

Verordening Middenhuurwoningen Zwolle 2022

Artikel 1 Definities

In deze verordening wordt verstaan onder:

- a. Aanvangshuurprijs: de huurprijs per maand bij de start van de huurovereenkomst;
- b. College: het college van burgemeester en wethouders;
- c. Huishouden: een alleenstaande, dan wel twee of meer personen die hun hoofdverblijf in dezelfde woning hebben en een gezamenlijke huishouding voeren;
- d. Huurprijs: de prijs die bij huur per maand is verschuldigd voor het enkele gebruik van een woonruimte, exclusief eventueel bijkomende kosten voor bijvoorbeeld gas, water, elektra, servicekosten en administratiekosten.
- e. Huishoudinkomen: Uitgangspunt is het verzamelinkomen in het berekeningsjaar op basis van de Wet inkomstenbelasting 2001 (Wet IB 2001), of wanneer bij betrokkene geen inkomstenbelasting wordt geheven, het belastbare loon volgens de Wet op de loonbelasting 1964;
- f. Middeldure huurwoning: huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder j van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro);
- g. DAEB-norm: de inkomensgrens bedoeld in artikel 48, eerste lid, van de Woningwet;
- h. Gebruiksoppervlakte: gebruiksoppervlakte als bedoeld in NEN 2580, hierna te noemen GBO, is de bruikbare vloeroppervlakte, geschikt voor het beoogde gebruik.

Artikel 2 Minimum en maximum huurprijsgrenzen

1. De aanvangshuurprijs voor:
 - a. Middeldure 1 huurwoningen bedraagt tenminste het bedrag bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag en ten hoogste € 907,29 maand (prijspeil 2022);
 - b. Middeldure 2 huurwoningen bedraagt ten minste €907,29 en ten hoogste €1120,77 per maand (prijspeil 2022);
 - c. Overeenkomstig de vastgestelde prijsindexeringsmethodiek mag de maandelijkse huur bij een N.O.M.-woning met maximaal € 25,00 per maand worden verhoogd.
2. De in het eerste lid onder a en b bedoelde minimale aanvangshuurprijs wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 12, tweede lid van het Besluit huurprijzen woonruimte.
3. De in het eerste lid bedoelde maximale aanvangshuur wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig de consumentenprijsindex (CPI) van het Centraal Bureau voor de Statistiek.
4. De hoogte van de huurprijs van middeldure 1 huurwoningen en middeldure 2 huurwoningen mag jaarlijks met maximaal CPI + 1% worden geïndexeerd.
5. Gedurende de instandhoudingstermijn zoals genoemd in artikel 6, dient bij wisseling van huurder de huurprijs van de middeldure huurwoning terug te vallen binnen de bandbreedte genoemd in het eerste lid.

Artikel 3 Doelgroep en inkomenseis

De doelgroep voor middeldure 1 en middeldure 2 huurwoningen zijn huishoudens die op het moment van de start van de inschrijfprocedure voor de desbetreffende woning(en)

een gezamenlijk huishoudinkomen (het verzamelinkomen) hebben tot maximaal 1,5 keer de DAEB-norm. Uitgangspunt is het verzamelinkomen in het berekeningsjaar op basis van de Wet inkomstenbelasting 2001 (Wet IB 2001), of wanneer bij betrokkene geen inkomstenbelasting wordt geheven, het belastbare loon volgens de Wet op de loonbelasting 1964.

Huurders die een sociale huurwoning van een Zwolse toegelaten instelling achterlaten, en die op het moment van inschrijving onder de doelgroep voor middelduur 1 of 2 huurwoningen vallen, krijgen voorrang op huurders die niet een sociale huurwoning achterlaten.

Artikel 4 Prijs- kwaliteitsverhouding

In het middenhuursegment wordt de maximale huurprijs gekoppeld aan de gebruiksoppervlakte (GBO):

- Middelduur 1: minimaal 40 m2 bij een kale huurprijs vanaf de liberalisatiegrens tot minimaal 80 m2 bij een kale huurprijs van € 907,29 per maand (prijspeil 2022);
- Middelduur 2: minimaal 60 m2 bij een kale huurprijs van € 907,29 tot minimaal 90 m2 bij een kale huurprijs van € 1120,77 per maand (prijspeil 2022).

Artikel 5 Aandeel middelduur 1 huurwoningen in gebiedsontwikkelingen

Bij nieuwe woningbouwontwikkelingen dient een minimum percentage van 10% middelduur 1 huurwoningen als uitgangspunt, waarmee alle initiatiefnemers een aandeel moeten leveren in deze opgave.

Artikel 6 Instandhoudingstermijn

Middelduur 1 en 2 huurwoningen dienen gedurende een termijn van tenminste 20 jaar na de eerste ingebruikname als zodanig beschikbaar te blijven.

Artikel 7 Rapportageverplichting

De gemeente mag gedurende de instandhoudingstermijn als bedoeld in artikel 6 een rapportage opvragen bij de verhuurder om te onderzoeken of ten aanzien de verhuur wordt voldaan aan de verplichtingen voortvloeiend uit deze verordening.

Artikel 8 Naleving

Met het toezicht op de naleving van het bij of krachtens deze verordening bepaalde zijn belast de daartoe door het college aangewezen medewerkers van de gemeente.

Artikel 9 Hardheidsclausule

Het college van burgemeester en wethouders kan op grond van bijzondere omstandigheden gemotiveerd afwijken van deze verordening.

Artikel 10 Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als Verordening Middenhuurwoningen Zwolle 2022.

Artikel 11 Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in op de dag na die van bekendmaking.

Toelichting op Verordening Middenhuurwoningen Zwolle 2022

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, middeldure huur, sociale koop en particulier opdrachtgeverschap. De Doelgroepenverordening vormt daarmee de wettelijke basis voor het doorvoeren van gemeentelijk woonbeleid in bestemmingsplannen. De verordening heeft alleen betrekking op (ver)nieuwbouw. Sinds 1 juli 2017 kan de gemeente ook sturen op toevoeging van de categorie middeldure huurwoningen. Deze mogelijkheid, de woningbouwplannen en de volkshuisvestelijke doelen van de gemeente Zwolle zoals ook vastgelegd in de Omgevingsvisie, de Ontwikkelstrategie Wonen en de Betaalbaarheidsagenda Zwolle 2022 vormen de uitgangspunten voor deze Verordening Middenhuur Zwolle 2022.

Om de Verordening Middenhuur Zwolle 2022 toe te passen moet dit in het betreffende bestemmingsplan en/of het bijbehorende exploitatieplan vastgelegd worden. Alleen dan kan de verordening worden toegepast. Op het moment dat bij inwerkingtreding van de Omgevingswet de bestemmingsplannen over gaan naar het Omgevingsplan (van rechtswege) dient waar in deze regeling “bestemmingsplan” staat, dat gelezen te worden als “Omgevingsplan”.

In deze verordening zijn de sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen opgenomen. De maximale aanvangshuurprijs voor middeldure huurwoningen wordt hiermee vastgelegd, waarbij voorwaarden worden gesteld aan de kwaliteit (oppervlakte). Deze grens moet de gemeente bepalen. Ook regelt de verordening dat de middeldure huurwoningen gedurende een bepaalde periode voor de doelgroep beschikbaar moeten blijven binnen de bepaalde prijscategorie. De verordening regelt niet de toewijzing van woningen aan individuele huishoudens.

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1 Definities

De inhoud van dit artikel spreekt voor zich.

Artikel 2 Minimum en maximum huurprijsgrenzen

Bij het bepalen van de minimale huurprijs voor een middeldure 1 huurwoning is aansluiting gezocht bij de bestaande huurtoeslaggrens, zoals bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag. Die grens bedraagt € 763,47 (prijsspeil 2022). De bovengrens voor een middeldure huurwoning is bepaald op € 1120,77 dan wel € 1145,77 per maand (prijsspeil 2022). Deze bovengrens is afgeleid van de grens die gehanteerd wordt in het raadsbesluit “Voorstel jaarlijkse indexering prijssegmenten voor de uitvoering van de Ontwikkelstrategie Wonen” (november 2021). Beide huurprijsgrenzen worden telkens op 1 januari geïndexeerd. De minimale huurgrens voor een middeldure 1 huurwoning 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. Deze

indexering moet jaarlijks plaatsvinden. Gekozen is voor koppeling aan de consumentenprijsindex van het Centraal Bureau voor de Statistiek.

De beschikbaarheid van dit aanbod huurwoningen wordt geborgd door de bepalingen in de andere leden van dit artikel. De huurverhogingen die de verhuurder doorvoert, worden gemaximeerd tot de geïndexeerde huur middels CPI + 1%. Dit leidt ertoe dat de huur gedurende de instandhoudingstermijn boven de bandbreedte uit kan komen. Daar staat tegenover dat de huurprijs van de woning gedurende de instandhoudingstermijn bij een nieuwe huurder terug dient te vallen in de bandbreedte van de oorspronkelijke huurcategorie.

Artikel 3 Doelgroep en inkomenseis

De verhuurder van middeldure huurwoningen is vrij in de keuze van het toewijzingsmodel, onder voorwaarde dat de gestelde inkomenseis niet hoger is dan het inkomen zoals genoemd in dit artikel. In 2022 bedraagt deze DAEB norm € 40.765,-. Hiermee wordt voorkomen dat de middeldure huurwoningen niet beschikbaar zijn voor de doelgroep van beleid.

De potentiële huurder die geïnteresseerd is in een middeldure huurwoning en binnen de doelgroep middenhuur valt, heeft voorrang op de middeldure huurwoning indien diegene een sociale huurwoning achterlaat.

Artikel 4 Prijs- kwaliteitsverhouding

Artikel 4 regelt de prijs- kwaliteitsverhouding van middenhuur 1 en 2 woningen, door de maximale huurprijs te koppelen aan de gebruiksoppervlakte (GBO). Op deze manier kunnen we sturen op een gevarieerd aanbod binnen de huurcategorie (van 1-2 persoonshuishoudens tot gezinswoningen).

Dit houdt in dat de kale huur van een middelduur 1 huurwoning van € 763,47 minimaal 40 m2 gbo moet hebben en de kale huur van een middelduur 2 huurwoning van € 907,29 een minimale gbo van 80 m2 moet hebben. Alles daartussen wordt naar rato binnen de bandbreedte bepaald.

Voor de kale huur van een middelduur 2 huurwoning van € 907,29 geldt dat deze een minimale gbo van 60 m2 moet hebben en dat een huur van € 1120,77 een minimale gbo 90 m2 moet hebben. Ook hierbij geldt dat alles daartussen naar rato binnen de bandbreedte wordt bepaald.

Artikel 5 Aandeel middelduur 1 huurwoningen in gebiedsontwikkelingen

In de Ontwikkelstrategie Wonen is bepaald dat in gebiedsontwikkelingen 30% goedkope, 40% middeldure en 30% dure voorraad wordt toegevoegd. In de Betaalbaarheidsagenda 2022 is nader bepaald dat 40% van de toe te voegen voorraad in het betaalbare segment terecht moet komen. Daaronder worden overeenkomstig het Zwols pakket van maatregelen de categorieën Goedkoop + Middelduur 1 verstaan. Daarover is bepaald dat de 10% middelduur 1 voorraad aan het huursegment wordt toegevoegd.

Artikel 6 Instandhoudingstermijn

Artikel 6 regelt de minimale instandhoudingstermijn voor middelduur 1 en 2 huurwoningen, welke is bepaald op 20 jaar. Deze instandhoudingstermijn geeft voor minimaal 20 jaar de zekerheid over de beschikbaarheid van middelduur 1 en 2

huurwoningen. De huurprijs van middelduur 1 en 2 huurwoningen zal overeenkomstig artikel 2 lid 4 van deze verordening in die periode hoger mogen worden dan de bovengrens die is vastgelegd in artikel 2 lid 1 van deze verordening. Bij wisseling van huurder dient de woning terug te vallen in de bandbreedte van de categorie overeenkomstig artikel 2 lid 5 van deze verordening.

Artikel 7 Rapportageverplichting

Om te bewaken dat verhuurders zich houden aan de Verordening Middenhuur Zwolle 2022 en de in het bestemmingsplan (en na inwerkingtreding van de Omgevingswet het Omgevingsplan (van rechtswege)) verankerde verdeling naar sociale- en middenhuurwoningen en de bijbehorende huurprijzen dienen deze op verzoek van het college aan het college te rapporteren.

In het geval dat uit controle van de aangeleverde gegevens in de rapportage blijkt dat een bepaling uit deze verordening door verhuurder wordt overtreden kan het college handhavend optreden. Het handhaven zal in beginsel bestaan uit het toepassen van een last onder dwangsom die is gericht op het beëindigen van de geconstateerde overtreding. Om ervoor te zorgen dat een dwangsom voldoende afschrikkende werking heeft zal deze worden gesteld op een veelvoud van het potentieel financieel gewin dat verhuurder mogelijk kan bereiken door zich niet aan het bepaalde in de verordening te houden.

Artikel 8 Naleving

Dit artikel spreekt voor zich.

Artikel 9 Hardheidsclausule

Het college kan in gevallen waarin deze verordening niet of niet in redelijkheid voorziet een bijzondere voorziening treffen waarbij de bijzondere omstandigheden van een geval wordt afgewogen.

Artikel 10 Citeertitel

Dit artikel spreekt voor zich.

Artikel 11 Inwerkingtreding

Dit artikel spreekt voor zich.