

Artikel 6. Instandhoudingstermijn

1. Sociale huurwoningen dienen gedurende een termijn van **ten minste 20 jaar** na de eerste ingebruikname voor de doelgroep beschikbaar te blijven.
2. Middeldure huurwoningen dienen gedurende een termijn van **ten minste 20 jaar** na de eerste ingebruikname als middeldure huurwoning voor de doelgroep beschikbaar te blijven.
3. Sociale koopwoningen dienen gedurende een termijn van **ten hoogste 10 jaar** na de eerste ingebruikname als sociale koopwoning voor de doelgroep beschikbaar te blijven.
4. Burgemeester en wethouders kunnen indien economische omstandigheden daartoe aanleiding geven de in lid 1, 2, 3 van dit artikel genoemde instandhoudingstermijn ten gunste van de aanvrager aanpassen.
5. Het is verboden om een sociale huurwoning, middeldure huurwoning en sociale koopwoning eerder dan de betreffende instandhoudingstermijn aan de woningvoorraad te onttrekken dan wel uit te ponden.

Vraag: punt 1 en 2 hebben een tenminste termijn, punt 3 een ten hoogste. Het is voor de genoemde woningen in 1,2 en 3 niet toegestaan, zie punt 5, om af te wijken, anders dan door B&W, van de instandhoudingstermijn. Kan uitgelegd waar het verschil zit in “ten minste” en “ten hoogste”?

Het Besluit ruimtelijke ordening (hierna het Bro) stelt in artikel 1.1.1, onder d en j dat voor een sociale huurwoning en geliberaliseerde woning voor middenhuur de instandhouding voor “ten minste 10 jaar” na ingebruikname is verzekerd. Het Bro stelt geen maximum voor een sociale huurwoning en geliberaliseerde woning voor middenhuur maar verplicht dat het ten minste 10 jaar beschikbaar moet blijven en in de Doelgroepenverordening van Bergen is gekozen voor ten minste 20 jaar.

In artikel 1.1.1, onder e van het Bro staat dat de instandhouding van een sociale koopwoning voor het tijdvak van “ten minste 1 jaar en ten hoogste 10 jaar” na ingebruikname is verzekerd. Het Bro stelt dat een sociale koopwoning maximaal 10 jaar beschikbaar kan blijven en vandaar dat in de Doelgroepenverordening van Bergen ten hoogste 10 jaar is opgenomen.

Vraag: punt 4. Economische omstandigheden zijn aan verandering onderhevig. Op welke economische omstandigheden wordt hier gedoeld?

Hiermee wordt gedoeld op omstandigheden die de economie doen verslechteren. Bijvoorbeeld een (krediet)crisis waardoor er veranderingen kunnen ontstaan in de financiële situatie van de aanvrager, verandering in de grootte van de corporatie, faillissement van aanvragers, het instorten van de huizenmarkt.

Artikel 7. Hardheidsclausule

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd in gevallen waarin de toepassing van deze

verordening naar hun oordeel tot een bijzondere hardheid leidt ten gunste van de aanvrager af te wijken van deze verordening

Vraag: punt 4 artikel 6 noemt economische omstandigheden. Welke omstandigheden zijn dan van toepassing in de hardheidsclausule?

Een hardheidsclausule geeft het college de mogelijkheid om in individuele gevallen ten gunste van de aanvrager af te wijken van de verordening wanneer zich een hardheid voordoet die bij het maken van de verordening niet onder ogen is gezien en aanvaard.