

## model regionale verordening middenhuur

Algemeen	
Aan	Pho FD – Bouwen en Wonen
Van	Inge Huiskers
Datum	15 oktober 2019
Verspreiden	Nee
Kenmerk	19.0014143

Burgemeester en wethouders van < naam >

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van < naam >

gelet op de [artikelen 147](#) en [149 van de Gemeentewet](#); [artikelen 1.1.1 en 3.1.2 van Besluit ruimtelijke ordening](#)

besluit:

vast te stellen de Verordening middenhuur gemeente < naam >

### Artikel 1 Definities

In deze verordening wordt verstaan onder:

- a. Aanvangshuurprijs: de huurprijs bij de start van de huurovereenkomst;
- b. DAEB-norm: de inkomensgrens bedoeld in artikel 48, eerste lid, van de Woningwet;
- c. Huishouden: een alleenstaande die een huishouding voert, dan wel twee of meer personen die een gemeenschappelijke huishouding voeren;
- d. Huurprijs: de prijs die bij huur per maand is verschuldigd voor het enkele gebruik van een woonruimte;
- e. Inkomen: rekeninkomen als bedoeld in artikel 1, aanhef en onder i van de Wet op de huurtoeslag;
- f. Middeldure huurwoning: huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder j van het Besluit ruimtelijke ordening.
- g. Gebruiksoppervlakte: gebruiksoppervlakte als bedoeld in NEN 2580, hierna te noemen gbo, is de bruikbare vloeroppervlakte, geschikt voor het beoogde gebruik.

- h. Centrumgebied en/of ov-knooppunt: zie kaartje (optioneel)
- i. Stadswijken: zie kaartje (optioneel)
- j. Overig gebied: zie kaartje (optioneel)

## Artikel 2 Huurprijsgrenzen

- a. 1. De aanvangshuurprijs voor middeldure huurwoningen bedraagt tenminste het bedrag bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag en ten hoogste € 900.  
2. In aanvulling op art. 2 a.1 kan het college op advies van de raadscommissie op locatieniveau een segment middeldure huurwoningen *plus* aanwijzen, waarvan de aanvangshuur tenminste € 901 bedraagt en ten hoogste € 1.100.
- b. De in lid a. bedoelde minimale aanvangshuur wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 12, tweede lid van het Besluit huurprijzen woonruimte.
- c. De in lid a. bedoelde maximale aanvangshuur wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig de consumentenprijsindex van het Centraal Bureau voor de Statistiek, met een opslag van ten hoogste 1%.
- d. De hoogte van de huurprijs van middeldure huurwoningen en middeldure huurwoningen *plus* dient gerekend vanaf de datum van eerste verhuur gedurende de instandhoudingstermijn zoals genoemd in artikel 4, met toepassing van het tweede en derde lid, te blijven vallen binnen de bandbreedte genoemd in lid a.

## Artikel 3 Doelgroep

Als doelgroep voor middeldure huurwoningen worden aangemerkt huishoudens met een inkomen tussen de toelatingsgrens voor sociale huurwoningen (DAEB-norm) tot maximaal 1,5 keer de DAEB-norm. Als doelgroep voor middeldure huurwoningen *plus* worden aangemerkt huishoudens met een inkomen tussen de DAEB-norm tot maximaal 2 keer de DAEB-norm.

In aanvulling op de definiëring van de doelgroepen naar inkomen kan het College in overleg met de ontwikkelaar/belegger bepalen dat de woningen in een bepaald project bij voorrang worden aangeboden aan huishoudens met (lokale en/of regionale) binding en/of bij voorrang aan huishoudens met maatschappelijke beroepen (zoals zorg en onderwijs).

Ter voldoening van artikel 3 stuurt de ontwikkelaar/belegger jaarlijks een lijst met gegevens over woningtoewijzingen naar (huishoudensherkomst en) inkomens naar het College.

## Artikel 4 Instandhoudingstermijn

Middeldure huurwoningen dienen gedurende een termijn van tenminste 20 jaar na de eerste ingebruikname voor de doelgroep beschikbaar te blijven.

## **Artikel 5 Prijs- en kwaliteitsverhouding**

Een middeldure huurwoning dient een oppervlakte van ten minste 40 m<sup>2</sup> gbo te hebben

Een middeldure huurwoning *plus* dient een oppervlakte van ten minste 50 m<sup>2</sup> gbo te hebben

Optioneel: gebiedsspecifieke kwaliteitseisen, bijvoorbeeld

- a. ten minste 40 m<sup>2</sup> gbo te hebben, als deze in het centrumgebied en/of nabij een ov-knooppunt ligt;
- b. ten minste 50 m<sup>2</sup> gbo te hebben, als deze in een stadswijk ligt;
- c. ten minste 60 m<sup>2</sup> gbo te hebben, als deze in overig gebied ligt.

## **Artikel 6 Differentiatie woningbouw**

In woningbouwplannen van ten minste 10 woningen wordt de minimale eis van < 25% > middenhuur verlangd. Van dit streefbeeld kan gemotiveerd worden afgeweken door het college van burgemeester en wethouders.

## **Artikel 7 Hardheidsclausule**

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

## **Artikel 8 Citeertitel**

Deze verordening wordt aangehaald als Verordening middenhuur gemeente Hilversum.

## **Artikel 8 Inwerkingtreding**

Deze verordening treedt in werking op nader te bepalen datum.

## Toelichting

### Aanleiding en doel

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) biedt gemeenten de mogelijkheid om per deelgebied in bestemmingsplannen te eisen dat een bepaald percentage van categorieën woningen wordt gerealiseerd in nieuwbouwplannen. Dit kan voor de categorieën sociale huur, middeldure huur, sociale koop en particulier opdrachtgeverschap. Dat vormt de wettelijke basis voor het doorvoeren van gemeentelijk woonbeleid in bestemmingsplannen.

Sinds 1 juli 2017 kan de gemeente ook sturen op toevoeging van de categorie middeldure huurwoningen. Deze mogelijkheid geeft de gemeente een handvat om de doelstelling uit zowel de regionale als lokale woonvisie en het Collegeprogramma te realiseren.

In deze verordening zijn de middeldure huurwoningen ~~optioneel-~~ de middeldure huurwoningen *plus* opgenomen. De maximale aanvangshuurprijzen voor middeldure huurwoningen en middeldure huurwoningen *plus* worden hiermee vastgelegd. Deze grenzen moet de gemeente bepalen. De Verordening middenhuur regelt tevens voor welke doelgroep de te bouwen en middeldure huurwoningen (*plus*) bedoeld zijn. De doelgroepen worden bepaald aan de hand van inkomensgrenzen. Ook regelt de verordening dat de middeldure huurwoning (*plus*) gedurende een bepaalde periode beschikbaar moet blijven voor de daarvoor aangewezen doelgroepen. Dit is de instandhoudingstermijn.

De verordening regelt niet de toewijzing van dergelijke nieuwbouwwoningen aan individuele huishoudens. In voorkomende gevallen kunnen gemeente en ontwikkelaar/belegger met elkaar overeenkomen bij toewijzing voorrang te verlenen aan maatschappelijk belangrijke beroepsgroepen als zorg en onderwijs.

### Artikelsgewijze toelichting

#### Artikel 1 Definities

.....

#### Artikel 2 Huurprijsgrenzen

Bij het bepalen van de minimale huurprijs voor een middeldure huurwoning is aansluiting gezocht bij de bestaande huurtoeslaggrens, zoals bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag. Die grens bedraagt € 720 (prijspeil 2019). De bovengrens voor een middeldure huurwoning is bepaald op € 900 (prijspeil 2019). Voor het segment middeldure huurwoningen *plus* geldt een aanvangshuur van tenminste € 901 (prijspeil 2019) bedraagt en ten hoogste € 1.100 (prijspeil 2019).

Beide huurprijsgrenzen worden op 1 januari geïndexeerd. De minimale huurgrens voor een middeldure huurwoning of een middeldure huurwoning *plus* wordt geïndexeerd met een verhoging zoals bepaald in artikel 12, lid 2 van het Besluit huurprijzen woonruimte. Deze indexering ligt vast in landelijke wetgeving en vindt regelmatig, maar niet altijd jaarlijks, plaats door de rijksoverheid. De indexering van de bovengrens is een gemeentelijke

beleidskeuze. Deze indexering moet jaarlijks plaatsvinden. Gekozen is voor koppeling aan de consumentenprijsindex van het Centraal Bureau voor de Statistiek, waarboven een opslag van ten hoogste 1% mag opgeteld.

In de verordening is geregeld dat de jaarlijkse verhoging van de huurprijs niet mag leiden tot overschrijding van de bandbreedte die voor de aanvangshuurprijs is aangegeven. De beschikbaarheid voor de doelgroep wordt geborgd door de bepaling in het vierde en vijfde lid. De huurverhogingen die de verhuurder doorvoert, mogen er niet toe leiden dat de huurprijs tijdens de instandhoudingstermijn hoger wordt dan de maximale aanvangshuurprijs die in enig jaar geldt. Er is derhalve een plafond voor de te vragen huurprijs in de instandhoudingstermijn. Deze verordening regelt daarentegen niet de hoogte van de jaarlijkse huurverhoging die de verhuurder aan de huurders oplegt.

### Artikel 3 Doelgroep

Dit artikel omschrijft de doelgroepen voor nieuw te bouwen middeldure huurwoningen. De afbakening van de doelgroep vindt plaats door middel van maximale inkomensgrenzen.

Gedurende een vastgelegde termijn (zie artikel 4) moet de woning voor deze doelgroepen in stand gehouden worden. Hierbij wordt aansluiting gezocht bij de inkomensgrenzen uit de huisvestingsverordening, die gelden voor toewijzing van middeldure huurwoningen.

De inkomensgrens voor de doelgroep voor middeldure huurwoningen ligt op maximaal 1,5 keer de DAEB-norm. In 2019 is dit bedrag € 57.052. Als doelgroep voor middeldure huurwoningen *plus* worden aangemerkt huishoudens met een inkomen tussen de DAEB-norm € 38.035 tot maximaal 2 keer de DAEB-norm € 76.070. Deze bedragen worden jaarlijks geïndexeerd conform artikel 48, eerste lid, van de Woningwet.

### Artikel 4 Instandhoudingstermijn

De verhuurder moet de woning gedurende de instandhoudingstermijn beschikbaar houden voor de doelgroep. De instandhoudingstermijn voor middeldure huurwoningen is bepaald op 20 jaar.

Indien woningen binnen de termijn van 20 jaar wordt onttrokken aan de opgelegde categorie, wordt in strijd gehandeld met deze verordening. Als een woning bijvoorbeeld wordt verkocht dan wel voor een te hoge huur wordt verhuurd gedurende die instandhoudingsperiode, kan de gemeente handhavend optreden, bijvoorbeeld door het opleggen van een last onder dwangsom.

### Artikel 5 Hardheidsclausule

Het college kan in gevallen waarin deze verordening niet of niet in redelijkheid voorziet een bijzondere voorziening treffen waarbij de bijzondere omstandigheden van een geval wordt afgewogen.

### Artikel 6 Differentiatie woningbouw (kaartje)