



Datum 25-9-2019
Kenmerk
Inlichtingen **Inge Huiskers**
Telefoon **(035) 6926**
Onderwerp **regionale
modelverordening
middenhuur**

gemeenten regio Gooi en Vechtstreek
college van B&W

Geacht college,

In de regionale woonvisie Gooi en Vechtstreek 2030 is als ambitie opgenomen om tot 2030 in totaal 1.000 middensegment huurwoningen met een huurprijs tussen € 710 en 850,- toe te voegen aan de woningvoorraad. De afgelopen twee jaar is in de regio nauwelijks middenhuur gerealiseerd en in de monitor plancapaciteit is weinig in dit segment opgenomen.

Om de regionale kennis en expertise op dit onderwerp te vergroten heeft Stec in opdracht van de regiogemeenten een **starterskit** middenhuur opgeleverd. Stec adviseert de regiogemeenten (zoals voorgelegd in pho op 16 mei 2019) als belangrijke tool voor het realiseren van middenhuur (onder meer, naast het vastleggen van middenhuur in de woonvisie en het vastleggen van middenhuur in bestemmingsplannen) een **regionale verordening middenhuur** op te stellen. Het regionaal directieoverleg fysiek domein heeft hierover positief geadviseerd en het belang benadrukt een dergelijke verordening regionaal vast te stellen. Naar ontwikkelaars/beleggers toe heeft dan het hele woningmarktgebied Gooi en Vechtstreek dezelfde insteek als het gaat om het realiseren van een nu nog ontbrekend marktsegment.

Over nut en noodzaak en over de afstemming van parameters in de verordening is 12 september jl. een bestuurlijke themasessie gehouden. In het pho FD- Bouwen en Wonen van 19 september hebben de wethouders aangegeven behoefte te hebben dit onderwerp breder te bespreken binnen hun colleges. Doel daarbij is om in het regionaal pho van 31 oktober a.s. tot overeenstemming te komen.

Bijgaand zend ik u daartoe:

1. De concept regionale model verordening middenhuur Gooi en Vechtstreek.
2. De starterskit middenhuur, Stec 2019

In de model verordening middenhuur regio Gooi en Vechtstreek wordt een aantal definities gehanteerd; onderstaand worden deze toegelicht.

In z'n algemeenheid zijn de hier gekozen definities gebaseerd op 'best practice' (gebaseerd op advies Stec / vanuit andere gemeenten/regio's). Opgemerkt wordt dat de verordening als een basis en een vertrekpunt moet worden gezien cq als basis voor onderhandelingen met marktpartijen; op locatieniveau kan naar meer of minder specifieke invulling worden gezocht.

1. Huurprijsgrenzen

Verordening: de aanvangshuurprijs voor middeldure huurwoningen bedraagt tenminste het bedrag bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag en ten hoogste € 900.

toelichting:

In de regionale woonvisie is middenhuur gedefinieerd als tussen sociaal en € 850,- We leefden toen in 2016. De grens voor sociale huur wordt door de minister bepaald. De bovengrens is geïndexeerd o.b.v. inflatie +1% (dit is ook

in sociale huur maximaal toegestane verhoging) – zie ook indexering. De € 850,- uit 2016 is geïndexeerd € 900 in 2019.

Om ons heen zien we in regio's ook hogere huurgrenzen gehanteerd; ook in onze regio geven sommige gemeenten aan dat een hogere huurprijsgrens meer marktconform zou zijn. Gegeven het vertrekpunt van onze regionale visie (betaalbaarheid vanuit inkomensdoelgroepen) is het juist van belang ook voor lagere middeninkomens een voor hen betaalbaar aanbod te hebben (zie ook 3.). Te denken hierbij is aan doorstroombmogelijkheden vanuit de sociale huursector en aanbod voor huishoudens die een (net) te hoog inkomen hebben voor een sociale huurwoning. Om tegemoet te komen aan wensen voor de realisering van ook een hoger huursegment is in de verordening een tweede categorie middenhuur opgenomen – de zogenaamde *middenhuur plus* (tussen € 900 en € 1100) voor hogere middeninkomens.

2. Indexering

Verordening: de minimale aanvangshuur wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 12, tweede lid van het Besluit huurprijzen woonruimte. De in het eerste lid bedoelde maximale aanvangshuur wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig de consumentenprijsindex van het CBS, met een opslag van ten hoogste 1%.

toelichting:

De indexering is een belangrijkpunt van discussie; de hier gekozen formule sluit aan bij die voor de sociale huur en is 'best practice' (ook vanuit beleggersoogpunt bezien).

3. Doelgroepen

Als doelgroep voor middeldure huurwoningen worden aangemerkt huishoudens met een inkomen tot maximaal 1,5 keer de DAEB-norm. Als doelgroep voor middeldure huurwoningen *plus* worden aangemerkt huishoudens met een inkomen tot maximaal 2 keer de DAEB-norm.

toelichting:

De toelatingsgrens voor sociale huurwoningen is € 38.035; voor middeldure huurwoningen komen huishoudens in aanmerking (lage) middeninkomens oftewel met een inkomen tot 1.5 x de grens voor de sociale huur oftewel ruim € 57.000,-; voor middeldure huurwoningen *plus* komen huishoudens met een hoger middeninkomen in aanmerking oftewel met een inkomen tot 2 x de grens voor de sociale huur oftewel ruim € 76.000,-.

In aanvulling op de definiëring van de doelgroepen **naar inkomen** kan het College in overleg met de ontwikkelaar/belegger bepalen dat de woningen in een bepaald project bij voorrang worden aangeboden aan huishoudens met (lokale en/of regionale) **binding** en/of bij voorrang aan huishoudens met **maatschappelijke beroepen** (zoals zorg en onderwijs).

4. Instandhoudingstermijn

Middeldure huurwoningen dienen gedurende een termijn van tenminste 20 jaar na de eerste ingebruikname voor de doelgroep beschikbaar te blijven.

toelichting:

We zien ook wel 10, 15 of 25 jaar gehanteerd; Hilversum heeft in coalitieakkoord 20 jaar vastgelegd.

5. Prijs- en kwaliteitsverhouding

Een middenhuur woning dient een oppervlakte van ten minste 40 m² gbo te hebben (of minimaal 50m² voor middenhuur plus). Lokaal kan (naar behoefte) nader gedifferentieerd worden, bijvoorbeeld naar locaties a. in het centrumgebied en/of nabij een ov-knooppunt ligt; b. in stadswijken en c. in overig gebied. Deze differentiatie kan op een kaart worden toegevoegd.

Toelichting:

Met deze differentiatie naar type locatie is gepoogd een bodem te leggen in de te realiseren kwaliteit van middenhuur (en om te voorkomen dat er alleen micro-appartementen worden gerealiseerd).

6. Differentiatie woningbouw

In woningbouwplannen van ten minste 10 woningen wordt de minimale eis van < 25% > middenhuur verlangd. In kleinere woningbouwplannen is de invulling aan het college om vast te stellen.

7.: Couleur locale

Van het streefbeeld in de verordening kan gemotiveerd worden afgeweken door het college van burgemeester en wethouders. Artikel 7 Hardheidsclausule stelt: Het college is bevoegd in gevallen waarin de toepassing van deze verordening naar hun oordeel tot een bijzondere hardheid leidt ten gunste van de aanvrager af te wijken van deze verordening.

Tot slot, het vraagstuk rond handhaving is (nog) niet gedetailleerd uitgewerkt. In de model verordening is ter voldoening van art. 3 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 verder worden verkend evenals de vraag of hierin regionale samenwerking aan de orde is.

Met vriendelijke groet,