Doelgroepenverordening gemeente Laarbeek 2023

De raad van de gemeente Laarbeek;

Gezien:

- het voorstel van het college van 21 november 2023;

Gelet op:

- artikel 147 en 149 van de Gemeentewet;
- artikel 1.1.1 en artikel 3.1.2, eerste lid van het Besluit ruimtelijke ordening;
- artikel 5.161c Besluit kwaliteit leefomgeving; het Beleidskader Wonen van de gemeente Laarbeek, vastgesteld op 12 oktober 2023;

Overwegen dat:

- een doelgroepenverordening het mogelijk maakt om in het bestemmingsplan of omgevingsplan percentages voor sociale huur-, middenhuur- en betaalbare koopwoningen te vereisen.
- een doelgroepenverordening de definities, prijzen en bijbehorende doelgroepen als ook de instandhoudingstermijnen regelt.

Besluit:

vast te stellen de:

"Doelgroepenverordening gemeente Laarbeek 2023"

**Artikel 1 begripsomschrijvingen**

In deze verordening wordt verstaan onder:

a. Aanvangshuurprijs: de huurprijs bij start van een huurovereenkomst.

b. College: college van burgemeester en wethouders van de gemeente Laarbeek.

c. DAEB: diensten van algemeen economisch belang.

d. DAEB-norm: de inkomensgrens als bedoeld in artikel 48, eerste lid van de Woningwet.

e. GO: gebruiksoppervlakte als bedoeld in NEN 2580 is de bruikbare vloeroppervlakte, geschikt voor het beoogde gebruik.

f. Huurprijs: de prijs die bij huur en verhuur is verschuldigd voor het enkele gebruik van een woonruimte of standplaats, uitgedrukt in een bedrag per maand.

g. Huishouden: persoon of groep personen die een huishouden voert of wenst te voeren, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling.

h. Initiële koopprijs: de koopprijs die bij de eerste koopovereenkomst na oplevering met de koper is overeengekomen.

i. Inkomen: (gezamenlijke) verzamelinkomen(s) van het huishouden als bedoeld in artikel 2.18 van de Wet inkomstenbelasting 2001, met uitzondering van kinderen in de zin van artikel 4 van de Algemene wet inkomensafhankelijke regelingen, of

wanneer geen inkomstenbelasting wordt geheven, het belastbare loon krachtens de Wet op de loonbelasting 1964 in het peiljaar.

j. Koopprijs: de koopprijs bij het sluiten van de koopovereenkomst.

k. Liberalisatiegrens: het bedrag bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag.

l. Midden huurwoning: een woning in het middeldure huursegment, waarbij een in deze verordening bepaalde minimale en maximale huurprijs van toepassing is.

m. Particulier opdrachtgeverschap: situatie dat (een) burger(s) of een groep van burgers – in dat laatste geval georganiseerd als rechtspersoon zonder winstoogmerk of krachtens een overeenkomst – ten minste 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.

n. Sociale huurwoning: huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder d van het Besluit ruimtelijke ordening of artikel 5.161c eerste lid onder a van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

o. Sociale koopwoning: koopwoning als bedoeld in artikel 1.1.1. eerste lid, onder e van het Bro of artikel 5.161c eerste lid onder b van het Besluit kwaliteit leefomgeving

p. Betaalbare koopwoning: sociale middeldure koopwoning tot de betaalbaarheidsgrens, als bedoeld in het Programma Woningbouw van de overheid en de regionale Woondeal MRE waarbij een in deze verordening bepaalde minimale en maximale koopprijs van toepassing is.

q. Prijspeil 2023: prijspeil geldend op het moment dat deze verordening van kracht gaat. De prijsgrenzen worden jaarlijks per 1 januari geïndexeerd. Deze indexatie wordt gebaseerd op de (jaarlijkse) aanpassing van de prijsgrenzen volgens de Regionale Begrippenlijst Metropoolregio Eindhoven, deze zijn afgeleid van wettelijke kaders en/of regelgeving.

r. Wet op de huurtoeslag; Uitvoeringswet huurprijzen Woonruimte.

s. Woningcorporatie: toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet die feitelijk werkzaam is in de gemeente Laarbeek.

t. Woonzorgvoorziening: een complex van zelfstandige woningen gericht op beschermd wonen met een zorg- en service-arrangement, met een contractuele scheiding tussen wonen, zorg en service.

u. Besluit ruimtelijke ordening (Bro): nadere aanvulling op de Wet ruimtelijke ordening.

v. Wet ruimtelijke ordening (Wro): een Nederlandse wet die regelt hoe ruimtelijke plannen in Nederland tot stand komen en gewijzigd worden. Daarbij wordt rekening gehouden met individuele en gemeenschappelijke belangen.

w. Omgevingswet: Wet van 23 maart 2016, houdende regels over het beschermen en benutten van de fysieke leefomgeving.

x. Zorggeschikte woning: een zelfstandige woning waarin mensen met een Wlz-indicatie intensieve zorg kunnen ontvangen.

y. Nultredenwoning: een woning waarbij tenminste de noodzakelijke leefruimtes, zoals woonkamer, toilet, badkamer en één slaapkamer, te bereiken zijn zonder een trap te betreden en zonder drempels bij de deuren hoger dan 20mm.

z. Begrippenlijst MRE: door de 21 regiogemeenten worden afspraken gemaakt over de regionale, subregionale of lokale woningmarkt. In de Regionale Begrippenlijst Wonen staan de definities van die begrippen die nodig zijn om die afspraken af te bakenen en/of toe te lichten.

aa. Tiny Houses: kleine, volwaardige en vrijstaande woningen met een vloeroppervlak van maximaal 50 vierkante meter, met een zo klein mogelijke ecologische voetafdruk, bedoeld voor permanente bewoning.

bb. Flexwoningen: kleine woningen die verplaatsbaar, stapelbaar, schakelbaar of splitsbaar zijn, bedoeld voor tijdelijke bewoning.

**Artikel 2 Doel van deze verordening**

De raad geeft in deze verordening uitvoering aan het gestelde in artikel 1.1.1, eerste lid, onder d, e en j van het Besluit ruimtelijke ordening en artikel 5.161c van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

**Artikel 3 Prijsgrenzen**

1. Voor sociale huurwoningen geldt met betrekking tot de huurprijs het volgende:
   a. De aanvangshuurprijs voor sociale huurwoningen bedraagt maximaal het bedrag bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag;
   b. De hoogte van de huurprijs van een sociale huurwoning dient, gerekend vanaf de datum van eerste verhuur, gedurende de instandhoudingstermijn zoals genoemd in artikel 6, eerste lid, onder het maximale bedrag als bedoeld in het eerste lid van dit artikel te blijven.

2. Voor midden huurwoningen geldt met betrekking tot de huurprijs het volgende:
   a. De aanvangshuurprijs voor middenhuur woningen is ten minste gelijk aan het bedrag bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag en bedraagt ten hoogste €1.000,- per maand (prijspeil 2023);
   b. De onder a. genoemde maximale aanvangshuurprijs van een middenhuur woning wordt geïndexeerd overeenkomstig de begrippenlijst MRE, gedurende de instandhoudingstermijn zoals genoemd in artikel 6;
   c. De hoogte van de huurprijs van een middenhuur woning dient, gedurende de instandhoudingstermijn zoals genoemd in artikel 6, te blijven vallen binnen de bandbreedte genoemd in de begrippenlijst MRE.

3. Voor sociale en betaalbare koopwoningen geldt met betrekking tot de koopprijs het volgende:
   a. De koopprijs van een sociale koopwoning bedraagt maximaal €220.000,- v.o.n. (prijspeil 2023);
   b. De koopprijs van een betaalbare koopwoning bedraagt ten minste de maximale koopprijs van een sociale koopwoning, zoals genoemd onder a., en maximaal €355.000,- v.o.n. (prijspeil 2023);
   c. De genoemde maximale koopprijzen van sociale en betaalbare koopwoningen worden geïndexeerd overeenkomstig de begrippenlijst MRE, gedurende de instandhoudingstermijnen zoals genoemd in artikel 6.

**Artikel 4 Prijs-/ kwaliteitsverhouding**

1. Een huur- of koopappartement bestaande uit 2 kamers dient een gebruiksoppervlak van ten minste 50m2 te hebben.
2. Een huur of koopappartement bestaande uit 3 kamers dient een gebruiksoppervlak van ten minste 60m2 te hebben.
3. Een grondgebonden huur- of koopwoning dient een gebruiksoppervlak van ten minste 80m2 te hebben.
4. Zorggeschikte woningen voldoen ten minste aan de eisen volgens het handboek Woonkeur 2025, Woonkeur Nieuwbouw, Basispakket deel 1 ontwerpeisen, onderdeel woning (A) en, indien van toepassing, onderdeel woongebouw (B).
5. Voor Tiny Houses en Flexwoningen gelden deze kwaliteitseisen niet.

**Artikel 5 Doelgroepen**

1. Als doelgroep voor sociale huurwoningen wordt aangemerkt de huishoudens met een inkomen tot maximaal de DAEB- inkomensnorm.

2. Als doelgroep voor midden huurwoningen wordt aangemerkt de huishoudens met een gezamenlijk inkomen tot maximaal 1,5 keer de DAEB- inkomensnorm.

3. De doelgroep voor Woonzorgvoorzieningen in de sociale of midden huurwoningen of zorggeschikte woningen zijn die huishoudens die gelet op hun specifieke kenmerken, zoals leeftijd of zorgbehoefte, aangewezen zijn op die specifieke woonzorgvoorziening, dan wel zorggeschikte woning.

4. Als doelgroep voor sociale koopwoningen wordt aangemerkt de huishoudens met een gezamenlijk inkomen tot maximaal 1,25 keer de DAEB- inkomensnorm.

5. Als doelgroep voor betaalbare koopwoningen wordt aangemerkt de huishoudens met een gezamenlijk inkomen tot maximaal 1,75 keer de DAEB-inkomensnorm.

6. De koper van een sociale of betaalbare koopwoning dient deze woning zelf te gaan bewonen.

**Artikel 6 Instandhoudingstermijnen**

1. Sociale huurwoningen dienen gedurende een termijn van ten minste 25 jaar na de eerste ingebruikname als sociale huurwoning voor de doelgroep, zoals bedoeld in artikel 5, lid 1, beschikbaar te blijven.

2. Midden huurwoningen dienen gedurende een termijn van ten minste 15 jaar na de eerste ingebruikname als middeldure huurwoning voor de doelgroep, zoals bedoeld in artikel 5, lid 2, beschikbaar te blijven.

3. Woonzorgvoorzieningen of zorggeschikte woningen dienen gedurende een termijn van ten minste 25 jaar na de eerste ingebruikname voor de doelgroep, als bedoeld in artikel 5, lid 3, als woonzorgvoorziening of zorggeschikte woning beschikbaar te blijven.

4. Sociale koopwoningen dienen gedurende een termijn van ten minste 10 jaar na de eerste ingebruikname als sociale koopwoning voor de doelgroep, zoals bedoeld in artikel 5, lid 4, beschikbaar te blijven.

5. Betaalbare koopwoningen dienen gedurende een termijn van ten minste 10 jaar na de eerste ingebruikname als betaalbare koopwoning voor de doelgroep, als bedoeld in artikel 5, lid 5, beschikbaar te blijven.

**Artikel 7 Meldingsplicht**

1. De eigenaar/verhuurder van huurwoningen als bedoeld in artikel 1 onder k. van deze verordening dient gedurende de betreffende instandhoudingstermijn jaarlijks een overzicht te overleggen aan het college om aan te tonen dat de huurprijzen nog in lijn zijn met deze verordening.

2. De in lid 1 genoemde eigenaar/verhuurder dient een mutatie gedurende de termijn van instandhouding binnen vier weken na de ingangsdatum van het huurcontract te melden aan het college en aan te tonen dat de woning verhuurd is aan de doelgroep zoals aangegeven in artikel 5 van deze verordening.

3. De verkoper van een sociale koopwoning of een betaalbare koopwoning, als bedoeld in artikel 1 onder o. en p. van deze verordening, dient per (deel)project een overzicht van potentiële kopers ter toetsing voor te leggen aan het college. Na een positieve toetsing waaruit blijkt dat de potentiële kopers voldoen aan de inkomensnorm, als bedoeld in artikel 5, lid 4 of 5, van deze verordening, kan de verkoper de woningen aan deze personen verkopen.

4. De eigenaar/verhuurder van de woonzorgvoorziening, als bedoeld in artikel 1, onder t. van deze verordening, dient gedurende de betreffende instandhoudingstermijn jaarlijks een overzicht te overleggen aan het college van burgemeester en wethouders om aan te tonen dat de woning is verhuurd of verkocht aan een persoon/personen passend binnen de doelgroep als bedoeld in artikel 5, lid 3.

5. Het gestelde in dit artikel geldt niet voor toegelaten instellingen als bedoeld in artikel 19, eerste lid van de Woningwet.

**Artikel 8 Differentiatie woningbouw**

1. Het programma voor woningbouwontwikkelingen in de gemeente Laarbeek bestaat uit:
    a. minimaal 30% sociale huur en 37% betaalbaar, dat betekent totaal minimaal 67% in het betaalbare segment;
    b. maximaal 33% in het dure segment;
    c. voor woningcorporaties geldt dat zij tot 100% sociale huur kunnen realiseren.

2. De differentiatie is in beginsel van toepassing op alle projecten vanaf 4 woningen;

3. Voor woningbouwontwikkelingen van 4 tot en met 14 woningen, geldt de verplichting tot het realiseren van 2/3 deel betaalbaar (sociale huurwoningen en/ of midden huurwoningen en/ of sociale koopwoningen en/ of betaalbare koopwoningen), en een inspanningsverplichting voor het realiseren van 30% sociale huurwoningen;

4. Bij ontwikkelingen van projecten bestaande uit 15 of meer woningen dient het hele betaalbare programma gerealiseerd te worden;

5. Uitzonderingsgronden om af te wijken van de differentiatie zijn:

a. Er is sprake van een reeds ondertekende intentieverklaring, samenwerkingsovereenkomst of anterieure overeenkomst, bij projecten waar de gemeente facilitair optreedt;
b. Er is reeds sprake van ten minste een bestemmingsplanprocedure of een procedure tot wijziging van het omgevingsplan in voorbereiding bij projecten waar de gemeente actief optreedt;
c. Er is een raadsbesluit genomen over het woonprogramma voordat het Beleidskader Wonen 2023 door de raad is vastgesteld.

**Artikel 9 Nadere regels**

1. Het college kan nadere regels stellen over de indexering van de in artikel 3 genoemde koop- en huurprijzen.

2. Het college kan besluiten dat afwijking van de in artikel 4 genoemde oppervlakte-eisen mogelijk is, indien het toepassen van deze minimale oppervlaktes niet mogelijk of niet redelijk is, mits duidelijk aangetoond wordt dat ook met een kleiner oppervlakte de woonkwaliteit geborgd is.

3. Het college kan jaarlijks nadere regels stellen over de inkomensgrenzen, zoals bedoeld in artikel 5.

4. Het college kan, als er zwaarwegende redenen zijn, besluiten voor een project af te wijken van de instandhoudingstermijnen, zoals bedoeld in artikel 6.

5. Het college kan, als er zwaarwegende redenen zijn, besluiten voor een project af te wijken van de differentiatie, zoals bedoeld in artikel 8.

6. Het is denkbaar dat verschillende plannen die aantoonbaar relatie hebben tot elkaar (bijvoorbeeld door geografische ligging) programmatisch in samenhang worden bezien. Over het totaal van deze locaties moet het betaalbaar programma gerealiseerd worden. Het college oordeelt of de samenhang wenselijk is.

**Artikel 10 Hardheidsclausule**

Het college kan in gevallen waarin deze verordening niet of niet in redelijkheid voorziet en dit een onbillijkheid van overwegende aard oplevert, gemotiveerd afwijken of een bijzondere voorziening treffen.

**Artikel 11 Citeertitel**

Deze verordening wordt aangehaald als ‘Doelgroepenverordening gemeente Laarbeek 2023’.

**Artikel 12 Inwerkingtreding**

1. Deze verordening treedt in werking één dag na bekendmaking.
2. Met het toezicht op de naleving van het bij of krachtens deze verordening bepaalde zijn belast de op grond van artikel 33, lid 1 van de Huisvestingswet door het college aangewezen personen.

**Ondertekening**

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Laarbeek d.d. 21 december 2023

De raad vernoemd,

[ Ondertekenaar 1.Functie II ]
[ Ondertekenaar 1.Ondertekening ]
[ Ondertekenaar 1.Voorletters ] [ Ondertekenaar 1.Volledige achternaam ]

[ Ondertekenaar 2.Functie II ]
[ Ondertekenaar 2.Ondertekening ]
[ Ondertekenaar 2.Voorletters ] [ Ondertekenaar 2.Volledige achternaam ]

**Toelichting op de Doelgroepenverordening Laarbeek 2023**

**ALGEMENE TOELICHTING**

***Aanleiding***

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) biedt gemeenten de mogelijkheid om per deelgebied in bestemmingsplannen te eisen dat een bepaald percentage sociale huur-, midden huur en/of betaalbare koopwoningen gerealiseerd moet worden. Het Beleidskader Wonen van de gemeente Laarbeek voorziet onder meer in sturing op aard en aantal van nieuw te bouwen sociale- en midden huurwoningen als ook betaalbare koopwoningen. In het verlengde van het bovenstaande daarom bijgaand de doelgroepenverordening gemeente Laarbeek 2023.

Om de Doelgroepenverordening toe te passen moet dit in het betreffende bestemmingsplan of in de ruimtelijke onderbouwing (bij omgevingsvergunningen) vastgelegd worden. Alleen dan kan de Doelgroepenverordening worden toegepast. Op het moment van inwerkingtreding van de Omgevingswet gaan de bestemmingsplannen over naar het tijdelijk deel van het Omgevingsplan (van rechtswege). Daarom wordt in deze regeling naast het bestemmingsplan ook het omgevingsplan genoemd.

De Omgevingswet kent een overgangstermijn tot 2032 voor de toepassing van een doelgroepenverordening (mits deze is vastgesteld en in werking getreden voor ingangsdatum Omgevingswet).**ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING**

***Artikel 1. Begripsomschrijvingen***

De inhoud spreekt in grote lijn voor zich. Ter verduidelijking merken wij het volgende op bij:

c. ‘DAEB-norm’: Diensten van Algemeen Economisch Belang (DAEB) zijn de in de Woningwet omschreven sociale diensten van woningbouwcorporaties: bouw, verhuur en beheer van sociale huurwoningen, bepaald maatschappelijk vastgoed en specifieke diensten voor de leefbaarheid. De Woningwet bepaalt dat corporaties hun DAEB-activiteiten vooral moeten richten op sociale doelgroepen, waaronder een inkomensgroep tot aan de genoemde grenzen.

e. ‘huurprijs’: Onder huurprijs verstaan wij het enkele gebruik van een woning en 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.

g. ‘initiële koopprijs’: Onder de initiële koopprijs wordt de koopprijs vrij op naam (V.O.N.) verstaan die is opgenomen in de eerste koopovereenkomst met de koper van de (sociale) koopwoning. Wanneer de koopprijs van een sociale koopwoning door het (eventueel) toepassen van een koop- of erfpachtconstructie of korting voor een lagere verwervingsprijs wordt verkocht aan de koper dan geldt de lagere koopprijs (V.O.N.) voor de vaststelling van de initiële koopprijs.

k. ‘middenhuur woning’: Een andere term voor middenhuur woning is ‘geliberaliseerde woning in het middeldure huursegment’. Het gaat om een huurwoning met een aanvangshuurprijs van tenminste het bedrag, bedoeld in art. 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag en ten hoogste een door Laarbeek beleidsmatig bepaald bedrag van € 1.000,- (prijspeil 2023). Vanaf 1 juli 2024 geldt de Wet Betaalbare Huur. Vanaf die datum gelden de daarin genoemde prijsgrenzen.

o. ‘betaalbare koopwoning’: Omdat de NHG -prijsgrens voor veel mensen niet haalbaar is heeft de overheid deze losgekoppeld van de NHG-grens en de maximale betaalbaarheidsgrens verlaagd naar €355.000 (prijspeil 2023).

y. Begrippenlijst MRE: de definities zijn veelal afkomstig van wetten, beleid en recente onderzoeken: onder andere de Woningwet, de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

(BAG) en de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose. De Regionale Begrippenlijst wordt jaarlijks geactualiseerd.

### *Artikel 2 Doel van deze verordening*

De doelgroepenverordening vormt tijdens de overgangsperiode de wettelijke basis voor het doorvoeren van gemeentelijk woonbeleid in bestemmingsplannen, (anterieure) overeenkomsten en exploitatieplannen en - na de inwerkingtreding van de Omgevingswet - het omgevingsplan. De doelgroepenverordening legt de juridische link tussen een bestemmingsplan of omgevingsplan (waarin de verordening van toepassing wordt verklaard) en het woonbeleid van de gemeente. Hiermee wordt juridisch verankerd dat er betaalbare woningen worden gerealiseerd en dat deze woningen bij de doelgroep terecht komen. De doelgroepenverordening heeft alleen betrekking op (ver)nieuwbouw en de instandhouding daarvan. In deze doelgroepenverordening Laarbeek is vastgelegd:

1. Wat de maximale aanvangshuren zijn voor sociale huur- en midden huurwoningen in verschillende prijssegmenten, wat de maximale initiële koopprijzen zijn voor sociale en betaalbare koopwoningen, en hoe de aanvangshuren en (initiële) koopprijzen jaarlijks worden geïndexeerd;
2. Wat de minimale kwaliteitseisen zijn voor de genoemde woningen;
3. Voor welke doelgroep de te bouwen woningen bedoeld zijn. De doelgroep wordt bepaald aan de hand van inkomensgrenzen en voor woonzorgwoningen op basis van de aard en doel van het complex;
4. Hoe lang de betreffende woningen minimaal binnen de vastgestelde categorie moeten blijven vallen (de instandhoudingtermijnen) en voor welke doelgroepen de betreffende woningen gedurende die periode bestemd moeten blijven;
5. Hoe de instandhoudingstermijnen gemonitord en gehandhaafd worden;
6. Hoe het woonprogramma in nieuwbouwprojecten gedifferentieerd dient te worden. In deze doelgroepenverordening wordt het betaalbare programma voor woningbouwontwikkelingen in de gemeente Laarbeek vastgelegd, zoals taakstellend is opgenomen in het Beleidskader Wonen van de gemeente Laarbeek.
   Daarnaast zijn de uitzonderingsgronden opgenomen, op basis waarvan afwijkingen op deze differentiatie mogelijk zijn, en een hardheidsclausule om in uitzonderlijke gevallen maatwerk mogelijk te maken.

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).

### *Artikel 3 Prijsgrenzen*

De grenzen voor sociale huurwoningen zijn wettelijk bepaald. Het ligt voor de hand om hier gebruik van te maken. De bovengrens voor sociale huur wordt vermeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag.

De minimale aanvangshuurprijs voor een middenhuur woning begint waar de maximale huurprijs voor sociale huurwoningen, zoals bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, ophoudt. Die grens bedraagt € 808,06 (prijspeil 2023). De bovengrens voor een middenhuur woning is bepaald op € 1.000,00 (prijspeil 2023) en sluit aan bij huurgrens voor middenhuur in de regionale begrippenlijst van de MRE (prijspeil 2023).

Bij het begrip huurprijs wordt onderscheid gemaakt tussen de aanvangshuur en de huurprijs van lopende contracten. Zoals aangegeven is de aanvangshuur de huurprijs op het moment dat de huurovereenkomst wordt aangegaan. De doelgroepenverordening ziet toe op de

prijsbepaling bij nieuwe huurovereenkomsten. Gedurende een huurovereenkomst kan de huurprijs worden verhoogd op basis van de contractuele afspraken tussen verhuurder en huurder en binnen de wettelijke kaders voor huuraanpassing van de landelijke overheid. Wordt de huur, na huurverhoging, hoger dan de maximale aanvangshuur, zal deze bij nieuwe verhuur in de instandhoudingstermijn weer teruggebracht worden binnen de grenzen van artikel 2.

Voor de sociale koopwoningen zoals gedefinieerd in artikel 1 van deze verordening is in deze verordening een splitsing gemaakt in sociale koop en betaalbare koop. Hiermee is aansluiting gevonden bij de behoefte zoals aangegeven in het Beleidskader Wonen, bij de grenzen van de Starterslening en bij de betaalbare koopgrens uit de Nationale Woon- en Bouwopgave, programma Woningbouw.

De prijsgrenzen worden jaarlijks op 1 januari geïndexeerd. De gemeente Laarbeek sluit voor de indexatie van de prijsgrenzen aan bij de (jaarlijkse) aanpassing van de prijsgrenzen in de regionale begrippenlijst van de Metropoolregio Eindhoven. Dat vergroot de eenduidigheid in de regio en vergemakkelijkt de communicatie. De regionale grenzen worden doorgaans terughoudend geïndexeerd met oog op de betaalbaarheid voor (lage) middeninkomens.

Bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet (na uitstel voorzien) per 1 januari 2024 zal het Besluit ruimtelijke ordening komen te vervallen. De mogelijkheid van het Bro om woningbouwcategorieën aan te wijzen in een omgevingsplan zal met de komst van de Omgevingswet echter worden gecontinueerd. De bepalingen zoals die nu in het Bro zijn opgenomen worden daarvoor overgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving.

### *Artikel 4 Prijs-/ kwaliteitsverhouding*

De gemeente Laarbeek wil dat nieuwe woningen voldoende woonkwaliteit hebben, ook op de langere termijn. Het is niet wenselijk te kleine woningen te realiseren die alsnog niet geschikt zijn voor de doelgroep. Om dit te voorkomen is er per categorie woning een minimaal aantal te realiseren vierkante meters gebruiksoppervlakte opgenomen.

Voor reguliere woningen beperken de kwaliteitskaders zich tot een minimaal te bereiken aantal m² gebruiksoppervlak. Zorggeschikte woningen zijn woningen die zo ingericht zijn dat hier goed verpleegzorg geleverd kan worden. Dit maakt deze woningen ‘zorggeschikt’. Om zorg te kunnen leveren is het van belang dat nieuwe wooneenheden en de toegang hiertoe rolstoelgeschikt (en bestaande woningen rollatorgeschikt) zijn, met voldoende ruimte bij de entree, in de toiletruimte en in de badkamer. (N.B. In de Subsidieregeling zorggeschikte woningen wordt het minimale programma van eisen voor zorggeschikte woningen uiteengezet)

Aanvullende kwaliteitswensen (naast de wettelijk geldende) worden individueel met de ontwikkelaar afgestemd en in privaatrechtelijke (anterieure) overeenkomsten vastgelegd.

Het college van burgemeesters en wethouders kan van deze regels afwijken als dat voor een ontwikkeling noodzakelijk geacht wordt. Bijvoorbeeld bij nieuwe woonconcepten als Tiny Houses of Flexwoningen, waarbij aangetoond wordt dat ook met een kleinere oppervlakte woonkwaliteit geborgd is. Deze afwijking wordt slechts in uitzonderlijke gevallen toegepast.

### *Artikel 5 Doelgroepen*

Hier worden de doelgroepen benoemd voor de verschillende categorieën woningen. Dit gebeurt voor de sociale en middenhuur woningen en voor de sociale en betaalbare koopwoningen op basis van inkomen. Voor de woonzorgvoorzieningen wordt in het bestemmingsplan of het omgevingsplan benoemd voor wie die voorziening is bedoeld, bijvoorbeeld ouderen, beschermd wonen e.d.

Voor de sociale huur zijn de inkomensgrenzen wettelijk geregeld.

Voor de midden huurwoningen en de sociale koopwoningen is de grens gesteld op 1,25 keer de DAEB-inkomensnorm. Deze norm wordt elk jaar door het rijk aangepast, waardoor de verordening niet bij elke wijziging aangepast hoeft te worden. Met 1,25 keer de DAEB-inkomensnorm is het mogelijk een woning in het segment te financieren, zowel voor eenpersoons- als meerpersoonshuishoudens.

Met 1,75 keer de DAEB-inkomensnorm voor betaalbare koopwoningen is het mogelijk om een woning tot de betaalbaarheidsgrens te financieren.

Verder is in lid 6 opgenomen dat de koper de woning zelf moet bewonen. Deze bepaling zal worden opgenomen in de onderliggende anterieure overeenkomsten en van daaruit in het koopcontract van de woning.

### *Artikel 6 Instandhoudingstermijnen*

De doelgroepenverordening heeft niet alleen tot doel woningen te realiseren in het betaalbare segment, maar ook deze woningen langjarig voor de doelgroep beschikbaar te houden. Met dit artikel wordt een gelijk speelveld gecreëerd voor alle woningbouwprojecten waarbij sociale huur, middenhuur en sociale en betaalbare koop wordt gerealiseerd. Dit geldt zowel voor ontwikkelingen van gemeente, corporaties, beleggers als andere marktpartijen.

De verhuurder moet de woning gedurende een minimale instandhoudingstermijn beschikbaar houden. Op basis van beschikbare prognoses uit woonbehoefte-onderzoeken is de minimale instandhoudingstermijn voor sociale huurwoningen bepaald op 25 jaar na de eerste ingebruikname. De minimale instandhoudingstermijn voor midden huurwoningen is bepaald op 15 jaar na de eerste ingebruikname omdat we verwachten dat de behoefte aan midden huurwoningen wél zal afnemen op de middellange termijn.

De minimale instandhoudingstermijn voor sociale koopwoningen en betaalbare koopwoningen is bepaald op 10 jaar na de eerste ingebruikname omdat naar verwachting de beschikbaarheid van deze woningcategorie ook in de komende 10 jaar nog onder druk staat.

De huurprijzen van sociale en midden huurwoningen zullen in die periode niet hoger mogen zijn dan de bovengrens die is vastgelegd in artikel 2 van deze verordening. De verkoopprijzen van de sociale koopwoningen en de betaalbare koopwoningen zullen in die periode niet hoger mogen zijn dan de bovengrens die is vastgelegd in artikel 2, lid 3 van deze verordening.

Indien de sociale of midden huurwoningen binnen de termijn van 25 dan wel 15 jaar worden onttrokken aan de opgelegde categorie of niet aan de juiste doelgroep wordt toegewezen, 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 het college handhavend optreden. Indien de sociale koopwoningen binnen de termijn van 10 jaar worden onttrokken aan de opgelegde categorie of niet aan de juiste doelgroep worden verkocht, wordt in strijd gehandeld met de Doelgroepenverordening. Als bijvoorbeeld een sociale koopwoning wordt verkocht aan een eigenaar-bewoner voor een té hoge prijs gedurende die instandhoudingsperiode, kan het college handhavend optreden op grond van de toezichthoudende bevoegdheden in de Algemene Wet Bestuursrecht.

### *Artikel 7 Meldingsplicht*

Voor de sociale huurwoningen die verhuurd worden door een niet-corporatie en de middenhuur woningen gelden geen regels rondom passend toewijzen, zoals die wel gelden voor toegelaten instellingen (corporaties). Om toezicht te kunnen houden op de naleving van

het bepaalde in de verordening is een meldingsplicht bij het aangaan van een nieuwe verhuurovereenkomst van een woning gedurende de instandhoudingstermijn opgenomen.

Ook dient de verkoper van een sociale koopwoning te melden/aan te tonen dat de sociale koopwoningen worden verkocht aan huishoudens met een inkomen als bedoeld in deze verordening. We zorgen ervoor dat de melding op een voor alle partijen laagdrempelige en effectieve wijze kan worden uitgevoerd om daardoor het gebruik en effect van de doelgroepenverordening inzichtelijk te maken.

Datzelfde geldt voor woonruimte in een woonzorgvoorziening.

***Artikel 8 Differentiatie woningbouw***

Bij nieuwe projecten wordt in het bestemmingsplan of het omgevingsplan de gewenste programmering aangegeven. De programmering in de doelgroepenverordening is de wettelijke basis voor het doorvoeren van de gewenst woningprogrammering zoals beschreven in het Beleidskader wonen.

Voor woningbouwontwikkelingen van 4 tot en met 14 woningen geldt een inspanningsverplichting voor het realiseren van 30% sociale huurwoningen. De reactie van woCom (of een andere corporatie) is dan doorslaggevend.

In uitzonderlijke gevallen kan, met gebruikmaking van artikel 9 of 10, een afwijkend programma gerealiseerd worden.

***Artikel 9 Nadere regels***

Het College kan beoordelen of en waar maatwerk wenselijk dan wel toegestaan is.

2. Het college kan besluiten dat afwijking van de in artikel 4 genoemde oppervlakte-eisen mogelijk is, indien het toepassen van deze minimale oppervlaktes niet mogelijk of niet redelijk is, mits duidelijk aangetoond wordt dat ook met een kleiner oppervlakte de woonkwaliteit geborgd is.

4. Het college kan besluiten af te wijken van de instandhoudingstermijn mits er zwaarwegende redenen zijn. Een woningcorporatie kan bijvoorbeeld geen (sociale of betaalbare) nieuwbouw koop ontwikkelen. Wel kan zij een sociale huurwoning bouwen en deze na eerste verhuring (<25 jaar) in geconcentreerde wijken met overwegend sociale huur te koop aanbieden via koopgarant (categorie sociale/betaalbare koop), om zo de gewenste mix, zoals in gemengde wijken, te kunnen bereiken.

6. Bij meerdere ontwikkellocaties kan, door initiatiefnemers, een koppeling gemaakt worden, waarbij uitwisseling van onderdelen van het programma mogelijk is. Het college kan beoordelen of en waar koppeling van ontwikkellocaties wenselijk dan wel toegestaan is.

***Artikel 10 Hardheidsclausule***

Het is mogelijk dat er andere, zwaarwegende redenen zijn, op basis waarvan het college besluit voor een project af te wijken van bepaalde regels in deze verordening. Bijvoorbeeld omdat op andere wijze wordt bijdragen aan unieke (woon)kwaliteiten van Laarbeek die het groene, landelijke en dorpse karakter versterken. Denk hierbij onder andere aan (maar niet gelimiteerd tot) kwaliteitsimpulsen op gebied van natuur en cultuurhistorie als ook Ruimte voor-Ruimte gebiedsontwikkelingen. De gemeente oordeelt of hier mogelijk sprake van is.

***Artikel 11***

Dit artikel spreekt voor zich.