



Verordening middenhuur Tilburg 2019

De raad van de gemeente Tilburg;

- gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders;

Besluit

De Verordening "Middenhuur Tilburg 2019" vast te stellen met daarin:

1. Een minimaal percentage van 10 % aan middeldure woningen als uitgangspunt te nemen bij nieuwe woningbouwontwikkelingen van meer dan 50 woningen;
2. Voor woningbouwplannen tussen 10 en 50 woningen de Stuurgroep Stedelijke Ontwikkeling een maatwerkafweging te laten maken;
3. Een goede prijs-kwaliteitsverhouding conform de indeling naar huurprijs, gebruiksoppervlakte (GBO) en gebied zoals opgenomen in de verordening "Middenhuur Tilburg 2019".
4. Een minimale termijn van 10 jaar na ingebruikname waarbij de woning in het betreffende huurprijssegment blijft.
5. Een maximale inkomensgrens van 1,5 keer de DAEB-norm (2019: € 57.053,-) ter bepaling of een huishouden tot de middeninkomensgroep behoort;

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 3 juni 2019

de griffier,

de voorzitter,

Verordening middenhuur Tilburg 2019

Artikel 1 Definities

In deze verordening wordt verstaan onder:

- a. Aanvangshuurprijs: de huurprijs per maand bij de start van de huurovereenkomst;
- b. College: het college van burgemeester en wethouders;
- c. Huishouden: een alleenstaande, dan wel twee of meer personen die hun hoofdverblijf in dezelfde woning hebben en een duurzame gezamenlijke huishouding voeren;
- d. Huurprijs: de prijs die bij huur per maand is verschuldigd voor het enkele gebruik van een woonruimte, exclusief eventueel bijkomende servicekosten voor bijvoorbeeld gas, water, licht en administratiekosten.
- e. Huishoudinkomen: het inkomen dat op grond van artikel 1 Woningwet als huishoudinkomen wordt aangemerkt voor een peiljaar;
- f. Middeldure huurwoning: huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder j van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro);
- g. DAEB-norm: de inkomensgrens bedoeld in artikel 48, eerste lid, van de Woningwet;
- h. Gebruiksoppervlakte: gebruiksoppervlakte als bedoeld in NEN 2580, hierna te noemen GBO, is de bruikbare vloeroppervlakte, geschikt voor het beoogde gebruik.
- i. Vooradvies: Een vooradvies is een verzoek van een ontwikkelaar van een woningbouwlocatie om de mogelijkheden en beperkingen van een bouwplan door de gemeente te laten onderzoeken, voorgaand aan de indiening van een aanvraag om een omgevingsvergunning.

Artikel 2 Minimum en maximum huurprijsgrenzen

1. De aanvangshuurprijs voor:
 - a. lage middeldure huurwoningen bedraagt tenminste het bedrag bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag en ten hoogste € 800 per maand; en blijft gedurende de instandhoudingstermijn binnen deze te indexeren bandbreedte (conform uitgangspunten zoals omschreven in het derde lid);
 - b. hoge middeldure huurwoningen begint bij € 801 en ten hoogste € 950 per maand en blijft gedurende de instandhoudingstermijn binnen deze te indexeren bandbreedte (conform uitgangspunten zoals omschreven in het derde lid).



2. De in het eerste lid bedoelde minimale aanvangshuur wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 12, tweede lid van het Besluit huurprijzen woonruimte.
3. De in het eerste lid bedoelde maximale aanvangshuur van lage middeldure huurwoningen en hoge middeldure huurwoningen wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig de consumentenprijsindex (CPI) van het Centraal Bureau voor de Statistiek.
4. De hoogte van de huurprijs van middeldure huurwoningen dient gerekend vanaf de datum van eerste verhuur gedurende de instandhoudingstermijn zoals genoemd in artikel 5, met toepassing van het tweede en derde lid, te blijven vallen binnen de bandbreedten genoemd in het eerste lid.

Artikel 3 Maximum inkomenseis middeldure huurwoning

De doelgroep voor midden huurwoningen zijn huishoudens die op het moment van de start van de inschrijfprocedure voor de desbetreffende woning(en) een gezamenlijk huishoudinkomen (het verzamelinkomen) hebben tot maximaal 1,5 keer de DAEB-norm. In 2019 bedraagt deze DAEB norm € 38.035,-. Uitgangspunt is het verzamelinkomen in het berekeningsjaar op basis van de Wet inkomstenbelasting 2001 (Wet IB 2001), of wanneer bij betrokkene geen inkomstenbelasting wordt geheven, het belastbare loon volgens de Wet op de loonbelasting 1964.

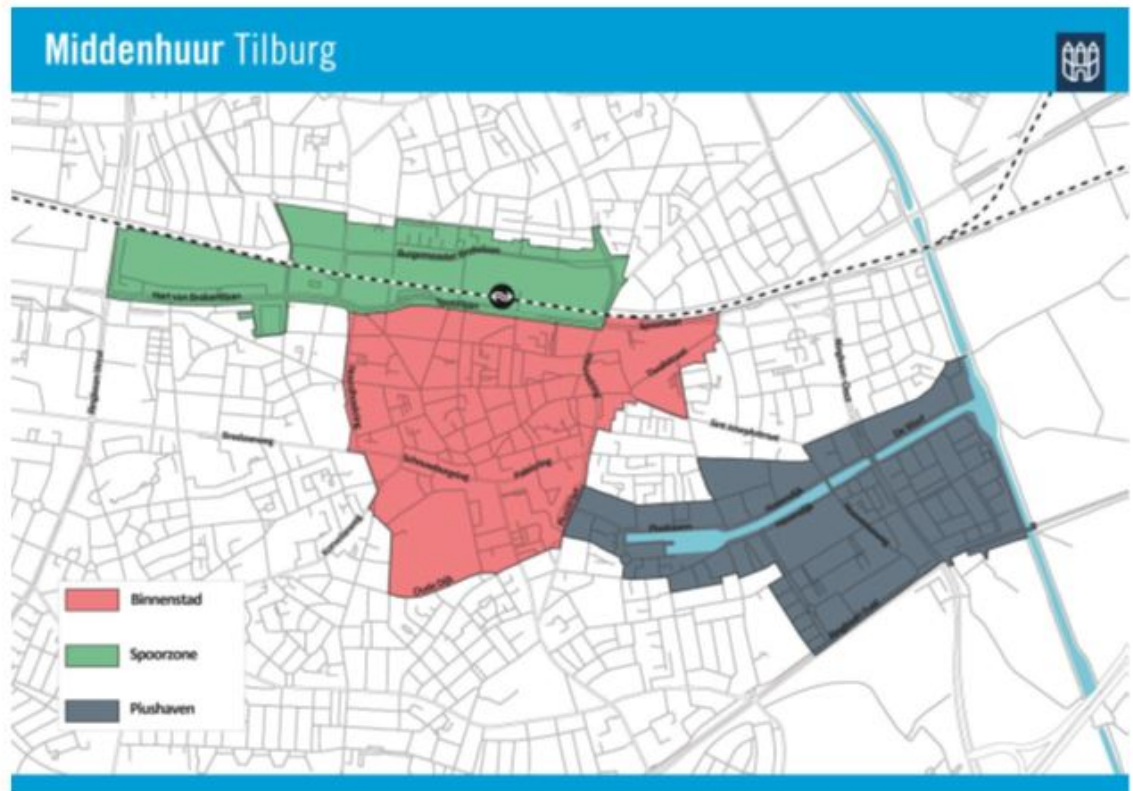
Artikel 4 Prijs-kwaliteitsverhouding middeldure huurwoning

1. Een minimum percentage van 10% middeldure huur als uitgangspunt nemen bij nieuwe grotere woningbouwontwikkelingen (meer dan 50 woningen), waarmee alle initiatiefnemers in de stad een aandeel moeten leveren in deze opgave:
 - a. Daarbij onderscheid maken tussen de huurprijsniveaus € 721-€ 800 en € 801-€ 950 (prijsspeil 2019).
 - b. Voor middeldure huurwoningen wordt uitgegaan van een minimale oppervlakte van 70 m² GBO. Voor locaties in de Binnenstad, Spoorzone en Piushaven geldt een minimale oppervlakte van 60 m² GBO. Met het gebruiksoppervlak loopt de huurprijs op. Dit ziet er als volgt uit:

	Minimale oppervlakten Gemeente Tilburg, exclusief Binnenstad, Spoorzone en Piushaven.	Minimale oppervlakte gebieden Binnenstad, Spoorzone en Piushaven (
Maximale aanvangshuur in €	<i>Minimale gebruiksoppervlakte in m² (GBO)</i>	<i>Minimale gebruiksoppervlakte in m²(GBO)</i>
Tussen € 721* en € 800,-	70 m ²	60 m ²
Tussen € 801 en € 950,-	80 m ²	70 m ²

*: Liberalisatiegrens sociale huurwoning

2. Voor kleinere plannen (tussen 10 en 50 woningen) geldt een maatwerkafweging.
3. Overzichtsk kaart begrenzing Binnenstad, Spoorzone en Piushaven (conform beheersgebieden bestemmingsplan):

**Artikel 5 Instandhoudingstermijn**

Middeldure huurwoningen dienen gedurende een termijn van tenminste 10 jaar na de eerste ingebruikname als zodanig beschikbaar te blijven.

Artikel 6 Indiening

1. Plannen voor nieuwe woningbouw ontwikkelingen kunnen door initiatiefnemers door middel van een vooradvies ingediend worden via: <https://www.tilburg.nl/ondernemers/bouwen-en-vestigen/omgevingsvergunning/>, vooradvies ondernemers.
2. In het vooradvies wordt ten aanzien van de middeldure huur beoordeeld of het plan aan de uitgangspunten van deze verordening voldoet.
3. Na afgifte van het antwoord vooradvies dient altijd nog een omgevingsvergunning ingediend te worden.

Artikel 7 Naleving

Met het toezicht op de naleving van het bij of krachtens deze verordening bepaalde zijn belast de daartoe door het college aangewezen medewerkers van de gemeente.

Artikel 8 Hardheidsclausule

Het college van burgemeester en wethouders kan op grond van bijzondere omstandigheden gemotiveerd afwijken van deze verordening.

Artikel 9 Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als Verordening Middenhuur Tilburg 2019.

Artikel 10 Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking acht dagen na publicatie in het Gemeentebblad.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 3 juni 2019

de griffier,

de voorzitter,



Toelichting op Verordening Middenhuur Tilburg 2019

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. Deze verordening vormt daarmee de wettelijke basis voor het doorvoeren van gemeentelijk woonbeleid in bestemmingsplannen. De verordening heeft alleen betrekking op nieuwbouw.

Sinds 1 juli 2017 kan de gemeente ook sturen op toevoeging van de categorie middeldure huurwoningen. Deze mogelijkheid en het collegebesluit 'Instrumentarium ter bevordering van het aanbod van middeldure huurwoningen' (18 juli 2017) vormen de uitgangspunten voor deze verordening. De toepassing van deze verordening moet in het betreffende bestemmingsplan en het bijbehorende exploitatieplan vastgelegd worden.

In deze verordening zijn de sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen opgenomen. De maximale aanvangshuurprijs voor middeldure huurwoningen wordt hiermee vastgelegd. Deze grens moet de gemeente bepalen. Ook regelt de verordening dat de middeldure huurwoningen gedurende een bepaalde periode binnen de opgelegde categorie beschikbaar moeten blijven. De verordening regelt niet de toewijzing van woningen aan individuele huishoudens.

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1 Definities

De inhoud van dit artikel spreekt voor zich

Artikel 2 Minimum en maximum 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 € 720,42 (prijsspeil 2019). De bovengrens voor een middeldure huurwoning is bepaald op € 950 (prijsspeil 2019). Deze bovengrens is afgeleid van de grens die gehanteerd wordt in het collegebesluit 'Instrumentarium ter bevordering van het aanbod van middeldure huurwoningen' (18 juli 2017).

Beide huurprijsgrenzen worden telkens op 1 januari geïndexeerd. De minimale huurgrens voor een middeldure huurwoning 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.

De beschikbaarheid van dit aanbod huurwoningen wordt geborgd door de bepalingen in de andere artikelliden. 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 Maximum inkomenseis middeldure huurwoning

De verhuurder van middeldure huurwoningen is vrij in de keuze van het toewijzingsmodel, onder voorwaarde de gestelde inkomenseis niet hoger is dan het inkomen zoals genoemd in dit artikel. Hiermee wordt voorkomen dat de middeldure huurwoningen niet beschikbaar zijn voor de doelgroep van beleid.

Artikel 4 Prijs-kwaliteitverhouding middeldure huurwoning

Dit artikel spreekt voor zich.

Artikel 5 Instandhoudingstermijn

Artikel 5 regelt de minimale instandhoudingstermijn voor middeldure huurwoningen, welke is bepaald op 10 jaar. Deze instandhoudingstermijn geeft voor minimaal 10 jaar de zekerheid over de beschikbaarheid van middeldure huurwoningen. De huurprijs van middeldure huurwoningen zal in die periode niet hoger mogen zijn dan de bovengrens die is vastgelegd in artikel 2 van deze verordening.

Artikel 6 Indiening

Indienen van een vooradvies via: <https://www.tilburg.nl/ondernemers/bouwen-en-vestigen/omgevingsvergunning/>



Bij het vooradvies dienen 2 PDF-documenten toegevoegd te zijn (bestaande en nieuwe situatie) met daarin:

- Situatietekening ten opzichte van bestaande bebouwing.
- Tekeningen op schaal 1:100 met plattegronden, inclusief beoogd gebruik/bestemming, doorsneden, geveltekeningen inclusief aangrenzende bebouwing, details, materialen, kleuren en relevante installaties.
- Foto's van de bestaande situatie en de omliggende bebouwing.

Artikel 7 Naleving

Indien woningen binnen de termijn van 10 jaar worden 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 8 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 9 Citeertitel

Dit artikel spreekt voor zich.

Artikel 10 Inwerkingtreding

Dit artikel spreekt voor zich.