

Besluit van de raad van de gemeente Gouda tot vaststelling van de Verordening middenhuurwoningen Gouda

De raad van de gemeente Gouda, gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van Gouda nr. 4235; gelet op artikel 149 van de Gemeentewet en artikel 1.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening; gezien de Nota van beantwoording zienswijzen van 31 juli 2020; besluit de volgende verordening vast te stellen:

Verordening middenhuurwoningen Gouda

Artikel 1 Definities

In deze verordening wordt verstaan onder:

- Gebruiksoppervlakte (GBO): de oppervlakte van de middenhuurwoning die door een bewoner nuttig kan worden gebruikt. Deze oppervlakte wordt berekend conform de NEN 2580.
- Huishouden:
 - a. eenpersoonshuishouden: het huishouden van een persoon die als enige een woonruimte bewoont of wil gaan bewonen;
 - b. meerpersoonshuishouden: het huishouden van twee of meer personen die gezamenlijk een woonruimte bewonen of willen gaan bewonen, waarbij sprake is van continuïteit in samenstelling en onderlinge verbondenheid.
- Middenhuurwoning: huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder j van het Besluit ruimtelijke ordening.

Artikel 2 Aanvangshuurprijzen

1. De huurprijs bij de start van de huurovereenkomst voor een middenhuurwoning bedraagt ten minste het bedrag als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag.
2. De huurprijs bij de start van de huurovereenkomst voor een middenhuurwoning bedraagt ten hoogste (prijspeil 2020):
 - a. € 850 voor woningen met de gebruiksoppervlakte van 35 tot 60 m² GBO;
 - b. € 900 voor woningen met de gebruiksoppervlakte van 60 tot 80 m² GBO;
 - c. € 950 voor woningen met de gebruiksoppervlakte van ten minste 80 m² GBO.
3. De in het eerste lid bedoelde minimale aanvangshuurprijs wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 12, tweede lid van het Besluit huurprijzen woonruimte.
4. De in het tweede lid bedoelde maximale aanvangshuurprijs wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig de consumentenprijsindex-alle-huishoudens van het Centraal Bureau voor de Statistiek.
5. De hoogte van de huurprijs dient vanaf de datum van eerste verhuur gedurende de instandhoudingstermijn zoals genoemd in artikel 5, met toepassing van het derde en vierde lid van dit artikel, binnen de bandbreedte te blijven ingevolge het eerste en het tweede lid van dit artikel.
6. Onder huurprijs wordt in dit artikel verstaan: de prijs die bij huur per maand is verschuldigd voor het enkele gebruik van een woonruimte.

Artikel 3 Doelgroep

1. Als doelgroep voor een middenhuurwoning worden aangemerkt huishoudens met een inkomen van 1,0 tot 1,8 keer de inkomensgrens als bedoeld in artikel 1 van de Woningwet (DAEB-norm).
2. Onder inkomen zoals bedoeld in het eerste lid wordt verstaan: het rekeninkomen als bedoeld in artikel 1, aanhef en onder i van de Wet op de huurtoeslag.
3. De middenhuurwoning wordt met voorrang toegevoerd aan de doelgroep zoals bedoeld in het eerste lid.

Artikel 4 Oppervlakte

1. Een middenhuurwoning dient een gebruiksoppervlakte (GBO) te hebben van ten minste:
 - a. 35 m² GBO in gebied A;
 - b. 60 m² GBO in gebied B;
 - c. 80 m² GBO in gebied C.
2. Voor de onderscheidende gebieden is de kaart van de bijlage bepalend.

Artikel 5 Instandhoudingstermijn

Een middenhuurwoning dient gedurende een termijn van ten minste 15 jaar na de eerste ingebruikname voor de doelgroep als bedoeld in artikel 3 beschikbaar te blijven.

Artikel 6 Hardheidsclausule

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd in gevallen waarin de toepassing van artikel 2, tweede lid, artikel 4 en artikel 5 van deze verordening naar hun oordeel tot een bijzondere hardheid leiden, ten gunste van de aanvrager af te wijken van deze verordening.

Artikel 7 Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als Verordening middenhuurwoningen Gouda.

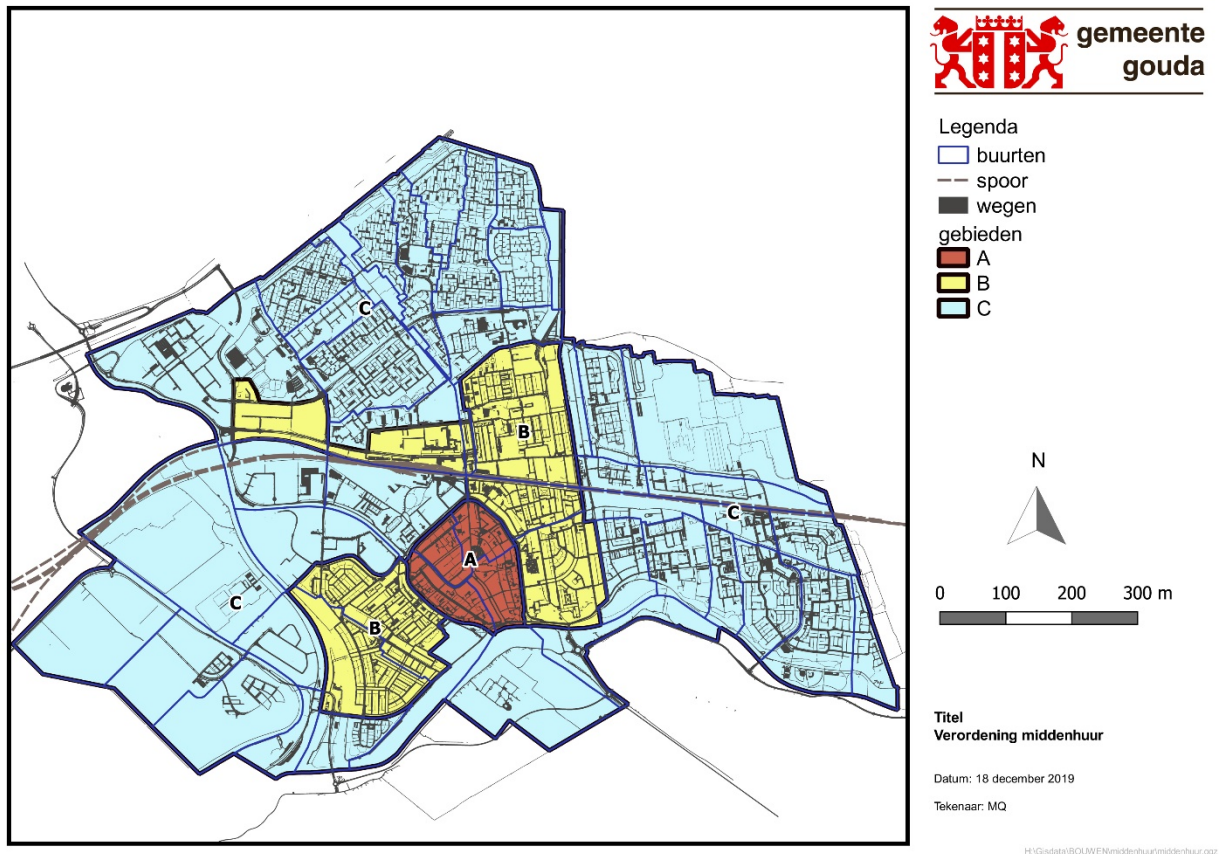
Artikel 8 Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking met ingang van de dag volgend op haar bekendmaking.

Bijlage bij de verordening middenhuur

De minimale oppervlakte die op basis van artikel 4 geldt voor een bouwplan met middenhuurwoningen is afhankelijk van het gebied waarin het plan is gelegen.

De indeling in gebieden is aangegeven in de volgende figuur.



Toelichting

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, middenhuur, sociale koop en particulier opdrachtgeverschap.

Deze Verordening middenhuurwoningen geldt uitsluitend voor middenhuurwoningen. Voor de sociale huurwoning, de sociale koop en particulier opdrachtgeverschap is geen aanvullende regeling nodig.

De Verordening middenhuurwoningen vormt de wettelijke basis voor het doorvoeren van het gemeentelijk beleid ten aanzien van middenhuurwoningen in bestemmingsplannen.

Deze verordening geldt alleen voor nieuw te bouwen woningen die worden gebouwd op grond van bestemmingsplannen waarin op basis van het Besluit ruimtelijke ordening een minimum percentage middenhuurwoningen is bepaald.

De verordening dient regels te bevatten over de maximale aanvangshuurprijs en de minimale instandhoudingstermijn als middenhuurwoning (artikel 1.1.1, eerste lid, onder j, van het Besluit ruimtelijke ordening). Dit is de periode waarin de woningen beschikbaar moeten blijven voor de doelgroep.

De verordening regelt tevens voor welke doelgroep de te bouwen middenhuurwoningen bedoeld zijn. De doelgroep wordt bepaald aan de hand van een inkomensgrens. Tenslotte regelt de verordening een minimale oppervlakte van de woningen.

Met de vaststelling van deze verordening ontstaat een wettelijke basis om, indien nodig, uitvoering van het gemeentelijk woonbeleid in nieuwe bestemmingsplannen af te dwingen. Als bijvoorbeeld huurwoningen worden verkocht of tegen een te hoge prijs worden verhuurd binnen de instandhoudingstermijn, dan kan het college (artikel 125 Gemeentewet) hiertegen bestuursrechtelijk handhavend optreden door het opleggen van een last onder dwangsom.

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1 Definities

De definitie van het begrip 'huishouden' is identiek aan de omschrijving in de huisvestingsverordening 2019.

Omwille van de leesbaarheid van deze verordening wordt het begrip 'middenhuurwoning' gehanteerd voor het begrip 'geliberaliseerde woning voor middenhuur', zoals toegepast in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Artikel 2 Aanvangshuurprijzen

De minimale huurprijs voor een middenhuurwoning is volgens artikel 1.1.1, eerste lid, onder j, Bro gelijk aan de huurtoeslaggrens, zoals bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag. Die grens bedraagt € 737,14 (prijspeil 2020).

De bovengrens voor een middenhuurwoning is bepaald op € 967 (prijspeil 2020). Deze bovengrens is overeenkomstig de grens die wordt genoemd in de Regionale Agenda Wonen Midden-Holland 2019. Voor kleinere woningen geldt een lagere maximale aanvangshuurprijs.

Zowel de minimale als de maximale huurprijsgrenzen worden op 1 januari geïndexeerd. De minimale huurgrens 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. Gekozen is voor een koppeling aan de consumentenprijsindex (alle huishoudens) van het Centraal Bureau voor de Statistiek.

In de verordening is geregeld dat de jaarlijkse verhoging van de huurprijs niet mag leiden tot overschrijding van de bandbreedte die voor de aanvangshuurprijs is aangegeven. De huurverhogingen die de verhuurder doorvoert, mogen er dus niet toe leiden dat de huurprijs tijdens de instandhoudingstermijn hoger wordt dan de maximale aanvangshuurprijs die in enig jaar geldt. Deze

verordening regelt daarentegen niet de hoogte van de jaarlijks huurverhoging die de verhuurder aan de huurders oplegt. Deze kan wel worden overeengekomen in de anterieure overeenkomst.

Artikel 3 Doelgroep

Dit artikel omschrijft de doelgroep voor een nieuw te bouwen middenhuurwoning. De afbakening van de doelgroep vindt plaats door middel van een minimale en een maximale inkomensgrens van een huishouden. De minimumgrens sluit aan bij de sociale huur (de DAEB-norm); de maximumgrens bedraagt 1,8 keer de DAEB-norm. In 2020 is dit bedrag € 70.299 per jaar (1,8 x € 39.055). Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd conform artikel 48, eerste lid, van de Woningwet.

Artikel 4 Oppervlakte

De huurprijs van een middenhuurwoning is hoger dan die van een sociale huurwoning. Daarom moet de woning meer kwaliteit bieden dan een sociale huurwoning. Om een zekere prijs/kwaliteitsprestatie te bewaken is in de verordening een minimale woonoppervlakte opgenomen van 35 tot 80 m² gebruiksoppervlakte, afhankelijk van het gebied waar de nieuwe woningen worden gebouwd. De indeling naar gebieden is opgenomen in de bijlage.

Artikel 5 Instandhoudingstermijn

De verhuurder moet de middenhuurwoning gedurende de instandhoudingstermijn beschikbaar houden voor de doelgroep. De instandhoudingstermijn is bepaald op 15 jaar.

Als woningen binnen de termijn van 15 jaar worden onttrokken aan de middenhuursector, wordt in strijd gehandeld met deze verordening. Als een middenhuurwoning bijvoorbeeld voor een te hoge huurprijs wordt verhuurd gedurende die instandhoudingsperiode, kan de gemeente handhavend optreden. Bijvoorbeeld door het opleggen van een last onder dwangsom.

Zodra bekend is waar woningen zoals bedoeld in deze verordening worden gerealiseerd, registreert de gemeente de in deze verordening opgenomen beperking op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen.

Artikel 6 Hardheidsclausule

Burgemeester en wethouders kunnen in gevallen waarin deze artikelen van de verordening niet of niet in redelijkheid voorzien, een bijzondere voorziening treffen waarbij de bijzondere omstandigheden van een geval worden afgewogen.

Artikel 7 Citeertitel

Dit artikel spreekt voor zich.

Artikel 8 Inwerkingtreding

Dit artikel spreekt voor zich.