Doelgroepenverordening gemeente Bernheze 2023

De raad van de gemeente Bernheze;
gelezen het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Bernheze d.d. 7 november 2023;
gelet op de artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet;
gelet op artikel 1.1.1, eerste lid, onder d, e, en j. en artikel 3.1.2 van het Besluit ruimtelijke ordening, alsmede de Crisis- en Herstelwet en de Woonvisie 2022-2026;

B E S L U I T

vast te stellen de volgende:

Doelgroepenverordening gemeente Bernheze 2023

Artikel 1 Begripsbepalingen
In deze verordening wordt verstaan onder:

a. aanvangshuurprijs: de huurprijs bij de start van de huurovereenkomst;
b. betaalbare koopwoning: koopwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder e van het Besluit ruimtelijke ordening, met koopprijs hoger dan een sociale koopwoning en niet hoger dan het in het kader woningbouwprijzen vastgestelde bedrag waarbij wordt uitgegaan van het maximale prijsgrenskader in artikel 7ad van het Besluit uitvoering Crisis- en Herstelwet.
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 eerste bewoner zich inschrijft op het adres in de Basisregistratie Personen (BRP);
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. gebruiksoppervlakte (gbo): gebruiksoppervlakte als bedoeld in NEN 2580, hierna te noemen gbo, is de bruikbare vloeroppervlakte, geschikt voor het beoogde gebruik;
g. huishouden: één of meer personen die samen een woonruimte bewonen en zichzelf niet bedrijfsmatig voorzien van de dagelijkse levensbehoeften;
h. huurprijs: de prijs die bij huur per maand is verschuldigd voor het enkele gebruik van een woonruimte;
i. inkomen: verzamelinkomen op basis van de Wet inkomstenbelasting 2001, of wanneer geen inkomstenbelasting wordt geheven, het belastbare loon volgens de Wet op de loonbelasting 1964;
j. middeldure huurwoning: huurwoning met een aanvangsprijs boven de grens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag tot maximaal de huurprijs behorend bij een totaal van 186 WWS-punten volgens het Woningwaarderingsstelstel;
k. sociale huurwoning: huurwoning met een aanvangshuurprijs onder de grens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag;
l. sociale koopwoning: koopwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder e van het Besluit ruimtelijke ordening, waarbij een in deze verordening bepaalde maximale koopprijs van toepassing is, conform het verruimde prijsgrenskader in artikel 7ad van het Besluit uitvoering Crisis- en Herstelwet. Actuele koopprijzen zijn terug te vinden in de kader woningbouwprijzen Bernheze.
m. Starter op de koopwoningmarkt: een persoon die nog niet een zelfstandige woning bezit, bijvoorbeeld iemand doorstromend uit een huurwoning, huurkoopwoning, het ouderlijk huis, een kamer, instelling of scheiding;

Artikel 2 Doelgroepen

1. De doelgroep voor sociale huurwoningen bestaat uit huishoudens met een inkomen tot maximaal de inkomensgrens als bedoeld in artikel 16 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015.
2. De doelgroep voor middeldure huurwoningen zijn huishoudens met een maximaal huishoudinkomen tot aan 1,5 x de DAEB-norm voor eenpersoonshuishoudens.
3. De doelgroep voor sociale koopwoningen zijn huishoudens die starter op de koopwoningmarkt zijn zoals bedoeld in deze verordening en op het moment van de start van de inschrijfprocedure een huishoudinkomen hebben over het peiljaar van maximaal 1.5 x de DAEB-norm voor eenpersoonshuishoudens.
    a. Indien er geen inschrijfprocedure wordt doorlopen, dan geldt het moment van sluiten van de koopovereenkomst.
    b. de doelgroep van huurkoopwoningen zijn identiek aan het bepaalde in lid 3 van dit artikel.

Artikel 3 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 sociale huurwoningen wordt jaarlijks per 1 juli geïndexeerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 12, tweede lid van het Besluit huurprijzen woonruimte.
3. De hoogte van de huurprijs van sociale huurwoningen dient, gerekend vanaf de datum van eerste verhuur, gedurende de instandhoudingstermijn zoals genoemd in artikel 6 op of onder het bedrag bedoeld in eerste lid van dit artikel 13 te blijven.
4. De aanvangshuurprijs voor middeldure huurwoningen bedraagt minimaal het bedrag bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag.
5. De aanvangshuurprijs voor middeldure huurwoningen bedraagt maximaal de maximale huurprijs bij een totaal van 186 WWS-punten uit het woningwaarderingsstelsel van het Besluit huurprijzen woonruimte.
6. De in het vierde en vijfde lid bedoelde aanvangshuurprijzen voor middeldure huurwoningen worden jaarlijks per 1 juli geïndexeerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 12, tweede lid van het Besluit huurprijzen woonruimte.
7. De hoogte van de aanvangshuurprijs van middeldure huurwoningen dient gerekend vanaf de datum van eerste verhuur gedurende de instandhoudingstermijn zoals genoemd in artikel 6, op of onder het bedrag bedoeld in het vijfde lid van dit artikel te blijven.

Artikel 4 Koopprijsgrenzen

1. De verkoopprijs van sociale koopwoningen wordt jaarlijks geüpdatet in de kader Woningbouwprijzen.
2. De verkoopprijs van betaalbare koopwoningen wordt jaarlijks geüpdatet in de kader Woningbouwprijzen.
3. Voor de verkoopprijs genoemd onder lid 1 en lid 2 van dit artikel geldt een opslag wanneer het een energie neutrale – of een Nul-Op-de-Meter (NOM) woning betreft. De hoogte hiervan wordt vastgesteld in het kader woningbouwprijzen.
4. De hoogte van de in het eerste en tweede lid bedoelde aanvangskoopprijzen dienen, gerekend vanaf de datum van eerste verkoop gedurende de instandhoudingstermijn zoals genoemd in artikel 6, op of onder het bedrag te blijven van de bij de eerste verkoop overeengekomen aanvangskoopprijs.

Artikel 5 Prijs-/kwaliteitsverhouding

1. Een sociale huurwoning dient over een gebruiksoppervlak van minimaal 50 m² gbo te beschikken.
2. Een middeldure huurwoning dient over een gebruiksoppervlak van minimaal 60 m² gbo te beschikken.
3. Een sociale koopwoning dient over een gebruiksoppervlak van minimaal 50 m² gbo te beschikken.
4. Bovenstaande minimale gebruiksoppervlakten gelden niet voor woonvormen, conform het (nog vast te stellen) beleid Alternatieve Woonvormen van de Gemeente Bernheze.

Artikel 6 Instandhoudingstermijn en zelfbewoning.

1. Sociale huurwoningen dienen gedurende een termijn van ten minste 25 jaar na de eerste ingebruikname voor de doelgroep beschikbaar te blijven.
2. Middeldure huurwoningen 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 10 jaar na de eerste ingebruikname voor de doelgroep beschikbaar te blijven en door de eigenaar zelf bewoond te worden.
4. Betaalbare koopwoningen dienen gedurende een termijn van vijf jaar na de eerste ingebruikname door de eigenaar zelf bewoond te worden.

Artikel 7 Meldingsverplichting

1. De verhuurder dient gedurende de instandhoudingstermijn, zoals bedoeld in artikel 6, lid 1 en 2, jaarlijks een rapportage te overleggen waaruit blijkt dat ten aanzien van de verhuur is voldaan aan de verplichtingen voortvloeiend uit deze verordening.
2. De verkopende partij dient bij verkoop van de koopwoning binnen de instandhoudingstermijn, zoals bedoeld in artikel 6, lid 3, een rapportage te overleggen waaruit blijkt dat ten aanzien van de verkoop is voldaan aan de verplichtingen voortvloeiend uit deze verordening.
3. De in het eerste en tweede lid bedoelde rapportage wordt op 1 april van het jaar volgende op het jaar van rapportage overgelegd op een door het college voor te schrijven wijze en volgens een door het college vast te stellen format.
4. Het college kan verlangen dat de rapportage als bedoeld in het eerste en tweede lid wordt vergezeld van een controleverklaring van een gecertificeerde registeraccountant. De bijkomende kosten hiervoor komen voor rekening van verhuurder.
5. Het gestelde in dit artikel geldt niet voor toegelaten instellingen als bedoeld in artikel 19, eerste lid van de Woningwet.

Artikel 8 Meldpunt

Bij (vermoeden van) overtreden door verhuurder of verkoper van de bepalingen uit deze verordening kan een rechtstreekse melding worden gedaan bij de gemeente door middel van het standaard meldformulier doelgroepenverordening op de gemeentelijke website in te vullen.

Artikel 9 Hardheidsclausule

Het College van Burgemeester en wethouders kan afwijken van deze verordening indien toepassing van de verordening leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard

Artikel 10 Handhaving

Het is verboden om in strijd met de verordening woningen te onttrekken aan de doelgroep c.q. de instandhoudingstermijnen of zelfbewoningsplicht als genoemd in de voorgaande artikelen te doorkruisen. In geval van overtreding kan de gemeente handhavend optreden.

Artikel 11 Inwerkingtreding

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

Artikel 12 Citeertitel
Deze verordening kan worden aangehaald als ‘Doelgroepenverordening gemeente Bernheze 2023'.

Ondertekening
Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Bernheze in de openbare vergadering d.d. 14 december 2023.

DE RAAD VOORNOEMD, De griffier,	De voorzitter,
L. Killian	A. Walraven

Bijlage 1: Formulier melding verhuur huurwoningen

Formulier melding verhuur huurwoningen op grond van *Doelgroepenverordening Bernheze 2023*
De verhuur van sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen met huurprijsgrenzen als aangegeven in de **Doelgroepenverordening Bernheze 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 Bernheze.

Gegevens van de VERHUURDER

Naam en voorletters	
Adres	
Postcode en woonplaats	
Telefoon	
e-mailadres	
Bent u eigenaar of gemachtigde?	

Gegevens van de HUURDER

Adres te (ver)huren object	
Postcode	
Aanvangshuurprijs	

De verhuurder verklaart dat hij/zij voor het aangaan van het huurcontract voor bovengenoemd adres, de regels zoals aangegeven in de **Doelgroepenverordening Bernheze 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 Bernheze 2023** is omschreven.
De eigenaar, of diens gevolmachtigde, verklaart dit formulier volledig en naar waarheid te hebben ingevuld:

Datum	
Handtekening aanvrager	

Toelichting

Aanleiding en doel

De Wet ruimtelijke ordening (Wro), artikel 3.1 biedt gemeenten de mogelijkheid bij bestemmingsplannen te bepalen dat een bepaald percentage van categorieën woningen wordt gerealiseerd in nieuwbouwplannen. Dit kan voor de categorieën sociale huur, middenhuur, sociale koop en particulier opdrachtgeverschap (Bro, artikel 3.1.2, lid 1). De doelgroepenverordening vormt een wettelijke basis voor het doorvoeren van gemeentelijk woonbeleid in bestemmingsplannen.
Net als in de rest van Nederland, zien we ook in Bernheze veel vraag naar sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en middeldure huurwoningen. In de afgelopen vijf jaar is de gemiddelde verkoopprijs voor een woning in de gemeente toegenomen van €292.960 (2017) naar €475.100 (2022); een stijging van 62% (hoger dan de gemiddelde stijging in de provincie: 59% en landelijk: 63%). Hierdoor is het aanbod aan betaalbare koopwoningen afgenomen, waardoor de mogelijkheden voor mensen met beperkte financiele middelen om een woning te kopen, kleiner zijn geworden. Daarnaast heeft ook de Nationale Woon- en Bouwagenda invloed op de keuze voor een doelgroepenverordening. Hierin is opgenomen dat in elke gemeente minimaal 30% van de nieuwbouw uit sociale huur bestaat.
Om de bepalingen in doelgroepenverordening toe te passen moet in het betreffende bestemmingsplan en/of het bijbehorende exploitatieplan verwezen worden naar de doelgroepenverordening. Alleen dan hebben de bepalingen de doelgroepenverordening werkingskracht. Het toepassen van de verordening is een keuze die afhankelijk van de afwegingen in elk bestemmingsplan moet worden gemaakt. Op het moment dat het bestemmingplan onherroepelijk is geldt ook de verordening. De verordening is alleen van kracht voor nieuw vast te stellen bestemmingsplannen en geldt niet met terugwerkende kracht voor al eerder vastgestelde bestemmingsplannen. Indien woningen binnen de vastgestelde termijn worden onttrokken aan de opgelegde categorie kan handhavend worden opgetreden.
In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de definitie van sociale huur-, middenhuur- en sociale koopwoningen opgenomen en hoe lang deze woningen minimaal voor de doelgroep behouden moeten blijven. De definiëring van de doelgroep voor deze woningen wordt in het Bro echter bij de gemeente gelegd. In deze doelgroepenverordening Bernheze is vastgelegd:
1. Wat de maximale aanvangshuren zijn voor sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen;
2. Wat de maximale initiële koopprijzen zijn voor sociale en betaalbare koopwoningen;
3. Hoe de aanvangshuren en (initiële) koopprijzen jaarlijks kunnen worden geïndexeerd;
4. Hoe lang de betreffende woningen minimaal binnen de vastgestelde categorie moeten blijven vallen en voor welke doelgroepen de betreffende woningen gedurende die periode bestemd moeten blijven.

De verordening regelt niet de toewijzing van de nieuwbouwwoningen aan individuele huishoudens. Met ontwikkelende partijen kunnen (anterieure) afspraken worden gemaakt om verhuur- en/of verkoopbepalingen uit de doelgroepenverordening te laten bekrachtigen via de initiële verkoopcontracten na de realisatie (verkoop aan particulieren en eigendomsoverdracht aan verhuurders).
Bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet (na uitstel voorzien) per 1 januari 2024 zal het Besluit ruimtelijke ordening komen te vervallen. De bepalingen zoals die nu in het Bro zijn opgenomen worden daarvoor overgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving. Iedere gemeente kan vanaf 1-1-2024 de bepalingen uit het Besluit kwaliteit leefomgeving rechtstreeks opnemen in het Omgevingsplan. Reeds bestaande doelgroepenverordeningen (zoals van de gemeente Bernheze) blijven geldig gedurende een overgangstermijn tot 1 januari 2032.

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1 Begripsbepalingen

In artikel 1 zijn definities opgenomen die in de verordening gebruikt worden. Een aantal wordt hieronder toegelicht.
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, beheren en verhuren van sociale huurwoningen. Jaarlijks wordt de maximale inkomensgrens voor sociale huurwoningen geïndexeerd en vastgesteld.

Onder 'huurprijs' verstaan wij het enkele gebruik van een woning betekent de huurprijs zonder servicekosten, voorschot nutsvoorzieningen etc. Indien er kosten in rekening worden gebracht voor een inpandige parkeerplaats, vallen deze kosten binnen de huurprijs voor het enkele gebruik van de woning.

Artikel 2 Doelgroepen
Dit artikel omschrijft de doelgroepen voor nieuw te bouwen sociale huur-, middeldure huur en sociale koopwoningen. De afbakening van de doelgroepen vindt plaats door middel van maximale inkomensgrenzen. Gedurende een vastgelegde termijn (zie artikel 6) moet de woning voor deze doelgroepen in stand gehouden worden.
De inkomensgrens voor de doelgroep voor sociale huurwoningen is gelijk aan de DAEB-norm en wordt jaarlijks geïndexeerd. Deze DAEB-norm verschilt in hoogte, afhankelijk van de huishoudensgrootte. Voor éénpersoonshuishoudens ligt die grens op € 44.035 (2023) en voor meerpersoonshuishoudens op € 48.625 (2023).
De inkomensgrens voor middeldure huur en sociale koop wordt gekoppeld aan de inkomensgrenzen die gelden in de sociale huursector. Met een factor op die DAEB-norm is de inkomensgrens bepaald voor middeldure huur. Hiermee ontstaat een kader waarbij huurprijzen betaalbaar en hypotheekleningen haalbaar zijn voor de doelgroep waar de gemeente Bernheze zich bij de woningbouw op richt. Door de koppeling aan de DAEB-grens wordt dit bedrag jaarlijks geïndexeerd conform artikel 48, eerste lid, van de Woningwet. Bij sociale koopwoningen geldt als extra voorwaarde dat men ook starter op de woningmarkt moet zijn. Dit sluit aan op onze woonvisie, waarin het vergroten van het woningaanbod voor starters een van onze speerpunten is.

Artikel 3 Huurprijsgrenzen
De prijsgrenzen voor sociale huurwoningen zijn wettelijk bepaald. Het ligt voor de hand om hier gebruik van te maken. De bovengrens voor sociale huur (de liberalisatiegrens) wordt vermeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag. Die grens bedraagt € 808,06 (prijspeil 2023).
Bij het bepalen van de minimale huurprijs voor een middeldure huurwoning is eveneens aansluiting gezocht bij de liberalisatiegrens van € 808,06 (prijspeil 2023), zoals bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag. Op deze wijze wordt bereikt dat een goede aansluiting van het middeldure huursegment op het sociale huursegment ontstaat.
Voor de bovengrens sluiten we aan bij het Wetsvoorstel Regulering Middenhuur. Hierdoor zal het Woningwaarderingsstelsel per 1-1-2024 ook van kracht zijn voor huurwoningen tot en met 186 punten; Deze prijsgrenzen worden landelijk jaarlijks geindexeerd, waardoor ook de grenzen in de gemeentelijke doelgroepenverordening automatisch worden aangepast.

Artikel 4 Koopprijsgrenzen
De prijsgrens voor een sociale koopwoning in het Bro is €200.000 vrij op naam. Omdat deze grens niet meer past binnen de markt- en ontwikkelprijzen, zowel landelijk als in de gemeente Bernheze, is de definitie voor sociale koop tijdelijk (en met ingang van de Omgevingswet permanent) voor gemeenten die daarom vragen verruimd. De gemeente Bernheze stelt als prijsgrens voor sociale koopwoningen €295.000. Met name dit woningtype zien we als belangrijk segment om huishoudens met beperkte financiële middelen (zoals starters) te helpen aan betaalbare woonruimte. Per 1-7-2023 is ook de

maximale hoogte van startersleningen gelijk gezet aan deze prijsgrens om starters te ondersteunen in het aanschaffen van deze woningen.
Daarnaast hanteren we een prijsgrens voor betaalbare koopwoningen van maximaal €355.000 (prijspeil 2023). Deze grens sluit aan bij de betaalbaarheidsgrens zoals die is bepaald door het Rijk in haar Nationale Woon- en Bouwagenda (2022).
Wij hanteren een toeslag op de prijsgrens voor sociale en betaalbare koopwoningen van € 10.000,- voor energie neutrale woningen of € 15.000,- voor NOM-woningen, zoals bepaald in onze woonvisie. Een energie neutrale woning heeft een Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC) van 0 en houdt in dat de woning evenveel energie opwekt als dat nodig is voor de installaties van het gebouw (bijvoorbeeld verwarming en ventilatie). Een NOM woning krijgt een energieprestatiegarantie van minimaal 10 jaar bij oplevering van de woning. Dit type woning wekt evenveel energie op als dat door de installaties van het gebouw worden gebruikt en door een gemiddelde gebruiker worden verbruikt (Wasmachines, koelkast en computer). Bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet (na uitstel voorzien) per 1 januari 2024 zal het Besluit ruimtelijke ordening komen te vervallen. De bepalingen zoals die nu in het Bro zijn opgenomen worden daarvoor overgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving. De definitie van een sociale koopwoning verwijst in het ontwerp dat thans bekend is naar de betaalbaarheidsgrens zoals opgenomen in de Nationale Woon- en Bouwagenda (2022) en in het Wetsvoorstel Regie op de Volkshuisvesting.

Artikel 5 Prijs-/kwaliteitverhouding
De gemeente Bernheze wil dat nieuwe woningen voldoende woonkwaliteit hebben, ook op de langere termijn. Dit hebben we uitgedrukt in een minimaal woonoppervlak, waardoor de naleving van kwaliteitseisen goed te controleren is. Bovendien willen we voorkomen dat zeer kleine woonruimte wordt gerealiseerd, waarbij de courantheid van het woonproduct op lange termijn onzeker is.
Nieuwe sociale huur- en koopwoningen, alsmede middeldure huurwoningenmoeten daarom een minimale gebruiksvloeroppervlakte hebben. Voor sociale huurwoningen en sociale koop geldt een minimale oppervlakte van 50 m². Voor middeldure huur geldt een minimale oppervlakte van 60 m². Alleen bij ontwikkeling van alternatieve woonvormen, conform het beleid alternatieve woonvormen, mag worden afgeweken van deze norm.
De kwaliteitskaders beperken zich tot een minimaal te bereiken aantal m² gebruiksoppervlak. Aanvullende kwaliteitswensen (naast de wettelijk geldende) worden individueel met de ontwikkelaar afgestemd en in privaatrechtelijke (anterieure) overeenkomsten vastgelegd.

Artikel 6 Instandhoudingstermijn en zelfbewoning
De verhuurder en/of (opvolgende) woningeigenaar moet de woning gedurende de instandhoudings-termijn in dezelfde prijscategorie beschikbaar houden voor de beschreven doelgroep. Het Besluit kwaliteit leefomgeving schrijft een minimale instandhoudingstermijn voor van 25 jaar voor sociale huurwoningen. Het Besluit ruimtelijke ordening hanteert voor middeldure huur een instandhoudingstermijn van minimaal 10 jaar en voor sociale koop een instandhoudingstermijn van maximaal 10 jaar. Gelet op de wens van de gemeente Bernheze om de instandhouding van sociale woningbouw voor langere tijd te borgen, wordt in deze verordening de instandhoudingstermijn voor middeldure huur op minimaal 15 jaar gesteld en bij sociale koopwoningen op de maximale termijn (10 jaar) gesteld na de eerste ingebruiksname. Daarmee voorkomen we dat huurwoningen (sociaal of middelduur) na korte tijd in prijs stijgen of worden uitgepond, waardoor ze niet langer beschikbaar zijn voor de doelgroep waarvoor ze gebouwd zijn (huishoudens met beperkte financiele mogelijkheden). Hetzelfde geldt voor sociale koopwoningen.
Bij wederverkoop van sociale koopwoningen moet de woning als sociale koopwoning worden verkocht tot maximaal de geindexeerde sociale koopprijsgrens zoals genoemd in artikel 4, lid 1, waarbij geldt dat de woning bestemd blijft voor de doelgroep voor sociale koop. Bij doorverkoop worden de relevante criteria door de notaris geborgen doordat de afspraken zijn vastgelegd in de leveringsakte. Wanneer de

geldende eisen (m.b.t. doelgroep en verkoopprijs) duidelijk worden opgenomen in het eerste koopcontract, zal een notaris niet meewerken aan een verkoop die hier niet aan voldoet. Bij verkoop neemt de notaris contact op met de gemeente. Zo wordt gecontroleerd of bij verkoop wordt voldaan aan de gestelde eisen.
Als een woning wordt verkocht dan wel voor een te hoge huur wordt verhuurd gedurende de instandhoudingstermijn, kunnen burgemeester en wethouders, bijvoorbeeld door het opleggen van een last onder dwangsom, handhavend optreden. Mochten de 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.

Artikel 7 Meldingsverplichting
Om te bewaken dat verhuurders en verkopers zich houden aan de Doelgroepenverordening en de in het bestemmingsplan (en na inwerkingtreding van de Omgevingswet het Omgevingsplan) verankerde verdeling naar sociale- en middenhuurwoningen en sociale en betaalbare koopwoningen en de bijbehorende huurprijzen en verkoopprijzen dienen de verhuurders jaarlijks aan het college te rapporteren en de verkopers bij verkoop, waarbij via kettingbeding deze verplichting contractueel wordt vastgelegd voor iedere nieuwe eigenaar bewoner en eventuele latere verkoper. Over de inhoud van de rapportage en de wijze van rapporteren stelt het college nadere regels op, Deze betreffen in ieder geval de wijze waarop de verhuurder aan de gemeente kan rapporteren en welke gegevens een rapportage minimaal moet bevatten.
In het vijfde 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 rapportage verplichting, 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. Dit wordt per individueel geval apart beoordeeld.

Artikel 8 Meldpunt
Om gerichter toe te zien en te handhaven wordt een meldpunt ingericht, waar overtredingen of fraudemeldingen terecht komen die via de website van de gemeente ingediend kunnen worden in een format dat onder de informatie over de doelgroepenverordening wordt geplaatst. De verordening geeft meer inzicht voor een potentiële koper/huurder in de toekomst. Hiermee kan een toekomstige koper zelf zijn onderzoeksplicht uitvoeren en het bestemmingsplan raadplegen waardoor inzichtelijk is in welke categorie de woning valt en dus voor welke prijs verkocht of verhuurd mag worden. Daardoor verwachten we een toestroom aan waarnemingen en op termijn aan mogelijke meldingen van overtredingen. Om deze meldingen goed te kanaliseren wordt een centraal meldpunt ingericht. Dat kan bijdragen in de kwaliteit van dienstverlening en aan monitoring van de verordening.

Artikel 9 Hardheidsclausule
Het College van Burgemeester en wethouders kan in gevallen waarin deze verordening niet of niet in redelijkheid voorziet een bijzondere voorziening treffen waarbij de bijzondere omstandigheden van een geval wordt afgewogen. Uitgangspunt hierbij is dat initiatiefnemer/ ontwikkelaar duidelijk kan aantonen / aannemelijk maakt dat de vereisten uit de verordening technisch / financieel onredelijk zijn en dat met het geboden alternatief een goede en betaalbare match tussen doelgroep en product te maken is.

Artikel 10 Handhaving
In geval van overtreding kan de gemeente handhavend optreden. Afhankelijk van de aard van de overtreding kan er worden gekozen om verschillende instrumenten in te zetten. Denk hierbij aan een last onder dwangsom of een bestuurlijke boete. Bij verwachte winst uit verhuur kan er er dus naar rato van de aard van de overtreding trapsgewijs worden opgebouwd of in extreme gevallen in één keer de maximale last onder dwangsom worden opgelegd.

Artikel 11 Inwerkingtreding
Dit artikel spreekt voor zich.

Artikel 12 Citeertitel
Dit artikel spreekt voor zich.