

Beantwoording van de 7 vragen uit het Integraal afwegingskader voor beleid en regelgeving (IAK)

Geliberaliseerde woningen voor middenhuur

Het Integraal afwegingskader voor beleid en regelgeving bevat normen waaraan goed beleid of goede regelgeving dient te voldoen. Uitgebreide informatie vind je op www.naarhetaik.nl (klik dan op de tekst "Naar het IAK" in de linker kolom).

1. Wat is de aanleiding?

Een goed functionerend middenhuursegment is, zoals in de brief over de ontwikkeling van het middenhuursegment¹ is aangegeven, van belang om huishoudens te bedienen die behoefte hebben aan flexibiliteit, geen woning willen of kunnen kopen of geen toegang hebben tot de sociale huursector. Voor een goed functionerende woningmarkt is het wenselijk dat er een groter middensegment aan huurwoningen ontstaat. Op dit moment is dit segment nog beperkt.

2. Wie zijn betrokken?

Aan rijkszijde zijn de minister voor Wonen en Rijksdienst en de minister van Infrastructuur en Milieu betrokken. Gemeenten zijn betrokken aangezien de verantwoordelijkheid voor het invullen van de lokale vraag naar woningen bij gemeenten ligt. Projectontwikkelaars zijn betrokken bij het realiseren van de woningen. Daarnaast zijn (potentiële) huurders van middenhuur woningen betrokken.

Voorafgaand aan het opstellen van deze concept wijziging is gesproken met de VNG, diverse gemeenten en projectontwikkelaars.

3. Wat is het probleem?

Gemeenten kunnen momenteel de totstandkoming van geliberaliseerde woningen voor middenhuur niet planologisch borgen, terwijl er een tekort is aan middenhuur woningen. Zonder extra stimulering vanuit de (gemeentelijke) overheid blijft het aanbod aan middenhuur woningen onvoldoende.

4. Wat is het doel?

Gemeenten de mogelijkheid geven om geliberaliseerde woningen voor middenhuur op te nemen in het bestemmingsplan, waardoor zij meer mogelijkheden krijgen om te sturen op de samenstelling van de woningvoorraad in de gemeente. Aangezien gemeenten deze bepaling per deelgebied in het bestemmingsplan kunnen toepassen, kunnen zij daarmee sturen op een goede mix aan aanbod aan (huur)woningen.

¹ Brief van 19 september 2016 (Kamerstukken II 2016-2017 32847 nr. 279)

Hiermee kan het aanbod in het middenhuursegment worden versterkt.

5. Wat rechtvaardigt overheidsinterventie?

Zonder maatregelen vanuit de overheid komt er niet in elke regio een voldoende aanbod aan middenhuur woningen tot stand. Omdat de concrete vraag naar middenhuur woningen verschilt per regio heeft de voorgestelde wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening, waarmee gemeenten de totstandkoming van geliberaliseerde woningen voor middenhuur planologisch kunnen borgen, geen verplichtend karakter. Het instrument kan worden toegepast in die regio's waar de noodzaak tot extra stimulering nodig is.

6. Wat is het beste instrument?

Het Besluit ruimtelijke ordening bevat regels omtrent woningbouwcategorieën. Deze wijziging betreft slechts een uitbreiding van deze categorieën.

7. Wat zijn de (neven)gevolgen voor burgers, bedrijven, overheid en milieu?

De regels van het Bro zijn gericht tot decentrale overheden die ruimtelijke besluiten nemen. Het Bro kent derhalve als zodanig geen administratieve lasten voor burgers, bedrijven of instellingen.

De wijzigingen in dit besluit brengen in beginsel geen nieuwe uitvoeringslasten voor de bestuursorganen die belast zijn met de vaststelling van bestemmingsplannen. In het reguliere proces van vaststelling of wijziging van het bestemmingsplan kunnen de geliberaliseerde woningen voor middenhuur worden aangewezen.