Zaaknummer: 34456-2023
Documentnummer: 34456-2023:540564

Raadsvergadering d.d. 21 december 2023

Aan de raad,

Onderwerp
Doelgroepenverordening gemeente Laarbeek 2023

Portefeuillehouder
Ron van den Berkmortel

Beslispunten
De raad besluit:

1. De Doelgroepenverordening gemeente Laarbeek 2023 vast te stellen.

Samenvatting
De doelgroepenverordening vormt de wettelijke basis voor het doorvoeren van gemeentelijk woonbeleid in bestemmingsplannen, (anterieure) overeenkomsten en exploitatieplannen. Een doelgroepenverordening maakt het mogelijk om in het bestemmingsplan percentages voor sociale huur-, middenhuur- en goedkope koopwoningen te vereisen. Tevens regelt het de definities, prijzen en bijbehorende doelgroepen als ook de instandhoudingstermijnen. De doelgroepenverordening heeft alleen betrekking op (ver)nieuwbouw en de instandhouding daarvan.

In de doelgroepenverordening gemeente 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. Welke kwaliteit minimaal vereist is voor de genoemde woningcategorieën;
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.

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 sociale en betaalbare koopwoningen. In het verlengde van het bovenstaande treft u daarom bijgaand de doelgroepenverordening gemeente Laarbeek 2023 aan.

Beoogd effect en/of resultaat

Voldoende sociale en midden huurwoningen, sociale en betaalbare koopwoningen te realiseren en voor bepaalde termijnen beschikbaar te houden voor de beoogde doelgroepen.

Argumenten

1. De raad voor te stellen de "Doelgroepenverordening gemeente Laarbeek 2023" voor 1 januari 2024 vast te stellen.

    1.1 De raad is het bevoegde orgaan:
    Op basis van artikel 147 eerste lid van de Gemeentewet is de raad bevoegd om verordeningen vast te stellen.

    1.2 Deze gaat de wettelijke basis vormen voor het doorvoeren van het Beleidskader Wonen:
    De doelgroepenverordening legt de juridische link tussen een bestemmingsplan (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.

    1.3 Anders geldt er geen overgangsrecht hiervoor:
    De Omgevingswet kent een overgangstermijn tot 2029 voor de toepassing van een doelgroepenverordening, mits vastgesteld en in werking getreden voor ingangsdatum Omgevingswet. Vanaf de inwerking getreden Omgevingswet, op 1 januari 2024, kunnen er geen nieuwe doelgroepenverordeningen vastgelegd worden. Het vaststellen van deze doelgroepenverordening is daarom voor 1 januari 2024 nodig om te borgen dat de doelen uit het Beleidskader een wettelijke basis krijgen.

Kanttekeningen o.a. financiële, juridische, communicatieve en veiligheidsaspecten

1. De raad voor te stellen de "Doelgroepenverordening gemeente Laarbeek 2023" voor 1 januari 2024 vast te stellen.

    1.1 Dit moet in het betreffende bestemmingsplan of in de ruimtelijke onderbouwing (bij omgevingsvergunningen) vastgelegd worden:
    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 dat, bij inwerkingtreding van de Omgevingswet, de

bestemmingsplannen (van rechtswege) overgaan naar het Omgevingsplan dient waar in deze regeling "bestemmingsplan" staat, dat gelezen te worden als "Omgevingsplan".

1.2 Dit vereist een meldpunt op de website en ambtelijke capaciteit:
Vooralsnog gaan we ervan uit dat de extra benodigde ambtelijke inzet beperkt blijft en binnen de huidige personeelsbegroting valt. Eventuele materiële overschrijdingen (wellicht ook vanwege andere aanvullende handhavingstaken in relatie tot de invoering van de Omgevingswet per 1 januari 2024) zullen gemeld worden bij de tussenrapportages.

Vervolgstappen

1. De doelgroepenverordening toegankelijk maken op de gemeentelijke website en beschikbaar maken via overheid.nl;
2. De doelgroepenverordening toepassen in nieuwe bestemmingsplannen, (anterieure) overeenkomsten, ruimtelijke onderbouwingen en exploitatieplannen door team R.O.
3. In samenwerking met de webmaster een meldpunt inrichten op de gemeentelijke website.
4. Een plan van aanpak en werkafspraken maken voor controle en handhaving.

Bijlagen (meegezonden stuk(ken), ter inzage gelegde stukken)

1. Doelgroepenverordening Laarbeek 2023

Het college van burgemeester en wethouders,

gemeentesecretaris



J.W.M. van de Ven

burgemeester



F.L.J. van der Meijden