

Concept-Verordening middenhuurwoningen Waddinxveen

Burgemeester en wethouders van Waddinxveen hebben besloten op <datum>:

De concept-Verordening middenhuurwoningen Waddinxveen vrij te geven voor inspraak. Met deze verordening, die is gebaseerd op de artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet en artikel 3.1.2 van het Besluit ruimtelijke ordening, regelt de gemeente Waddinxveen het kader om via bestemmingsplannen middenhuurwoningen te kunnen realiseren. De inspraakperiode loopt van <datum> tot en met <datum>. Daarna zullen burgemeester en wethouders de verordening, met eventuele aanpassingen naar aanleiding van de inspraakronde, ter vaststelling voorleggen aan de gemeenteraad.

De voor inspraak vrijgegeven concept-Verordening middenhuurwoningen Waddinxveen bevat de volgende punten:

- a. De minimale en maximale aanvangshuurprijs;
- b. De definiëring van de doelgroep;
- c. De minimale oppervlakte;
- d. De minimale instandhoudingstermijn.

Concept-Verordening middenhuurwoningen Waddinxveen

Artikel 1 Definities

In deze verordening wordt verstaan onder:

- Gebruiksoppervlakte (GBO): de oppervlakte als bedoeld in NEN 2580 van de middenhuurwoning.
- Huishouden:
 - a. eenpersoonshuishouden: het huishouden van een persoon die als enige een woonruimte bewoont of wil gaan bewonen;
 - b. meerpersoonshuishouden: het huishouden van twee of meer personen die gezamenlijk een woonruimte bewonen of willen gaan bewonen, waarbij sprake is van continuïteit in samenstelling en onderlinge verbondenheid.
- Huurprijs: de prijs die bij huur per maand is verschuldigd voor het enkele gebruik van een woonruimte.
- Middenhuurwoning: huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder j van het Besluit ruimtelijke ordening.

Artikel 2 Aanvangshuurprijzen

1. De huurprijs bij de start van de huurovereenkomst voor een middenhuurwoning bedraagt ten minste het bedrag als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag.
2. De huurprijs bij de start van de huurovereenkomst voor een middenhuurwoning bedraagt ten hoogste:
 - a. € 916,00 (prijspeil 2020) voor woningen met de gebruiksoppervlakte van 60 tot 80 m² GBO;
 - b. € 967,00 (prijspeil 2020) voor woningen met de gebruiksoppervlakte van ten minste 80 m² GBO.
3. De in het eerste lid bedoelde minimale aanvangshuurprijs wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 12, tweede lid van het Besluit huurprijzen woonruimte.
4. De in het tweede lid bedoelde maximale aanvangshuurprijzen worden jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig de consumentenprijsindex-alle-huishoudens van het Centraal Bureau voor de Statistiek.
5. De hoogte van de huurprijs dient vanaf de datum van eerste verhuur gedurende de instandhoudingstermijn zoals genoemd in artikel 5, met toepassing van het derde en vierde lid van dit artikel, binnen de bandbreedte te blijven ingevolge het bepaalde in het eerste en het tweede lid van dit artikel.

Artikel 3 Doelgroep

1. Als doelgroep voor een middenhuurwoning worden aangemerkt huishoudens met een inkomen van 1,0 tot 1,8 keer de inkomensgrens als bedoeld in artikel 1 van de Woningwet (DAEB-norm).
2. Onder inkomen zoals bedoeld in het eerste lid wordt verstaan: het rekeninkomen als bedoeld in artikel 1, aanhef en onder i van de Wet op de huurtoeslag.
3. De middenhuurwoning wordt met voorrang toegevoerd aan de doelgroep zoals bedoeld in het eerste lid.

Artikel 4 Oppervlakte

1. Een middenhuurwoning dient een gebruiksoppervlakte (GBO) te hebben van:
 - a. 60 m² tot 80 m² als de aanvangshuurprijs ligt tussen het bedrag als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag en € 916,00;
 - b. minimaal 80 m² als de aanvangshuurprijs ligt tussen € 916,00 en € 967,00.

Artikel 5 Instandhoudingstermijn

Een middenhuurwoning dient gedurende een termijn van ten minste 15 jaar na de eerste ingebruikname voor de doelgroep als bedoeld in artikel 3 beschikbaar te blijven.

Artikel 6 Hardheidsclausule

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd in gevallen waarin de toepassing van artikel 2, tweede lid, artikel 4 en artikel 5 van deze verordening naar hun oordeel tot een bijzondere hardheid leiden, ten gunste van de aanvrager af te wijken van deze verordening.

Artikel 7 Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als Verordening middenhuurwoningen Waddinxveen.

Artikel 8 Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking met ingang van de dag volgend op haar bekendmaking.

Toelichting

Aanleiding en doel

Er worden in Waddinxveen te weinig middenhuurwoningen gerealiseerd voor de middeninkomens die niet kunnen huren in de sociale huursector maar door omstandigheden ook geen woning kunnen kopen. Doel van deze Verordening middenhuurwoningen is om de maximale huurprijs te reguleren om de woningen financieel bereikbaar te houden voor de doelgroep middeninkomens, het minimale instandhoudingstermijn vast te leggen en een minimale kwaliteit (GBO) van de woning te garanderen.

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, middenhuur, sociale koop en particulier opdrachtgeverschap.

De Verordening middenhuurwoningen (hierna: de verordening) geldt uitsluitend voor middenhuurwoningen. Voor de sociale huurwoning, de sociale koop en particulier opdrachtgeverschap is geen aanvullende regeling nodig. De verordening vormt de wettelijke basis voor het doorvoeren van het gemeentelijk beleid ten aanzien van middenhuurwoningen in bestemmingsplannen. De verordening geldt alleen voor nieuw te bouwen woningen die worden gebouwd op grond van bestemmingsplannen waarin op basis van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) een minimum percentage middenhuurwoningen is bepaald.

De verordening dient regels te bevatten over de maximale aanvangshuurprijs en de minimale instandhoudingstermijn als middenhuurwoning (artikel 1.1.1, eerste lid, onder j, Bro). Dit is de periode waarin de woningen beschikbaar moeten blijven voor de doelgroep.

De verordening regelt tevens voor welke doelgroep de te bouwen middenhuurwoningen bedoeld zijn. De doelgroep wordt bepaald aan de hand van een inkomensgrens. Tenslotte regelt de verordening een minimale oppervlakte van de woningen.

Met de vaststelling van deze verordening ontstaat een wettelijke basis om, indien nodig, uitvoering van het gemeentelijk woonbeleid in nieuwe bestemmingsplannen af te dwingen.

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1 Definities

De definitie van het begrip 'huishouden' is identiek aan de begripsbepaling zoals deze is neergelegd in artikel 1 van de Huisvestingsverordening Gemeente Waddinxveen 2019.

Omwille van de leesbaarheid van deze verordening wordt het begrip 'middenhuurwoning' gehanteerd voor het begrip 'geliberaliseerde woning voor middenhuur', zoals toegepast in het Bro.

Artikel 2 Aanvangshuurprijzen

De minimale huurprijs voor een middenhuurwoning is volgens artikel 1.1.1, eerste lid, onder j, Bro gelijk aan de huurtoeslaggrens, zoals bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag. Die grens bedraagt € 737,14 (prijspeil 2020).

De bovengrens voor een middenhuurwoning is bepaald op € 967,00 (prijspeil 2020¹). Deze bovengrens is overeenkomstig de grens die wordt genoemd in de Regionale Agenda Wonen 2019 van de regio Midden-Holland². Voor woningen kleiner dan 80 m² geldt een lagere maximale aanvangshuurprijs.

Zowel de minimale als de maximale huurprijsgrenzen worden op 1 januari geïndexeerd. De minimale huurgrens 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. Gekozen is voor een koppeling aan de consumentenprijsindex (alle huishoudens) van het Centraal Bureau voor de Statistiek.

In de verordening is geregeld dat de jaarlijkse huurverhoging van de huurprijs niet mag leiden tot overschrijding van de bandbreedte die voor de aanvangshuurprijs is aangegeven. De huurverhogingen die de verhuurder doorvoert, mogen er dus niet toe leiden dat de huurprijs tijdens de instandhoudingstermijn hoger wordt dan de maximale aanvangshuurprijs die in enig jaar geldt. Deze verordening regelt

1) Aangesloten is bij de maximale huurprijsgrens die de gemeente Gouda hanteert. Die huurprijs (€ 950; prijsspeil 2019) is met behulp van de consumentenprijsindex van het CBS geïndexeerd naar prijsspeil 2020.

2) Vindplaats: <https://www.regiomiddenholland.nl/Strategische+agenda/Ruimte+en+Wonen/passend+divers+en+duurzaam+woning-aanbod/Regionale+Agenda+Wonen/default.aspx>

daarentegen niet de hoogte van de jaarlijks huurverhoging die de verhuurder aan de huurders oplegt. Deze kan wel worden overeengekomen in de anterieure overeenkomst.

Artikel 3 Doelgroep

Dit artikel omschrijft de doelgroep voor een nieuw te bouwen middenhuurwoning. De afbakening van de doelgroep vindt plaats door middel van een minimale en een maximale inkomensgrens van een huishouden. De minimumgrens sluit aan bij de sociale huur (de DAEB-norm); de maximumgrens bedraagt 1,8 keer de DAEB-norm. In 2020 is dit bedrag € 70.299 per jaar (1,8 x € 39.055). Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd conform artikel 48, eerste lid, van de Woningwet.

Artikel 4 Oppervlakte

De huurprijs van een middenhuurwoning is hoger dan die van een sociale huurwoning. Daarom moet de woning meer kwaliteit bieden dan een sociale huurwoning. Om een zekere prijs/kwaliteitsprestatie te bewaken is in de verordening een minimale gebruiksoppervlakte opgenomen van 60 tot 80 m² en vanaf 80 m², afhankelijk van de aanvangshuurprijs.

Artikel 5 Instandhoudingstermijn

De verhuurder moet de middenhuurwoning gedurende de instandhoudingstermijn beschikbaar houden voor de doelgroep. De instandhoudingstermijn is bepaald op 15 jaar.

Als een woning binnen de termijn van 15 jaar wordt onttrokken aan de middenhuursector, wordt in strijd gehandeld met deze verordening en kan het college op grond van artikel 125 Gemeentewet jo artikel 5:32 Algemene wet bestuursrecht hiertegen bestuursrechtelijk handhavend optreden.

Van onttrekking aan de middenhuursector kan bijvoorbeeld sprake zijn wanneer de middenhuurwoning voor een te hoge huurprijs wordt verhuurd gedurende de instandhoudingsperiode.

Zodra bekend is waar woningen zoals bedoeld in deze verordening worden gerealiseerd, registreert de gemeente de in deze verordening opgenomen beperking op grond van de Wet kenbaarheid publiek-rechtelijke beperkingen.

Artikel 6 Hardheidsclausule

Burgemeester en wethouders kunnen in gevallen waarin deze artikelen van de verordening niet of niet in redelijkheid voorzien, een bijzondere voorziening treffen waarbij de bijzondere omstandigheden van een geval worden afgewogen.

Artikel 7 Citeertitel

Dit artikel spreekt voor zich.

Artikel 8 Inwerkingtreding

Dit artikel spreekt voor zich.