

Verordening Middenhuurwoningen Zwolle 2022

Gemeente Zwolle, bekendmaking verordening middenhuurwoningen Zwolle 2022.

De Raad van de gemeente Zwolle heeft in de vergadering van 13 juni 2022 de verordening middenhuurwoningen Zwolle 2022 vastgesteld.

Deze verordening treedt 15 juli 2022 in werking.

Artikel 1 Definities

In deze verordening wordt verstaan onder:

- a. Aanvangshuurprijs: de huurprijs per maand bij de start van de huurovereenkomst;
- b. College: het college van burgemeester en wethouders;
- c. Huishouden: een alleenstaande, dan wel twee of meer personen die hun hoofdverblijf in dezelfde woning hebben en een gezamenlijke huishouding voeren;
- d. Huurprijs: de prijs die bij huur per maand is verschuldigd voor het enkele gebruik van een woonruimte, exclusief eventueel bijkomende kosten voor bijvoorbeeld gas, water, elektra, servicekosten en administratiekosten.
- e. Huishoudinkomen: Uitgangspunt is het verzamelinkomen in het berekeningsjaar op basis van de Wet inkomstenbelasting 2001 (Wet IB 2001), of wanneer bij betrokkene geen inkomstenbelasting wordt geheven, het belastbare loon volgens de Wet op de loonbelasting 1964;
- f. Middeldure huurwoning: huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder j van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro);
- g. Liberalisatiegrens: de maximale prijs die bij huur per maand is verschuldigd voor een sociale huurwoning, zoals bedoeld in artikel 13 van de Wet op de huurtoeslag;
- h. DAEB-norm: de inkomensgrens bedoeld in artikel 48, eerste lid, van de Woningwet;
- i. Gebruiksoppervlakte: gebruiksoppervlakte als bedoeld in NEN 2580, hierna te noemen GBO, is de bruikbare vloeroppervlakte, geschikt voor het beoogde gebruik.

Artikel 2 Minimum en maximum huurprijsgrenzen

1. De aanvangshuurprijs voor:
 - a. Middelduur 1 huurwoningen bedraagt tenminste de huurprijs vanaf de liberalisatiegrens en ten hoogste € 907,29 maand (prijspeil 2022);
 - b. Middelduur 2 huurwoningen bedraagt ten minste €907,29 en ten hoogste €1120,77 per maand (prijspeil 2022);
 - c. Overeenkomstig de vastgestelde prijsindexeringsmethodiek mag de maandelijkse huur bij een N.O.M.-woning met maximaal € 25,00 worden verhoogd.
2. De in het eerste lid onder a en b bedoelde minimale aanvangshuurprijs 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 (CPI) van het Centraal Bureau voor de Statistiek.
4. De hoogte van de huurprijs van middeldure 1 huurwoningen en middeldure 2 huurwoningen mag jaarlijks met maximaal CPI + 1% worden geïndexeerd.
5. De huur kan gedurende de instandhoudingstermijn zoals genoemd in artikel 6, niet boven de bandbreedte uitkomen zoals genoemd in het eerste lid van artikel 2, die daarmee fungeert als maximumhuurprijs.

Artikel 3 Doelgroep en inkomenseis

De doelgroep voor middelduur 1 en middelduur 2 huurwoningen zijn huishoudens die op het moment van de start van de inschrijfprocedure voor de desbetreffende woning(en) een gezamenlijk huishoudinkomen (het verzamelinkomen) hebben tot maximaal 1,5 keer de DAEB-norm. Uitgangspunt is het verzamelinkomen in het berekeningsjaar op basis van de Wet inkomstenbelasting 2001 (Wet IB 2001), of wanneer bij betrokkene geen inkomstenbelasting wordt geheven, het belastbare loon volgens de Wet op de loonbelasting 1964.

Huurders die een sociale huurwoning van een Zwolse toegelaten instelling achterlaten, en die op het moment van inschrijving onder de doelgroep voor middelduur 1 of 2 huurwoningen vallen, krijgen voorrang op huurders die niet een sociale huurwoning achterlaten.

Artikel 4 Prijs- kwaliteitsverhouding

In het middenhuursegment wordt de maximale huurprijs gekoppeld aan de gebruiksoppervlakte (GBO):

- Middelduur 1: minimaal 40 m2 bij een kale huurprijs vanaf de liberalisatiegrens tot minimaal 80 m2 bij een kale huurprijs van € 907,29 per maand (prijspeil 2022);
- Middelduur 2: minimaal 60 m2 bij een kale huurprijs van € 907,29 tot minimaal 90 m2 bij een kale huurprijs van € 1120,77 per maand (prijspeil 2022).

Artikel 5 Aandeel middelduur 1 huurwoningen in gebiedsontwikkelingen

Bij nieuwe woningbouwontwikkelingen dient een minimum percentage van 10% middelduur 1 huurwoningen als uitgangspunt, waarmee alle initiatiefnemers een aandeel moeten leveren in deze opgave.

Artikel 6 Instandhoudingstermijn

Middelduur 1 en 2 huurwoningen dienen gedurende een termijn van tenminste 20 jaar na de eerste ingebruikname als zodanig beschikbaar te blijven.

Artikel 7 Rapportageverplichting

De gemeente mag gedurende de instandhoudingstermijn als bedoeld in artikel 6 een rapportage opvragen bij de verhuurder om te onderzoeken of ten aanzien de verhuur wordt voldaan aan de verplichtingen voortvloeiend uit deze verordening.

Artikel 8 Naleving

Met het toezicht op de naleving van het bij of krachtens deze verordening bepaalde zijn belast de daartoe door het college aangewezen medewerkers van de gemeente.

Artikel 9 Hardheidsclausule

Het college van burgemeester en wethouders kan op grond van bijzondere omstandigheden gemotiveerd afwijken van deze verordening.

Artikel 10 Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als Verordening Middenhuurwoningen Zwolle 2022.

Artikel 11 Inwerkingtreding

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

Aldus besloten in de openbare vergadering van 13 juni 2022

P. Snijders, voorzitter

E. Meurs, griffier