

VOORSTEL

zaaknummer: 582845
afdelingsnaam: BenO-Leef- & Vestigingsklimaat
steller: Mark Nijland
onderwerp: Verordening Middenhuur

Voorstel

1. Het college opdracht te geven een lokale verordening middenhuur verder uit te werken

Samenvatting

Vanuit verschillende disciplines wordt aangegeven dat er behoefte is aan meer kaders en handvatten voor de realisatie van middeldure huurwoningen. Vanuit het regionale project Biedboek Middenhuur is er, op advies van bureau Stec, een conceptverordening middenhuur opgesteld.

Inleiding

In het coalitieakkoord van Hilversum is de ambitie opgenomen om 50% van de te nieuw te bouwen woningen in het middeldure segment (huur en koop) te realiseren. Regionaal is de ambitie vastgelegd 1.000 nieuwe middeldure huurwoningen (middenhuur) te realiseren tot 2030 (regionale Woonvisie Gooi en Vechtstreek, 2017). De afgelopen jaren is in Hilversum en in de regio nauwelijks middenhuur gerealiseerd en in de monitor plancapaciteit is weinig in dit segment opgenomen.

Doel en proces

Middels dit voorstel willen we u vragen om te adviseren over de conceptverordening middenhuur (bijlage 1). Daarnaast informeren we u graag over het te lopen traject tot de vaststelling van de verordening. Tot slot gaan we in op de motie Doelgroepenverordening (M19/60).

Verordening

We hebben de afgelopen periode veel energie gestoken om in overleg met onze buurgemeenten een verordening middenhuur op te stellen. Met een regionaal identieke verordening wordt vanuit onze regionale woningmarkt eenduidig en helder gecommuniceerd richting de markt over de nieuw te realiseren middenhuurwoningen, zoals ook door Stec geadviseerd.

De regiogemeenten hebben echter in hun PHO Bouwen en Wonen van 31 oktober jl. niet in meerderheid ingestemd met de modelverordening. Daarom wordt nu lokaal de conceptverordening middenhuur voorgelegd.

Proces tot vaststellen verordening

Naar aanleiding van het regio PHO van 31 oktober jl. kiezen we voor een lokale verordening middenhuur. Gezien de doorlooptijden van lokale besluitvorming is de eerste mogelijkheid tot vaststellen van de verordening de gemeenteraad van 29 januari 2020. Om u toch alvast te informeren en in de gelegenheid te stellen om uw eventuele inbreng op de conceptverordening te geven agenderen de conceptverordening voor de commissie van november dit jaar. Intussen zal de conceptverordening nader worden uitgewerkt en juridisch worden getoetst voor besluitvorming in januari.

Motie Doelgroepenverordening

In motie M19/60 heeft u ons opgeroepen om voor eind 2019 een uitgewerkt voorstel voor een Doelgroepenverordening voor te leggen.

Middels de verordening middenhuur krijgen we als gemeente meer grip op de realisatie, handhaving en toewijzing van middeldure huurwoningen. Hiervoor bestaat behoefte vanuit verschillende disciplines. Op het gebied van sociale huurwoningen zijn er echter al afspraken met woningcorporaties (in de vorm van Prestatieafspraken) over de realisatie van aantallen sociale huurwoningen. De toewijzing daarvan is geregeld in de huisvestingsverordening. Middels de nota grondbeleid en anterieure overeenkomsten kan de gemeenten sturen op handhavingstermijn. Dit alles bij elkaar genomen leidt tot onze conclusie dat we een verdere regulering van de sociale huur niet nodig achten.

Argumenten

Op planniveau werd en wordt vanuit verschillende disciplines aangegeven dat er behoefte is aan meer kaders en handvatten voor de realisatie van middeldure huurwoningen.

Om de (regionale) kennis en expertise over middenhuur te vergroten is door Stec in een werksessie met gemeenten de vragen en problematiek rond middenhuur opgehaald en naar aanleiding daarvan is een *starterskit middenhuur* opgeleverd. Daarin wordt de regiogemeenten onder meer geadviseerd gezamenlijk een verordening middenhuur op te stellen, welke een belangrijke tool is voor het realiseren van middenhuur (naast het vastleggen van middenhuur in de woonvisie en in bestemmingsplannen). Naar de markt toe is een regionale verordening een helderder signaal dan per gemeente wisselende kaders. De voorliggende regionale verordening is opgesteld op basis van het advies vanuit Stec en best practices uit andere gemeenten en regio's.

De verordening middenhuur legt o.a. vast wat de definitie van middenhuur is naar prijs (hier 720-900 en 900-1100 euro) en kwaliteit (in m2), hoe dit segment ook richting toekomst te borgen en voor welke huishoudens deze woningen zijn bedoeld. Voor een uitgebreide toelichting op de inhoud van de verordening sturen we u de brief van de regio van september (bijlage 2).

Kanttekeningen

Een verordening middenhuur op zichzelf genereert niet meer middenhuurwoningen maar is een tool in een breder geheel van maatregelen (waar ook een woonvisie en bestemmingsplan deel van uitmaken) waarmee middenhuur kan worden geborgd en gerealiseerd. De verordening moet gezien worden als een basis/vertrekpunt voor onderhandelingen met marktpartijen. Daarbij zijn parkeernormen, stedenbouwkundige en architectonische randvoorwaarden en grondprijzen 'knoppen' om aan te draaien om de businesscase voor middenhuur van de grond te krijgen.

Uitvoering

Het vraagstuk rond handhaving van toewijzing is (nog) niet gedetailleerd uitgewerkt. In de conceptverordening is opgenomen dat de ontwikkelaar/belegger jaarlijks een lijst met gegevens over woningtoewijzingen naar inkomen en/of huishoudensherkomst naar het College stuurt. Dit is de gangbare praktijk in regio's om ons heen. Of en in hoeverre dit afdoende is nog niet nader onderzocht en zal (indien opportuun) in een volgend stadium van het regionale project verder worden verkend.

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

D. Emmer

P.I. Broertjes

Bijlage(n)

1. Conceptverordening middenhuur
2. Inhoudelijke toelichting verordening middenhuur