

DOELGROEPENVERORDENING GEMEENTE BRUMMEN 2026

Kenmerk Z121193/D471647

DE RAAD VAN DE GEMEENTE BRUMMEN,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 14 april 2026 met kenmerk D471644;

Gehoord het behandeladvies van het Forum van 21 mei 2026;

HEEFT BESLOTEN:

1. De Doelgroepenverordening gemeente Brummen 2026 vast te stellen.

Artikel 1. Begrippen

Deze Verordening verstaat onder:

- a) Sociale huurwoning: huurwoningen met een huurprijs onder de liberalisatiegrens (prijspeil 2025 € 900,07). Kan zowel door corporaties als particulieren worden aangeboden.
- b) Goedkope koopwoning: een koopwoning met een maximale vrij op naam (VON) prijs van 61% van de geldende NHG-grens, dan wel door college vast te stellen percentage.
- c) betaalbare koopwoning: koopwoningen met een maximale vrij op naam (VON) prijs die ligt tussen 62% en 79% van de geldende NHG-grens, dan wel door college vast te stellen percentage.
- d) Betaalbare koopwoningen hoog: koopwoningen met een maximale vrij op naam (VON) prijs die ligt tussen 80% van de geldende NHG-grens en de NHG-grens, dan wel door college vast te stellen percentage.
- e) Midden huurwoning: Geliberaliseerde woning voor midden huur: huurwoningen waarvan de aanvangshuurprijs boven de liberalisatiegrens valt, maar niet meer bedraagt dan € 1.184,82 (prijspeil 2025).
- f) Onzelfstandige woonruimte: woonruimte welke niet door een persoon of huishouden kan worden bewoond zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte (zoals eigen voordeur, keuken, toilet en badkamer) welke voorzieningen gedeeld worden met anderen, met uitzondering van een kamer in een verzorgings- of verpleeghuis of een instelling.
- g) Huishouden: alleenstaande dan wel twee personen met of zonder kinderen, die een gemeenschappelijk huishouding voeren of wensen te voeren;
- h) Huishoudeninkomen: gezamenlijke verzamelinkomens als bedoeld in artikel 2.18 van de Wet inkomstenbelasting 2011 van het huishouden, of, wanneer geen inkomstenbelasting wordt geheven, het belastbare loon krachtens de Wet op de loonbelasting 1964 in het peiljaar.
- i) Ingezetene: natuurlijke persoon deel uitmakende van het huishouden die de afgelopen 2 jaar woonachtig is geweest in de gemeente Brummen of de laatste 15 jaar 8 jaar in de gemeente Brummen heeft gewoond en hiervoor een bewijs uit de gemeentelijke basisadministratie kan aanleveren.
- j) Huurder: een ingezetene, niet zijnde een onderhuurder, die een sociale huurwoning of een midden huurwoningen in de gemeente Brummen achterlaat.

Artikel 2. Doelgroep sociale huurwoningen

De doelgroep voor sociale huurwoningen zijn huishoudens met een huishoudeninkomen zoals bedoeld in de Woningwet 2015.

Artikel 3. Doelgroep midden huurwoningen

Voor een midden huurwoning met een huurprijs tussen € 900,07 en € 1.184,82 is voor alleenstaanden een bruto jaarinkomen nodig van minimaal € 49.669,- en maximaal € 67.366,-. Voor een meerpersoonshuishouden geldt een bruto jaarinkomen van minimaal € 54.847,- en maximaal € 89.821,- (prijspeil 2025), dan wel door het Rijk vastgestelde bedragen. (bron: Rijksoverheid.nl)

Artikel 4. Doelgroep goedkope koopwoningen

De doelgroep voor goedkope woningen zijn huishoudens die op het moment van de start van de verkoopprocedure voor de desbetreffende woning een gezamenlijk inkomen hebben van maximaal €



65.000,- (bron Nibud Financieringslastnormen 2025) bruto. Het college van burgemeester en wethouders kan dit norminkomen jaarlijks aanpassen, conform de dan geldende Nibud Financieringslastnormen.

Artikel 5. Betaalbare koopwoningen

De doelgroep voor betaalbare koopwoningen zijn huishoudens die op het moment van de start van de verkoopprocedure voor de desbetreffende woning, een gezamenlijk inkomen hebben van maximaal € 80.000,- bruto (bron: Nibud Financieringslastnormen 2025). Het college van burgemeester en wethouders kan dit norminkomen jaarlijks aanpassen, conform de dan geldende Nibud Financieringslastnormen.

Artikel 6. Betaalbare koopwoningen hoog

De doelgroep voor betaalbare koopwoningen zijn huishoudens die op het moment van de start van de verkoopprocedure voor de desbetreffende woning, een gezamenlijk inkomen hebben van maximaal € 100.000,- (bron: Nibud Financieringslastnormen 2025).

Het college van burgemeester en wethouders kan dit norminkomen jaarlijks aanpassen, conform de dan geldende Nibud Financieringslastnormen.

Artikel 7. Meldingsplicht

1. De eigenaar van woningen c.q. een woning met een huurprijsgrens als bedoeld in artikel 1, lid a, dient gedurende de in artikel 10 van deze verordening gestelde instandhoudingstermijnen jaarlijks een overzicht aan het college te verstrekken waarin aangetoond wordt dat alle aanvangshuurprijzen binnen het bepaalde van artikel 2 van deze verordening vallen. In dit overzicht dient ook aangetoond te worden of bij nieuwe verhuringen sprake was van verhuur aan huishoudens die behoren tot de doelgroepen als bedoeld in artikel 2 van deze verordening.
Uiterlijk op 1 juli dient voornoemd overzicht van het voorgaande kalenderjaar aan het college verstrekt te zijn. Verstrekking van de hiervoor genoemde gegevens geschiedt via een door het college voorgeschreven elektronisch formulier.
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 het verhuurbeleid, zijn vrijgesteld van de meldingsplicht als bedoeld in het eerste lid van dit artikel.
3. De verkoper of projectontwikkelaar van nieuwbouw goedkope koopwoningen dient per nieuwbouwproject aan het college een overzicht te overleggen waaruit blijkt dat de woningen verkocht zijn aan huishoudens die vallen binnen de doelgroep als bedoeld in artikel 4 van deze verordening. Verstrekking van de hiervoor genoemde gegevens geschiedt via een door het college voorgeschreven elektronische formulier.
4. Elke volgende verkoop van goedkope koopwoningen dient gedurende de in artikel 10 bepaalde instandhoudingstermijn uiterlijk binnen vier weken na het tekenen van de koopovereenkomst gemeld te worden bij het college. Verstrekking van de hiervoor genoemde gegevens geschiedt via een door het college voorgeschreven elektronisch formulier.

Artikel 8. Strafbepaling

Overtreding van de in artikel 7 gestelde meldingsplicht wordt gestraft met hechtenis van ten hoogste drie maanden of geldboete van de tweede categorie zoals is vastgelegd in Artikel 23 van het Wetboek van Strafrecht.

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. Instandhoudingstermijn

- a. Sociale huurwoningen, die verhuurd worden door een partij waar geen prestatieafspraken mee gemaakt worden, dienen gedurende een termijn van ten minste 25 jaar na eerste ingebruikname, voor de doelgroep als sociale huurwoning beschikbaar te blijven.
- b. Doelgroep midden huurwoningen, die verhuurd worden door een partij waar geen prestatieafspraken mee gemaakt worden, dienen gedurende een termijn van ten minste 10 jaar na eerste ingebruikname, voor de doelgroep als midden huurwoning beschikbaar te blijven.
- c. Goedkope koopwoningen dienen gedurende een termijn van ten minste 10 jaar na eerste ingebruikname, voor de doelgroep als goedkope koopwoning beschikbaar te blijven.



- d. Betaalbare koopwoningen dienen gedurende een termijn van ten minste 10 jaar na eerste ingebruikname voor de doelgroep betaalbare koopwoningen beschikbaar te blijven.
- e. Betaalbare koopwoningen hoog dienen gedurende een termijn van ten minste 10 jaar na eerste ingebruikname voor de doelgroep betaalbare koopwoningen beschikbaar te blijven.
- f. Het college kan nadere regels stellen om hiervoor ontheffing te verlenen.

Artikel 11. Differentiatie woningbouw

Differentiatie in woningbouw is belangrijk. De percentages en voorwaarden hiervoor zijn opgenomen in het Toetsingskader Woningbouw (bijlage 1 van de Routekaart Wonen 2.0).

Artikel 12. Nadere regels

Het college kan voor de uitvoering van deze verordening nadere regels vaststellen.

Artikel 13. Hardheidsclausule

Indien vanwege bijzondere omstandigheden een strikte toepassing van deze verordening naar het oordeel van het college zou leiden tot een onredelijke beslissing, kan het college gemotiveerd afwijken van het bepaalde in deze verordening.

Artikel 14. Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking twee weken na de datum van de op de voorgeschreven wijze van bekendmaking.

Artikel 15. Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als "doelgroepenverordening gemeente Brummen 2026".

Met het vaststellen van de doelgroepenverordening gemeente Brummen 2026, vervalt de doelgroepenverordening gemeente Brummen 2025.

Dit besluit is genomen tijdens de openbare raadsvergadering van 28 mei 2026.

De gemeente raad van gemeente Brummen,

Ir. J.N. Rozendaal

Griffier M.E.A. Knook