

## Raadsvoorstel

Zaaknummer: 53113-2023 /

Onderwerp: Doelgroepenverordening Maashorst

Auteur	: Ingrid van Lankvelt
Domein/team	: Ruimte / Planvorming en ontwerp
E-mail	: Ingrid.vanLankvelt@gemeentemaashorst.nl
Port.	: F.J.M. van Lankvelt

Effect op de begroting

Ja  Nee

### Onderwerp

Doelgroepenverordening Maashorst

### Voorstel

De 'Doelgroepenverordening Maashorst' vast te stellen.

---

### Inleiding

Vanuit de versnellingsagenda woningbouw hebben we de opgave om de juiste woningen, op de juiste plek én voor de juiste doelgroep te realiseren. Onder de huidige, krappe marktomstandigheden staat de beschikbaarheid van betaalbare woningen onder druk. De Wet ruimtelijke ordening (Wro) biedt de gemeente de mogelijkheid om per deelgebied in bestemmingsplannen te eisen dat een bepaald percentage voor sociale huur-, middenhuur en goedkope koopwoning wordt gerealiseerd. De doelgroepenverordening (zie bijlage 1) regelt daarbij de definities, prijzen, de bijbehorende doelgroepen en de instandhoudingstermijn. Deze verordening is daarmee de wettelijke basis voor het doorvoeren van gemeentelijk woonbeleid in bestemmingsplannen. De verordening heeft alleen betrekking op nieuwbouw van woningen.

### Beoogd effect

Duurzame en evenwichtige verdeling van de woningvoorraad in de gemeente Maashorst, door behoud van betaalbare woningen voor de doelgroep.

### Argumenten

#### 1.1 Effectiever sturen op het gewenste woningbouwprogramma

Door een algemeen woningtekort en opgelopen marktprijzen staat de ontwikkeling en het behoud van betaalbare woningen onder druk. Een doelgroepenverordening biedt de gemeente publiekrechtelijke handvatten om te sturen op het programma. Door per deelgebied in bestemmingsplannen en (na het inwerking treden van de Omgevingswet in het Omgevingsplan) vast te leggen welk percentage van

categorieën woningen gerealiseerd dienen te worden bij nieuwbouwplannen, waarmee de regels via de bestuursrechtelijke weg, publiekrechtelijk handhaafbaar worden.

#### *1.2 Betaalbare woningen komen bij de beoogde doelgroep terecht*

De maximale inkomensgrenzen omschrijven voor welke doelgroep welke type woning beschikbaar is. Voor de gereguleerde sociale huursector is dit de DAEB-norm (Diensten van algemeen economisch belang). Dit is de toelatingsgrens voor sociale huurwoningen, welke is vastgelegd in de Wet op de huurtoeslag. Omdat ook het aantal sociale betaalbare koopwoningen en middeldure huurwoningen schaars zijn, is er voor gekozen om ook hier een doelgroep op basis van een inkomensgrens aan te verbinden. Bij sociale betaalbare koopwoning houden we 1,5x de DAEB-norm aan en bij middeldure huurwoningen houden we 2x de DAEB-norm aan. Deze norm wordt jaarlijks vastgesteld door het Rijk.

#### *1.3 Een duurzame evenwichtige verdeling, ook op de langere termijn*

Instandhoudingstermijnen waarborgen dat de woningen voor een bepaalde termijn beschikbaar blijven voor de doelgroep waarvoor de woningen bestemd zijn. In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vastgelegd dat de instandhoudingstermijnen voor sociale huur en middeldure huur minimaal 10 jaar zijn, vanwege de behoefteringen (en in lijn met de Woondealafspraken) hanteren we hier respectievelijk 25 jaar en 15 jaar voor. Voor sociale koop is de wettelijke termijn minimaal 1 jaar en maximaal 10 jaar, hier hanteren we de maximale termijn van 10 jaar.

#### *1.4 Inspanningsverplichting bij marktpartijen en gebruikers*

Door een meldingsplicht op te nemen bouwen we de controle en toezicht op het gebruik van de regeling in. Door een actieve rol bij de marktpartijen en gebruikers neer te leggen kan de benodigde capaciteit bij de gemeente worden beperkt, terwijl de doeltreffendheid wordt geoptimaliseerd. Misstanden kunnen worden gemeld bij het in te richten meldpunt, waarna gericht toezicht kan plaatsvinden.

#### *1.5 Aansluiting bij de Omgevingswet*

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 over gaan naar het Omgevingsplan (van rechtswege) moet je daar waar "bestemmingsplan" staat, "Omgevingsplan" lezen. De doelgroepenverordening wordt vastgesteld onder huidig recht, dat kan niet anders. Als de verordening voor inwerkingtreding van de Omgevingswet is vastgesteld, blijft deze van kracht nadat de Omgevingswet in werking treedt (artikel 8.2.15a Invoeringsbesluit Omgevingswet). Vanaf dat moment kan de doelgroepenverordening als zodanig niet meer worden gewijzigd. Na de inwerkingtreding van de Omgevingswet is het überhaupt niet meer mogelijk een doelgroepenverordening vast te stellen, de betreffende regels zullen dan moeten worden opgenomen in het nieuwe deel van het omgevingsplan.

### **Kanttekeningen**

#### *1.1 Doelgroepenverordening staat niet op zichzelf*

De doelgroepenverordening staat niet op zichzelf. De verordening is van toepassing wanneer de hierin opgenomen woningcategorieën zijn vastgelegd in het betreffende bestemmingsplan (na het inwerking treden van de Omgevingswet in het Omgevingsplan). Hiervoor moet in het bestemmingsplan een gebied worden aangeduid (op de verbeelding), waarin de bestemmingsplanregels wordt bepaald welk percentage voor welke woningbouwcategorie geldt in het betreffende gebied. Het toepassen van de



doelgroepenverordening is een keuze die afhankelijk van de afwegingen in het bestemmingsplan moet worden gemaakt.

### 1.2 Verordening heeft alleen betrekking op nieuwbouw

De doelgroepenverordening heeft alleen betrekking op nieuwbouw en alleen op die gebieden waarvoor een percentage sociale huur, middeldure huur en/of sociale koop is opgenomen in het bestemmingsplan. Het instrument wordt enkel en waar mogelijk ingezet bij planologische zachte plannen en niet bij planologische, harde plannen. De verordening geldt niet met terugwerkende kracht voor al eerder vastgestelde bestemmingsplannen.

### 1.3 Handhaving en toezicht

Handhaving kan op 3 manieren, te weten: het bestemmingsplan (niet naleven van); zelfbewoningsplicht van sociale koopwoningen via afspraken die we maken met de ontwikkelaar welke worden vastgelegd in de anterieure overeenkomst en door verhuurders elk jaar een rapportage te laten indienen bij de gemeente waarin ze laten zien dat ze aan de regels uit de verordening voldoen. De verordening heeft ook met beperkte handhaving gewenst effect. Immers de kans is groter, ten opzichte van alleen bij overeenkomst afspreken met de ontwikkelaar, dat de woningen voor een lange termijn ontwikkeld en gebruikt worden zoals bedoeld.

## Financiën

We schatten in dat de verordening kan worden uitgevoerd binnen de bestaande formatie. Met name het onderdeel toezicht en handhaving zal naar mate het aantal nieuwbouwwoningen toeneemt, eveneens toenemen. Vanwege de instandhoudingstermijnen zal toezicht en handhaving als regulier onderdeel van de werkvoorraad gezien moeten worden. We schatten in dat op termijn (na ongeveer 5 jaar) de kans toeneemt dat er gericht toezicht nodig is. Via de begroting kan hiervoor in de toekomst mogelijk dekking voor gevraagd worden.

## Duurzaamheid



Het doel van deze verordening is de beschikbaarheid en toegankelijkheid van betaalbare woningen vergroten voor de juiste doelgroep. De verordening draagt bij aan een eerlijkere verdeling en meer kanselijkheid op de woningmarkt. Door een evenwichtige woningvoorraad te bieden kan iedereen zich in de gemeente vestigen en gaat dit niet ten koste van een deel van de bevolking die vanwege onbetaalbare huisvesting de gemeente uit zouden trekken.

**Participatie**

In het voortraject hebben we de lokale corporaties meegenomen. De concept verordening is aan hen voorgelegd en de ontvangen reactie is verwerkt.

**Communicatie**

Na besluitvorming informeren we de pers en stellen we de doelgroepenverordening via de gemeentelijke website ter beschikking. Daarnaast plaatsen we een online publicatie van de verordening op [overheid.nl](http://overheid.nl).

**Vervolg**

Zie communicatie.

**Bijlagen die onderdeel uitmaken van het besluit**

1. Geen.

**Bijlagen ter informatie**

1. Toelichting doelgroepenverordening Maashorst

Uden, 7 november 2023

Burgemeester en wethouders van gemeente Maashorst,  
de secretaris, de burgemeester,

J.A.G.M. van Aaken

M.J.D. Donders-de Leest (wnd.)