

Verordening doelgroep middeldure huurwoningen Almere 2023

De raad van de gemeente Almere;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 23 mei 2023;

gelet op:

de artikelen 147 lid 1 en 149 van de Gemeentewet en de artikelen 1.1.1 lid 1 onder j en 3.1.2 lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening en artikel 3.1 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit

vast te stellen de Verordening doelgroep middeldure huurwoningen Almere 2023.

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. DAEB-inkomensgrens: de inkomensgrens bedoeld in artikel 48, eerste lid, van de Woningwet;
- d. Eigenaar: diegene die bevoegd is tot het in gebruik geven van dan wel het treffen van voorzieningen aan een gebouw of gedeelte daarvan;
- e. Gebruiksoppervlakte: gebruiksoppervlakte als bedoeld in NEN 2580, hierna te noemen GBO, is de bruikbare vloeroppervlakte, geschikt voor het beoogde gebruik.
- f. Huishouden: een alleenstaande, dan wel twee of meer personen die hun hoofdverblijf in dezelfde woning hebben en een duurzaam gezamenlijke huishouding voeren;
- g. 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.
- h. 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;
- i. 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;
- j. Middeldure huurwoning: geliberaliseerde woningen voor middenhuur als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder j van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro);
- k. Servicekosten: kosten voor het in bedrijf zijn van lift-, ventilatie-, hydrofoor- en alarminstallaties, en van verlichting van door de huurder met anderen gemeenschappelijk gebruikte ruimten; schoonmaakkosten van de lift en andere gemeenschappelijke ruimten; de kosten voor de diensten van een huismeester; kapitaals- en onderhoudskosten van dienstruimten en gemeenschappelijke recreatieruimten.

Artikel 2 Minimum en maximum huurprijsgrenzen

1. De aanvangshuurprijs voor:
 - a. Middelduur 1 huurwoningen bedraagt tenminste de huurprijs vanaf de liberalisatiegrens en ten hoogste € 967,- maand (prijsspeil 1 januari 2024);
 - b. Middelduur 2 huurwoningen bedraagt ten minste € 967,- en ten hoogste € 1.045,- per maand (prijsspeil 1 januari 2024);
 - c. Middelduur 3 huurwoningen bedraagt ten minste €1.045,- en ten hoogste € 1.123,- per maand (prijsspeil 1 januari 2024);
2. De in het eerste lid bedoelde maximale aanvangshuur wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd aan de hand van de consumentenprijsindex van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CPI) vermeerderd met 1%, dan wel, indien dat leidt tot een lager percentage, aan de hand van het gemiddelde van de CAO-loonindexcijfers van het Centraal Bureau voor de Statistiek vermeerderd met 1%.
3. 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 inclusief indexering.



Artikel 3 Doelgroep en inkomenseis

- De doelgroep voor middelduur 1, middelduur 2 en middelduur 3 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-inkomensgrens. 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 in Almere een sociale huurwoning van een toegelaten instelling achterlaten, en die op het moment van inschrijving onder de doelgroep voor middelduur 1, 2 en 3 huur vallen, krijgen voorrang op huurders die niet een gereguleerde huurwoning achterlaten.
- De minimale inkomenseis voor een huurwoning in dit segment mag niet hoger zijn dan 48 x de maandhuur.

Artikel 4 Prijs-oppervlakteverhouding

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

Categorie	GBO-Huurprijzen	Prijspeil
Middelduur 1	minimaal 50 m ² bij een kale huurprijs vanaf de liberalisatiegrens tot minimaal 65 m ² bij een kale huurprijs van € 967,- per maand	2024
Middelduur 2	minimaal 60 m ² bij een kale huurprijs van € 967,- tot minimaal 75 m ² bij een kale huurprijs van € 1.045,- per maand	2024
Middelduur 3	minimaal 70 m ² bij een kale huurprijs van € 1.045,- tot minimaal 90 m ² tot een kale huurprijs van € 1.123 per maand	2024

Artikel 5 Instandhoudingstermijn

Middelduur 1,2 en 3 huurwoningen dienen gedurende een termijn van tenminste 25 jaar na de eerste ingebruikname voor de doelgroep als zodanig beschikbaar te blijven.

Artikel 6 Rapportageverplichting

De gemeente mag gedurende de instandhoudingstermijn als bedoeld in artikel 5 een rapportage opvragen bij de verhuurder om te onderzoeken of ten aanzien de verhuur wordt voldaan aan de verplichtingen voortvloeiend uit deze verordening.

Artikel 7 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 8 Hardheidsclausule

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

Artikel 9 Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als "Verordening doelgroep middeldure huurwoningen Almere 2023".

Artikel 10 Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking op de dag na die waarop zij bekend is gemaakt.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 20 juli 2023,

de griffier,

G.J. Broer

de voorzitter,

W.H.J.M. van der Loo



Toelichting op Verordening doelgroep middeldure huurwoningen Almere 2023

Aanleiding en doel

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bieden 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, middeldure huur, sociale koop en particulier opdrachtgeverschap. In een doelgroepenverordening moeten de maximale huurprijs en de indexering daarvan en de instandhoudingstermijn van middeldure huurwoningen worden vastgelegd. Deze verordening heeft alleen betrekking op (ver)nieuwbouw. Het doel van de doelgroepenverordening is om middeldure huurwoningen bereikbaar te houden voor de doelgroep voor wie deze woningen bedoeld zijn. We willen dat de woningen die in dit segment gebouwd worden ook voor een minimale periode in dit segment behouden blijven. Uiteindelijk moet dit ertoe leiden dat er meer betaalbare woningen in Almere beschikbaar blijven voor zowel lage als middeninkomens. Sinds 1 juli 2017 kan de gemeente ook sturen op toevoeging van de categorie middeldure huurwoningen. Deze mogelijkheid, de woningbouwplannen en de volkshuisvestelijke doelen van de gemeente Almere zoals ook vastgelegd in de Woonvisie 2020 -2030 'Thuis in Almere', het Stedelijk Woningbouwprogramma Almere 2021-2024, het Actieplan Betaalbaarheid vormen de uitgangspunten voor deze Verordening doelgroep middeldure huurwoningen Almere 2023.

De Verordening doelgroep middeldure huurwoningen Almere 2023 bevat de uitwerking van wat door de gemeente als een middeldure huurwoning wordt gezien. De Verordening voor middeldure huurwoningen is een instrument om percentages op te nemen in een bestemmingsplan, in combinatie met een exploitatieplan dan wel in een anterieure overeenkomst. Na inwerkingtreding van de Omgevingswet dient 'bestemmingsplan' gelezen te worden als 'omgevingsplan'.

In deze doelgroepenverordening zijn alleen de middeldure huurwoningen opgenomen. De maximale aanvangshuurprijs voor middeldure huurwoningen wordt hiermee vastgelegd, waarbij voorwaarden worden gesteld aan de kwaliteit (oppervlakte). Deze grens moet de gemeente bepalen. Ook regelt de doelgroepenverordening dat de middeldure huurwoningen gedurende een bepaalde periode voor de daarvoor aangewezen doelgroep beschikbaar moeten blijven binnen de bepaalde prijscategorie. Dit is de instandhoudingstermijn. De doelgroepenverordening regelt niet de toewijzing van woningen aan individuele huishoudens.

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1 Definities

De inhoud van dit artikel spreekt voor zich.

Artikel 2 Minimum en maximum huurprijsgrenzen

Bij het bepalen van de minimale huurprijs voor een middelduur 1 huurwoning is aansluiting gezocht bij de bestaande huurtoeslaggrens, zoals bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag. Die grens bedraagt € 808,06 (prijspeil 2024). De bovengrens voor een middeldure huurwoning is bepaald op € 1.123,- (prijspeil 2024). Deze bovengrens is afgeleid van de grens die gehanteerd wordt in de Woonvisie Almere 2020 -2030 'Thuis in Almere' en Rijkswetgeving Wet Betaalbare huur. Deze bovengrenzen zijn bepaald op basis van de Almeerse woningmarktsituatie. Het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening werkt aan wetgeving (nieuwe Huisvestingswet en of de Wet Betaalbare huur, waarmee de grens van de huurprijsbescherming op basis van het woningwaarderingstelsel (WWS) waarschijnlijk komt te liggen bij 187 punten. Dat betekent dat vanaf 2024 bij het afsluiten van een nieuw huurcontract de meeste huurwoningen onder de €1.123,- gaan kosten. Op dit moment worden er in de gemeente zeer beperkt middenhuurwoningen tot €1.123,- aangeboden. Middenhuur in de nieuwbouwsector is vaak duurder dan bestaande bouw, maar in geval van nieuwbouw kan de grootte van de aangeboden middenhuurwoning door de markt of corporatie aangepast worden, zodat deze binnen de prijsgrens blijft. De in het eerste lid van dit artikel bedoelde maximale aanvangshuurprijs voor middeldure huurwoningen komt te vervallen op het moment dat deze wordt bepaald door de Rijksoverheid onder de werking van de nieuwe Huisvestingswet en de Wet Betaalbare huur. Op dat moment wordt een maximale aanvangshuurprijs aangehouden zoals opgenomen in die Rijkswetgeving. Bij huidige prijsspeil is de maximale lagehuurgrens (tot en met 148 punten) € 808,06 en de maximale middenhuurgrens (tot en met 186 punten) € 1.021,02.

Blijkens de stukken van het ministerie wordt verwacht dat de maximale middenhuurgrens bij inwerkingtreding van de wet (1 januari 2024) € 1.123 wordt. De periodieke aanpassing c.q. indexering van de maximale aanvangshuurprijs wordt ook door die Rijkswetgeving bepaald. Beide huurprijsgrenzen worden telkens op 1 januari geïndexeerd. De minimale huurgrens voor een middelduur 1, 2 en 3 huurwoning 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. Deze indexering moet jaarlijks plaatsvinden. Gekozen is voor koppeling aan de consumentenprijsindex van het Centraal Bureau voor de Statistiek.

De beschikbaarheid van dit aanbod huurwoningen wordt geborgd door de bepalingen in de andere leden van dit artikel. De huurverhogingen van de aanvangshuur die de verhuurder doorvoert, worden binnen de bandbreedte gemaximeerd tot de geïndexeerde huur middels de CAO-loonontwikkeling + 1%, indien deze lager is dan de CPI. Als de CAO-loonontwikkeling hoger is dan de CPI, wordt de huurprijs geïndexeerd middels CPI + 1%. De huur mag echter niet boven de bandbreedte zoals genoemd in het eerste lid van artikel 2 uitkomen. De bandbreedte fungeert daarmee als maximumhuurprijs.

Artikel 3 Doelgroep en inkomenseis

De verhuurder van middeldure huurwoningen is vrij in de keuze van het toewijzingsmodel, onder voorwaarde dat de gestelde inkomenseis niet hoger is dan het inkomen zoals genoemd in dit artikel. In 2023 bedraagt deze DAEB-inkomensgrens € 44.035,-. Hiermee wordt voorkomen dat de middeldure huurwoningen niet beschikbaar zijn voor de doelgroep van beleid. Als doelgroep voor middeldure huurwoningen (categorie 1, 2 en 3) worden met voorrang (dus niet uitsluitend) aangemerkt huishoudens met een huishoudinkomen van maximaal 1,5 maal de DAEB inkomensgrens (eenpersoonshuishoudens: $1,5 * € 44.035 = € 66.053$, - meerpersoonshuishoudens: $1,5 * € 48.625 = € 72.938$, prijspeil 1 januari 2023).

Door hierbij naar een wettelijke norm te verwijzen en er een vaste berekening aan te koppelen, hoeven prijsstijgingen/prijswijzigingen niet te resulteren in het aanpassen van de verordening.

De minimale inkomenseis voor een huurwoning in dit segment mag niet hoger zijn dan 48 x de maandhuur.

De potentiële huurder die geïnteresseerd is in een middeldure huurwoning en binnen de doelgroep middeldure huur valt, heeft voorrang op de middeldure huurwoning indien diegene een sociale huurwoning achterlaat. Door het faciliteren van doorstroming van de middeninkomens van gereguleerde huur naar de middeldure huur, worden woningen vrijgespeeld voor de sociale doelgroep.

Artikel 4 Prijs- oppervlakteverhouding

Artikel 4 regelt de prijs- oppervlakteverhouding van middeldure 1, 2 en 3 woningen, door de maximale huurprijs te koppelen aan de gebruiksoppervlakte (GBO). Artikel 4 regelt bij middeldure 1, 2 en 3 dat oppervlaktes en huurprijzen tussen het minimum en maximum van de gegeven bandbreedte naar rato worden berekend. Op deze manier kunnen we sturen op een gevarieerd aanbod binnen de huurcategorie (van 1-2 persoonshuishoudens tot gezinswoningen).

Dit houdt in dat de kale huur van een middelduur 1 huurwoning van € 808,06 minimaal 50 m² GBO moet hebben en de kale huur van een middelduur 1 huurwoning van € 967,- een minimale GBO van 65 m² moet hebben. Alles daartussen wordt naar rato binnen de bandbreedte bepaald.

Voor de kale huur van een middelduur 2 huurwoning van € 967,- geldt dat deze een minimale GBO van 60 m² moet hebben en dat een huur van € 1.045,- een minimale GBO 75 m² moet hebben. Ook hierbij geldt dat alles daartussen naar rato binnen de bandbreedte wordt bepaald.

Voor de kale huur van een middelduur 3 huurwoning van € 1.045,- geldt dat deze een minimale GBO van 70 m² moet hebben en dat een huur van € 1.123,- een minimale GBO 90 m² moet hebben. Ook hierbij geldt dat alles daartussen naar rato binnen de bandbreedte wordt bepaald. Indien door omstandigheden het toepassen deze minimale oppervlakte niet mogelijk of niet redelijk is, dan kan ten gunste van de aanvrager worden afgeweken. Deze afwijking wordt slechts in uitzonderlijke gevallen toegepast.

Artikel 5 Instandhoudingstermijn

Artikel 5 regelt de minimale instandhoudingstermijn voor middelduur 1, 2 en 3 huurwoningen, welke is bepaald op 25 jaar. Deze instandhoudingstermijn geeft voor minimaal 25 jaar de zekerheid over de beschikbaarheid van middelduur 1, 2 en 3 huurwoningen. De huurprijs van middelduur 1, 2 en 3 huurwoningen zal overeenkomstig artikel 2 lid 4 van deze verordening in die periode hoger mogen worden dan de bovengrens die is vastgelegd in artikel 2 lid 1 van deze verordening. Bij wisseling van huurder dient de woning terug te vallen in de bandbreedte van de categorie overeenkomstig artikel 2 lid 5 van deze verordening. Indien woningen binnen de termijn van 25 jaar worden onttrokken aan de opgelegde categorie, wordt in strijd gehandeld met deze verordening. Als bijvoorbeeld een woning wordt verkocht aan een eigenaar-bewoner dan wel voor te hoge huur wordt verhuurd gedurende die instandhoudingstermijn, kan het college handhavend optreden.

Woningcorporaties (toegelaten instellingen) kunnen voor de instandhoudingstermijn voor middeldure huurwoningen afwijkende prestatieafspraken maken.

Artikel 6 Rapportageverplichting

Om te bewaken dat verhuurders zich houden aan de Verordening middeldure huurwoningen en de in het bestemmingsplan (en na inwerkingtreding van de Omgevingswet het omgevingsplan (van rechtswege) verankerde verdeling naar middeldure huurwoningen en de bijbehorende huurprijzen, oppervlaktes en servicekosten dienen deze op verzoek van het college aan het college te rapporteren.

In het geval dat uit controle van de aangeleverde gegevens in de rapportage blijkt dat een bepaling uit deze verordening door verhuurder wordt overtreden kan het college handhavend optreden. Het hand-



haven zal in beginsel bestaan uit het toepassen van een last onder dwangsom die is gericht op het beëindigen van de geconstateerde overtreding. Om ervoor te zorgen dat een dwangsom voldoende afschrikkende werking heeft zal deze worden gesteld op een veelvoud van het potentieel financieel gewin dat verhuurder mogelijk kan bereiken door zich niet aan het bepaalde in de verordening te houden.

Artikel 7 Naleving

Dit artikel spreekt voor zich.

Artikel 8 Hardheidsclausule

Het college kan in gevallen waarin deze verordening niet of niet in redelijkheid voorziet een bijzondere voorziening treffen waarbij de bijzondere omstandigheden van een geval wordt afgewogen. Dat wil zeggen dat de toepassing van de verordening tot een onvoorzien en onredelijk benadelend gevolg zou leiden voor de betreffende verhuurder waarop de verordening van toepassing is. De hardheidsclausule wordt slechts in uitzonderlijke gevallen toegepast. Dat de verordening op zich genomen nadelig kan uitvallen voor een verhuurder is geen reden voor toepassing van de hardheidsclausule.

Artikel 9 Citeertitel

Dit artikel spreekt voor zich.

Artikel 10 Inwerkingtreding

De regeling gaat van kracht wanneer de verordening is vastgesteld en gepubliceerd. De verordening is van kracht op woningbouwontwikkelingen waar bij nog geen gronduitgifte – of anterieure overeenkomst is ondertekend.