

Aan de gemeenteraad
cc commissieleden
cc pers

DATUM 5 april 2024
ZAAKNUMMER 1421840
BEHANDELD DOOR Rozemarijn de Heer
TELEFOON (035) 629 2615
UW KENMERK
BIJLAGEN
BETREFT Beantwoording art. 41 vragen Groen Links over middenhuur

Geachte raadsleden,

Op 13 maart 2024 heeft de fractie Groen Links vragen (hieronder *cursief*) gesteld op basis van artikel 41 van het Reglement van Orde over middenhuur.

Beantwoording vragen

1. *Kunt u reflecteren op de verhouding tussen de intentie van de woonvisie en doelgroepenverordening op het gebied van borgen van "betaalbare" middenhuur en de daadwerkelijke betaalbaarheid van projecten in de middeldure categorie in de praktijk?*

In de Woonvisie 2021 tot 2030 staat opgenomen dat 50% van de nieuwbouwwoningen in het middeldure segment moeten vallen. Van deze nieuwbouwwoningen moet minimaal de helft tot het lage middeldure huursegment (tot €900) behoren en het andere deel tot koop tot de NHG-grens (€324.500, prijspeil 2021) en middenhuur (€752 tot €1.100). Middelduur gaat dus zowel over middeldure koopwoningen als middeldure huurwoningen.

In de doelgroepenverordening (geldend vanaf december 2020) zijn de huurprijsgrenzen, doelgroep, instandhoudingsterming en prijs-/ kwaliteitverhouding van de middenhuur vastgelegd. De doelgroepenverordening geldt alleen voor nieuwbouw. Om de doelgroepenverordening toe te kunnen passen moet dit voor dat gebied in het Omgevingsplan zijn vastgelegd.

Naast de doelgroepenverordening hebben we ook andere mogelijkheden om woningen voor een langere termijn voor een bepaalde doelgroep vast te leggen. Bij het uitgeven van eigen grond maken we gebruik van de mogelijkheid om in de uitgifteovereenkomst voorwaarden te stellen over de bestemming van de grond. Als de gemeente de grond niet in eigendom heeft stellen we -indien een wijziging van het Omgevingsplan noodzakelijk is- een anterieure overeenkomst op waarin voorwaarden worden opgenomen over het gebruik van de grond.

In de doelgroepenverordening is opgenomen hoe we jaarlijks de huurprijsgrenzen voor de middenhuur indexeren. Daarvoor is gekozen voor een koppeling aan de consumentenprijsindex van het Centraal Bureau voor de Statistiek. Verder is afgesproken dat we als huurprijs voor middenhuur de kale huur (exclusief servicekosten) inclusief de huur van een parkeerplaats hanteren.

De grenzen voor de sociale huur worden landelijk bepaald.

In de vernieuwde [Regionale Woonmonitor](#) valt terug te lezen hoeveel middeldure woningen sinds 2016 zijn opgeleverd. De prijsgrenzen komen niet helemaal overeen met de woonvisie van Hilversum, maar het is duidelijk dat de gestelde ambitie uit de woonvisie niet is gehaald. Reden voor het achterblijven van het middeldure segment is dat voor veel van de in deze periode opgeleverde nieuwbouwprojecten de afspraken van vóór de huidige woonvisie dateren. In de periode van voor de huidige woonvisie werd vooral ingezet op de bouw van sociale huurwoningen en nog niet zozeer op middeldure woningen.

Ook voor het genoemde project aan de Neuweg ('Het Atrium') dateren de afspraken van vóór de huidige woonvisie en doelgroepenverordening. In de anterieure overeenkomst is afgesproken dat er 17 woningen in de categorie middeldure huur komen met een (aanvangs)huurprijs van maximaal €900 prijspeil 1 januari 2019. De kale huurprijs van deze 17 appartementen bedraagt op 1 maart 2024 (startdatum huur) €1.147,00 en valt daarmee onder de vanaf 1 januari 2019 geïndexeerde huurprijs van €900. De huurprijs is dus met een jaar extra geïndexeerd en daarom komt de huurprijs hoger uit dan de grenswaarde die in de woonvisie is vastgesteld.

2. *In de woningbouwmonitor lezen wij dat er komende jaren 875 woningen gepland staan in de categorie middenhuur. Hoeveel van deze woningen worden daadwerkelijk middenhuur (tot €1.069/maand)? En hoeveel middenhuur plus (tot €1.306/maand)?*

Minimaal de helft wordt gerealiseerd in het lage middeldure huursegment en de overige woningen in middenhuur plus.

In de woonmonitor, die wordt ontwikkeld naar aanleiding van het [Rekenkameronderzoek](#), wordt een uitsplitsing gemaakt welke nieuwbouwwoningen in de verschillende categorieën van het middeldure segment vallen.

3. *Hoe wordt een gezonde verhouding tussen middelduur en middelduur plus voldoende geborgd in de afspraken met ontwikkelende partijen voor lopende en komende projecten?*

Dit wordt geborgd in anterieure overeenkomsten en deze worden altijd openbaar gemaakt.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Hilversum,
de gemeentesecretaris,

de burgemeester,

mr. C.P. Torres Barrera

dr. ir. G.M. van den Top