

Verordening van de gemeenteraad van de gemeente Amersfoort houdende regels omtrent sociale huur en middenhuur (Verordening sociale huur en middenhuur gemeente Amersfoort)

De raad van de gemeente Amersfoort,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 18 juni 2019;

gelet op artikel 147, eerste lid en artikel 149 van de Gemeentewet en artikel 1.1.1, eerste lid, onder d en j, van het Besluit ruimtelijke ordening;

overwegende dat gemeente Amersfoort een grote vraag kent naar betaalbare sociale huurwoningen en midden huurwoningen;

overwegende dat de gemeente Amersfoort streeft naar uitbreiding van de voorraad sociale huurwoningen en uitbreiding van het aantal midden huurwoningen;

overwegende dat behoefte bestaat om ten behoeve van de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen regels te kunnen stellen met betrekking tot sociale huurwoningen en woningen voor middenhuur, dit gelet op het bepaalde in artikel 3.1.2 Besluit ruimtelijke ordening;

overwegende dat het daartoe noodzakelijk is in een gemeentelijke verordening de doelgroepen te omschrijven, gelet op het bepaalde in artikel 1.1.1, eerste lid, onder d en j van het Besluit ruimtelijke ordening;

besluit:

vast te stellen de **“Verordening sociale huur en middenhuur gemeente Amersfoort”**

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

- a. huishouden: een alleenstaande, dan wel twee of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of willen gaan voeren;
- b. huishoudinkomen: huishoudinkomen als bedoeld in artikel 1, eerste lid, van de Woningwet;
- c. inkomensgrens: inkomensgrens als bedoeld in artikel 16 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015;
- d. middenhuurwoning: geliberaliseerde woning voor middenhuur als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder j, van het Besluit ruimtelijke ordening;
- e. sociale huurwoning: sociale huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder d, van het Besluit ruimtelijke ordening.

Artikel 2 Sociale huurwoning

1. Doelgroep voor een sociale huurwoning zijn huishoudens met een huishoudinkomen niet hoger dan de inkomensgrens.
2. Een sociale huurwoning dient gedurende een periode van ten minste 10 jaar na ingebruikname voor de doelgroep in stand te worden gehouden.

Artikel 3 Middenhuurwoning

1. De aanvangshuurprijs (excl. servicekosten en kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter) van een middenhuurwoning bedraagt ten hoogste:
 - a. in de lage categorie: €849,-
 - b. in de hoge categorie: €999,-
2. De maximale aanvangshuurprijs, bedoeld in het eerste lid, wordt jaarlijks geïndexeerd aan de hand van Consumenten Prijs Index (CPI) van het CBS.
3. Een middenhuurwoning heeft een oppervlakte voor vertrekken en overige ruimten van ten minste van 50m² overeenkomstig Bijlage I onder A van het Besluit huurprijzen woonruimte.
4. Een middenhuurwoning dient gedurende een periode van 20 jaar na ingebruikname in stand te worden gehouden als middenhuurwoning.

Artikel 4 Intrekking

De Verordening doelgroep sociale huurwoningen gemeente Amersfoort wordt ingetrokken.

Artikel 5 Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking met ingang van de eerste dag na bekendmaking.

Artikel 6 Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als: Verordening sociale huur en middenhuur gemeente Amersfoort.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 16 juli 2019

de griffier,

de voorzitter,

TOELICHTING

Algemeen

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) biedt gemeenten de mogelijkheid om in bestemmingsplannen percentages vast te leggen van woningbouwcategorieën. Dit kan voor de categorieën sociale huur, middeldure huur, sociale koop en particulier opdrachtgeverschap. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) definieert sociale huur en middenhuur. De raad van de gemeente Amersfoort geeft in deze verordening uitvoering aan het gestelde in artikel 1.1.1. eerste lid onder d en j van het Bro, te weten het vastleggen in een gemeentelijke verordening van de doelgroep voor sociale huurwoningen, de instandhoudingstermijn voor sociale huur en middenhuur en de maximale aanvangshuurprijs voor middenhuur.

De gemeente Amersfoort had reeds de Verordening doelgroep sociale huurwoningen gemeente Amersfoort. Die verordening had slechts betrekking op sociale huurwoningen. Sinds 1 juli 2017 kan de gemeente door een wijziging van het Bro ook sturen op toevoeging van de categorie middenhuurwoningen. Deze mogelijkheid, het Deltaplan wonen en het Actieplan huisvesting middeninkomens van de gemeente Amersfoort vormen de uitgangspunten voor deze verordening sociale huur en middenhuur.

In deze verordening zijn de sociale huurwoning en de middenhuurwoning opgenomen. De maximale aanvangshuurprijs voor middenhuurwoningen wordt hiermee vastgelegd. Ook regelt de verordening dat de sociale huurwoning en de middenhuurwoning gedurende een bepaalde periode beschikbaar moeten blijven. Dit is de instandhoudingstermijn.

De verordening regelt niet de toewijzing van deze categorieën nieuwbouwwoningen aan individuele huishoudens. De toewijzing van sociale huurwoningen vindt plaats op basis van de Huisvestingsverordening. De Huisvestingsverordening geeft bepalingen over de woonruimteverdeling. Partijen, buiten de toegelaten instellingen, die in nieuwbouwprojecten naast middenhuurwoning ook sociale huurwoningen realiseren, worden er vooraf op gewezen dat de toewijzing van deze huurwoningen plaats zal moeten vinden met inachtneming van de regels voor woonruimteverdeling die gelden in de gemeente Amersfoort. Voor de middenhuurwoningen worden geen regels voor toewijzing vastgesteld en geldt geen vergunningplicht.

Het "Deltaplan: visie en aanpak woonopgave Amersfoort" (vastgesteld op 28 mei 2019, hierna: Deltaplan) beschrijft de keuzes die Amersfoort maakt in het woonbeleid. Amersfoort is een aantrekkelijke stad om in te wonen en wil dat graag voor iedereen blijven. Er moet voor iedereen een passende en betaalbare woning beschikbaar zijn. De aantrekkelijkheid van Amersfoort in combinatie met demografische trends zorgt ervoor dat hier een grote vraag naar woningen is. Door de grote vraag is er schaarste aan woningen en is er steeds meer verdringing op de woningmarkt. Onder andere de betaalbaarheid van woningen voor lage en middeninkomens staat onder druk. Om de aantrekkelijkheid en inclusiviteit te behouden zijn er meer (betaalbare) woningen nodig om de schaarste aan te pakken. De gemeente wil groeien met 1000 woningen per jaar tot 2030. Amersfoort wil groeien met kwaliteit. Dat betekent dat er woningen komen die passen bij de behoefte en financiële mogelijkheden van woningzoekenden. Daartoe is opgenomen in het Deltaplan dat alle woningbouwontwikkelingen voor tenminste 35% uit sociale huurwoningen moet bestaan en 20% uit middenhuurwoningen. Dit zal vervolgens ook worden opgenomen in bestemmingsplannen.

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1. Begripsomschrijvingen

Dit artikel definieert enkele relevante begrippen.

Artikel 2. Sociale huur

Algemeen

De aanvangshuurprijs voor een sociale huurwoning bedraagt maximaal het bedrag bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a van de Wet op de huurtoeslag. Deze maximale huurprijs voor een sociale huurwoning is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening.

Lid 1

Artikel 1.1, eerste lid, onder d, van het Bro geeft aan de gemeente de mogelijkheid om in een verordening een doelgroep op te nemen voor sociale huurwoningen. De gemeente Amersfoort wijst als doelgroep voor een sociale huurwoning aan huishoudens met een huishoudinkomen niet hoger dan de inkomensgrens.

Lid 2

De druk op de sociale huurvoorraad is de afgelopen jaren toegenomen. Uit cijfers van Woningnet blijkt dat er een lange wachttijd is (in 2018 9,7 jaar) en dat het aantal reacties per aangeboden woning de afgelopen jaren sterk is toegenomen.

Gelet op de wens om te komen tot een evenwichtige en duurzame balans in de woningmarkt wordt in deze verordening voor Amersfoort de instandhoudingstermijn voor sociale huurwoningen gesteld op ten minste 10 jaar na de eerste ingebruikname.

De woorden "ten minste" betekenen dat de Gemeenteraad bij ieder opvolgend ruimtelijk besluit inzake het plangebied opnieuw zal afwegen of hij de regels/voorschriften met betrekking tot het percentage sociale huurwoningen wenst te bestendigen.

Artikel 3. Middenhuur

Algemeen

Lid 1

De minimale aanvangshuurprijs voor een middenhuurwoning is de bestaande huurtoeslaggrens, zoals bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag (prijsspeil 2019: €720,42). Op grond van artikel 1.1., eerste lid, onder j, van het Bro kan de gemeente de bovengrens van de aanvangshuurprijs bepalen. De bovengrens voor een middenhuurwoning is door de gemeente bepaald op € 999,- (prijsspeil 2019). Deze bovengrens sluit aan bij de grens die in het Deltaplan voor het hoge segment van de categorie middelduur gehanteerd wordt. De onder- en bovengrens sluiten aan bij het vacuüm in de woningmarkt en de bestedingskracht van middeninkomens. Bij een inkomen van €38.000 hoort een maximum huurprijs van circa € 730 bij een inkomen van €55.000 per jaar is dat maximaal circa €1050. Er is een lage categorie en een hoge categorie middenhuur vastgesteld. Dit om te zorgen dat er ook voor de lage middeninkomens woningen beschikbaar komen. Ook in het bestemmingsplan zal onderscheid worden gemaakt tussen de lage en hoge categorie middenhuur.

Lid 2

De huurprijsgrenzen worden op 1 januari geïndexeerd. De minimale huurgrens voor een midden 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, 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.

Lid 3

De gemeente Amersfoort wil dat nieuwe appartementen voldoende woonkwaliteit hebben, ook op langere termijn. Om een goede prijs-kwaliteit te borgen moeten nieuw te bouwen vrije sectorwoningen (waaronder ook het middensegment) een woonoppervlak hebben van minimaal 50 m². Dit is ook opgenomen als een van de maatregelen in het Deltaplan.

Lid 4

Met het bepalen van de instandhoudingstermijn, wordt geborgd dat de woningen beschikbaar blijven als huurwoning in het middensegment. Gelet op de wens om te komen tot een evenwichtige en duurzame balans in de woningmarkt wordt in deze verordening voor Amersfoort de instandhoudingstermijn voor middenhuurwoningen gesteld op 20 jaar na de eerste ingebruikname.