



Gemeente
Rotterdam

Stadsontwikkeling
Klimaat, Bouwen, Wonen
Drs. C.M. Zeegers MA

Postadres: Postbus 70012
3000 KP Rotterdam
Website: www.rotterdam.nl

Van: M.J. de Bruin
Telefoon: 14 010
E-mail: bbo@rotterdam.nl

Uw kenmerk: 24bb006079
Ons kenmerk: M2409-2576 24bo007941

Onderwerp: Afdoeningsvoorstel toezegging
Nieuwbouw ontwikkeling op Correct-locatie
Bergweg – Actieplan Middenhuur

Datum: 17 oktober 2024

Aan de commissie
Bouwen, Wonen en Buitenruimte

Beste commissieleden,

Op 12 september 2024 heb ik tijdens het debat over de Correct-locatie een toezegging gedaan over hoe het Actieplan Middenhuur zich verhoudt tot de Wet betaalbare huur (24bb006079). Middels deze brief informeer ik u hierover.

De Woonvisie, die uw raad op 14 maart jl. heeft vastgesteld, beschrijft onder andere het actuele Rotterdamse beleid ten aanzien van middenhuur. Dit beleid in de Woonvisie vervangt het Actieplan Middenhuur en sluit aan bij recente wet- en regelgeving, inclusief de Wet betaalbare huur (die toen nog een wetsvoorstel was).

Het middenhuurbeleid in de Woonvisie geldt nadrukkelijk voor *nieuwe* projecten. Dat wil zeggen: projecten waar wij als gemeente met een initiatiefnemer nog geen privaatrechtelijke overeenkomst hebben gesloten, bijvoorbeeld voor gronduitgifte of ontheffingsvergoeding. Bij *bestaande* projecten waar al wel een privaatrechtelijke overeenkomst bestaat, blijven de gemaakte afspraken van kracht. Verwijzingen in die afspraken naar het Actieplan Middenhuur blijven dan ook gelden, binnen kaders van wet- en regelgeving.

Bij het opstellen van de Woonvisie zijn begrippen uit het Actieplan in overeenstemming gebracht met het (toenmalige) wetsvoorstel betaalbare huur, anticiperend op vaststelling en invoering van de gelijknamige wet. Denk bij de begrippen aan de afbakening van het segment en de beschrijving van de doelgroep. Zodoende sluit Rotterdam in de Woonvisie aan bij landelijk uniforme definities, waartoe uw raad via het Woonakkoord ook opdroeg.

Voor een gedetailleerd overzicht van overeenkomsten en verschillen tussen het Actieplan en de Woonvisie (en dus de Wet betaalbare huur) verwijs ik naar de tabel in bijlage 1 van deze brief.



Ik vertrouw erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en stel voor de toezegging 24bb006079 als afgedaan te beschouwen.

Met vriendelijke groet,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'C.M. Zeegers', with a long horizontal stroke extending to the right.

Drs. C.M. Zeegers MA
Wethouder Klimaat, Bouwen, Wonen

Bijlage:

1. Overeenkomsten en verschillen tussen het Actieplan en de Woonvisie



Bijlage 1 Overeenkomsten en verschillen tussen het Actieplan en de Woonvisie

Onderstaande tabel zet de verschillen en overeenkomsten op een rij tussen enerzijds het Actieplan middenhuur en anderzijds de nieuwe Woonvisie, die weer in overeenstemming is met o.a. Wet betaalbare huur.

	Actieplan middenhuur 19bb15662, vastgesteld 16 mei 2019	Woonvisie 24bb001402, vastgesteld 14 maart 2024
Ondergrens middensegment	<i>Aansluitend bij wet- en regelgeving</i> 710,68 euro in 2018, landelijke liberalisatiegrens	<i>Aansluitend bij wet- en regelgeving</i> 879,66 euro in 2024, landelijke liberalisatiegrens (heet nu 'lage huurgrens').
Bovengrens middensegment	<i>Lokaal bepaald</i> 1.000 euro in 2018, daarna jaarlijks inflatievolgend te verhogen; - In 2023 bij raadsbesluit (23bb004720) losgekoppeld van inflatie en eenmalig vastgesteld op 1.075 euro, anticiperend op wet betaalbare huur en nieuwe woonvisie.	<i>Aansluitend bij wet- en regelgeving</i> 1.123,13 euro op 1 januari 2024, landelijke middenhuurgrens; - Op 1 juli jl. wettelijk verhoogd naar 1.157,95 euro.
Instandhoudingstermijn	<i>Lokaal bepaald</i> Gedurende 15 jaar na ingebruikname, aanvangshuur voor huurcontracten binnen het middensegment.	<i>Lokaal bepaald</i> Gedurende 15 jaar na ingebruikname, aanvangshuur voor huurcontracten binnen het middensegment. (Wet betaalbare huur kent geen instandhoudingstermijn. Eis vanuit Besluit kwaliteit leefomgeving aan middenhuur is ten minste 10 jaar instandhouding.)
Jaarlijkse verhoging lopende huurcontracten	<i>Lokaal bepaald</i> - Oorspronkelijk: maximaal inflatie (CPI) plus 1,25%; - Na motie (22bb006892), anticiperend op wijziging 'Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten', aangepast naar maximaal CAO-loonontwikkeling +1%.	<i>Aansluitend bij wet- en regelgeving</i> Maximaal CAO-loonontwikkeling +1%.
Huurhoogte binnen middensegment	<i>Lokaal bepaald</i> - Vrijheid voor verhuurder om prijs per woning te bepalen, binnen bandbreedte van het segment; - Gemiddelde van alle middenhuur in het project dient echter onder een maximum te blijven: 900 of 950 euro, afhankelijk van het gebied in de stad. - Grenzen zijn na 2019 inflatievolgend verhoogd en in 2023 bij raadsbesluit (23bb004720) eenmalig vastgesteld op 955 en 1.005 euro.	<i>Aansluitend bij wet- en regelgeving</i> - Er is geen eis meer aan gemiddelde aanvangshuur. - Prijs per woning wordt bepaald met het woningwaarderingstelsel (wws). - Bij woningen met startbouw voor 1 januari 2028 én ingebruikname na 1 juli 2024 (ingang wet) is gedurende 20 jaar 10% opslag op de wws-huurprijs toegestaan.



Woningoppervlakte van middenhuur	<i>Lokaal bepaald</i> • Gemiddelde middenhuurwoning in een project is groter dan 50, 60 of 70m² zijn, afhankelijk van de locatie in de stad. Maten gelden voor respectievelijk centrum, stadswijk en groenstedelijk gebied.	<i>Niet van toepassing</i> • Hiernaast genoemde maten staan ook in 'nieuw Rotterdams kwaliteitsbeleid wonen' (20bb7471); echter voor projecten als geheel en niet per prijssegment. Conform woonvisie worden projecten nu alleen nog als geheel aan het kwaliteitsbeleid getoetst. Noot: in de woonvisie is een beperkte actualisatie van het kwaliteitsbeleid aangekondigd.
----------------------------------	--	--