



Verordening middenhuur Tilburg 2023

De raad van de gemeente Tilburg;

- gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders;

Besluit

1. de Verordening middenhuur Tilburg 2019, zoals vastgesteld op 3 juni 2019, in te trekken.
2. de Verordening middenhuur Tilburg 2023 vast te stellen, waarbij:
 - a. gemiddeld 60 vierkante meters gebruiksoppervlakte (GBO) per project het uitgangspunt is, met een harde ondergrens van 55 vierkante meters GBO, in plaats van een minimaal aantal vierkante meters per woning.
 - b. de minimale GBO, maximale aanvangshuurprijs en kwaliteitseisen, als opgenomen in artikelen 4 respectievelijk 2, deels vervangen worden door het gebruik van het Woningwaarderingstelsel (WWS).
 - c. geen onderscheidende regels te hanteren tussen verschillende gebieden binnen de gemeente Tilburg.
 - d. de instandhoudingstermijn voor particuliere middeldure huurwoningen te verlengen van 10 naar 15 jaar.
 - e. onderscheid te maken tussen eenpersoonshuishoudens en meerpersoonshuishoudens en bijbehorende inkomensgrenzen te hanteren.

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 duurzame gezamenlijke huishouding voeren;
- d. Huurprijs: de prijs die bij huur per maand is verschuldigd voor het enkele gebruik van een woonruimte, exclusief eventueel bijkomende servicekosten voor bijvoorbeeld gas, water, licht en administratiekosten.
- e. Huishoudinkomen: het inkomen dat op grond van artikel 1 Woningwet als huishoudinkomen wordt aangemerkt voor een peiljaar;
- f. Middeldure huurwoning: huurwoning met een aanvangshuurprijs van ten minste het bedrag, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, en ten hoogste een in deze verordening bepaalde, jaarlijks te indexerende aanvangshuurprijs, waarbij de instandhouding in die verordening voor ten minste tien jaar na ingebruikname is verzekerd;
- g. Gebruiksoppervlakte: gebruiksoppervlakte als bedoeld in NEN 2580, hierna te noemen GBO, is de bruikbare vloeroppervlakte, geschikt voor het beoogde gebruik;
- h. Adviesverzoek: Een adviesverzoek is een verzoek om de mogelijkheden en beperkingen van een bouwplan door de gemeente te laten onderzoeken, voorgaand aan de indiening van een aanvraag om een omgevingsvergunning;
- i. Woningwaarderingstelsel (WWS): waarderingstelsel voor zelfstandige woningen als bedoeld in artikel 5, eerste lid, onder a van het Besluit huurprijzen woonruimte.

Artikel 2 Minimum en maximumhuurprijsgrenzen

1. De aanvangshuurprijs van middeldure huurwoningen bedraagt ten minste het bedrag als bedoeld in artikel 13 lid 1 sub a van de Wet op de huurtoeslag en ten hoogste de door de gemeente gehanteerde maximale huurprijsgrens als bedoeld in artikel 2 lid 2 van deze verordening (€1.123,13,- prijspeil 01-07-2023).
2. De door de gemeente gehanteerde maximale huurprijsgrens voor middeldure huurwoningen wordt jaarlijks vastgesteld door de Rijksoverheid (prijspeil 01-07-2023: €1.123,13, gelijk aan maximaal 186 punten van het woningwaarderingstelsel (WWS)).
3. De hoogte van de huurprijs van middeldure huurwoningen dient, gerekend vanaf de datum van eerste verhuur gedurende de instandhoudingstermijn zoals genoemd in artikel 5, te blijven vallen onder het maximale bedrag, zoals bedoeld in lid 2 van dit artikel.

Artikel 3 Maximum inkomenseis middeldure huurwoning

1. De doelgroep voor middeldure huurwoningen zijn:



- a. Eenpersoonshuishoudens die op het moment van de start van de inschrijfprocedure voor de desbetreffende woning(en) een gezamenlijk huishoudinkomen (het verzamelinkomen) hebben tot maximaal de bovengrens van het hoger middeninkomen (prijspeil 01-01-2023: €57.573).
- b. Meerpersoonshuishoudens die op het moment van de start van de inschrijfprocedure voor de desbetreffende woning(en) een gezamenlijk huishoudinkomen (het verzamelinkomen) hebben tot maximaal de bovengrens van het hoger middeninkomen (prijspeil 01-01-2023: €76.764).

Artikel 4 Prijs-kwaliteitsverhouding middeldure huurwoning

1. Voor de gemeente als geheel een minimum percentage van 10% particuliere middeldure huurwoningen te realiseren met de mogelijkheid tot gebiedsgerichte afwijking.
2. Voor het aandeel particuliere middeldure huurwoningen binnen het project, geldt minimaal een gemiddeld oppervlakte van minimaal 60 m² GBO per particuliere middeldure huurwoning.
3. Per individuele particuliere middeldure huurwoning kan afgeweken worden tot een minimum van 55 m² GBO, mits het volledig aandeel particuliere middeldure huurwoningen binnen het project het gemiddelde van minimaal 60 m² GBO behoudt, zoals bepaald in lid 2 van dit artikel.
4. Bij de beoordeling van de kwaliteit van de particuliere middeldure huurwoning wordt ten minste, maar niet uitsluitend, rekening gehouden met:
 - a. Beoordeling van de particuliere middeldure huurwoning op basis van het WWS-puntenstelsel;
 - b. Beoordeling van de particuliere middeldure huurwoning op basis van het op dat moment geldende gemeentelijke kwaliteitskader;
 - c. Afstemming van de particuliere middeldure huurwoning op de (toekomstige) doelgroep(en) van de particuliere middeldure huurwoning, in het betreffende gebied.

Artikel 5 Instandhoudingstermijn

Particuliere middeldure huurwoningen dienen gedurende een termijn van tenminste 15 jaar na de eerste ingebruikname als zodanig beschikbaar te blijven.

Artikel 6 Indiening

1. Plannen voor nieuwe woningbouw ontwikkelingen kunnen door initiatiefnemers door middel van een adviesverzoek ingediend worden via: <https://www.tilburg.nl/ondernemers/bouwen-en-vestigen/adviesverzoek/>
2. In het advies wordt ten aanzien van de middeldure huur beoordeeld of het plan aan de uitgangspunten van deze verordening voldoet.
3. Na afgifte van het antwoord adviesverzoek dient altijd nog een omgevingsvergunning ingediend te worden.

Artikel 7 Naleving

De eigenaar van (een) particuliere middeldure huurwoning(en) overlegt, gedurende de instandhoudingstermijn zoals bedoeld in artikel 5 van deze verordening, elk jaar vóór 1 april een verklaring aan de afdeling Ruimte van de gemeente. In de verklaring staat per particuliere middeldure huurwoning de netto huurprijs die in het voorgaande jaar in rekening is gebracht.

Artikel 8 Hardheidsclausule

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

Artikel 9 Overgangsregeling

1. Voor projecten waarvoor:
 - a. Een anterieure overeenkomst is gesloten, of;
 - b. Een ontwerpbestemmingsplan ter inzage ligt, of;
 - c. Een bestemmingsplan is vastgesteld, waarin wordt verwezen naar de Verordening middenhuur Tilburg 2019, of;
 - d. Een omgevingsvergunning voor de activiteit bouw en/of strijd met ruimtelijke ordening is ingediend,

Voor datum inwerkingtreding van deze verordening, blijft de Verordening middenhuur Tilburg 2019 van toepassing, tenzij er in de anterieure overeenkomst en/of bestemmingsplan voor dit specifieke project maatwerkafspraken zijn gemaakt.

2. Voor alle overige projecten geldt vanaf het moment van inwerkingtreding van de Verordening Middenhuur Tilburg 2023.



Artikel 10 Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als Verordening Middenhuur Tilburg 2023.

Artikel 11 Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking per 31-12-2023.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van

de griffier,

de voorzitter,

Toelichting op Verordening Middenhuur Tilburg 2023

Aanleiding en doel

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) biedt 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. Deze verordening vormt daarmee de wettelijke basis voor het doorvoeren van gemeentelijk woonbeleid in bestemmingsplannen. De verordening heeft alleen betrekking op nieuwbouw.

Sinds 1 juli 2017 kan de gemeente ook sturen op toevoeging van de categorie middeldure huurwoningen. Deze mogelijkheid en het collegebesluit 'Instrumentarium ter bevordering van het aanbod van middeldure huurwoningen' (18 juli 2017) vormen de uitgangspunten voor deze verordening. De toepassing van deze verordening moet in het betreffende bestemmingsplan en het bijbehorende exploitatieplan vastgelegd worden.

In deze verordening zijn de middeldure huurwoningen opgenomen. De maximale aanvangshuurprijs voor middeldure huurwoningen wordt hiermee vastgelegd. Deze grens moet de gemeente bepalen. Ook regelt de verordening dat de middeldure huurwoningen gedurende een bepaalde periode binnen de opgelegde categorie beschikbaar moeten blijven. De verordening 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 huurprijsgrenzen is aansluiting gezocht bij het bestaande woningwaarderingstelsel (WWS). De minimale huurprijs voor een middeldure huurwoning bedraagt ten minste het bedrag als bedoeld in artikel 13 lid 1 sub a van de Wet op de huurtoeslag (prijspeil 01-01-2023: €808,06). Daarmee is aansluiting gezocht bij de bestaande huurtoeslaggrens, zoals bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag. Bij het bepalen van de maximale huurprijs voor een middeldure huurwoning is aansluiting gezocht bij het woningwaarderingstelsel (WWS). Deze bovengrens wordt vastgesteld bij gelijk aan 186 WWS-punten (prijspeil 01-07-2023: €1.123,13).

Beide huurprijsgrenzen worden jaarlijks geïndexeerd door de Rijksoverheid. De huurprijsgrenzen worden geïndexeerd met een verhoging zoals bepaald in artikel 12, lid 2 van het Besluit huurprijzen woonruimte.

De beschikbaarheid van dit aanbod huurwoningen wordt geborgd door de bepalingen in de andere artikelliden. De huurverhogingen die de verhuurder doorvoert, mogen er niet toe leiden dat de huurprijs tijdens de instandhoudingstermijn hoger wordt dan de maximale aanvangshuurprijs die in enig jaar geldt, gelijkgesteld aan 186 WWS-punten. Er is derhalve een plafond voor de te vragen huurprijs in de instandhoudingstermijn. Deze verordening regelt daarentegen niet de hoogte van de jaarlijkse huurverhoging die de verhuurder aan de huurders oplegt.

Artikel 3 Maximum inkomenseis middeldure huurwoning

De verhuurder van middeldure huurwoningen is vrij in de keuze van het toewijzingsmodel, onder voorwaarde de gestelde inkomenseis niet hoger is dan het inkomen zoals genoemd in dit artikel. Hiermee wordt voorkomen dat de middeldure huurwoningen niet beschikbaar zijn voor de doelgroep van beleid.

Artikel 4 Prijs-kwaliteitverhouding middeldure huurwoning



Dit artikel spreekt voor zich.

Artikel 5 Instandhoudingstermijn

Artikel 5 regelt de minimale instandhoudingstermijn voor middeldure huurwoningen, welke is bepaald op 15 jaar. Deze instandhoudingstermijn geeft voor minimaal 15 jaar de zekerheid over de beschikbaarheid van middeldure huurwoningen. De huurprijs van middeldure huurwoningen zal in die periode niet hoger mogen zijn dan de bovengrens die is vastgelegd in artikel 2 van deze verordening.

Artikel 6 Indiening

Indienen van een adviesverzoek via: <https://www.tilburg.nl/ondernemers/bouwen-en-vestigen/advies-verzoek/>

Bij het vooradvies dienen 2 PDF-documenten toegevoegd te zijn (bestaande en nieuwe situatie) met daarin:

- Situatietekening ten opzichte van bestaande bebouwing.
- Situatietekening ten opzichte van bestaande bebouwing. Tekeningen op schaal 1:100 met plattegronden inclusief beoogd gebruik/bestemming en geveltekeningen inclusief aangrenzende bebouwing.

Artikel 7 Naleving

Indien woningen binnen de termijn van 15 jaar worden onttrokken aan de opgelegde categorie, wordt in strijd gehandeld met deze verordening. Als een woning bijvoorbeeld wordt verkocht dan wel voor een te hoge huur wordt verhuurd gedurende die instandhoudingsperiode, kan de gemeente handhavend optreden, bijvoorbeeld door het opleggen van een last onder dwangsom.

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.

Artikel 9 Overgangsregeling

Dit artikel spreekt voor zich.

Artikel 10 Citeertitel

Dit artikel spreekt voor zich.

Artikel 11 Inwerkingtreding

Dit artikel spreekt voor zich.