

## **Nadere regel artikel 2.3.2 en 2.4a.1 Huisvestingsverordening regio Utrecht 2019, gemeente Utrecht, Middenhuur**

Het College van burgemeester en wethouders van de gemeente Utrecht;  
Gelet op de Huisvestingswet en de Huisvestingsverordening regio Utrecht 2019 gemeente Utrecht;  
Overwegende dat gelet op de praktische uitvoerbaarheid van de woonruimteverdeling van middenhuurwoningen het wenselijk is om nadere regels te stellen;

Besluit vast te stellen de Nadere regel artikel 2.3.2 en 2.4a.1 Huisvestingsverordening regio Utrecht 2019, gemeente Utrecht, Middenhuur.

### **Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen**

#### **Paragraaf 1 Definities**

##### **Artikel 1**

1. In deze nadere regel wordt verstaan onder:
  - a. Actieplan Middenhuur: het door de gemeenteraad op 7 december 2017 vastgesteld actieplan, waarin voorwaarden worden gesteld over huurprijsontwikkeling, oppervlakte en exploitatietermijn van middenhuurwoningen.
  - b. Huisvestingsverordening: Huisvestingsverordening regio Utrecht 2019, gemeente Utrecht.
  - c. inschrijvingssysteem: een platform waarop middenhuurwoningen worden aangeboden aan potentiële huurders, zoals bedoeld in artikel 2.3.2 Huisvestingsverordening.
  - d. liberalisatiegrens: De maximale huur, waarbij nog recht op huurtoeslag bestaat, conform de huurprijs in artikel 13 van de Wet op de huurtoeslag.
  - e. middenhuurwoning: huurwoning met een huurprijs tussen de liberalisatiegrens en de middenhuurgrens.
  - f. project: woningbouw- of transformatieproject, waarvan de ontwikkelaar zich moet houden aan het Actieplan Middenhuur, en dat is opgeleverd na 1 januari 2020.

### **Hoofdstuk 2 Middenhuur**

#### **Paragraaf 1 Inschrijvingssysteem**

##### **Artikel 2**

1. Aanbieders van een project met middenhuurwoningen dragen zorg voor het aanleggen en bijhouden van een inschrijvingssysteem voor hun middenhuurwoningen.
2. Het inschrijvingssysteem voldoet aan de volgende voorwaarden:
  - a. draagt zorg voor een transparante en controleerbare toewijzing van middenhuurwoningen conform artikel 2.4a.1 Huisvestingsverordening;
  - b. de toewijzingen van de woningen worden op verzoek van burgemeester en wethouders verantwoord;
  - c. het informeert potentiële huurders vooraf op een duidelijke wijze over de voorrangsregels en de voorwaarden waaraan een huurder moet voldoen om in aanmerking te komen voor de middenhuurwoningen;
  - d. voor het gebruik van het inschrijvingssysteem worden uitsluitend administratiekosten berekend aan de potentiële huurder voor werkzaamheden die in het belang zijn van de potentiële huurder; en
  - e. de kosten genoemd in sub d staan in redelijke verhouding tot de gemaakte kosten ten aanzien van het inschrijvingssysteem.

#### **Paragraaf 2 Inkomensvoorrangsgrenzen middenhuur**

##### **Artikel 3**

1. Het inkomen van potentiële huurders van middenhuurwoningen wordt bepaald conform artikel 1.1 lid 16 van de Huisvestingsverordening.

2. Als het aldus berekende inkomen hoger is dan de inkomensvoorrangsgrenzen middenhuur, dan wordt voor de hierna genoemde potentiële huurders het inkomen op de volgende wijze berekend:
  - a. Voor degene met een flexibel dienstverband of die werkzaam is als zelfstandige is het inkomen gelijk aan het gemiddelde inkomen over de afgelopen drie jaar, waarbij het inkomen per jaar conform artikel 1.1 lid 16 van de Huisvestingsverordening wordt bepaald.
  - b. Voor degene die niet langer dan 3 jaar geleden met de eigen onderneming gefailleerd is of die gebruik maakt van een van de volgende regelingen:
    - Besluit bijstandsverlening zelfstandigen 2004
    - Wet gemeentelijke schuldhulpverlening; of
    - Wet schuldsanering natuurlijke personen

wordt het inkomen geacht zich onder de inkomensgrenzen middenhuur te bevinden.

- c. Voor degene met maandelijkse betalingsverplichtingen die betrekking hebben op een studieschuld of een restschuld na verkoop van de eigen woning wordt het conform artikel 1.1 lid 16 van de Huisvestingsverordening berekende inkomen van het afgelopen jaar verminderd met diens maandelijkse betalingsverplichtingen over het afgelopen jaar.
3. Voor diegene met een flexibel dienstverband of die werkzaam is als zelfstandige, die tevens maandelijkse betalingsverplichtingen heeft die betrekking hebben op een studieschuld of een restschuld na verkoop van de eigen woning, waarbij het inkomen als bedoeld in het tweede lid sub a hoger is dan de inkomensgrenzen middenhuur, is het inkomen gelijk aan het tweede lid sub a, met dien verstande dat het inkomen van het afgelopen jaar verminderd wordt met diens maandelijkse betalingsverplichtingen over het afgelopen jaar als bedoeld in het tweede lid sub c.
4. Voor degene met andere maandelijkse betalingsverplichtingen dan bedoeld in het tweede lid sub c kunnen burgemeester en wethouders besluiten dat, in verband met diens bijzondere, persoonsgebonden omstandigheden, diens conform artikel 1.1 lid 16 Huisvestingsverordening berekende inkomen verminderd met diens maandelijkse betalingsverplichtingen, of een deel daarvan, over het afgelopen jaar.
5. De maandelijkse betalingsverplichtingen bedoeld in het vierde lid zien niet op betalingsverplichtingen afkomstig van consumptieve schulden, kinderopvang, kinderalimentatie, partneralimentatie of tijdelijke dubbele woonlasten vanwege een relatiebreuk.
6. De potentiële huurder levert de naar het oordeel van burgemeester en wethouders benodigde bewijsstukken aan om de maandelijkse betalingsverplichtingen, faillissement of een beroep op de regelingen als bedoeld in tweede lid sub b aan te tonen. Als bewijsstukken kunnen worden betrokken:
  - Betalingsafschriften;
  - Gerechtelijke uitspraken;
  - Beschikkingen;
  - Correspondentie met betrokken instanties;
  - Stukken waaruit de afbetalingsregeling blijkt;
  - Andere bewijsstukken die de maandelijkse betalingsverplichtingen aantonen.

### Hoofdstuk 3 Slotbepalingen

#### Artikel 4 Inwerkingtreding

Deze nadere regel treedt de dag na bekendmaking in werking.

#### Artikel 5 Citeertitel

Deze nadere regel wordt aangehaald als: Nadere regel artikel 2.3.2 en 2.4a.1 Huisvestingsverordening regio Utrecht 2019, gemeente Utrecht, Middenhuur.

*Aldus vastgesteld in de vergadering van burgemeester en wethouders van Utrecht, gehouden op 4 februari 2020*

*De secretaris, De burgemeester,*

## Toelichting

### *Toelichting bij artikel 2*

Het inschrijvingssysteem is bedoeld voor woningen die conform Actieplan Middenhuur, actualisatie 2017 (vastgesteld december 2017) zijn gebouwd. Het dient een platform te betreffen dat op een duidelijke en transparante wijze potentiële huurders informeert over de voorwaarden om in aanmerking te komen voor die woningen.

### *Toelichting bij artikel 3*

In de Huisvestingsverordening zijn inkomensvoorrangsgrenzen middenhuur opgenomen voor de toewijzing van middenhuurwoningen. De achtergrond van deze inkomensvoorrangsgrenzen is dat doorstromers uit de sociale huurwoning voorrang krijgen op andere potentiële huurders. Hierdoor wordt de doorstroming uit de sociale huur sector bevorderd, wat bijdraagt aan het verminderen van goedkope scheefheid in de sociale sector. Daarnaast zijn in het artikel inkomensvoorrangsgrenzen opgenomen waardoor de middenhuurwoningen in eerste instantie terecht komen bij de huishoudens die daar het meest op zijn aangewezen (eenpersoonshuishoudens tot €55.000,- en meerpersoonshuishoudens tot €65.000,-) en wordt tegelijkertijd niemand uitgesloten. De Huisvestingsverordening geeft burgemeester en wethouders de mogelijkheid om nadere regels te stellen bij de inkomensgrenzen middenhuur. De achtergrond hiervan is dat er mogelijk huishoudens buiten de boot vallen die een hoger inkomen hebben dan de inkomensvoorrangsgrenzen, maar toch zijn aangewezen op middenhuurwoningen omdat zij voor een ander segment niet in aanmerking komen. Met deze nadere regels wordt door burgemeester en wethouders aan deze groep tegemoetgekomen.

### Flexibel inkomen (lid 2 sub a)

In artikel 3 lid 2 sub a van deze Nadere regels wordt een alternatieve inkomensberekening toegelaten voor potentiële huurders met een inkomen uit flexibel dienstverband of die werkzaam zijn als zelfstandigen zonder personeel. Het inkomen van deze potentiële huurders kan periodiek veel schommelingen laten zien. Met flexibel dienstverband wordt bedoeld een dienstverband waarbij het aantal uur dat iemand moet werken niet contractueel is afgesproken en in de praktijk sterk wisselt. Als iemand tot deze groep behoort wordt het inkomen berekend op basis van het gemiddelde verzamelinkomen van 3 jaar voorafgaand aan het jaar van aanbidding van de woonruimte. Deze werkwijze is analoog aan de werkwijze die banken hanteren bij hun hypotheekverstrekking.

### *Rekenvoorbeeld*

Ondernemer X (alleenstaande) heeft achtereenvolgens de volgende inkomens:

Jaar 1: € 40.000,-

Jaar 2: € 45.000,-

Jaar 3: € 75.000,-

Ondernemer X reageert op een middenhuurwoning, maar het inkomen in jaar 3 is hoger dan de inkomensvoorrangsgrenzen middenhuur. Doordat ondernemer X een flexibel inkomen heeft schrijft artikel 3 lid 1 sub b vervolgens voor om het gemiddelde van het inkomen over 3 jaar voorafgaand aan het jaar van aanbidding van de middenhuurwoning te nemen. De inkomensberekening ziet er dan als volgt uit:

$$40.000 + 45.000 + 75.000 = 160.000 / 3 = € 53.333,-$$

Ondernemer X valt door de alternatieve berekening wel binnen de inkomensvoorrangsgrenzen middenhuur.

### (ex) Ondernemers (lid 2 sub b)

Sommige (ex) ondernemers hebben vanwege betalingsverplichtingen minder mogelijkheden om te huren in de duurere vrije sector. De toegang tot een middenhuurwoning kan voor hen een oplossing zijn om in de toekomst te kunnen voldoen aan hun betalingsverplichtingen en hun huisvestingsbehoefte. Zelfstandige ondernemers lopen grotere risico's dan private personen die in loondienst zijn. Voor (ex) ondernemers met problematische schulden zijn er de volgende regelingen/instrumenten: Besluit bijstandsverlening Zelfstandigen 2004 (BBZ), Wet gemeentelijke schuldhelpverlening, Wet schuldsanering natuurlijke personen (Wsnp) en faillissement. (ex-) Ondernemers die gebruik maken van één van deze regelingen/ instrumenten vallen door dit artikel binnen de inkomensvoorrangsgrenzen middenhuur. De hoogte van alle schulden blijkt lastig te kwantificeren bij bestaande ondernemingen. Indien de potentiële huurder een beroep doet op één van deze regelingen dan kan er worden uitgegaan dat hij door zijn betalingsverplichtingen in de meeste gevallen toch behoort tot de groep middeninkomen. Het is daarom voldoende dat de potentiële huurder aantoont dat hij gebruik maakt van deze regeling. Er vindt dan geen exacte verrekening van de schulden plaats met het inkomen.

### Betalingsverplichtingen (lid 2 sub c en lid 3)

Er zijn potentiële huurders die een hoger inkomen hebben dan inkomensvoorrangsgrenzen middenhuur, maar door hoge betalingsverplichtingen wijkt het netto besteedbaar inkomen in relatie tot het bruto inkomen in vergelijking met anderen sterk af. Om hieraan tegemoet te komen bieden burgemeester en wethouders de mogelijkheid om de betalingsverplichtingen te verminderen van het inkomen.

Niet elke betalingsverplichting mag worden verminderd van het inkomen. In beginsel lijkt het niet wenselijk om onderscheid te maken in type schulden. Immers het type schuld maakt in principe niet uit of de potentiële huurder terecht kan op de woningmarkt. Tegelijkertijd is een reëel uitgangspunt om consumptieve schulden (boetes, telefoonabonnementen) niet mee te laten wegen. Ook betalingsverplichtingen die tijdelijk van aard zijn (zoals dubbele woonlasten door een scheiding) of die al worden meegewogen bij het bepalen van het belastbaar inkomen of waarbij een toeslag mogelijk is (partneralimentatie, kinderopvang) mogen niet worden afgetrokken van het inkomen. Ook voor de kosten van kinderalimentatie zijn er onvoldoende argumenten om deze van het inkomen af te trekken. Immers elke ouder maakt kosten voor zijn of haar kinderen. Deze betalingsverplichtingen zijn uitgesloten in artikel 3 lid 5.

Met deze nadere regels wordt met name tegemoet gekomen aan de starters, de herstarters en mensen met een flexibel inkomen op de woningmarkt. Voor hen is het veelal lastiger om te kopen of een duurdere vrije sectorwoning te huren. Burgemeester en wethouders bepalen daarom dat betalingsverplichtingen die betrekking hebben op een studieschuld en die betrekking hebben op een restschuld na verkoop van eigen woning mag worden afgetrokken van het inkomen.

#### Rekenvoorbeeld

##### *Voorbeeld 1 (artikel 3 lid 2 sub c)*

Persoon Y (alleenstaande) heeft een inkomen van € 55.100,- uit een vast dienstverband. Persoon Y reageert op een middenhuurwoning, maar het inkomen is hoger dan de inkomensvoorrangsgrenzen middenhuur. Persoon Y heeft ook een studieschuld en betaalt elke maand € 200,- af aan Dienst Uitvoering Onderwijs (DUO). Het inkomen van persoon Y wordt verminderd met de betalingsverplichting aan DUO, waardoor persoon Y valt binnen de inkomensvoorrangsgrenzen middenhuur.

##### *Voorbeeld 2 (artikel 3 lid 3)*

Ondernemer A (alleenstaande) heeft achtereenvolgens de volgende inkomens:

Jaar 1: € 40.000,-

Jaar 2: € 45.000,-

Jaar 3: € 86.000,-

Daarnaast heeft ondernemer A betalingsverplichtingen die betrekking hebben op een restschuld na verkoop van eigen woning. Ondernemer A betaalt hiervoor elke maand € 500,- af aan de bank (dus 6000 euro per jaar).

Ondernemer A reageert op een middenhuurwoning, maar het inkomen in jaar 3 is hoger dan de inkomensvoorrangsgrenzen middenhuur. Doordat ondernemer A een flexibel inkomen heeft wordt het gemiddelde genomen van het inkomen over 3 jaar voorafgaand aan het jaar van aanbidding van de middenhuurwoning.

$$40.000 + 45.000 + 86.000 = 171.000 / 3 = € 57.000,-$$

Ondernemer A valt door de alternatieve berekening nog buiten de inkomensvoorrangsgrenzen middenhuur. Artikel 3 lid 3 van deze Nadere regel schrijft dan voor om de maandelijkse betalingsverplichtingen die betrekking hebben op een restschuld na verkoop van eigen woning te verminderen van het inkomen van jaar 3. In dit voorbeeld ziet dat er als volgt uit:

$$40.000 + 45.000 + (86.000 - 6000) = 165.000 / 3 = € 55.000,-$$

Ondernemer A valt nu wel binnen de inkomensvoorrangsgrenzen middenhuur.

#### Andere betalingsverplichtingen (lid 4)

Op voorhand is niet te bepalen of met deze Nadere regels rekening is gehouden met elke situatie waarbij het redelijk is dat de persoon behoort tot de groep middenhuur inkomen. Dit lid biedt burgemeester en wethouders de mogelijkheid om bepaalde betalingsverplichtingen (of een deel daarvan), die gelet op de bijzondere, persoonsgebonden omstandigheden, alsnog te verminderen van het inkomen.