

## MEMO

**Voor** : Gemeenteraad, t.a.v. fractie PvdA, mevrouw Dubbeldam  
**Van** : Wethouder Spek  
**Datum** : 6 mei 2022  
**Betreft** : Toezegging 22005: artikel 9 (en 10) van de doelgroepenverordening

---

<b>22005</b>	<b>19-4-2022</b>	<b>Oordeelsvormend 12. FYS - Verordening doelgroepen woningbouw 2022</b>	<b>De portefeuillehouder komt vóór 9 mei 2022 schriftelijk terug op de vraag van de PvdA om uitleg te geven over artikel 9 in de doelgroepenverordening.</b>	<b>T.A. Spek</b>
--------------	------------------	--	--	------------------

In een bestemmingsplan mogen geen bepalingen staan die afwijken of in strijd zijn met een verordening. Toch kan dit in de praktijk gewenst zijn. Daarom is in artikel 9 geregeld dat in enkele gevallen in het bestemmingsplan afgeweken mag worden van de verordening. Dergelijke afwijkingen van de doelgroepenverordening in een bestemmingsplan zijn overigens een bevoegdheid van de gemeenteraad.

Ter aanvulling op deze toezegging: wij gaan na of alle verwijzingen naar artikelen en regelgeving in de conceptverordening correct zijn. Indien nodig passen wij dit in de tekst van de verordening aan, voorafgaand aan de besluitvormende raadsvergadering.

Deze toezegging is hiermee afgedaan.

# Verordening doelgroepen woningbouw Sliedrecht 2022

De RAAD van de gemeente Sliedrecht;

gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 29 maart 2022;

gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t :

vast te stellen de navolgende

Verordening doelgroepen woningbouw Sliedrecht

## Artikel 1 reikwijdte verordening

Deze verordening geldt alleen voor nieuwbouwwoningen die worden gebouwd op grond van bestemmingsplannen waarin op basis van het Besluit ruimtelijke ordening een minimumpercentage sociale huurwoningen, middenhuurwoningen en/of sociale koopwoningen is vastgelegd.

## Artikel 2 Begripsbepalingen

- a. Aanvangshuurprijs: de huurprijs bij de start van de huurovereenkomst.
- b. College: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Sliedrecht.
- c. DAEB: diensten van algemeen economisch belang.
- d. DAEB-norm: de inkomensgrens gedefinieerd in artikel 1 van de Woningwet en bedoeld voor toepassing van artikel 48, eerste lid van die wet.
- e. Huishouden:
- f. Eenpersoonshuishouden: het huishouden van een persoon die als enige een woonruimte bewoont of wil gaan bewonen;
- g. 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.
- h. Huurprijs: de prijs die bij huur per maand is verschuldigd voor het enkele gebruik van een woonruimte.
- i. Inkomen: rekeninkomen als bedoeld in artikel 1, aanhef en onder i van de Wet op de huurtoeslag.
- j. Middenhuurwoning: huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder j van het Besluit ruimtelijke ordening.
- k. Sociale huurwoning: huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid onder d van het Besluit ruimtelijke ordening.

1. Sociale koopwoning: koopwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder e van het Besluit ruimtelijke ordening.

### **Artikel 3: Huurprijsgrenzen van nieuwbouwwoningen**

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 middenhuurwoningen bedraagt minimaal het bedrag bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag en ten hoogste €1.000,- (prijspeil 2022).
3. De in het eerste lid bedoelde maximale aanvangshuurprijs voor sociale huurwoningen en de in het tweede lid bedoelde minimale aanvangshuurprijs voor middenhuurwoningen 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 voor middenhuurwoningen wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig de consumentenprijsindex van het Centraal Bureau voor de Statistiek.
5. De hoogte van de aanvangshuurprijs van sociale huurwoningen dient gerekend vanaf de datum van eerste verhuur gedurende de instandhoudingstermijn zoals genoemd in artikel 7, met toepassing van het derde lid, onder het maximale bedrag bedoeld in het eerste lid van dit artikel te blijven.
6. De hoogte van de huurprijs van middenhuurwoningen dient gerekend vanaf de datum van eerste verhuur gedurende de instandhoudingstermijn zoals genoemd in artikel 7, met toepassing van het derde en vierde lid, te blijven vallen binnen de bandbreedte genoemd in het tweede lid.

### **Artikel 4 Koopprijsgrenzen van nieuwbouwwoningen**

1. De verkoopprijs van sociale koopwoningen bedraagt maximaal 70% van de maximale hypotheekgarantie volgens de Nationale Hypotheek Garantie, waarbij deze maximale koopprijs niet hoger mag zijn dan de grens die genoemd is in artikel 1.1.1, eerste lid onder e, van het Besluit ruimtelijke ordening.
2. De hoogte van de verkoopprijs van sociale koopwoningen dient gerekend vanaf de datum van eerste ingebruikname gedurende de instandhoudingstermijn zoals genoemd in artikel 7, onder het maximale bedrag bedoeld in het eerste lid van dit artikel te blijven. Voor de toepassing van deze bepaling wordt de in het eerste lid bedoelde maximale verkoopprijs jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig de consumentenprijsindex van het Centraal Bureau voor de Statistiek. Bij het bepalen van de maximumprijs wordt geen rekening gehouden met investeringen door de koper.

### **Artikel 5 Doelgroep huurwoningen**

1. Als doelgroep voor sociale huurwoningen worden aangemerkt huishoudens met een jaarlijks bruto-huishoudinkomen van hoogstens de DAEB-norm voor meerpersoonshuishoudens.
2. Als doelgroep voor middenhuurwoningen worden aangemerkt huishoudens met een jaarlijks bruto-huishoudinkomen tot maximaal 1,5 keer de DAEB-norm voor meerpersoonshuishoudens.

## Artikel 6 Doelgroep koopwoningen

Als doelgroep voor goedkope koopwoningen worden aangemerkt huishoudens met een jaarlijks bruto-huishoudinkomen tot maximaal 1,3 keer de DAEB-norm voor meerpersoonshuishoudens.

## Artikel 7 Instandhoudingstermijn

1. Sociale huurwoningen dienen gedurende een termijn van tenminste 25 jaar na de eerste ingebruikname voor de doelgroep beschikbaar blijven.
2. Middenhuurwoningen 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 tenminste 7 jaar na de eerste ingebruikname voor de doelgroep beschikbaar te blijven.
4. Voor sociale koopwoningen geldt gedurende de instandhoudingstermijn een zelfbewoningsplicht. De koper is verplicht de woning uitsluitend te gebruiken om die zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te bewonen.

## Artikel 8 Hardheidsclausule

Het college is bevoegd om de bepalingen in artikel 4, lid 2, artikel 5 en artikel 7, lid 3 van deze verordening buiten toepassing te laten of daarvan af te wijken. Dit kan uitsluitend als de toepassing van deze verordening rekening houdend met het belang van een evenwichtig en rechtvaardig gemeentelijk woonbeleid naar het oordeel van het college leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard.

## Artikel 9: Afwijkingsmogelijkheden

In een bestemmingsplan kan worden afgeweken van de bepalingen in artikel 3, lid 2, artikel 4 en artikel 7.

## Artikel 10 Meldingsplicht

1. De verhuur van woningen met een huurprijsgrens als bedoeld in **artikel 3**, lid 1 en 2 van deze verordening dient gedurende de in artikel 7 van deze verordening gestelde instandhoudingstermijn, door of namens de eigenaar uiterlijk binnen vier weken na het tekenen van de huurovereenkomst door middel van een door het college voorgeschreven (elektronisch) formulier gemeld te worden bij het college.
2. Toegelaten instellingen als bedoeld in artikel 19, eerste lid van de Woningwet, die schriftelijk vastgelegde afspraken met het college hebben over de instandhouding van en eventuele mutaties in hun voorraad sociale- en middenhuurwoningen, zijn vrijgesteld van de meldingsplicht als bedoeld in het eerste lid.
3. De verkoop van woningen met een prijsgrens als bedoeld in **artikel 4**, lid 1 van deze verordening dient gedurende de in artikel 7 van deze verordening gestelde instandhoudingstermijn, door of namens de eigenaar uiterlijk binnen vier weken na het tekenen van de koopovereenkomst door middel van een door het college voorgeschreven (elektronisch) formulier gemeld te worden bij het college.

## Artikel 11 Strafbepaling

1. Overtreding van **de in** artikel 5, artikel 6 en artikel 10 van deze verordening wordt per geval gestraft met een geldboete van de tweede categorie.
2. Overtreding van **de in** artikel 3, artikel 4 en artikel 7 van deze verordening wordt per woning gestraft met een geldboete van de vijfde categorie.

## Artikel 12 Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als Verordening doelgroepen woningbouw Sliedrecht 2022.

## Artikel 13 Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking op de dag na bekendmaking van dit besluit.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Sliedrecht van d.d.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van ..... 2022.

De griffier,

De voorzitter,

mr. R.P.A. van Aalst

mr. drs. J.M. de Vries

# Verordening doelgroepen woningbouw Sliedrecht 2022

De RAAD van de gemeente Sliedrecht;

gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 29 maart 2022;

gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t :

vast te stellen de navolgende

Verordening doelgroepen woningbouw Sliedrecht

## Artikel 1 reikwijdte verordening

Deze verordening geldt alleen voor nieuwbouwwoningen die worden gebouwd op grond van bestemmingsplannen waarin op basis van het Besluit ruimtelijke ordening een minimumpercentage sociale huurwoningen, middenhuurwoningen en/of sociale koopwoningen is vastgelegd.

## Artikel 2 Begripsbepalingen

- a. Aanvangshuurprijs: de huurprijs bij de start van de huurovereenkomst.
- b. College: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Sliedrecht.
- c. DAEB: diensten van algemeen economisch belang.
- d. DAEB-norm: de inkomensgrens gedefinieerd in artikel 1 van de Woningwet en bedoeld voor toepassing van artikel 48, eerste lid van die wet.
- e. Huishouden:
- f. Eenpersoonshuishouden: het huishouden van een persoon die als enige een woonruimte bewoont of wil gaan bewonen;
- g. 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.
- h. Huurprijs: de prijs die bij huur per maand is verschuldigd voor het enkele gebruik van een woonruimte.
- i. Inkomen: rekeninkomen als bedoeld in artikel 1, aanhef en onder i van de Wet op de huurtoeslag.
- j. Middenhuurwoning: huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder j van het Besluit ruimtelijke ordening.
- k. Sociale huurwoning: huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid onder d van het Besluit ruimtelijke ordening.

1. Sociale koopwoning: koopwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder e van het Besluit ruimtelijke ordening.

### **Artikel 3: Huurprijsgrenzen van nieuwbouwwoningen**

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 middenhuurwoningen bedraagt minimaal het bedrag bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag en ten hoogste €1.000,- (prijspeil 2022).
3. De in het eerste lid bedoelde maximale aanvangshuurprijs voor sociale huurwoningen en de in het tweede lid bedoelde minimale aanvangshuurprijs voor middenhuurwoningen 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 voor middenhuurwoningen wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig de consumentenprijsindex van het Centraal Bureau voor de Statistiek.
5. De hoogte van de aanvangshuurprijs van sociale huurwoningen dient gerekend vanaf de datum van eerste verhuur gedurende de instandhoudingstermijn zoals genoemd in artikel 7, met toepassing van het derde lid, onder het maximale bedrag bedoeld in het eerste lid van dit artikel te blijven.
6. De hoogte van de huurprijs van middenhuurwoningen dient gerekend vanaf de datum van eerste verhuur gedurende de instandhoudingstermijn zoals genoemd in artikel 7, met toepassing van het derde en vierde lid, te blijven vallen binnen de bandbreedte genoemd in het tweede lid.

### **Artikel 4 Koopprijsgrenzen van nieuwbouwwoningen**

1. De verkoopprijs van sociale koopwoningen bedraagt maximaal 70% van de maximale hypotheekgarantie volgens de Nationale Hypotheek Garantie, waarbij deze maximale koopprijs niet hoger mag zijn dan de grens die genoemd is in artikel 1.1.1, eerste lid onder e, van het Besluit ruimtelijke ordening.
2. De hoogte van de verkoopprijs van sociale koopwoningen dient gerekend vanaf de datum van eerste ingebruikname gedurende de instandhoudingstermijn zoals genoemd in artikel 7, onder het maximale bedrag bedoeld in het eerste lid van dit artikel te blijven. Voor de toepassing van deze bepaling wordt de in het eerste lid bedoelde maximale verkoopprijs jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig de consumentenprijsindex van het Centraal Bureau voor de Statistiek. Bij het bepalen van de maximumprijs wordt geen rekening gehouden met investeringen door de koper.

### **Artikel 5 Doelgroep huurwoningen**

1. Als doelgroep voor sociale huurwoningen worden aangemerkt huishoudens met een jaarlijks bruto-huishoudinkomen van hoogstens de DAEB-norm voor meerpersoonshuishoudens.
2. Als doelgroep voor middenhuurwoningen worden aangemerkt huishoudens met een jaarlijks bruto-huishoudinkomen tot maximaal 1,5 keer de DAEB-norm voor meerpersoonshuishoudens.

## **Artikel 6 Doelgroep koopwoningen**

Als doelgroep voor goedkope koopwoningen worden aangemerkt huishoudens met een jaarlijks bruto-huishoudinkomen tot maximaal 1,3 keer de DAEB-norm voor meerpersoonshuishoudens.

## **Artikel 7 Instandhoudingstermijn**

1. Sociale huurwoningen dienen gedurende een termijn van tenminste 25 jaar na de eerste ingebruikname voor de doelgroep beschikbaar blijven.
2. Middenhuurwoningen 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 tenminste 7 jaar na de eerste ingebruikname voor de doelgroep beschikbaar te blijven.
4. Voor sociale koopwoningen geldt gedurende de instandhoudingstermijn een zelfbewoningsplicht. De koper is verplicht de woning uitsluitend te gebruiken om die zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te bewonen.

## **Artikel 8 Hardheidsclausule**

Het college is bevoegd om de bepalingen in artikel 4, lid 2, artikel 5 en artikel 7, lid 3 van deze verordening buiten toepassing te laten of daarvan af te wijken. Dit kan uitsluitend als de toepassing van deze verordening rekening houdend met het belang van een evenwichtig en rechtvaardig gemeentelijk woonbeleid naar het oordeel van het college leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard.

## **Artikel 9: Afwijkingsmogelijkheden**

In een bestemmingsplan kan worden afgeweken van de bepalingen in artikel 3, lid 2, artikel 4 en artikel 7.

## **Artikel 10 Meldingsplicht**

1. De verhuur van woningen met een huurprijsgrens als bedoeld in artikel 3, lid 1 en 2 van deze verordening dient gedurende de in artikel 7 van deze verordening gestelde instandhoudingstermijn, door of namens de eigenaar uiterlijk binnen vier weken na het tekenen van de huurovereenkomst door middel van een door het college voorgeschreven (elektronisch) formulier gemeld te worden bij het college.
2. Toegelaten instellingen als bedoeld in artikel 19, eerste lid van de Woningwet, die schriftelijk vastgelegde afspraken met het college hebben over de instandhouding van en eventuele mutaties in hun voorraad sociale- en middenhuurwoningen, zijn vrijgesteld van de meldingsplicht als bedoeld in het eerste lid.
3. De verkoop van woningen met een prijsgrens als bedoeld in artikel 4, lid 1 van deze verordening dient gedurende de in artikel 7 van deze verordening gestelde instandhoudingstermijn, door of namens de eigenaar uiterlijk binnen vier weken na het tekenen van de koopovereenkomst door middel van een door het college voorgeschreven (elektronisch) formulier gemeld te worden bij het college.



## **Artikel 11 Strafbepaling**

1. Overtreding van artikel 5, artikel 6 en artikel 10 van deze verordening wordt per geval gestraft met een geldboete van de tweede categorie.
2. Overtreding van artikel 3, artikel 4 en artikel 7 van deze verordening wordt per woning gestraft met een geldboete van de vijfde categorie.

## **Artikel 12 Citeertitel**

Deze verordening wordt aangehaald als Verordening doelgroepen woningbouw Sliedrecht 2022.

## **Artikel 13 Inwerkingtreding**

Deze verordening treedt in werking op de dag na bekendmaking van dit besluit.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Sliedrecht van d.d.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van ..... 2022.

De griffier,

De voorzitter,

mr. R.P.A. van Aalst

mr. drs. J.M. de Vries