

# 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 Wijdmeren;
- 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. **middeldure 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. **betalbare 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 koopwoonruimte 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 koopwoonruimte.

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 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 15 jaar en na inwerkingtreding van het omgevingsplan de daarin voorgeschreven termijn voor de doelgroep beschikbaar te blijven.

3. Betaalbare koopwoningen dienen gedurende 10 jaar 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 m<sup>2</sup> gbo te hebben.

Een middeldure huurwoning dient een gebruiksoppervlakte van tenminste 60 m<sup>2</sup> gbo te hebben.

Een betaalbare koopwoning dient een gebruiksoppervlakte van tenminste 70 m<sup>2</sup> 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, exploitatie-overeenkomsten 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 middeldure huurwoningen dienen tijdens de instandhoudingstermijn jaarlijks te rapporteren over de ter beschikkingstelling aan de doelgroep middels het als bijlage bijgevoegde formulier.

### **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. @@@*

*De voorzitter,*

@@@

*De griffier,*

@@@