

| | | |
|-------------------------|--|-----------------------------|
| Afdeling | : Ruimte & Economie | Raadsvoorstel: DJ-898192 |
| Naam opsteller voorstel | : Marianne Arts M.Arts@weert.nl / 0495-575221 | Zaaknummer: 898180 |
| Portefeuillehouder | : drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk | Agendapunt: 8 |

Onderwerp

Verordening Middenhuur Weert 2020.

Voorstel

De 'Verordening Middenhuur Weert 2020' vast te stellen.

Inleiding

Op dit moment kent de gemeente Weert alleen een verordening waarin regels voor de sociale doelgroepen zijn vastgelegd. Dit heeft betrekking op sociale huur- en sociale koopwoningen.

De druk op de woningmarkt is hoog. Weert heeft relatief weinig vrije sector huurwoningen. Ongeveer 65% van de woningen wordt bewoond door de eigenaar. Ongeveer 22% van de woningen behoort tot de sociale huursector. Resteert ongeveer 13% van de woningen welke behoren tot de vrije huursector. Vooral de doelgroep welke niet voor een sociale huurwoning in aanmerking komt en niet kan kopen valt tussen wal en schip. Deze groep wordt groter vanwege de oplopende prijzen voor koopwoningen, de steeds strenger wordende hypotheekvoorwaarden en de flexibele contracten.

De markt speelt in op deze krapte. Zo zien we dat de meeste woningen die gerealiseerd worden door transformatie van leegstaand vastgoed worden verhuurd in de vrije huursector. Het gaat dan om appartementen. Maar ook de huurprijzen van grondgebonden vrije sector huurwoningen worden steeds hoger. De huurprijzen zijn voor Weertse begrippen stevig. Enkele voorbeelden:

- Appartement, 71 m², huur € 900,- per maand, servicekosten € 50,- per maand
- Appartement, 51 m², huur € 885,- per maand, servicekosten onbekend
- Appartement, 78 m², huur € 915,- per maand, geen servicekosten
- Tussenwoning, 4 kamers, huur € 1.200,- per maand
- Halfvrijstaande woning, 5 kamers, huur € 1.050,- per maand
- Tussenwoning, 4 kamers, huur € 1.250,- per maand

Het sturen op de categorie middenhuur wordt in deze markt belangrijker. De mogelijkheid is er ook. Dit is een categorie die we in Laarveld specifiek willen vastleggen. Deze mogelijkheid is er vanwege het Grondexploitatieplan dat herzien wordt in verband met de uitwerking van het bestemmingsplan voor Laarveld fase 3. In Laarveld zal het voor wat betreft de middenhuur om grondgebonden woningen (tweekappers) gaan. Meer middeldure huur biedt meer kansen tot doorstroming en dus een beter werkende woningmarkt. Een goede prijskwaliteitverhouding ten opzichte van de goedkopere sociale woningen is in dit verband van belang zodat een gedifferentieerd aanbod beschikbaar is. Om dit in woningbouwprojecten te kunnen borgen is een verordening middenhuur nodig.

Beoogd effect/doel

Weert wil een aantrekkelijke stad zijn met een gedifferentieerd woon- en leefmilieu. Wonen is een van de manieren om hier vorm aan te geven. Vanuit het in 2018 gehouden woningmarktonderzoek is de behoefte aan deze categorie gebleken.

Argumenten

1.1 De kloof tussen de sociale huurmarkt en de vrije sector huur- en koopmarkt wordt steeds groter.

In Weert (net als in de rest van Nederland) ontstaat een steeds grotere kloof tussen de sociale huurmarkt aan de ene kant en de particuliere huur- en koopmarkt aan de andere kant. Grondgebonden middeldure huurwoningen worden niet of nauwelijks aangeboden. Terwijl wel aanzienlijke behoefte bestaat aan deze woningen voor mensen die net te veel verdienen voor een sociale huurwoning of die geen vast inkomen hebben (zoals ZZP-ers) en die vanwege hun inkomen geen of onvoldoende hypotheek kunnen krijgen voor een koopwoning. De doelgroep voor deze woningen is zeer divers; van één- en tweepersoonshuishoudens van verschillende leeftijden tot (parttime) gezinnen. Door deze kloof stopt de doorstroming vanuit de sociale huurmarkt en dreigt een woningmarkt te ontstaan waarin het middensegment met een goede prijs-kwaliteitverhouding ontbreekt. Een segment dat in de woningvoorraad van Weert is ondervertegenwoordigd.

1.2 Een wettelijke instrument biedt kansen om te voorzien in behoefte aan middeldure huur.

Sinds juli 2017 is het wettelijk mogelijk via de Wet en het Besluit ruimtelijke ordening om met behulp van bestemmingsplannen en anterieure overeenkomsten (danwel exploitatieplannen) vast te leggen dat in de te realiseren gebiedsontwikkeling middeldure huurwoningen worden gerealiseerd. Om dit te kunnen borgen is de vaststelling van een verordening middenhuur nodig. Concreet is op dit moment het bestemmingsplan van Laarveld fase 3 en de 2e herziening van het exploitatieplan van Laarveld in voorbereiding. In dit plan wordt de categorie middeldure huurwoningen opgenomen. Het betreft tweekappers.

1.3 Een maximale huur en huur per m² is geborgd.

Met het oog op de gewenste doorstroming op de woningmarkt en voor de borging van de belangen van de huurders is het wenselijk een maximale huur en huur per m² vast te leggen. Voor middeldure huurwoningen wordt uitgegaan van een maximale aanvangshuur van € 1.000,- voor de woning en van maximaal € 12,50 per m². De maximale aanvangshuur van middeldure huurwoningen wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd.

1.5 De termijn van de beschikbaarheid voor de doelgroep wordt vastgelegd.

De instandhoudingstermijn zorgt er voor dat middeldure huurwoningen beschikbaar blijven voor de doelgroep en niet alleen bij aanvang van een ontwikkeling. Indien woningen binnen de termijn van 15 jaar worden onttrokken aan de opgelegde categorie, wordt in strijd gehandeld met deze verordening. Als een woning bijvoorbeeld wordt verkocht gedurende die instandhoudingsperiode, kan de gemeente handhavend optreden, bijvoorbeeld door het opleggen van een last onder dwangsom.

Kanttekeningen en risico's

Voor ontwikkelingen die op grond van het bestemmingsplan rechtstreeks zijn toegelaten en waarvoor geen anterieure overeenkomst wordt aangegaan, kunnen geen eisen gesteld worden. Dit is met name van toepassing op transformatie van panden in de binnenstad met de bestemmingen 'Centrum' en 'Gemengd' naar woningen.

Nummer raadsvoorstel: DJ-898192

RAADSBSLUIT

De raad van de gemeente Weert,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 17 december 2019

besluit:

De 'Verordening Middenhuur Weert 2020' vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 5 februari 2020.

| | |
|-----------------------|-------------------|
| De griffier, | De voorzitter, |
| M.H.R.M. Wolfs-Corten | A.A.M.M. Heijmans |