is in het Bro gedefinieerd als een koopwoning met een koopprijs vrij op naam van ten hoogste € 200.000. Deze prijsgrens is inmiddels meerdere jaren in het Bro opgenomen. In de huidige markt is het echter niet eenvoudig om nog koopwoningen voor dat bedrag te ontwikkelen, anders dan kleine appartementen. Een aanpassing van deze wettelijke prijsgrens voor een sociale koopwoning is momenteel in voorbereiding. In het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet (BuChw) is 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. In de Omgevingswet is een verhoging van deze grens naar de NHG-kostengrens voorzien. Op het moment dat de BuChw van toepassing is verklaard op een gebied of gemeente en/of de nieuwe omgevingswet van kracht is, geldt voor deze verordening de maximumgrenzen zoals aangegeven in artikel 3 van deze verordening.

Bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024 zal het Besluit ruimtelijke ordening komen te vervallen. De mogelijkheid van het Bro om woningbouwcategorieën aan te wijzen in een omgevingsplan zal met de komst van de Omgevingswet worden gecontinueerd. De bepalingen zoals die nu in het Bro zijn opgenomen wordt overgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving (blk) onder de nieuwe Omgevingswet. De definitie van een sociale koopwoning verwijst hierin naar de kostengrens van de NHG, gelijk aan de definitie zoals opgenomen in artikel 7ad, eerste lid van de 21ste tranche van het BuChw. De verhoging van de maximale koopprijs wordt in dat geval definitief en zal dan voor alle gemeenten in Nederland gelden.

1) Maximale huurverhoging MG-circulaire huurprijzenbeleid voor vrije sectorwoningen is in 2020; 1,8%, 2021; 2,4%, 2022; 3,3%, 2023; 4,1%.

2) Dit wetsvoorstel gaat naar verwachting in het najaar van 2023 naar de Tweede Kamer. In het wetsvoorstel is uitgegaan van regulering van huurwoningen tot en met 186 WWS-punten, per 1-7-2023 komt dat neer op ca. € 1.123).

Binnen de mogelijkheden om de categorie 'sociale koop' te definiëren met een prijsgrens ter hoogte van de kostengrens van de NHG is het voor de gemeente van belang om eigen prijsgrenzen aan te brengen. Hiervoor wordt aansluiting gezocht bij het bepaalde in de Woonvisie 2025 'Dorps Wonen in Zuidplas nu en in de toekomst' en de Regionale Realisatie Agenda Wonen Midden-Holland 2023 (RRA). De differentiatie van koopgrenzen opgenomen in deze verordening is nodig om tot realisatie van betaalbare koopcategorieën te komen voor middeninkomens.

Toelichting prijsgrenzen

Voor de betaalbaar koopgrens is aansluiting gezocht bij de Woonvisie 2025 'Dorps wonen in Zuidplas nu en in de toekomst' en de Regionale Agenda Wonen 2019, waar de betaalbaarheidsgrens is vastgesteld op € 225.000 (prijspeil 2019). Deze grens werd destijds niet geïndexeerd, ook niet in andere gemeenten in Midden-Holland. Deze betaalbaarheidsgrens is met indexatie op basis van artikel 3 lid 2 van deze verordening in 2023[1] totaal € 252.000. Indexatie is noodzakelijk om anno nu betaalbare koopwoningen te kunnen realiseren met fatsoenlijke plattegronden voor de beoogde doelgroep (koopstarters en startende gezinnen). Ook de buurgemeenten hebben de vaste ondergrens van € 225.000 noodgedwongen losgelaten.

Voor de middeldure koopgrenzen is aansluiting gezocht bij RRA en de Woonvisie 2025 'Dorps wonen in Zuidplas nu en in de toekomst'. De middeldure koop is in de Woonvisie opgedeeld in twee delen: het middeldure lage koopsegment van € 225.000 tot de NHG-grens en het middeldure hoge koopsegment vanaf de NHG-grens tot € 475.000. Met deze verordening kan alleen gestuurd worden op woningen tot de NHG-grens. De grens van € 355.000 volgt uit de RRA, zoals deze is vastgesteld (en bevroren³) door het Rijk als betaalbare koopgrens. Deze grens valt binnen de Woonvisie in het middeldure lage koopsegment. De NHG-grens is als tweede bovengrens opgenomen (deze is in 2023 vastgesteld op € 405.000.-), deze valt binnen het middeldure hoge koopsegment tot € 475.000 op basis van de Woonvisie. Deze twee middeldure koopgrenzen zijn nodig om beleidsmatig de juiste woningen te kunnen realiseren voor middeninkomens en gemaakte afspraken met de regio en provincie over betaalbare woningbouw tot uitvoering te kunnen brengen.

Alle genoemde koopgrenzen in deze verordening mogen niet hoger zijn dan de dan geldende kooprijsgrens zoals bedoeld in de Voorwaarden en Normen Nationale Hypotheek Garantie (NHG).

Indexatie koopgrenzen

De betaalbaar koopgrens genoemd in artikel 3 lid 1 onder a van deze verordening wordt jaarlijks geïndexeerd conform richtlijnen voor het indexeren van de aanvangsprijs voor middenhuurwoningen (zijnde een vrije sectorwoning) zoals genoemd in artikel 2 lid 4. In 2023 is deze index voor vrijesectorwoningen via de MG-circulaire huurprijsbeleid van het Rijk gelijk gesteld aan de CAO-loonontwikkelingen + 1%-punt. De middeldure koopgrens (€ 355.000) is nog bevroren door het Rijk. Deze wordt pas geïndexeerd op het moment dat de Rijksoverheid daartoe besluit. De wijze van indexeren gebeurt conform besluit van de Rijksoverheid. De middeldure koopgrens hoog wordt jaarlijkse opnieuw bepaald door de NHG en geldt als maximale bovengrens van sociale koop volgens de wet.

Artikel 4 Doelgroep

Dit artikel omschrijft de doelgroep voor een nieuw te bouwen woningcategorieën. De afbakening van de doelgroep vindt plaats door middel van een minimale en een maximale inkomensgrens van een huishoudens. Als uitgangspunt wordt de DAEB-norm gehanteerd als bedoeld in artikel 48 eerste lid van de Woningwet. In 2023 bedraagt deze DAEB-norm voor eenpersoonshuishoudens een inkomen tot € 44.035 per jaar en voor meerpersoonshuishoudens een inkomen tot € 48.625 per jaar. '.

Samenvattend betekent dit:

Woningcategorie	DAEB-norm	Max. inkomen (prijspeil 2023)
Sociale huur	1,0 x DAEB	€ 48.625,00
Middenhuur	1,8 x DAEB	€ 87.525,00
Betaalbare koop	1,5 x DAEB	€ 72.937,50
Middeldure koop laag	1,8 x DAEB	€ 87.525,00
Middeldure koop hoog	2,0 x DAEB	€ 97.250,00

3) Kamerbrief provinciale woningbouwafspraken 2022-2030: [file:///H:/Downloads/kamerbrief-inzake-aanpassingen-nationale-hypotheek-garantie-per-2023%20\(1\).pdf](file:///H:/Downloads/kamerbrief-inzake-aanpassingen-nationale-hypotheek-garantie-per-2023%20(1).pdf)

De DAEB-norm wordt jaarlijks geïndexeerd conform artikel 48, eerste lid, van de Woningwet (MG Circulaire). Bij het vaststellen van de inkomensnormen is rekening gehouden met wat een middeninkomen aan hypotheek kan krijgen. Middeninkomens zijn op basis van het MG-circulaire huurprijsbeleid 2023 inkomens tussen de € 48.625 en ca. € 77.000. Middeninkomens zijn vooral aangewezen op middenhuur, betaalbare koop en middeldure koop laag.

Het huishoudinkomen moet worden aangetoond via een inkomstenverklaring van de Belastingdienst over het jaar voorafgaand aan het jaar waarin de woning wordt betrokken.

Artikel 5 Instandhoudingstermijn

De verhuurder en/of (opvolgende) grondeigenaar moet de woning gedurende de instandhoudingstermijn beschikbaar houden voor de doelgroep. Het Besluit ruimtelijke ordening schrijft een minimale instandhoudingstermijn voor van 10 jaar.

De instandhoudingstermijn voor sociale huurwoningen is minimaal 25 jaar na de eerste ingebruikname.

De instandhoudingstermijn voor middenhuurwoningen is bepaald op 15 jaar. Als een woning binnen de termijn van 15 jaar wordt onttrokken aan de middenhuursector. Van onttrekking aan de middenhuursector kan bijvoorbeeld sprake zijn wanneer de middenhuurwoning voor een te hoge huurprijs wordt verhuurd gedurende de instandhoudingsperiode. Gekozen is voor een termijn van 15 jaar, omdat dit een termijn is die enerzijds niet te lang is voor de exploitant en anderzijds niet te kort uit oogpunt van het volkshuisvestelijk belang van instandhouding.

Bij koopwoningen is voor de instandhoudingstermijn aangesloten bij de periode waarin op grond van het gemeentelijk beleid bij nieuwbouwwoningen tot € 475.000 een zelfbewoningsplicht geldt op straffe van een boete. Deze wordt opgenomen in anterieure overeenkomsten. De instandhoudingstermijn en de zelfbewoningsplicht uit artikel 5 lid 3 past daarmee in het algemene beleid rond de zelfbewoningsplicht.

Zodra bekend is waar woningen zoals bedoeld in deze verordening worden gerealiseerd, registreert de gemeente de in deze verordening opgenomen beperking op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen.

Artikel 7 Hardheidsclausule

Burgemeester en wethouders kunnen in gevallen waarin deze artikelen van de verordening niet of niet in redelijkheid voorzien, een bijzondere voorziening treffen waarbij de bijzondere omstandigheden van een geval worden afgewogen.

Artikel 8 Toezicht bepaling

Dit artikel spreekt voor zich.

Artikel 9 Citeertitel

Dit artikel spreekt voor zich.

Artikel 10 Inwerkingtreding

Dit artikel spreekt voor zich.