GEMEENTE HILVERSUM
POSTBUS 9900
1201 GM HILVERSUM

BEZOEKADRES:
RAADHUIS
DUDOKPARK 1
TELEFOONNUMMER: 14 035
WWW.HILVERSUM.NL

Aan de gemeenteraad
cc commissieleden
cc pers

DATUM 5 maart 2025
ZAAKNUMMER 1710261
BEHANDELD DOOR Annemieke Tempelaars
TELEFOON (035) 629 2862
UW KENMERK
BIJLAGEN
BETREFT Gevolgen Wet betaalbare huur voor woningbouwprogramma

Geachte raadsleden,

Met deze brief willen wij u informeren over de gevolgen voor het woningbouwprogramma in Hilversum door de inwerkingtreding van de Wet betaalbare huur.

Wet betaalbare huur
Op 1 juli 2024 is de wet betaalbare huur in werking getreden. Met deze wetgeving is de middenhuur gereguleerd. Hierdoor gelden ook maximale huurprijzen voor middenhuur. Huurcontracten die op of na 1 juli 2024 beginnen, vallen onder de middenhuur als de huurprijs hoger is dan € 900,07 (minstens 144 punten) én niet hoger is dan € 1.184,82 (maximaal 186 punten). In de sociale sector (t/m 143 punten) is vanaf januari de maximale grens voor de aanvangshuur € 900, 07. In de vrije sector (187 punten en meer) ligt de aanvangshuur boven € 1.184,82. De regeling voor middenhuur geldt alleen voor nieuwe huurcontracten, afgesloten op of na 1 juli 2024. De bovenstaande bedragen hebben prijspeil 2025. De regulering van de middenhuur heeft gevolgen voor de woningbouwprogrammering die in de woonvisie is vastgelegd. De lage middenhuurcategorie die is opgenomen in de Woonvisie 2021 tot 2030 vervalt.

Woningbouwprogramma woonvisie
In de woonvisie is het woningbouwprogramma voor nieuwbouwontwikkelingen opgenomen. Hierin staat dat 33% van de nieuwbouwwoningen sociale huurwoningen een sociale huurwoning van een woningcorporatie moet zijn. Daarnaast is opgenomen dat 50% van de nieuwbouwwoningen moet in het middeldure segment vallen, waarvan minimaal de helft in het lage middeldure huursegment (tot € 1.069,09 prijspeil 2024): koop tot de NHG-grens (€ 435.000,-, prijspeil 2024) en middenhuur (€ 1.069,09 tot €1.306,66).

Wijziging woningbouwprogramma woonvisie
De Wet betaalbare huur is van invloed op het woningbouwprogramma dat in de woonvisie staat. De Wet betaalbare huur is landelijke wetgeving die boven de lokale woonvisie gaat. Dit betekent dat de eis van 25% lage middenhuur niet langer aan ontwikkelaars kan worden gesteld, omdat deze categorie landelijk niet meer bestaat. Het woningbouwprogramma voor de middenhuur wordt daarom als volgt:

50% van de nieuwbouwwoningen moet in het middeldure segment vallen. Dit is middeldure huur tussen de € 900,07 en de 1.184,82 (prijspeil 2025) waarvan maximaal 50% koop tot de NHG-grens (€ 450.000,-, prijspeil 2025).

<table>
<tr><td>Voor 1 juli 2024</td><td>Na 1 juli 2024 (prijspeil 2025)</td></tr>
<tr><td>33% sociale huur tot € 879,66</td><td>33% sociale huur tot € 900,07</td></tr>
<tr><td>25% lage middenhuur
€ 879,66- € 1.069,09</td><td rowspan="2">50% middenhuur
€ 900,07- € 1.184,82
Waarvan maximaal 50% koop tot de NHG-grens
€ 450.000,-</td></tr>
<tr><td>25% middenhuur plus
€ 1.069,09- € 1.306,66
Of koop tot de NHG-grens € 435.000,-</td></tr>
</table>

Overzicht wijzigingen woningbouwprogramma en huurprijzen

Betaalbaarheidsgrens en NHG-grens
In de nieuwe wet Regie op de volkshuisvesting wordt gesproken van een betaalbaarheidsgrens voor koopwoningen. Dit is de grens die het Rijk hanteert voor een betaalbare koopwoning. De betaalbaarheidsgrens is €405.000,- en daarmee lager dan de NHG-grens. In de Hilversumse woonvisie staat als grens koop tot de NHG-grens genoemd. In de komende periode moeten we bezien hoe we in Hilversum omgaan met deze prijsgrenzen.

Aanpassing van de woonvisie nog niet noodzakelijk
De wijzigingen in het woonprogramma geven nog geen aanleiding voor het aanpassen van de woonvisie. Dit is juridisch ook niet noodzakelijk. Daarbij is dit niet het juiste moment voor aanpassing, omdat we verwachten dat in het komende jaar de wet Regie op de volkshuisvesting wordt vastgesteld door de Tweede kamer. Deze wet schrijft voor dat gemeenten een volkshuisvestingsprogramma opstellen. Het ligt voor de hand om af te wachten tot hier meer duidelijkheid over ontstaat. Daarnaast zal ook door de samenvoeging met Wijdemeren behoefte voor een nieuwe woonvisie ontstaan.

Gevolgen voor de praktijk
Bij de planvorming van nieuwbouwwoningen zowel klein als groot geven we vanaf nu het nieuwe woningbouwprogramma mee. In nieuw op te stellen anterieure overeenkomsten wordt rekening gehouden met de Wet betaalbare huur.

Daarnaast vervallen, als gevolg van de Wet betaalbare huur, grote delen van de doelgroepenverordening Hilversum. Het is met de Omgevingswet niet meer mogelijk om doelgroepenverordening te wijzigen. Hiervoor moeten nu regels in het omgevingsplan worden opgenomen. Zogenaamde instructieregels voor categorieën woningbouw. Bij nieuwe ontwikkelingen worden regels over doelgroepen opgenomen in het omgevingsplan, zoals bij Bruisend Hart. Dit geldt ook voor de instandhoudingstermijn die nu nog geregeld is in de doelgroepenverordening. Een algemene regeling voor heel Hilversum wordt in het omgevingsplan opgenomen.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Hilversum,
de gemeentesecretaris, de burgemeester,

mr. C.P. Torres Barrera dr. ir. G.M. van den Top