

Van: Steutel, Hugo <Hugo.Steutel@stichtsevecht.nl>

Verzonden: dinsdag 28 januari 2020 16:12

Aan: Griffie, Gemeente Stichtse Vecht <griffie@stichtsevecht.nl>; Willenborg, Jacqueline <Jacqueline.Willenborg.Gr@stichtsevecht.nl>

CC: Vaartjes, Ilse <ilse.vaartjes@stichtsevecht.nl>

Onderwerp: FW: SPOED SPOED SPOED Juridisch toetsing passage randvoorwaardendocument Planetenbaan

In reactie op onderstaand mailbericht van Lokaal Liberaal het volgende:

Voor de 10% middenhuur, dat inderdaad onder de categorie vrije sector valt, geldt dat in het randvoorwaardendocument verwezen wordt naar het puntensysteem van de Huurcommissie. Dit puntensysteem kan evenzo goed gebruikt worden voor het bepalen van de huurprijs van woningen in het middenhuursegment, zolang hierover overeenstemming is met de betrokken initiatiefnemers. Dit laatste is inderdaad met de initiatiefnemers besproken en zal ook zodanig in de nadere overeenkomsten worden vastgelegd.

Met vriendelijke groet,

Hugo Steutel

Projectleider ruimtelijke ontwikkeling

Van: Bas Verwaaijen <bas@lokaalliberaal.nl>

Verzonden: dinsdag 28 januari 2020 12:30

Aan: Griffie, Gemeente Stichtse Vecht <griffie@stichtsevecht.nl>

CC: ll@studiotijdgat.nl

Onderwerp: SPOED SPOED SPOED Juridisch toetsing passage randvoorwaardendocument Planetenbaan

Geachte leden van de griffie,

Ik mail jullie om het volgende:

De fractie van Lokaal Liberaal heeft een amendement betreffende de woningmix Planetenbaan ingediend (A3). Wij hebben nog eens kritisch naar naar de tekst in het randvoorwaardendocument gekeken, in het licht van ons eigen amendement.

Wij vermoeden een (juridische) fout in de woningmix die niet alleen blokkerend is voor ons eigen amendement, maar OOK voor het vaststellen van het randvoorwaardendocument in deze vorm.

Het gaat om de volgende tekstpassage in het document:

- Elke ontwikkeling heeft minimaal 30% middenhuurwoningen.

Aan deze middenhuurwoningen worden de volgende kwaliteitseisen gesteld:

- Middenhuur heeft een huurprijs van € 720,- tot € 900,- (p.p. 1-1-2019).
- Indexatie van de middenhuurgrens, zoals deze is vastgelegd in de huisvestingsverordening, op basis van de CPI alle huishoudens jaar- op- jaar methode gedurende de komende 15 jaar.

- Exploitatietermijn: tenminste 15 jaar.

Voor 20% van elke ontwikkeling geldt tevens de volgende eis:

- Minimaal 2 kamerappartementen van tenminste 50m² (€ 720,-) tot 75m² (€ 900,-) GBO.

De andere 10% van elke ontwikkeling sluit aan bij:

- **De huurprijsbepaling volgens het puntensysteem van de Huurcommissie.**

Het gaat om het vet gedrukte gedeelte. Conform beleid rijksoverheid is de huurprijsbepaling niet van toepassing op vrije sector huur:

zie <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurprijs-en-puntentelling>

"Geen maximale huurprijs voor vrije-sectorwoning

Het puntensysteem geldt niet voor woningen in de vrije sector. Bij deze woningen bepalen verhuurder en huurder zelf de huurprijs. Er is dan geen maximale huurprijs."

Omdat deze 10% eis is opgenomen onder het kopje Middenhuur in het randvoorwaardendocument is er sprake van een contradictio in terminis. Middenhuur is namelijk vrije sector.

Anders gezegd: de 10% eis huurprijsbepaling volgens het puntensysteem is juridisch niet bindend omdat een hogere overheid dit uitsluit.

Volgens de fractie van Lokaal Liberaal kan daarmee dit document in deze vorm niet worden vastgesteld omdat er een raandvoorwaarde in staat die niet gesteld mag worden omdat een hoger liggende overheid dat niet toestaat.

Graag ontvangen we met spoed een reactie op onze bevinding. Afhankelijk van de uitkomst trekken we amendement A3 in, of passen m aan.

Met vriendelijke groet,

namens Lokaal Liberaal,

Bas Verwaaijen