

Factsheet middenhuur in bestemmingsplannen

Elke gemeente streeft naar een woningvoorraad die aansluit bij de wensen en behoeften van haar bewoners. Hiertoe hebben gemeenten reeds een aantal (privaatrechterlijke) sturingsmogelijkheden, zoals het stellen van voorwaarden bij gronduitgifte.

Een manier voor gemeenten om (publiekrechtelijk) te sturen op de samenstelling van de woningvoorraad is via het bestemmingsplan. De gemeente kan op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepalingen opnemen in het bestemmingsplan die betrekking hebben op: sociale huur, sociale koop en particulier opdrachtgeverschap. Minister Blok (Wonen en Rijksdienst) is voornemens om in overleg met minister Schultz (Infrastructuur en Milieu) het Bro aan te passen, zodat gemeenten ook 'geliberaliseerde woningen voor middenhuur' als aparte categorie in het bestemmingsplan kunnen opnemen, om zo ook op deze categorie woningen te kunnen sturen. De komende jaren ligt er een forse woningbouwopgave voor de lokale partijen. De voorgestelde wijziging biedt gemeenten extra instrumentarium voor het versterken van het middenhuursegment.

In deze factsheet worden de huidige en toekomstige mogelijkheden beschreven die gemeenten hebben om te sturen op het middenhuursegment via het bestemmingsplan.

Kan nu al

- Middenhuurwoningen met een huurprijs onder de liberalisatiegrens vallen onder de categorie sociale huur zoals gedefinieerd in het Bro.
- Gemeenten kunnen deze woningen reeds binnen de bestaande regelgeving opnemen in het bestemmingsplan door een categorie sociale huur aan te wijzen.
- In de gemeentelijke (doelgroepen) verordening maakt de gemeente een nader onderscheid: een deel van de sociale huur is bestemd voor de sociale doelgroep, een deel is bestemd voor middeninkomens.
- De doelgroepen verordening wordt door de gemeente dus uitgebreid met middeninkomens, waarbij de gemeente kan aansluiten bij de inkomensopbouw in de gemeente.

Wordt mogelijk gemaakt

- Middenhuurwoningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens, vallen nu, net als koopwoningen, in het deel van het bestemmingsplan waar geen verdere eisen aan kunnen worden gesteld. Gemeenten hebben derhalve geen mogelijkheid om zeker te stellen dat er structureel woningen beschikbaar komen en blijven voor middenhuur.
- Met de (voorgenomen) wijziging van het Bro wordt het mogelijk dat de gemeente de categorie geliberaliseerde woning voor middenhuur kan aanwijzen in het bestemmingsplan.
- Hierbij dient de gemeente in een gemeentelijke verordening te bepalen:
 - De maximale aanvangshuur voor middenhuurwoningen. Zo kan de gemeente rekening houden met de in die regio geldende marktprijzen voor huurwoningen. Deze maximale aanvangshuurprijs wordt jaarlijks geïndexeerd, bijvoorbeeld op basis van de consumentenprijsindex (CPI) van het CBS.
 - De termijn dat de woningen (in ieder geval) behouden blijven als middenhuurwoning. Dat is ten minste tien jaar. De woning kan in die periode dus niet worden verkocht (uitgepondd) door de verhuurder. Zo kunnen gemeenten het middensegment structureel vergroten.

In sommige gemeenten kan een combinatie van beide wenselijk zijn.