



Beleidsregel middenhuur Nieuwegein 2024

Burgemeester en wethouders van Nieuwegein;

Gelet op het bepaalde in de Vereveningsverordening sociale huur en lage middenhuur gemeente Nieuwegein 2023, het omgevingsprogramma Wonen 2024 - 2040 en de omgevingsvisie Nieuwegein verstedelijkt en vergroent;

Besluit

Vast te stellen:

Beleidsregel middenhuur Nieuwegein 2024

Sinds 2019 is het belang van de realisering van middenhuurwoningen en met name ook lage middenhuurwoningen opgenomen in ons woonbeleid. Dit huursegment dat direct aansluit op de sociale huur is een alternatief voor degenen die qua inkomen niet in de sociale huur terecht kunnen en biedt de mogelijkheid om door te stromen vanuit de sociale huur. In de beleidsregel middenhuur is dit beleid verder vertaald. De beleidsregel middenhuur 2024 is aangepast aan de wetgeving 'Wet betaalbare huur'(2024) waar middenhuur nader is gedefinieerd.

De eis om minimaal 12% lage middenhuur te realiseren geldt 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 artikel 13.13 eerste lid van de Omgevingswet, 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 opdracht 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 € 1028,-- (prijspeil 2024). 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.

Onder middenhuurwoningen verstaan we alle woningen met een huurprijs tussen de huurtoeslaggrens en € 1157,95 (prijspeil 1-7-2024). Voor deze woningen geldt geen verplicht te realiseren percentage.

De bovengrens van de middenhuur is de maximum huur die behoort bij 186 WWS punten, zoals vastgelegd in artikel 2 lid 1 van het Besluit betaalbare huur en de bijlage bij artikel 2 van de Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimte. Deze regeling wordt jaarlijks geïndexeerd

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 beleidsregel middenhuur Nieuwegein 2023 wordt hiermee ingetrokken.

Deze beleidsregel worden aangehaald als: Beleidsregel middenhuur Nieuwegein 2024

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. 12 november 2024

Ellie Liebregts
secretaris

Marijke van Beukering
burgemeester