

Beleidsregel middenhuur Nieuwegein 2023

Burgemeester en wethouders van Nieuwegein;

Gelet op het bepaalde in de Vereveningsreserve gemeente Nieuwegein 2023, de Aanvulling Woonvisie 2015 en de omgevingsvisie Nieuwegein verstedelijkt en vergroent;

Besluit

Vast te stellen:

Beleidsregel middenhuur Nieuwegein 2023

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. Middenhuurwoningen vormen een alternatief voor middeninkomens. In de aanvulling Woonvisie hebben we de ambitie neergelegd om met name in de lage middenhuur, het segment dat direct aansluit om de sociale huur, bij te bouwen en dit is vertaald in de beleidsregel middenhuur 2020. Ook in de omgevingsvisie is het realiseren van 12% lage middenhuur als ambitie overgenomen. Eind 2022 bleek uit de woningbouwmonitor dat de realisatie van lage middenhuurwoningen achterblijft en daarom is een aanscherping van beleid nodig. Deze aanscherping wordt in deze beleidsregel vertaald.

De eis om minimaal 12% lage middenhuur te realiseren geldt daarom bij alle nieuwe woningbouwontwikkelingen van 2 woningen of meer. Dit betreft alle ontwikkelingen, uitgezonderd de ontwikkelingen waar bij de inwerkingtreding van deze beleidsregel:

- Tussen gemeente en initiatiefnemer van het bouwplan een anterieure overeenkomst als bedoeld in 6.24 van de Wro, een koop- en realisatieovereenkomst, een ontwikkelovereenkomst of enige andere daarmee naar aard, doel en/of inhoud vergelijkbare privaatrechtelijke overeenkomst over het bouwplan met afspraken over het woningbouwprogramma is gesloten en/of
- Voor het gebied of gedeelte daarvan waarin het bouwplan is gelegen een gemeentelijke grondexploitatie is vastgesteld; en/of
- Een gemeentelijke tender is opgestart/uitgeschreven.

Omdat realisering van kleine aantallen lage middenhuur niet altijd mogelijk is, geldt voor projecten kleiner dan 45 woningen de mogelijkheid om dit binnen andere ontwikkelingen te compenseren of ter compensatie van de realisatie van lage middenhuur een afdracht te storten in de Vereveningsreserve sociale woningbouw Nieuwegein. Een en ander is vastgelegd in de Vereveningsverordening sociale en lage middenhuur gemeente Nieuwegein 2023.

Afwijking van het percentage van 12% lage midden huur is alleen mogelijk met goedkeuring van het college van B&W. Verzoeken tot afwijken dienen goed gemotiveerd te zijn. Een reden voor afwijken kan zijn dat compensatie binnen een ander project plaatsvindt.

Definitie:

Onder lage middenhuur verstaan we: woningen met een huur vanaf de huurtoeslaggrens tot 970,-- (prijspeil 2023). Deze grens wordt jaarlijks geïndexeerd.

De instandhoudingstermijn is minimaal 15 jaar en de huurindexering is maximaal CPI + 1%.

Lage middenhuurwoningen hebben een gemiddelde grootte van 70m² binnen ieder project. Het zwaartepunt ligt op de realisering van minimaal 3 kamer woningen.

De woningen zijn bij voorrang bestemd voor:

- Eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot en met € 57.573,-- (prijspeil 2023)
- Meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot en met € 76.764,-- (prijspeil 2023).

Onder middenhuurwoningen verstaan we alle woningen met een huurprijs tussen de huurtoeslaggrens en € 1133,-- (prijspeil 2023). Voor deze woningen geldt geen verplicht te realiseren percentage.

De bovengrens van de middenhuur wordt jaarlijks geïndexeerd met de Consumenten Prijs Index (CPI) voor alle huishoudens. Wanneer de loonontwikkeling lager is dan de inflatie dan geldt de CAO loonindex. De grens voor de lage middenhuur is het gemiddelde tussen de bovengrens van de middenhuurwoningen en de huurtoeslaggrens. Deze huurtoeslaggrens wordt jaarlijks door de rijksoverheid vastgesteld.

Randvoorwaarden voor middenhuurwoningen:



-
- Middenhuurwoningen hebben een minimale omvang van 50m² (GBO)
 - Middenhuurwoningen hebben een instandhoudingstermijn van minimaal 15 jaar
 - Een huurprijsindexering van maximaal CPI + 1%.
 - Onder een project wordt verstaan een aaneengesloten woningbouwontwikkeling in handen van dezelfde eigenaar.
 - Afwijken van de randvoorwaarden is alleen mogelijk met goedkeuring door het college van B&W. Verzoeken tot afwijken moeten gemotiveerd zijn.

De beleidsregels middenhuur Nieuwegein 2020 worden hiermee ingetrokken.

Deze beleidsregel worden aangehaald als: Beleidsregel middenhuur Nieuwegein 2023

Deze beleidsregel treedt in werking met ingang van de dag na die van de bekendmaking.

Aldus vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders d.d. 20 juni 2023.

Ellie Liebregts
secretaris

Marijke van Beukering
burgemeester