

# 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 handhavingsmogelijkheden 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.