

Heerlen

Verordening

Datum:

20 december 2023

Vastgesteld door:

Gemeenteraad van
Heerlen

DOELGROEPENVERORDENING HEERLEN 2023

Artikel 1. Definities

In deze verordening wordt verstaan onder:

- a. college: het college van burgemeester en wethouders van Heerlen;
- b. DAEB-norm: de inkomensgrens bedoeld in artikel 48, eerste lid, van de Woningwet;
- c. sociale huurwoning: huurwoning met een aanvangshuurprijs onder de grens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag
- d. sociale koopwoning: koopwoning met een koopprijs vrij op naam van ten hoogste het bedrag zoals bedoeld in artikel 5.161c Besluit Kwaliteit Leefomgeving;
- e. vrije sector huurwoning: huurwoning met een aanvangshuurprijs van ten minste het bedrag, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, en ten hoogste een jaarlijks te indexeren aanvangshuurprijs van €1.000 (prijspeil 2023), waarbij de instandhouding in die verordening voor ten minste tien jaar na ingebruikname is verzekerd.
Gemeentelijke indexering vindt jaarlijks per 1 januari plaats overeenkomstig de mate van indexering van de sociale huurprijsgrens;
- f. huishouden: één of meer personen die op hetzelfde adres wonen en een economisch-consumptieve eenheid vormen, met de intentie om zelfstandig, bestendig, voor onbepaalde tijd, in gezinsverband of in een met een gezinsverband vergelijkbaar samenlevingsverband te wonen;
- g. huishoudinkomen: (gezamenlijke) verzamelinkomen(s) als bedoeld in artikel 2.18 van de Wet inkomstenbelasting 2001 van het huishouden, of, wanneer geen inkomstenbelasting wordt geheven, het belastbare loon krachtens de Wet op de loonbelasting 1964 in het peiljaar;
- h. huurprijs: de prijs die bij huur per maand is verschuldigd voor het enkele gebruik van een woonruimte;
- i. particulier opdrachtgeverschap: situatie dat de burger of een groep van burgers – in dat laatste geval georganiseerd als rechtspersoon zonder winstoogmerk of krachtens een overeenkomst – tenminste de economische eigendom verkrijgt en volledige zeggenschap heeft over en verantwoordelijkheid draagt voor het gebruik van de grond, het ontwerp en de bouw van de eigen woning;
- j. peiljaar: kalenderjaar voorafgaand aan de datum van de start van de bouw van de betreffende woning;
- k. grondgebonden woning: een gebouw, dat een vrijstaande woning of meerdere aaneengebouwde, uitsluitend naast elkaar en niet boven elkaar gelegen, woningen omvat waarbij elke wooneenheid rechtstreeks contact heeft met het perceel;

l. gestapelde woning: een al dan niet uit meerdere bouwlagen bestaande woning, deel uitmakend van een gebouw waarin meerdere woningen zijn ondergebracht, zodanig dat deze boven dan wel beneden en naast elkaar zijn gesitueerd.

m. De Woonstandaard: de *"Leidraad voor het conceptueel uitvragen aan conceptaanbieders middels product-marktcombinaties"* uitgebracht door het Netwerk Conceptueel Bouwen – in samenwerking met Aedes, Versie 3.0 – juli 2023 ([b56e43_1708f85ed14a4218bfd8d52e99cc79fb.pdf](https://conceptueelbouwen.nl/b56e43_1708f85ed14a4218bfd8d52e99cc79fb.pdf) (conceptueelbouwen.nl)), of diens opvolgende versies – met dien verstande dat daar waar "heipalen" wordt genoemd, gelezen dient te worden: "een passende funderingsmethode".

n. Heerlen Centrum: het gebied dat begrensd wordt door de Putgraaf, Dr. Poelsstraat, Raadhuisplein, Coriovallumstraat, Kruisstraat, Geerstraat, Stationsplein, Stationstraat, Willemstraat, Klompstraat, en Groene Boord tot en met de kruising met de Putgraaf, inclusief de aan de genoemde straten grenzende bebouwing.

o. geliberaliseerde woningen voor middenhuur: vrije sector huurwoning

p. prestatie-afspraken: de afspraken als bedoeld in artikel 44 Woningwet

Artikel 2. Koopprijsgrenzen

1. De koopprijs vrij op naam voor een sociale koopwoning bedraagt ten hoogste €355.000,-- (prijspeil 2023).

2.. Totdat het Rijk een nieuwe betaalbaarheidsgrens heeft vastgesteld, is het college bevoegd jaarlijks een herziening van de in het eerste lid bedoelde maximale koopprijs vast te stellen. Indien het college voorafgaand aan het betreffende kalenderjaar geen gebruik maakt van deze bevoegdheid, wordt het laatst vastgestelde bedrag jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig het percentage waarmee de liberalisatiegrens wordt aangepast, zoals opgenomen in de jaarlijkse MG Circulaire met betrekking tot o.a. huurprijsgrenzen, en afgerond op een veelvoud van € 500.

3. In overeenkomsten met ontwikkelende partijen worden in lijn met het bepaalde in dit artikel indexatie-afspraken gemaakt vanaf prijspeildatum tot aan het moment van start verkoop.

Artikel 3. Doelgroep sociale huurwoning

De doelgroep voor sociale huurwoningen bestaat uit huishoudens met een huishoudinkomen tot maximaal de hoge inkomensgrens uit het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015.

Artikel 4. Doelgroep sociale koopwoning

De doelgroep voor sociale koopwoningen bestaat uit huishoudens met een huishoudinkomen tot maximaal 1,5 keer de lage inkomensgrens uit het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015.

Artikel 5. Doelgroep vrije sector huurwoning

De doelgroep voor vrije sector huurwoningen voor middenhuur bestaat uit huishoudens met een huishoudinkomen tot maximaal 1,5 keer de lage inkomensgrens uit het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015.

Artikel 6 Instandhoudingstermijn

1. Sociale huurwoningen worden ten minste twintig jaar na ingebruikname onafgebroken in stand gehouden voor de in artikel 3 omschreven doelgroep.
2. Sociale koopwoningen worden tien jaar na ingebruikname onafgebroken in stand gehouden voor de in artikel 4 omschreven doelgroep als sociale koopwoning.
3. Vrije sectorhuurwoningen voor middenhuur worden ten minste vijftien jaar na ingebruikname onafgebroken in stand gehouden voor de in artikel 5 omschreven doelgroep.
4. De in lid 1 tot en met 3 bedoelde categorieën dienen gedurende de daar genoemde termijnen binnen de in artikel 1 genoemde prijscategorieën te worden gehouden.

Artikel 7 Prijs-kwaliteitverhouding sociale huurwoningen

1. Ten aanzien van de prijs en kwaliteit van sociale huurwoningen is het verplicht om minimaal de in de leden twee en drie genoemde prijs-kwaliteitverhouding toe te passen.
2. Een sociale huurwoning binnen zowel de lage als hoge aftoppingsgrens, als bedoeld in artikel 20, tweede lid, onder a van de Wet op huurtoeslag dient minimaal te voldoen aan:
 - de eisen gelijkwaardig aan of hoger dan beschreven in PMC 3 in de Woonstandaard indien het een grondgebonden woning betreft;
 - de eisen gelijkwaardig aan of hoger dan beschreven in PMC 8 in de Woonstandaard indien het een gestapelde woning betreft.;
3. Een sociale huurwoning tot de liberalisatiegrens, als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a van de Wet op huurtoeslag dient minimaal te voldoen aan:
 - de eisen gelijkwaardig aan of hoger dan beschreven in PMC 4 in de Woonstandaard indien het een grondgebonden woning betreft
 - de eisen gelijkwaardig aan of hoger dan beschreven in PMC 9 in de Woonstandaard indien het een gestapelde woning betreft;
4. In afwijking van de voorgaande leden gelden voor woningen in Heerlen Centrum:
 - de eisen gelijkwaardig aan of hoger dan beschreven in PMC 2 in de Woonstandaard indien het een grondgebonden woning betreft;
 - de eisen gelijkwaardig aan of hoger dan beschreven in PMC 7 in de Woonstandaard indien het een gestapelde woning betreft.
5. Het college is bevoegd af te wijken van de bepalingen uit dit artikel ten gunste van de aanvrager binnen de kaders van de belangen die door deze verordening worden beschermd.

Artikel 8. Prijs-kwaliteitverhouding sociale koopwoningen

1. Ten aanzien van de prijs en kwaliteit van sociale koopwoningen is het verplicht om minimaal de in de leden twee en drie genoemde prijs-kwaliteitverhouding toe te passen.
2. Een sociale koopwoning dient minimaal te voldoen aan:
 - de eisen gelijkwaardig aan of hoger dan beschreven in PMC 3 in de Woonstandaard indien het een grondgebonden woning betreft;
 - de eisen gelijkwaardig aan of hoger dan beschreven in PMC 8 in de Woonstandaard indien het een gestapelde woning betreft.
3. In afwijking van de voorgaande leden gelden voor woningen in Heerlen Centrum:
 - de eisen gelijkwaardig aan of hoger dan beschreven in PMC 2 in de Woonstandaard indien het een grondgebonden woning betreft;
 - de eisen gelijkwaardig aan of hoger dan beschreven in PMC 7 in de Woonstandaard indien het een gestapelde woning betreft.
4. Het college is bevoegd af te wijken van de bepalingen uit dit artikel ten gunste van de aanvrager binnen de kaders van de belangen die door deze verordening worden beschermd.

Artikel 9. Prijs-kwaliteitverhouding vrije sector huurwoningen

1. Ten aanzien van de prijs en kwaliteit van vrije sector huurwoningen is het verplicht om minimaal de in de leden twee en drie genoemde prijs-kwaliteitverhouding toe te passen.
2. Een vrije sector huurwoning dient minimaal te voldoen aan:
 - de eisen gelijkwaardig aan of hoger dan beschreven in PMC 3 in de Woonstandaard indien het een grondgebonden woning betreft;
 - de eisen gelijkwaardig aan of hoger dan beschreven in PMC 8 in de Woonstandaard indien het een gestapelde woning betreft.
3. In afwijking van de voorgaande leden gelden voor woningen in Heerlen Centrum:
 - de eisen gelijkwaardig aan of hoger dan beschreven in PMC 2 in de Woonstandaard indien het een grondgebonden woning betreft;
 - de eisen gelijkwaardig aan of hoger dan beschreven in PMC 7 in de Woonstandaard indien het een gestapelde woning betreft.
4. Het college is bevoegd af te wijken van de bepalingen uit dit artikel.

Artikel 10. Aanbieden en toewijzing

1. Het aanbieden van een sociale huurwoning dient te geschieden overeenkomstig de procedure zoals vastgelegd in de Prestatieafspraken.
2. Het gestelde in dit artikel geldt niet voor andere partijen dan toegelaten instellingen als bedoeld in artikel 19, eerste lid, van de Woningwet, indien de gemeente ontheffing verleend voor een andere geschikte wijze waarop deze partij het sociale huurwoningaanbod kenbaar maakt.

Artikel 11. Hardheidsclausule

Het college kan afwijken van de bepalingen in deze verordening indien de belangen die zijn gediend met toepassing van deze verordening niet opwegen tegen de zwaarwegende belangen die afwijking van deze verordening in een specifiek geval wenselijk maken.

Artikel 12. Toezicht en handhaving

Met het toezicht op de naleving van het bij of krachtens deze verordening bepaalde zijn belast de bij besluit van het college aangewezen personen.

Artikel 13. Rapportageverplichting

1. De verhuurder dient gedurende de instandhoudingstermijn zoals bedoeld in artikel 5 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 uiterlijk 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. De rapportage als bedoeld in het eerste lid dient in het eerste jaar na eerste verhuur en vervolgens in het derde, het zesde, het negende, het twaalfde, het vijftiende en indien van toepassing het achttiende en twintigste jaar na eerste verhuur vergezeld te gaan van een 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 14. Inwerkingtreding en citeertitel

1. Deze verordening treedt in werking op de dag na die van de bekendmaking.
2. Deze verordening wordt aangehaald als: Doelgroepenverordening gemeente Heerlen 2023.

Aldus besloten tijdens de openbare vergadering van de gemeenteraad van de gemeente Heerlen van 20 december 2023.

griffier,

voorzitter,

drs. T.W. Zwemmer

drs. R. Wever

Bijlage: De Woonstandaard Versie 3.0 juli 2023

Toelichting

Het mediane gestandaardiseerd inkomen volgens de CBS-cijfers is een betrouwbare graadmeter voor inkomenscijfers op gemeenteniveau. Op basis van het bedrag voor 2022 van €34.000 voor het gemiddelde van de gemeenten in Parkstad Limburg, bedraagt de leencapaciteit voor een tweepersoonshuishouden € 300.000,-- (uitgaande van een gezamenlijk inkomen van tweemaal € 34.000,--).

Echter aangezien het tweede inkomen doorgaans 20-35% lager is dan het hoofdkomen, wordt rekening gehouden met een gezamenlijk inkomen van **€58.600,--** per jaar (€4.900,-- per maand). Dit bedrag is berekend uit het gemiddelde van €61.200,-- [$€34.000 + €27.200$] en 56.000,-- [$€34.000,-- + €22.100,--$]. In dat geval bedraagt de maximale leensom €275.000,--. Rekening houdend met 10% kosten koper resulteert dat in een effectieve koopsom van €250.000,--, indien er **geen andere schulden** of leningen open staan. Factoren die de leencapaciteit naar beneden bijstellen zijn bijvoorbeeld een studieschuld, telefoonabonnement, leasecontracten. Voor veel startende tweeverdieners ligt de daadwerkelijke leencapaciteit daarom tussen €200.000,-- tot €250.000,--.

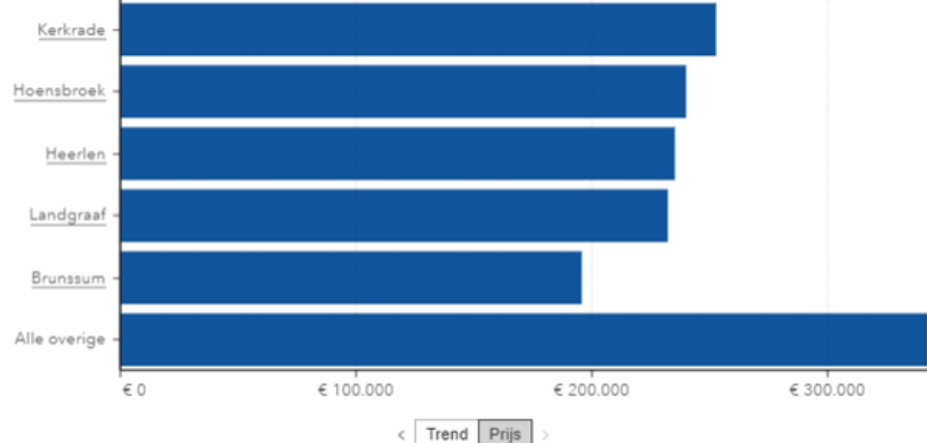
De maandelijks lasten bedragen €1250,-- uitgaande van annuïteitenbasis voor een geleend bedrag van €250.000,-- en een leningspercentage van 4,5% met een looptijd van 30 jaar. Ten opzichte van een gezamenlijk bruto maandinkomen van €4.900,-- betekent dit dat 25% van het bruto maandinkomen op gaat aan afbetaling van de lening. De woonlasten worden verder gevormd door energielasten (100 – 400 afhankelijk van verduurzamingsmaatregelen), verzekeringen (60), belastingen (60 – 100) en onderhoud (300 op basis van onderhoudskosten van 1,5% van de koopprijs). Dit resulteert in een totaal aan woonlasten rond €1.900,-- per maand op een gezamenlijk netto inkomen rond €3.500 (=54%).

Voor regio Parkstad bedraagt de "betaalbaar-wonen-prijsgrens" op basis van het bovenstaande circa € 250.000,-.

De cijfers van de NVM bevestigen het bovenstaande. Starters uit Heerlen kochten in 2023 in de volgende steden een woning. Achter de plaats staat de gemiddelde prijs, die zij voor hun huis betaalden. In Kerkrade, Hoensbroek, Heerlen, Landgraaf en Brunssum kochten zij woningen voor prijzen tussen € 200.000,- en € 250.000,-. Kochten zij een woning buiten deze plaatsen, dan was de gemiddelde prijs daarvan iets hoger dan € 325.000,-.

Wat betaalt deze verhuizer voor een huis?

Woonplaats nieuw adres



Aanleiding en doel

De Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro), biedt in artikel 3.1 gemeenten de mogelijkheid om in bestemmingsplannen te eisen dat bepaalde percentages aan bepaalde woningbouwcategorieën worden gerealiseerd in nieuwbouwplannen. De woningbouwcategorieën waarvoor dit mogelijk is, zijn wettelijk vastgelegd, en zijn: sociale huurwoningen, sociale koopwoningen, middeldure huurwoningen en particulier opdrachtgeverschap.

Het huidige Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro) geeft aan dat een gemeente pas een bestemming kan opnemen voor een specifieke doelgroep, nadat zij dat heeft vastgelegd in een Verordening doelgroepen (sociale) woningbouw. In voorliggende verordening definieert de verordening de doelgroepen voor sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en geliberaliseerde woningen voor de middenhuur. Ook zijn in deze verordening bepalingen opgenomen omtrent de instandhoudingstermijnen en de minimale kwaliteiten van sociale huur- en koopwoningen. Hierbij zijn de gestelde grenzen van het Bro in acht genomen.

Door middel van een verwijzing naar de doelgroepenverordening in een bestemmingsplan kan meer sturing worden gegeven aan de samenstelling van de toekomstige woningvoorraad. Via de verordening kunnen we de beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen in lagere- en middensegmenten beter beheersen.

Met de vaststelling van voorliggende verordening ontstaat dan ook de juridische basis voor het doorvoeren van gemeentelijk woonbeleid in bestemmingsplannen. Omdat enkel in nieuwe bestemmingsplannen kan worden verwezen naar de doelgroepenverordening, heeft de verordening alleen betrekking op nieuwbouwwoningen.

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1. Definities

De inhoud van a. tot en met g. en i. tot en met k. spreekt voor zich. Bij h. betekent het enkele gebruik van een woonruimte de huurprijs zonder servicekosten of voorschot nutsvoorzieningen.

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 het de bedragen zoals genoemd in artikel 1.1.1, eerste lid onder d en j van het Besluit ruimtelijke ordening

De bovengrens voor een middeldure huurwoning is bepaald op € 1000 (prijsspeil 2023).

Bij het bepalen van de bovengrens voor de verkoopprijs van een sociale koopwoning is gebruik gemaakt van een berekening met data van het CBS.

Artikelen 2, 3,4 omschrijven de doelgroepen voor nieuw te bouwen sociale huurwoningen, geliberaliseerde woningen voor middenhuur en sociale koopwoningen.

Het bedrag voor sociale koopwoning is gebaseerd op art. 5.161c Besluit Kwaliteit Leefomgeving en de stukken van Kamerdossier 32846 nr. 1073 (2022 / 2023)([Kamerstuk 32847, nr. 1073 | Overheid.nl > Officiële bekendmakingen \(officiëlebekendmakingen.nl\)](#))

De afbakening van de doelgroepen vindt plaats door middel van maximale inkomensgrenzen. Gedurende een vastgelegde termijn (zie artikel 5) moet de woning voor deze doelgroepen in stand gehouden worden.

De inkomensgrens voor de doelgroep voor de sociale huurwoningen is afgeleid van inkomensnormen voor woningen van toegelaten instellingen. Deze normen worden elk jaar door de rijksoverheid vastgesteld.

De inkomensgrens voor de doelgroep voor middeldure huurwoningen en sociale koopwoningen ligt op maximaal 1,5 keer de (lage) DAEB-norm. Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd conform artikel 48, eerste lid, van de Woningwet.

Artikel 6: Instandhoudingstermijn

De verhuurder moet de woning gedurende een minimale instandhoudingstermijn beschikbaar houden voor de doelgroep. De minimale instandhoudingstermijn voor sociale huurwoningen is bepaald op 20 jaar na de eerste ingebruikname. De minimale instandhoudingstermijn voor geliberaliseerde woningen voor de middenhuur is bepaald op 15 jaar. Voor sociale koopwoningen is de minimale instandhoudingstermijn 10jaar. In de wet is de instandhoudingstermijn voor koopwoningen anders gedefinieerd dan voor huurwoningen. Voor sociale koop geldt dat gemeenten kunnen

kiezen voor een instandhoudingstermijn van maximaal tien jaar, terwijl bij de huurcategorieën een minimale instandhoudingstermijn geldt van 10 jaar. Indien woningen binnen de gestelde termijnen worden onttrokken aan de opgelegde categorie, wordt in strijd gehandeld met de doelgroepenverordening. Als bijvoorbeeld een huurwoning wordt verkocht aan een eigenaar-bewoner, dan wel voor een te hoge huur wordt verhuurd gedurende die instandhoudingsperiode, kan de gemeente handhavend optreden, bijvoorbeeld door het opleggen van een last onder dwangsom. Zie hiervoor artikel 10.

Artikel 7: Prijs-kwaliteitsverhoudingen sociale huurwoningen

De gemeente wil dat nieuwe sociale huurwoningen voldoende woonkwaliteit hebben, ook op langere termijn. Om een goede prijs-kwaliteit te borgen moeten nieuw te bouwen sociale huurwoningen aan kwaliteitseisen voldoen. Omdat de genoemde categorie de goedkoopste woningvoorraad vormt, is er een grotere kans dat de woonkwaliteit zonder verdere regulering onvoldoende is. Het is noodzakelijk hierop te sturen, omdat mensen die afhankelijk zijn van het aanbod aan sociale huurwoningen niet kunnen uitwijken naar woningen in andere segmenten.

Voor het bepalen van kwaliteitsstandaarden sluiten we aan bij de Woonstandaard 3.0. van Netwerk Conceptueel Bouwen - in samenwerking met Aedes. De Woonstandaard omschrijft een basiskwaliteit van woningen, in de vorm van Product-Markt-Combinaties (PMC's). Met deze handleiding kunnen afnemers hun vraag en bedrijven hun aanbod standaardiseren op basis van basisprestatie-eisen en veelgevraagde aanvullende prestatie-eisen. Per PMC is de minimale kwaliteit omschreven: de functionele en de basis prestatie-eisen. Meestal is aansluiting gezocht bij het Bouwbesluit.

Bij de afwijkingsbevoegdheid valt te denken aan woonvormen die door bijzondere omstandigheden vergen dat de eisen van de Woonstandaard vervangen moeten worden door maatwerkoplossingen (incidentele of categorische). Niet limitatief, maar wel richtinggevend gaat het hier bijvoorbeeld om: alternatieve woonvormen, (een gewenste mix van specifieke) aandachtsgroepen en transformatie-objecten die bijvoorbeeld door hun indeling of monumentale status het behalen van energienormen en oppervlakte-normen maatwerkoplossingen behoeven.

Artikel 8: Prijs-kwaliteitsverhoudingen sociale koopwoningen

Voor de kwaliteitseisen met betrekking tot sociale koopwoningen sluiten we voor de minimale woonoppervlakten aan bij de normering uit de woonstandaard voor sociale huurwoningen, zie hiervoor de toelichting op artikel 6.

Bij de afwijkingsbevoegdheid valt te denken aan woonvormen die door bijzondere omstandigheden vergen dat de eisen van de Woonstandaard vervangen moeten worden door maatwerkoplossingen (incidentele of

categorische). Niet limitatief, maar wel richtinggevend gaat het hier bijvoorbeeld om: alternatieve woonvormen, (een gewenste mix van specifieke) aandachtsgroepen en transformatie-objecten die bijvoorbeeld door hun indeling of monumentale status het behalen van energienormen en oppervlakte-normen maatwerkoplossingen behoeven.

Artikel 10: Aanbieden en toewijzing

Gemeente Heerlen kent een huisvestingsverordening maar daarin zijn vanwege het tot nu toe ontbreken van een doelgroepenverordening nog geen toewijzingsregels vastgelegd over de verschillende categorieën woningen en bewoners.

Artikel 11: 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 partij waarop de verordening van toepassing is. De hardheidsclausule wordt slechts in uitzonderlijke gevallen toegepast. Er kan niet vooraf worden geconcretiseerd om welke gevallen en welke gevolgen het zal gaan. Dat de verordening op zich genomen nadelig kan uitvallen voor een verhuurder is geen reden voor toepassing van de hardheidsclausule.

Artikel 12: Toezicht en handhaving

Indien woningen binnen de gestelde termijnen 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 de gemeente handhavend optreden, bijvoorbeeld door het opleggen van een last onder dwangsom

Artikel 13: Rapportageverplichting

Om te bewaken dat verhuurders zich houden aan voorliggende verordening en de in het bestemmingsplan verankerde verdeling naar sociale- en middenhuurwoningen en de bijbehorende huurprijzen, dienen deze jaarlijks aan het college te rapporteren. Over de inhoud van de rapportage en de wijze van rapporteren stelt het college nadere regels, op het moment dat gebruik gemaakt wordt van de doelgroepenverordening. Deze regels gaan in ieder geval in op de wijze waarop de verhuurder aan de gemeente moet rapporteren en welke gegevens de gemeente nodig heeft. .

Toegelaten instellingen zijn uitgesloten van de rapportageverplichting. Deze instellingen zijn gebonden aan landelijke regelgeving over verantwoording van hun bezit. Daarnaast maken we als gemeente jaarlijks prestatieafspraken met deze partijen, waarbij we tevens afspraken maken over monitoring.

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.

Formulier algemene informatie

Auteur:

E. Notermans

Team Vergunningen

Vastgesteld door:	Gemeenteraad van Heerlen
Officiële naam van de verordening:	Doelgroepenverordening Heerlen 2023
Citeertitel van de verordening:	Doelgroepenverordening Heerlen 2023
Publiceertitel	Verordening van van Heerlen houdende Doelgroepenverordening Heerlen 2023
Onderwerp van de verordening:	Huisvesting
Wettelijke grondslag:	art. 149 Gemeentewet
Afdelingscode:	Domein Ruimte
Registratienummer van de verordening:	
Registratienummer collegevoorstel:	
Beleidsonderwerp	Huisvesting

Datum inwerkingtreding:	
Datum inwerkingtreding:	8 dag(en) na publicatie
Datum inwerkingtreding:	Na publicatie
Datum terugwerkende kracht (t/m) (indien van toepassing)	Nee
Datum besluit/ondertekening:	
Geldig voor bepaalde duur: (ja/nee)	Nee tot
Algemeen verbindend voorschrift?	Ja

de verordening treedt in de plaats van:	
Registratienummer vorige verordening:	

Onderstaande gegevens niet zelf invullen.

Datum besluit intrekking:	
Datum publikatie intrekking:	
Datum inwerkingtreding intrekking	