

Verordening doelgroepen woningbouw Gooise Meren

Intitulé

Verordening doelgroepen woningbouw Gooise Meren

De raad van de gemeente Gooise Meren;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders met nummer 706487;

artikelen 147 en 149 Gemeentewet;

b e s l u i t:

vast te stellen de volgende verordening:

Verordening doelgroepen woningbouw Gooise Meren

Artikel 1 Definities

In deze verordening wordt verstaan onder:

- a. **bruto vloeroppervlakte:** de oppervlakte van woonkamer, slaapkamer(s), keuken en badkamer, conform het woning waardering systeem, als bedoeld in de Huisvestingsverordening Gooi en Vechtstreek 2024;
- b. **gbo:** gebruiksoppervlakte zoals bedoeld in de NEN2580;
- c. **huishouden:** een alleenstaande die een huishouden voert of wenst te voeren of twee of meer personen die een gemeenschappelijke huishouding voeren, of wensen te voeren;
- d. **huishoudinkomen:** gezamenlijke verzamelinkomens als bedoeld in artikel 2.3 van de Wet op de inkomstenbelasting 2001, met uitzondering van kinderen in de zin van artikel 4 van de Algemene wet inkomensafhankelijke regelingen, met dien verstande dat in het eerste lid van dat artikel voor 'belanghebbende' telkens wordt gelezen 'aanvrager';
- e. **huurprijs:** de prijs die bij huur en verhuur is verschuldigd voor het enkele gebruik van een zelfstandige woonruimte, uitgedrukt in een bedrag per maand;
- f. **regio Gooi en Vechtstreek: woningmarktregio:** het grondgebied van de gemeenten Blaricum, Gooise Meren, Hilversum, Huizen, Laren, en Wijdemeren;
- g. **Regio Gooi en Vechtstreek:** samenwerkingsverband van de gemeenten in de regio Gooi en Vechtstreek;
- h. **sociale huurwoning:** sociale huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder d, van het Besluit ruimtelijke ordening, met dien verstande dat met ingang van 1 januari 2024 hieronder wordt verstaan: een sociale huurwoning als bedoeld in artikel 5.161c van het Besluit kwaliteit leefomgeving;
- i. **toegelaten instelling:** instelling als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet die feitelijk werkzaam is in de regio Gooi en Vechtstreek;
- j. **middel dure huurwoning:** geliberaliseerde woning voor middenhuur als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder j, van het Besluit ruimtelijke ordening, met dien verstande dat met ingang van 1 januari 2024 hieronder wordt verstaan: een geliberaliseerde woning voor middenhuur als bedoeld in artikel 5.161c van het Besluit kwaliteit leefomgeving;
- k. **betaalbare koopwoning:** koopwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder e, van het Besluit ruimtelijke ordening, met dien verstande dat met ingang van 1 januari 2024 hieronder dient te worden verstaan: koopwoning in de zin van artikel 5.161c van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Maar vanaf datum inwerkingtreding van de Wet versterking regie volkshuisvesting dient hieronder

te worden verstaan: betaalbare koopwoningruimte in de zin van de Huisvestingswet.

Artikel 2. Woningbouwcategorieën

1. De koopprijs (vrij op naam) van betaalbare koopwoningen is: de kostengrens, bedoeld in de Voorwaarden van Normen Nationale Hypotheekgarantie (prijspeil 2023: €405.000,-). Maar deze koopprijs is vanaf de datum inwerkingtreding van de Wet versterking regie volkshuisvesting: de in de Huisvestingswet genoemde kostengrens voor een betaalbare koopwoningruimte.
2. De aanvangshuurprijs voor sociale huurwoningen bedraagt ten hoogste het bedrag onder de grens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag.
3. De aanvangshuurprijs van middeldure huurwoningen bedraagt tenminste het bedrag, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag en ten hoogste de bovengrens voor een betaalbare huurwoning als bedoeld in de Huisvestingsverordening Gooi en Vechtstreek 2024 (€ 1.100,- per 1 januari 2024).

Artikel 3. Doelgroep

1. Als doelgroep voor sociale huurwoningen worden aangemerkt: huishoudens met een maximaal inkomen als bedoeld in artikel 2.2, eerste lid, onder c, van de Huisvestingsverordening Gooi en Vechtstreek 2024, met dien verstande dat dit bedrag jaarlijks wordt geïndexeerd.
2. Als doelgroep voor middeldure huurwoningen worden aangemerkt: huishoudens met een inkomen hoger dan het inkomen bedoeld in artikel 2.2, eerste lid, onder c, van de Huisvestingsverordening Gooi en Vechtstreek 2024 en hoogstens 1,5 keer de inkomensgrens als bedoeld in het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (prijspeil 2023: €66.052,50), met dien verstande dat dit bedrag jaarlijks wordt geïndexeerd.
3. Als doelgroep voor betaalbare koopwoningen worden aangemerkt: huishoudens met een inkomen tot en met 2 keer de inkomensgrens als bedoeld in het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (prijspeil 2023: € 88.070,-), met dien verstande dat dit bedrag jaarlijks wordt geïndexeerd.

Artikel 4. Instandhoudingstermijn

1. Sociale huurwoningen dienen gedurende een termijn van minimaal 25 jaar na de eerste ingebruikname en na inwerkingtreding van het omgevingsplan de daarin voorgeschreven termijn voor de doelgroep beschikbaar te blijven.
2. Middeldure huurwoningen dienen gedurende een termijn van minimaal 15 jaar na de eerste ingebruikname en na inwerkingtreding van het omgevingsplan de daarin voorgeschreven termijn voor de doelgroep beschikbaar te blijven.
3. Betaalbare koopwoningen dienen gedurende 10 jaar na de eerste ingebruikname en na inwerkingtreding van het omgevingsplan de daarin voorgeschreven termijn voor de doelgroep beschikbaar te blijven.

Artikel 5. Prijs- /Kwaliteitsverhouding

Een sociale huurwoning dient een gebruiksoppervlakte van tenminste 40 m² gbo te hebben.

Een middeldure huurwoning dient een gebruiksoppervlakte van tenminste 60 m² gbo te hebben.

Een betaalbare koopwoning dient een gebruiksoppervlakte van tenminste 70 m² gbo te hebben.

Artikel 6. Verbod

Het is verboden om in strijd met deze verordening woningen te onttrekken aan de doelgroep c.q. de instandhoudingstermijnen als genoemd in de voorgaande artikelen te doorkruisen.

Artikel 7. Toepassing en meldingsplicht

1. De bepalingen uit deze verordening worden opgenomen in alle overeenkomsten waarbij de gemeente zeggenschap heeft over woningbouw, zoals verkoopovereenkomsten, exploitatieovereenkomsten en anterieure overeenkomsten.
2. Voor betaalbare koopwoningen wordt hiertoe een beding opgenomen als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek in de overeenkomsten genoemd in het eerste lid van dit artikel.
3. Verhuurders van particuliere sociale en middeldure huurwoningen dienen tijdens de instandhoudingstermijn jaarlijks te rapporteren over de ter beschikkingstelling aan de doelgroep.

Artikel 8 Hardheidsclausule

Het college is bevoegd in gevallen waarin de toepassing van deze verordening naar zijn oordeel tot een bijzondere hardheid leidt ten gunste van de aanvrager gemotiveerd af te wijken van deze verordening.

Artikel 9 Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als "Verordening doelgroepen woningbouw Gooise Meren".

Artikel 10 Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking op 31 december 2023.

Ondertekening

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Gooise Meren in zijn openbare vergadering d.d. 20 december 2023.

De voorzitter,

@@@

De griffier,

@@@

Toelichting Verordening doelgroepen woningbouw Gooise Meren

Algemeen

Deze verordening heeft als doel om kaders te creëren, om te sturen op betaalbare woonruimte voor huishoudens met een laag of middeninkomen. Hierbij wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met toekomstige wetswijzigingen, in het bijzonder de Omgevingswet, maar ook de Wet versterking regie volkshuisvesting. De bedoeling is dat de verordening onderdeel gaat uitmaken van het tijdelijke deel van het omgevingsplan.

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1. Definities

In het huidige wettelijke stelsel kunnen gemeenten op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) via het bestemmingsplan binnen een gebied bepalen welke typen woningen moeten worden gebouwd. In het Besluit omgevingsrecht (Bro) worden de categorieën verder bepaald. De Doelgroepenverordening is het instrument om bepaalde nieuwbouwwoningen voor specifieke inkomensdoelgroepen te behouden.

Na inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 wordt een deel van de gemeentelijke regelgeving verplaatst naar het tijdelijke deel van het Omgevingsplan totdat het definitieve Omgevingsplan wordt vastgesteld. Dit geldt ook voor de doelgroepenverordening.

Bij de definities is rekening gehouden met bovenstaande ontwikkelingen in de wetgeving. Daarnaast is er rekening gehouden met regionale ontwikkelingen, in het bijzonder de Huisvestingsverordening Gooi- en Vechtstreek 2024 (hierna: de huisvestingsverordening 2024).

Er is zoveel mogelijk gekozen voor dynamische verwijzingen, zodat deze verordening zo lang mogelijk actueel blijft en dus zo min mogelijk wijzigingen hoeven te worden doorgevoerd.

Ook is in dit artikel rekening gehouden de (toekomstige) inwerkingtreding van de Wet versterking regie volkshuisvesting.

Artikel 2. Woningbouwcategorieën

Voor de woningbouwcategorieën is aangesloten bij artikel 5.161c van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), zoals dit waarschijnlijk zal luiden vanaf 1 januari 2024. Dit komt overeen met de categorieën die nu in artikel 1.1.1 Bro zijn opgenomen. Met deze categorieën wordt daarnaast zoveel mogelijk uitvoering gegeven aan de taakstelling van het Rijk om te voorzien in betaalbare woningen en de woningvoorraad van de gemeente Gooise Meren hierop te laten aansluiten. Ook is in dit artikel rekening gehouden de (toekomstige) inwerkingtreding van de Wet versterking regie volkshuisvesting.

Artikel 3. Doelgroepen

Bij de omschrijving van de doelgroepen is onder andere gekeken naar de Huisvestingsverordening 2024. Hierin wordt geregeld dat de sociale woningvoorraad wordt toegewezen aan de doelgroep met een laag inkomen. Het middensegment, bestaande uit huur en koop, is bedoeld voor de doelgroep met een middeninkomen. Ook is in dit artikel rekening gehouden de (toekomstige) inwerkingtreding van de Wet versterking regie volkshuisvesting.

Artikel 4. Instandhoudingstermijn

Bij de instandhoudingstermijn is rekening gehouden met de minimumtermijnen die in artikel 5.161c Bkl zijn voorgeschreven voor het (toekomstige) Omgevingsplan.

Artikel 5. Prijs-/kwaliteitsverhouding

De gemeente Gooise Meren wil dat nieuwe sociale en middeldure huurwoningen voldoende woonkwaliteit behouden. Om een goede prijs-kwaliteit te borgen moeten deze nieuw te bouwen huurwoningen aan kwaliteitseisen voldoen. Anderzijds is ook rekening gehouden met dat deze eisen ervoor zorgen dat het haalbaar is om te blijven ontwikkelen. Het is noodzakelijk hierop te sturen, om voor de doelgroepen van deze huurwoningen de kwaliteit te bewaken en te verzekeren.

Artikel 6. Verbod

Een verbod voor het anders gebruiken van gronden dan voorgeschreven in het bestemmingsplan (vanaf 1 januari 2024: omgevingsplan) volgt al uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, en vanaf 1 januari 2024 uit de Omgevingswet. Zo bestaat er bijvoorbeeld een bevoegdheid tot het opleggen van een last onder bestuursdwang of het opleggen van een last onder dwangsom bij overtreding van een verbod (NB: dit is geen limitatieve opsomming van de handhavingmogelijkheden bij overtredingen van een verbod). Vanwege het belang van dit verbod en de verduidelijking daarvan is dit ook in deze verordening opgenomen.

Artikel 7. Toepassing en meldingsplicht

Voor toezicht op de naleving van de doelgroepenverordening zijn handvatten nodig. Het is relevant om te weten wanneer deze verordening wordt overtreden. Aan de andere kant is het ook niet de bedoeling om onnodige drempels op te werpen voor de ontwikkeling van de in deze verordening genoemde woningbouwcategorieën. Er is daarom gekozen voor een verplichting voor het opnemen van een kettingbeding en een meldplicht.

Artikel 8. Hardheidsclausule

Er geldt een hardheidsclausule voor situaties waarbij toepassing van deze verordening onevenredig uitpakt, maar waarmee bij de vaststelling van de verordening geen rekening is gehouden.