

From: "5.1.2e" <5.1.2e@nijmegen.nl>
Sent: 7/4/2024 1:02:00 PM
To: "5.1.2e" <5.1.2e@nijmegen.nl>
Cc: "5.1.2e" <5.1.2e@nijmegen.nl>
Subject: RE: overeenkomst Enkstraat

Dag 5.1.2e,

De toevoeging t.a.v. de nieuwbouwtoeslag en de verwijzing naar de wet lijkt ons zo prima. Nog wel even aandacht voor het aantal punten dat bepaalt of een woning tot het middensegment behoort (144 t/m 186) en (voor de volledigheid) de term 'opslag' i.p.v. toeslag. Zie

5.1.2e

De bouw moet zijn gestart zijn voor 1-1-2028.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

5.1.2e



Gemeente Nijmegen

5.1.2e

5.1.2e

Bereikbaar op maandag, dinsdag en donderdag

Van: 5.1.2e

Verzonden: donderdag 4 juli 2024 11:31

Aan: 5.1.2e

CC: 5.1.2e

Onderwerp: FW: overeenkomst Enkstraat

5.1.2e,

Zie hieronder mail van 5.1.2e inz. Enkstraat.

@ 5.1.2e: ik stuur je mail door naar 5.1.2e. Die is weer terug van vakantie dus neemt het weer terug over.

Groet,

5.1.2e

Van: 5.1.2e <5.1.2e>

Verzonden: donderdag 4 juli 2024 10:56

Aan: 5.1.2e <5.1.2e>

Onderwerp: FW: overeenkomst Enkstraat

Hoi 5.1.2e,

Bijgevoegd de aangepaste bepaling middenhuur, gele markering ziet op Nieuwbouwtoeslag.

Artikel 15 Bepalingen middeldure huur

15.1 Exploitant zal op grond van het Woningbouwprogramma, zoals genoemd in artikel 2, geliberaliseerde appartementen voor de Middenhuur realiseren. Onder Exploitant in dit artikel wordt tevens verstaan diens rechtsopvolger onder algemene of bijzondere titel. Ten aanzien van de Middenhuur woningen gelden de navolgende bepalingen:

a. Huurprijs

Ontwikkelaar is verplicht de woningen voor Middenhuur aan te bieden voor verhuur waarbij de huurprijs wordt vastgesteld aan de hand van het landelijk woonwaarderingsstelsel waarbij het huurniveau van de Middenhuur ten minste 142 punten en maximaal 186 punten zal hebben. **E.e.a. onverminderd het recht van exploitant om een nieuwbouwtoeslag te rekenen, zulks conform de Wet betaalbare huur.**

b. Huurprijswijziging

De jaarlijkse huurprijswijziging vindt plaats op basis van de wijziging van het bedrag behorende bij de puntentelling vanuit het landelijk woonwaarderingsstelsel. De gewijzigde huurprijs geldt ook indien van de wijziging aan huurder geen afzonderlijke mededeling wordt gedaan.

c. Tussentijdse mutatie

Bij tussentijdse mutatie van huurders van de woningen voor Middenhuur geldt de tot dan toe geldende huurprijs en kan de huurprijs op moment van de mutatie niet worden verhoogd door Exploitant, tenzij er een periode van 15 jaar nadat de Middenhuur voor het eerst verhuurd is geweest, is verlopen.

d. Inkomen huurders Middeldure huur

Ontwikkelaar is verplicht om een woning voor Middeldure huur te verhuren aan een huurder/huurders die een jaarlijks inkomen heeft/hebben van maximaal de inkomensgrens voor 'hoge middeninkomens' uit de Circulaire Huurprijsbeleid voor de periode 1 januari 2023 tot en met 30 juni 2024 en de opvolgende circulaire over het huurprijsbeleid.

e. Controle

Ontwikkelaar of haar rechtsopvolger is desgevraagd verplicht om jaarlijks op 1 juli de Gemeente gegevens (adres, actuele huurprijs, inkomen bij aanvang huur) aan te leveren waaruit blijkt dat de huurprijs van de Middenhuur is vastgesteld conform dit artikel, voor het eerst per 1 juli volgend op het jaar na start van de eerste verhuur van de Middenhuur.

f. Onttrekkingsverbod

Na de ingangsdatum van de eerste verhuur van de Middenhuur verplicht Ontwikkelaar of zijn rechtsopvolger zich voor een periode van 15 jaar de woningen voor Middenhuur aan te blijven bieden voor Middenhuur met inachtneming van de voorwaarden zoals bepaald in dit artikel.

g. Kettingbeding

Ter uitvoering van dit artikel zal een kettingbeding worden ingeschreven in de openbare registers, dat als volgt dient te luiden:

Artikel xxx Kettingbeding

1. Huurprijs

De Koper of diens rechtsopvolger is verplicht de woningen voor Middenhuur aan te bieden voor verhuur waarbij de huurprijs wordt vastgesteld aan de hand van het landelijk woonwaarderingsstelsel waarbij het huurniveau van de Middenhuur ten minste 142 punten en maximaal 186 punten zal hebben. **E.e.a. onverminderd het recht van exploitant om een nieuwbouwtoeslag te rekenen, zulks conform de Wet betaalbare huur.**

2. Huurprijswijziging

De jaarlijkse huurprijswijziging vindt plaats op basis van de wijziging van het bedrag behorende bij de puntentelling vanuit het landelijk woonwaarderingsstelsel. De gewijzigde huurprijs geldt ook indien van de wijziging aan huurder geen afzonderlijke mededeling wordt gedaan.

3. Tussentijdse mutatie

Bij tussentijdse mutatie van huurders van de woningen voor Middenhuur geldt de tot dan toe geldende huurprijs en kan de huurprijs op moment van de mutatie niet worden verhoogd door de Koper, tenzij er een periode van 15 jaar nadat de Middenhuur voor het eerst verhuurd is geweest, is verlopen.

4. Inkomen huurders Middenhuur

De Koper is verplicht om een woning voor Middendure huur te verhuren aan een huurder/huurders die een jaarlijks inkomen heeft/hebben van maximaal de inkomensgrens voor 'hoge middeninkomens' uit de Circulaire Huurprijsbeleid voor de periode 1 januari 2023 tot en met 30 juni 2024 en de opvolgende circulaire over het huurprijsbeleid,

Voor de woningen voor Middenhuur is een ontheffing verleend van deze inkomenseis, onder voorwaarde dat de Koper, steeds op eerste verzoek van de Gemeente, dient aan te tonen dat zij de woningen voor de middenhuur minimaal 4 weken ter verhuur heeft aangeboden in combinatie met de mededeling dat aan gegadigden die voldoen aan de inkomenseis als voornoemd bij voorrang de woningen voor de middenhuur worden toegewezen.

De Koper dient desgevraagd ten aanzien van de door de Gemeente aangeduide woningen gegevens (adres, actuele huurprijs, inkomen bij aanvang huur, verhuur publicatie, etc) aan te leveren.

De ontheffingsperiode kan op verzoek van de Koper steeds met een periode van vijf jaar worden verlengd. Het College kan op basis van deze verstrekte gegevens in voorkomende gevallen een verzoek om verlenging van de ontheffingstermijn afwijzen of een verleende ontheffing intrekken voordat de termijn van 5 (vijf) jaar is verstreken.

5. Controle

Ontwikkelaar of haar rechtsopvolger is desgevraagd verplicht om jaarlijks op 1 juli de Gemeente gegevens (adres, actuele huurprijs, inkomen bij aanvang huur) aan te leveren waaruit blijkt dat de huurprijs van de Middenhuur is vastgesteld conform dit Artikel, voor het eerst per 1 juli volgend op het jaar na start van de eerste verhuur van de Middenhuur.

6. Onttrekkingsverbod

Na de ingangsdatum van de eerste verhuur van de Middenhuur verplicht de Koper of diens rechtsopvolger zich voor een periode van 15 jaar de woningen voor Middenhuur aan te blijven bieden voor Middenhuur met inachtneming van de voorwaarden zoals bepaald in dit Artikel.

7. Kettingbeding

Ingeval koper of diens rechtsopvolger overgaat tot verkoop en levering van de woning voor Middenhuur worden de verplichtingen als bedoeld in dit Artikel xxx door middel van een kettingbeding doorgelegd aan de opvolgend koper voor de resterende looptijd van de oorspronkelijke 15 jaren.

8. Boetebepaling

De Koper dan wel diens rechtsopvolger is verplicht en verbindt zich jegens de Gemeente Nijmegen het bepaalde in dit Artikel na te komen op straffe van het verbeuren van een direct opeisbare boete ten bedrage van € 50.000,- per overtreding per woning ten behoeve van de Gemeente. Dit laat de bevoegdheid van de Gemeente om nakoming te vorderen onverlet.

15.2 Het kettingbeding zal worden opgelegd aan degenen, die de Middenhuur geheel of gedeeltelijk onder algemene of bijzondere titel zullen verkrijgen, en zal tevens gelden voor degenen, die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de Middenhuur zullen verkrijgen voor zolang de voornoemde periode van 15 jaar loopt. In geval 15 jaar na eerste verhuur voorbij is, geldt dit Artikel niet meer en gelden op basis van deze Overeenkomst geen beperkingen meer ten aanzien van de verhuur dan wel verkoop van de Middenhuur woningen.

15.3 Exploitant dan wel diens rechtsopvolger is verplicht en verbindt zich jegens de Gemeente het bepaalde in dit artikel na te komen op straffe van het verbeuren van een direct opeisbare boete ten bedrage van € 50.000,- per overtreding per woning ten behoeve van de Gemeente. Dit laat de bevoegdheid van de Gemeente om nakoming te vorderen onverlet.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e
5.1.2e

Van: 5.1.2e < 5.1.2e >

Verzonden: dinsdag 18 juni 2024 11:06

Aan: 5.1.2e < 5.1.2e >

CC: 5.1.2e < 5.1.2e >

Onderwerp: overeenkomst Enkstraat

Hoi 5.1.2e ,
5.1.2e van wonen belde mij zojuist. We gaan in de overeenkomst voor de Enkstraat gewoon mee met de wetgeving, dus die 10% opslag voor nieuwbouw mag erop. Ze voeg zich nog af of jij, zodra je de bewoording in de overeenkomst hebt aangepast, haar zou willen laten weten hoe we dit precies hebben opgeschreven. Ze wil de overeenkomst daarom graag zien, om zo één lijn te kunnen trekken.
Wil jij de aangepaste overeenkomst of in ieder geval die passage, ook delen met 5.1.2e en 5.1.2e (ook van wonen)?
Groetjes, 5.1.2e

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 3