

## **Oplegnotitie - doelgroepenverordening gemeente Gooise Meren**

### **Wat is een doelgroepenverordening?**

De gemeente heeft de wettelijke mogelijkheid (Besluit ruimtelijke ordening) tot het vastleggen van bepaalde woningbouwcategorieën in nieuw op te stellen bestemmingsplannen. Per woningbouwcategorie worden dan aanvullend de bijbehorende inkomensdoelgroep en een instandhoudingstermijn opgenomen.

Met een doelgroepenverordening kunnen de woningbouwcategorieën, de inkomensdoelgroep bij de woningbouwcategorieën en instandhoudingstermijnen die in de verordening staan, worden opgenomen in nieuw op te stellen bestemmingsplannen (vanaf 1-1-24: omgevingsplannen).

Op de naleving van de regels uit de doelgroepenverordening in het bestemmingsplan/omgevingsplan, kan de gemeente dan bestuursrechtelijk handhaven.

In Gooise Meren nemen we in de doelgroepenverordening op:

- Woningbouwcategorieën:
  - o Sociale huurwoningen (huurwoningen met een huurprijs tot de liberalisatiegrens (in 2023: €808)
  - o Middeldure huurwoningen (m.i.v. 2024: huurwoningen met een huurprijs tussen €808 en €1100)
  - o Middeldure koopwoningen met een koopprijs v.o.n. tot de Nationale Hypotheek Garantie-grens (€405.000), OF als de Wet Versterking Regie Volkshuisvesting ingaat, tot de "betaalbaarheidsgrens"). De NHG-grens is in 2023 €405.000. De 'betaalbaarheidsgrens' wordt naar verwachting €355.000.
- Inkomensdoelgroepen:
  - o Sociale huur (wettelijk vastgelegd): inkomen tot max. de 'DAEB-grens' (in 2023: €44.035)
  - o Middeldure huur: inkomen tot max. 1,5x DAEB-grens (in 2023: €66.052,50), zoals in gemeente Hilversum ook in de doelgroepenverordening opgenomen
  - o Betaalbare koop: 2x DAEB-grens (in 2023: €88.070)
- Prijs-kwaliteitsverhouding:
  - o Voorkomen van 'race to the bottom': GM wil voor meerdere jaren kwaliteit toevoegen en woningen bouwen voor verschillende maatschappelijke groepen mensen
  - o Minimaal 40 m2 gebruiksoppervlakte (GBO) voor sociale huurwoningen
  - o Minimaal 60 m2 GBO voor middeldure huurwoningen
  - o Minimaal 70m2 GBO voor betaalbare koopwoningen
- Instandhoudingstermijnen:
  - o Sociale huur: 25 jaar
  - o Middeldure huur: 15 jaar
  - o Betaalbare koop: 10 jaar

### **Waarom een doelgroepenverordening?**

- Wens uit coalitieprogramma 2023-2026
- Nog scherper sturen op realisatie van sociale huur (huurwoningen €808) tot en middeldure huur (tot €1100) en betaalbare koop (koop tot €405.000) in nieuwe bestemmingsplannen
- Helpt ons in onderhandeling over anterieure overeenkomsten
- Draagt bij aan de doelen van het woonbeleid vanuit het Rijk, de Provincie en de Regio (min. 1/3 sociale huur in bestaande voorraad en bij nieuwbouw 2/3 'betaalbaar' bouwen).

### **Doelgroepenverordening en de Omgevingswet: waarom vaststellen vóór eind 2023?**

- Op 1 januari 2024 treedt de Omgevingswet in.

- Op dat moment worden alle vastgestelde bestemmingsplannen van de gemeente opgenomen in een tijdelijk omgevingsplan.
- Tijdens de overgangsfase (1 januari 2024 tot eind 2031) moet de gemeente het tijdelijke deel van het omgevingsplan omvormen tot één definitief omgevingsplan voor de hele gemeente.
- Het overgangsrecht van de Omgevingswet zorgt ervoor dat de doelgroepenverordening automatisch onderdeel wordt van het tijdelijk gedeelte van het omgevingsplan.
- Voorwaarde daarvoor is dat de doelgroepenverordening vóór het ingaan van de Omgevingswet is vastgesteld.
- In de periode tot het overgangsrecht vervalt (van 1 januari 2024 tot eind 2031) moet de gemeente nog wel zorgen dat de regels uit de doelgroepenverordening worden opgenomen in het definitieve omgevingsplan.

### **Planning vaststellingstraject Doelgroepenverordening**

*Planning vaststelling vóór eind 2023:*

Doelgroepenverordening in College:	3-10 of 10-10
Raadsessie Woonvisie	18-10
Verordening in Politieke Avond	1-11 of 15-11
Verordening in Meningvormende raad	8-11 of 29-11
Verordening in Besluitvormende raad	29-11 of 20-12

### **Waarom 'betaalbare koop' en geen sociale koop?**

- Sociale koopwoningen zijn woningen met een koopprijs van €200.000 v.o.n.
- Gezien de huidige bouwkosten, is het voor GM niet realistisch om deze categorie in een doelgroepenverordening op te nemen: het is simpelweg niet mogelijk om een nieuwbouwwoning te bouwen voor minder dan 2 ton.
- Een betaalbare koopwoning (koopwoning tot €405.000 of -als de Wet Versterking Regie Volkshuisvesting ingaat- €355.000 is nog wel mogelijk om te bouwen. Daarmee sluiten we dus beter aan bij de werkelijkheid in onze gemeente
- Met 'betaalbare koop' sluit GM ook beter aan bij Rijksbeleid en de nationale bouwopgave, zoals benoemd in de Nationale Woon- en Bouwagenda en de onderliggende programma's.

### **Instandhoudingstermijnen**

- Voor sociale huurwoningen 25 jaar
- Voor middeldure huurwoningen 15 jaar
- Voor betaalbare koopwoningen 10 jaar
- Aan het meldformulier bij verhuur en de praktische implementatie van de verordening, wordt momenteel gewerkt.

### **Waarom instandhoudingstermijn bij betaalbare koop van 10 jaar?**

- In GM rust op onze nieuwbouw-koopwoningen al een zelfbewoningsplicht van 5 jaar.
- Met de instandhoudingstermijn van 10 jaar zorgt de gemeente er in ieder geval voor dat de betaalbare koopwoningen die gebouwd worden, ook echt terecht komen bij de mensen voor wie zij gebouwd zijn. En niet door een BV of belegger worden opgekocht als beleggingsobject.
- In onze organisatie is het al langere tijd gebruikelijk om voor koopwoningen tot de NHG-grens een instandhoudingstermijn van 10 jaar op te nemen, .

### **Het bestemmingsplan en doelgroepenverordening**

- De doelgroepenverordening is pas van kracht als de koppeling is gemaakt met het bestemmingsplan of omgevingsplan.
- Na vaststelling zal de doelgroepenverordening één van de kaders zijn waaraan nieuwe ontwikkelingen moeten voldoen. De regels uit de doelgroepenverordening kunnen worden opgenomen in een 'procedure voor wijzigen van een bestemmingsplan/omgevingsplan' of in een zgn. 'uitgebreide procedure'.

- Bij een 'binnenplanse afwijkingsprocedure' (een procedure waarbij er niet een nieuw bestemmingsplan/omgevingsplan wordt opgesteld) is de doelgroepenverordening niet van toepassing.
- Hoewel niet bindend in een binnenplanse afwijkingsprocedure, biedt de doelgroepenverordening handvatten, omdat deze kan helpen in de onderhandeling over de anterieure overeenkomst.
- De doelgroepenverordening is alleen van kracht voor nieuw vast te stellen bestemmingsplannen/omgevingsplannen en geldt niet met terugwerkende kracht voor al eerder vastgestelde bestemmingsplannen/omgevingsplannen. En ook niet voor plannen waarvoor al een vergunning is verleend, of op plannen die nu al in procedure zijn, waarover reeds specifieke afspraken zijn gemaakt.

### **Relatie doelgroepenverordening met (Regionale) Huisvestingsverordening Gooi en Vechtstreek 2024**

- De doelgroepenverordening regelt niet de toewijzing van de categorieën nieuwbouwwoningen aan individuele huishoudens
- De toewijzing van sociale huurwoningen van woningcorporaties vindt plaats op basis van de Huisvestingsverordening (HVV24). De Huisvestingsverordening geeft bepalingen over de woonruimteverdeling en urgentieregels.
- Voor de middeldure huurwoningen en koopwoningen geldt geen vergunningplicht, en zijn er geen regels over (lokale) toewijzing in de HVV24 opgenomen. Na wijziging van de Huisvestingswet (naar verwachting begin-medio 2024) kan de HVV24 hierop aangepast worden, mits voldoende schaarste aangetoond kan worden.