

Verordening geliberaliseerde middenhuur Enschede

De raad van de gemeente Enschede;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 27 augustus 2019;

gelet op artikel 149 van de Gemeentewet en artikel 1.1.1 onderdeel j van het Besluit ruimtelijke ordening;

gezien het advies van de Stedelijke Commissie van 9 september 2019;

BESLUIT:

vast te stellen de volgende

VERORDENING GELIBERALISEERDE MIDDENHUUR ENSCHEDE 2019.

Artikel 1 Definities

In deze verordening wordt verstaan onder:

- a. Aanvangshuurprijs: de huurprijs bij de start van de huurovereenkomst;
- b. College: het college van burgemeester en wethouders van Enschede;
- c. DAEB-norm: de inkomensgrens bedoeld in artikel 48, eerste lid van de Woningwet;
- d. Huishouden: alleenstaande dan wel twee personen met of zonder kinderen, die een gemeenschappelijke huishouding voeren of wensen te voeren;
- e. Huurprijs: de prijs die bij huur per maand is verschuldigd voor het enkele gebruik van een woonruimte;
- f. Inkomen: rekeninkomen als bedoeld in artikel 1, aanhef en onder i van de Wet op de huurtoeslag;
- g. Middeldure huurwoning: huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid onderdeel j van het Besluit ruimtelijke ordening.

Artikel 2 Huurprijsgrenzen

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 € 950,- voor appartementen en ten hoogste € 1150,- voor grondgebonden woningen.
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 wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig de consumentenprijsindex 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 4, met toepassing van het tweede en derde lid, te blijven vallen binnen de in het eerste lid genoemde bandbreedte.

Artikel 3 Doelgroep

Als doelgroep voor middeldure huurwoningen worden aangemerkt huishoudens met een inkomen tot maximaal 2 keer de DAEB-norm.

Artikel 4 Instandhoudingstermijn

Middeldure huurwoningen dienen gedurende een termijn van tenminste 15 jaar na de eerste ingebruikname voor de doelgroep beschikbaar te blijven.

Artikel 5 Hardheidsclausule

Het college is bevoegd om in bijzondere gevallen waarin deze verordening niet of niet in redelijkheid voorziet, ten gunste van de aanvrager af te wijken van deze verordening.

Artikel 6 Vindplaats.

Het elektronische gemeenteblad is te vinden op de website www.officielebekendmakingen.nl. of op www.enschede.nl.

Artikel 7 Inwerkingtreding en citeertitel.

1. Deze verordening treedt in werking op de dag na die van de bekendmaking.

2. Deze verordening kan worden aangehaald als "Verordening geliberaliseerde middenhuur Enschede 2019".

Aldus vastgesteld in de vergadering van 30 september 2019

De griffier, R.M. Jongedijk,

De voorzitter, dr. G.O. van Veldhuizen

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 en bij transformatie van bestaande bouw. Dit kan voor de categorieën sociale huur, middeldure huur, sociale koop en particulier opdrachtgeverschap. De doelgroepenverordening vormt daarmee de wettelijke basis voor het doorvoeren van gemeentelijk woonbeleid in bestemmingsplannen. De doelgroepenverordening heeft betrekking op zowel nieuwbouw als transformatie van bestaande bouw. De Woonvisie vormt het inhoudelijke uitgangspunt voor deze verordening.

Om de doelgroepenverordening toe te kunnen passen moet dit in het betreffende bestemmingsplan en eventueel ook in het bijbehorende exploitatieplan vastgelegd worden. Alleen dan kan de doelgroepenverordening worden toegepast.

In deze doelgroepenverordening is alleen de middeldure huurwoning opgenomen. De maximale aanvangshuurprijs voor middeldure huurwoningen wordt hiermee vastgelegd. Deze grens moet de gemeente bepalen. De doelgroepenverordening regelt tevens voor welke doelgroepen de te bouwen middeldure huurwoningen bedoeld zijn. De doelgroepen worden bepaald aan de hand van inkomensgrenzen. Ook regelt de verordening dat de middeldure huurwoning 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.

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1 Definities

De inhoud van a. tot en met d. en f. spreekt voor zich. Bij e. betekent het enkele gebruik van een woonruimte de huurprijs zonder servicekosten of voorschot nutsvoorzieningen. Omwille van de toepasbaarheid van deze verordening wordt onder h. het begrip 'middeldure huurwoning' gehanteerd voor het begrip 'geliberaliseerde woning voor middenhuur', zoals toegepast in het Besluit ruimtelijke ordening.

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 € 950,- voor appartementen, respectievelijk € 1150,- voor grondgebonden huurwoningen (prijspeil 2019). Deze bovengrenzen zijn bepaald op basis van de Enschedese woningmarktsituatie.

De huurprijsgrenzen worden 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 om deze indexering te koppelen aan de consumentenprijsindex van het Centraal Bureau voor de Statistiek.

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 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 dus een plafond voor de te vragen huurprijs in de instandhoudingstermijn. Deze verordening regelt echter niet de hoogte van de jaarlijkse huurverhoging die de verhuurder aan de huurder oplegt.

Artikel 3 Doelgroep

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

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

De inkomensgrens voor de doelgroep voor middeldure huurwoningen ligt op maximaal 2 keer de DAEB-norm. In 2019 is dit bedrag € 38.035,- Dit bedrag wordt 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 15 jaar. Hiermee is beoogd een goede balans te vinden binnen de reële mogelijkheden voor (institutionele) beleggers en woningcorporaties op de Enschedese woningmarkt en de gemeentelijke wens van een lange betrokkenheid van (institutionele) beleggers en woningcorporaties. 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. Indien woningen binnen de termijn van 15 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 de 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 uitzondering maken op de vastgestelde regels, waarbij de bijzondere omstandigheden van een geval worden afgewogen.

Artikel 6 Vindplaats

Dit artikel spreekt voor zich.

Artikel 7 Inwerkingtreding en citeertitel

Dit artikel spreekt voor zich.