

Technische vragen

Van : PvdA-fractie Mohammed Mohandis
Datum vraag : 29 september 2020
Onderwerp : Verordening Midden-Huur

Datum antwoord : 1 oktober 2020

Vragen:

Wij zijn verheugd met de stap die dit college zet om te voorkomen dat de midden-huur woningen exorbitant stijgen. N.a.v. het voorstel hebben wij de volgende vragen:

Welke juridische implicaties zijn er om de verordening van toepassing te laten zijn op bestaande woningen in deze prijscategorie met als doel huurstijgingen te begrenzen?

Is de instandhoudingstermijn van ten minste 15 jaar een wettelijke eis? Zo nee waarop is deze gebaseerd en kan hier ook een maximum aan worden gekoppeld? Wat kan er in theorie na 15 jaar gebeuren? Verkoop? Huurstijging? waardoor er geen sprake is van middel-dure huur?

Het college heeft de afgelopen periode diverse plannen ontwikkeld waar ook midden-huur woningen onderdeel van zijn en deze zijn ook aangenomen door de raad. Wanneer kan deze verordening van toepassing zijn op deze woningen? Bij de Planontwikkeling, accordering raad? Of alleen bij woningen die planologisch nog moeten worden ontwikkeld nadat de verordening van kracht is?

Antwoorden:

De verordening is van toepassing op nieuwe te realiseren woningen, voor locaties waarvoor in het bestemmingsplan een percentage middenhuurwoningen is opgenomen. Dit instrument kan niet voor bestaande woningen worden gebruikt. Op landelijk niveau wordt inmiddels nagedacht over regulering van de huurprijzen van bestaande woningen in het middenhuursegment.

De instandhoudingstermijn van tenminste 15 jaar is geen wettelijke eis, de wettelijke eis is een minimum instandhoudingstermijn van 10 jaar (Besluit ruimtelijke ordening, wijziging 18 april 2017). De gekozen 15 jaar is gebaseerd op regelgeving in andere gemeenten. Er is geen maximum termijn. In theorie kunnen de woningen na 15 jaar verkocht worden of kan de huurprijs (afhankelijk van de wetgeving op dat moment) sneller/meer stijgen dan nu in de verordening opgenomen, waardoor de woningen in een duurder prijssegment (kunnen) komen.

Deze verordening is van toepassing in combinatie met een bestemmingsplan waarin een percentage middenhuur is opgenomen.

Echter, vooruitlopend op de vaststelling van deze verordening zijn voor verschillende projecten al afspraken gemaakt waarbij de uitgangspunten van de verordening zijn gehanteerd. Zoals bijvoorbeeld in de samenwerkingsovereenkomst voor de Blokker locatie, in een aparte allonge op de anterieure overeenkomst voor Goudshof (St. Jozeflocatie) en de Van Loon locatie. Ook voor de locaties Noothoven van Goorstraat en Livingstonelaan wordt gewerkt aan afspraken conform de verordening.