

Beleidsregel van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Nieuwegein houdende regels omtrent middenhuur

Burgemeester en wethouders van Nieuwegein;

Gelet op het bepaalde in de Aanvulling Woonvisie 2015;

Besluit

Vast te stellen:

Beleidsregels middenhuur Nieuwegein 2020

In de Aanvulling Woonvisie 2015 (april 2019) is het belang van middenhuurwoningen voor Nieuwegein omschreven. Middenhuurwoningen voorzien in een grote vraag. Het middenhuur-segment overbrugt de kloof tussen sociale huur en koop. Huishoudens met een middeninkomen kunnen wanneer ze niet kunnen of willen kopen niet uitwijken naar de sociale huur. Door de passendheidseisen komen ze daarvoor niet in aanmerking. Middenhuurwoningen vormen een alternatief voor middeninkomens. Nieuwegein heeft relatief weinig middenhuur woningen. Companen constateert in de woningmarktanalyse Nieuwegein van januari 2019 dat met name lage middeninkomens weinig keuze hebben op de woningmarkt en adviseert om 20% van de woningbouw in de middenhuur te realiseren, met het accent op lage middenhuur. Conform dit advies is in de Aanvulling Woonvisie 2015 de ambitie opgenomen om tot 2030 1000 gereguleerde middenhuurwoningen te realiseren, waarvan 600 woningen tot het lage middenhuur segment behoren. In deze beleidsregels wordt een en ander verder uitgewerkt.

Wat we verstaan we onder middenhuurwoningen?

Huurwoningen met een huurprijs tussen de vrije sectorhuurgrens € 737,14 en € 991,- (prijsspeil 2020). De vrije sectorhuurgrens wordt jaarlijks door de rijksoverheid vastgesteld. De bovengrens voor de middenhuur wordt jaarlijks geïndexeerd met de Consumenten Prijs Index (CPI) voor alle huishoudens.

Lage middenhuurwoningen zijn de woningen met een huurprijs vanaf de vrije sectorgrens tot € 864,- (prijsspeil 2020). Hierbij wordt de indexering aangehouden die hierboven is aangegeven, waarbij de lage middenhuur wordt begrensd op de gemiddelde prijs tussen genoemde onder- en bovengrens voor middenhuurwoningen.

De lage middenhuurwoningen hebben een gemiddelde grootte van 70m² binnen ieder project.

Het zwaartepunt ligt op de realisering van minimaal 3 kamerwoningen.

De woningen zijn bij voorrang bestemd voor:

- eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot en met € 45.000,-- (prijsspeil 2020)
- meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot en met € 52.000,-- (prijsspeil 2020)

Randvoorwaarden voor de realisering van middenhuurwoningen :

- Middenhuurwoningen hebben een minimale omvang van 50m² (GBO)
- Middenhuurwoningen hebben een instandhoudingstermijn van minimaal 15 jaar
- Een huurprijsindexering van maximaal CPI + 1%.
- Voor alle projecten met huurwoningen geldt een verplicht percentage van 12% lage middenhuurwoningen.
- Bij eigen gronduitgifte kan de gemeente hogere percentages voorschrijven.
- Onder een project wordt verstaan een aaneengesloten woningbouwontwikkeling in handen van dezelfde eigenaar.
- Een uitzondering geldt voor projecten die voor 100% in de sociale huur worden gerealiseerd.
- Afwijken van het percentage van 12% en de overige randvoorwaarden is alleen mogelijk met goedkeuring door het college van B&W. Verzoeken tot afwijken moeten gemotiveerd zijn.
- Deze voorwaarden zijn van toepassing voor alle woningen waar op 1 augustus 2020 nog geen principeverzoek is ingediend.

Rijnhuizen

Voor de woningbouwontwikkeling in Rijnhuizen geldt daarnaast het volgende:

De gebiedsvisie Mooi Rijnhuizen onderscheidt meerdere zones. De zones Nieuwe Buitenplaatsen en Landgoed Rijnhuizen bieden kansen voor het realiseren van een nieuw onderscheidend groen woonmilieu in een landschappelijke context. Voor nieuwbouw in deze zones geldt de verplichting van een percentage sociale huur of voorwaarden voor middenhuurwoningen niet.



Aldus vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders d.d. 7 juli 2020.