

1^e Nota van Inlichtingen

Voor u ligt de 1^e Nota van Inlichtingen behorend bij de Marktconsultatiedocument Realisatie van het middenhuursegment in Almere, met ons kenmerk IA2025.01.05. Deze geanonimiseerde Nota van Inlichtingen is d.d. **14 februari 2025** gepubliceerd op TenderNed.

Nr.	Vraag	Antwoord
1	Er wordt vanuit coalitieakkoord gemeente Almere uitgegaan dat 40% van de te realiseren woningen in middensegment vallen (zowel koop als huur). Hiervan wordt aangegeven dat een significant deel in huur valt. Wat verstaat men onder significant en kan dit gekwantificeerd worden?	Op dit moment is de exacte verdeling tussen huur en koop nog niet bepaald. Het exacte aandeel kan dus niet gegeven worden. Daarom is bewust de term significant gehanteerd.
2	Daarnaast wordt er in de Almeerse verordening voor de middenhuur een verdeling gemaakt van middelduur 1, 2 en 3. Is al duidelijk hoe deze categorieën zich tot elkaar verhouden? Dit ook met het oog op middenhuur eengezinswoningen, waarvan het GBO niet kleiner zal zijn dan 90 m2.	Ja. Er zijn ook eengezinswoningen die kleiner zijn dan 90 m2 G0, maar de verwachting is dat de meeste eengezinswoningen conform de verordening in categorie middelduur 3 zullen vallen.
3	De grenzen van de middelduur categorieën overlappen elkaar op m2. 1 (50-65m2) 2 (60-75m2) 3. (70-90m2). Is het niet verstandiger om de overlap eruit te halen en op elkaar te laten aansluiten hierin?	Er is bewust gekozen voor overlap zodat er binnen een categorie ook iets grotere woningen mogelijk zijn.
4	Verordening voor middenhuur: 25 jaar lang middeldure huurwoningen aanbieden voor de aangewezen doelgroep. Volgens verordening wordt een gezamenlijk inkomen van max 1,5 DAEB gevraagd en minimale inkomenseis is niet hoger dan 48 keer de maandhuur. Hier komen we in knel met het interne toewijzingsbeleid van onze partner waar 3,5 tot 4 keer de huur als minimale ondergrens geldt. Dit zorgt op basis van inkomen voor een enorme beperking van de doelgroep. Wanneer mag hier door verhuurder van worden afgeweken? Kortom er worden geen passende kandidaten gevonden die aan de	In de toelichting van de verordening (artikel 3) refereren wij naar de wettelijke norm bij de toewijzing van maximale inkomensgrenzen voor middenhuurwoningen. Bij het vaststellen van de verordening waren de grenzen nog niet exact bekend, aangezien de Wet Betaalbare huur nog niet was aangenomen. Vandaar dat het bedrag (1,5 keer DAEB-inkomensgrens) niet exact overeenkomt met wat momenteel in de inkomensgrenzen van het Rijk staan (https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2024/11/18/indexering-inkomensgrenzen-voor-woningcorporaties-en-huurtoeslagparameters-per-2025). Wij volgen hierin het Rijk en dat kan als leidend worden beschouwd. Een intern toewijzingsbeleid van een partner mag niet afwijken van deze inkomensgrens.

Nr.	Vraag	Antwoord
	inkomenseis voldoen, wanneer kan verhuurder de woningen aan andere kandidaten aanbieden?	Wij verwachten voldoende kandidaten in de grote groep middeninkomens die tussen wal en schip vallen; een te hoog inkomen voor een sociale huurwoning, maar te laag voor een koopwoning.
5	Hoe lang geldt de voorrangsregeling voor huurders uit Almere die een sociale huurwoning achterlaten?	De voorrangsregeling geldt gedurende de gehele instandhoudingstermijn van 25 jaar. Dit om de doorstroom vanuit het lage (sociale huur) segment naar het middensegment te bevorderen.
6	Mag er na 25 jaar zonder enige belemmering uitgepond worden? Kortom zal er geen verrekening van de grond plaatsvinden met de gemeente na verstrijken van de 25 jaar?	Er mag zonder belemmering uitgepond worden. De uitpondwaarde zit verdisconteerd in de grondprijs, er vindt dus geen verrekening plaats.
7	Wanneer gaat de 25 jaar in? Vanaf ingebruikname staat er. Is dit oplevering woning of ingebruikname grond?	De 25 jaar gaat in vanaf start verhuur van de woning, dus niet vanaf oplevering of ingebruikname grond.
8	Dient middenhuur via een lokaal WoningNet systeem te worden aangeboden?	Nee, er is geen lokaal woningzoekenden verhuurplatform voor middenhuur. De verhuurder van middeldure huurwoningen is vrij in de keuze van het toewijzingsmodel.
9	In hoeverre is de 25 jaar leidend? Kan dit worden aangepast naar 15 of 20 jaar? Periode is nu erg lang voor beleggers	Nee, de exploitatietermijn voor middenhuur is 25 jaar en kan niet worden verkort.
10	Hoe worden de huurprijzen per jaar geïndexeerd. Is dat landelijke norm aanhouden of stelt Almere die zelf op?	Indexatie is conform de landelijke norm. Wij volgen hier de maximale huren binnen de bandbreedte van 144 tot en met 186 WWS-punten, ofwel het middensegment. Prijspeil 1-1-2025 is dat € 906,63 tot en met € 1.184,82 per maand, exclusief nieuwbouwopslag.
11	Worden er door Almere (extra) eisen gesteld op het gebied van duurzaamheid? (energie en/of materiaal gebruik) zo ja welke?	Dit is afhankelijk van de locatie die in de verkoop wordt gebracht en de voorwaarden die de gemeente wenselijk acht voor deze specifieke locatie. De gemeente streeft, waar mogelijk, naar de hoogst mogelijke kwaliteit en duurzaamheid. Het ontwikkelingsplan van een gebied is hierin leidend.

Nr.	Vraag	Antwoord
12	Als er geen specifieke eisen op voorhand van toepassing zijn maar later bij een eventuele tender wel, hoe verhoudt deze zich dan tot de grondprijs?	In het rekenvoorbeeld zijn wij uitgegaan van 'standaard' woningen die voldoen aan de wettelijke eisen op het gebied van duurzaamheid en een gemiddelde beeldkwaliteit hebben. Afhankelijk van de locatie die in verkoop wordt gebracht en de voorwaarden die de gemeente wenselijk acht voor deze specifieke locatie op het gebied van duurzaamheid en/of beeldkwaliteit, zal in de tender een passende grondprijs worden gehanteerd die rekening houdt met eventuele extra kosten die uit deze voorwaarden naar voren komen.
13	Wat zijn de parkeernormen voor de gemeente Almere bij de ontwikkeling van middenhuurwoningen? Zijn er specifieke eisen of richtlijnen hiervoor? En hoe verhoudt deze zich tot de grondprijs?	De parkeernormen zijn vastgelegd in Bijlage 2 'Gebiedsindeling en auto- en fietsparkeernormen' van de Parapluherziening parkeren (d.d. 17-12-2020), in te zien via het omgevingsloket, regels op de kaart. De parkeernormen zijn afhankelijk van de grootte van de woning en of de woning huur of koop is.
14	Zijn er naast inkomenseisen nog andere eisen/criteria voor de toewijzing van woningen aan huishoudens met een huishoudinkomen tot maximaal 1,5 keer de DAEB-inkomensgrens binnen de gemeente Almere?	Nee, er zijn, behalve de voorrangsregeling en inkomenseis, geen andere eisen of criteria die van toepassing zijn op de toewijzing van woningen aan huishoudens.
15	Hoe flexibel is de gemeente Almere met betrekking tot de minimale oppervlakte-eisen voor middenhuurwoningen? Zijn er uitzonderingen mogelijk?	Nee, in de basis zijn er geen uitzonderingen mogelijk op de vastgestelde categorieën met minimale oppervlakte-eisen en daarbij behorende maximale huurprijs. In zijn algemeenheid, op basis van artikel 8, kan gemotiveerd afgeweken worden van de verordening. Dit kan alleen in zeer uitzonderlijke gevallen door het college van B&W.
16	Mogen de huren in het rekenvoorbeeld worden geïndexeerd, en zo tegen welk percentage?	Zie het antwoord op vraag 10.