

**Reactie ministeries van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
en Infrastructuur en Milieu op de internetconsultatie
*Wijziging Bro geliberaliseerde woningen voor middenhuur***

Openbare internetconsultatie van 4 november tot en met 2 december 2016

De ministeries van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en Infrastructuur en Milieu wijzigen het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Met deze wijziging krijgen gemeenten de mogelijkheid om in bestemmingsplannen naast de categorieën sociale huur, sociale koop en particulier opdrachtgeverschap ook geliberaliseerde woningen voor middenhuur als een aparte categorie aan te wijzen.

Door gemeenten de mogelijkheid te geven om geliberaliseerde woningen voor middenhuur op te nemen in het bestemmingsplan, krijgt de gemeente meer mogelijkheden om te sturen op de samenstelling van de woningvoorraad in de gemeente. Gemeenten kunnen deze bepaling per deelgebied in het bestemmingsplan toepassen. Zo kan het aanbod aan geliberaliseerde woningen voor middenhuur toenemen.

Dit verslag bevat een weergave op hoofdlijnen van de ontvangen reacties op de internetconsultatie met daarbij een toelichting hoe de reacties zijn verwerkt in het wijzigingsbesluit. Na behandeling in de Ministerraad is het ontwerp-wijzigingsbesluit voor advisering naar de Raad van State gestuurd. Daarna is een nader rapport opgesteld en volgt de zgn. nahangprocedure bij het Parlement. De inwerkingtreding is voorzien per 1 juli 2017.

Toelichting BZK en IenM:

De reacties hebben niet geleid tot aanpassingen in de tekst van het besluit zelf. Wel is de Nota van Toelichting verbeterd naar aanleiding van de reacties.

De internetconsultatie

Deze consultatie vond plaats om betrokken doelgroepen te informeren over de voorgenomen wijziging en iedereen de mogelijkheid bieden om op alle onderdelen van de regeling te reageren. Er zijn 12 reacties binnengekomen. Deze zijn alle openbaar. Indieners waren vier gemeenten (Amsterdam, Amersfoort, De Bilt en Maastricht), vijf belangenorganisaties (VNG, de Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed IVBN, Vastgoedbelang, VBO Makelaar en NVM), twee particulieren en een woningcorporatie (Woonstichting Poort6).

Algemeen

Negen belangstellenden betuigen hun instemming met de voorgenomen regelgeving die de beschikbaarheid van voldoende woningen in het middenhuursegment bevordert.

De gemeente Amsterdam benadrukt het belang van de planologische borging van huurwoningen in dit segment. De gemeente De Bilt noemt het "verheugend" dat deze problematiek nu is onderkend, en wijst er in dit verband tevens op dat er door de gemeente al een aanvraag bij IenM voor een CHW-experiment op dit gebied is gedaan, die echter nu door de voorgestelde wetgeving is achterhaald verklaard door IenM.

Ook Woonstichting Poort6 noemt het stimuleren van geliberaliseerde (ver)huur een "goede zaak". VNG en VBO makelaar wijzen op het belang van het feit dat de gemeenten nu meer mogelijkheden krijgen om te sturen op de samenstelling van de woningvoorraad. VNG noemt verder nog de verbetering van de doorstroming.

Toelichting BZK en IenM:

De regering ziet deze positieve reacties als een bevestiging van de wenselijkheid van deze wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening.

Een aantal van deze belangstellenden heeft kanttekeningen of opmerkingen.

Zo roept bijvoorbeeld de IVBN gemeenten op om versneld voldoende geschikte locaties aan te wijzen. De gemeente De Bilt merkt op dat de voorgenomen wijziging van het Bro geen sluitende oplossing biedt voor de disbalans tussen woonkwaliteit en huurprijs in het geliberaliseerde segment, ontstaan door schaarste. De gemeente Maastricht vraagt aandacht voor het feit dat de nieuwe regelgeving weliswaar meer sturing geeft, maar nog geen garantie dat hiermee meer middeldure huurwoningen worden gerealiseerd, omdat dit volgens deze belangstellende afhankelijk is van de investeringsbereidheid en financiële capaciteit van marktpartijen.

Sturing via bestemmingsplannen

Een aantal belangstellenden geeft aan voorstander te zijn van sturing van het middensegment via bestemmingsplannen.

De gemeente Amsterdam geeft aan dat bestemmingsplannen met name goede instrumenten zijn wanneer de gemeente niet zelf de eigenaar van de grond is en er gestuurd moet worden op evenwichtige samenstelling van buurten/gebieden.

De gemeente Maastricht zou graag snel duidelijkheid hebben over de vraag of en in hoeverre een gemeente straks zelf kan bepalen welke aparte woningbouwcategorieën in een omgevingsplan worden opgenomen.

NVM geeft aan voorstander te zijn van zo flexibel mogelijke bestemmingsplannen, zodat gemakkelijker kan worden ingespeeld op een veranderende vraag in de markt, en geeft aan de noodzaak te zien van het specifiek/expliciet bestemmen van woningen voor middenhuur om de huur voor langere tijd beschikbaar te houden voor huishoudens met een middeninkomen. NVM wijst wel op het feit dat sommige zaken ook privaatrechtelijk geregeld kunnen worden, maar dat dit soms ingewikkelder is dan het opstellen van een bestemmingsplan. Deze belangstellende ziet hierin met name de meerwaarde van het voorstel, en zou dit graag explicieter zien benoemd. NVM vraagt bovendien wat precies de status is van een middenhuurwoning nadat de voorgeschreven termijn van 10 jaar is verstreken, en is van mening dat voorkomen moet worden dat voor het verkopen van voormalige middenhuurwoningen een aparte bestemmingsplanwijziging is vereist.

Woonstichting Poort6 is van mening dat het bestemmingsplan een rigide middel is, omdat nieuwe inzichten over vraag/aanbod lastig vertaald kunnen worden in gewijzigde regels in bestemmingsplannen. Deze belangstellende ziet dit als een onwenselijke wijziging.

Toelichting BZK en IenM:

De regering zal in de invoeringsregelgeving van de Omgevingswet (de daarop gebaseerde (ontwerp) algemene maatregel van bestuur) duidelijkheid geven over welke aparte woningbouwcategorieën gemeenten in een omgevingsplan kunnen opnemen.

Deze wijziging van het Bro voorziet gemeenten van een publiekrechtelijk instrument. Daarmee geven gemeenten duidelijkheid aan ontwikkelaars en investeerders.

Indien de grond in bezit is van een gemeente, kan deze gemeente nu al bij uitgifte van de grond via een privaatrechtelijke overeenkomst afspraken vastleggen. Dit is toegevoegd aan de toelichting. Na het verstrijken van de termijn is het niet noodzakelijk het bestemmingsplan te wijzigen om verkoop van de woningen mogelijk te maken. Wel is het wenselijk bij de eerstvolgende planherziening de nieuwe situatie vast te leggen in het bestemmingsplan.

Sturing via private afspraken

De gemeente Amsterdam geeft aan dat bij een oververhitte woningmarkt ook kan worden gestuurd op meer beschikbaarheid van middensegment huurwoningen door bijvoorbeeld toegespitste afspraken met corporaties en gronduitgiftebeleid. NVM wijst er in het verlengde hiervan op dat een groot deel van de doelstellingen van de regelgeving op dit moment al via privaatrechtelijke weg wordt gerealiseerd, maar dat dit ingewikkelder en moeilijker te handhaven is dan het opnemen van middenhuur in het bestemmingsplan.

Woonstichting Poort6 is van mening dat gemeenten effectiever via prestatieafspraken (met corporaties) of via gronduitgifte beleidswensen kunnen realiseren dan door middel van bestemmingsplannen. Vastgoed Belang vindt het acceptabel dat bij de uitgifte van grond door de gemeente voor de categorie middeldure huur in het geliberaliseerde segment voor een beperkte periode voorwaarden gesteld kunnen worden aan de maximale aanvangshuurprijs, maar wijst extra bepalingen zoals een maximale aanvangshuurprijs af.

VBO Makelaar maakt zich zorgen over dat de realisatie van nieuwbouw ver achterblijft bij een steeds toenemende vraag, en merkt op dat corporaties steeds minder investeren in woningen die qua huurprijs tussen de liberalisatiegrens en pakweg €900,- liggen.

Deze belangstellende merkt op dat er wel behoefte in de markt lijkt te zijn, en stelt voor nieuwbouw te stimuleren met bijvoorbeeld een fiscale stimuleringsregeling.

Toelichting BZK en IenM:

Indien de grond in bezit is van een gemeente, kan deze gemeente inderdaad nu al bij uitgifte van de grond via een privaatrechtelijke overeenkomst afspraken vastleggen. Door gemeenten de mogelijkheid te geven om geliberaliseerde woningen voor middenhuur op te nemen in het bestemmingsplan, krijgt de gemeente meer mogelijkheden om te sturen op de samenstelling van de woningvoorraad in de gemeente, juist ook als de gemeenten de grond niet in bezit hebben.

Gemeenten kunnen dit instrument inzetten in samenhang met andere (reeds beschikbare) instrumenten, mede afhankelijk van de lokale situatie op de woningmarkt.

Voor wat betreft de opmerking van VBO Makelaar, dit kabinet heeft geen fiscale stimuleringsregeling in het leven geroepen.

Aanvullende kwaliteitseisen voor huurwoningen

VNG en de gemeente Amersfoort zijn van mening dat gemeenten moeten kunnen bepalen aan welke kwaliteitseisen een middeldure huurwoning zou moeten voldoen. Alleen het bepalen van een huurprijs is volgens hen onvoldoende. VNG is hierbij van mening dat kwaliteit afdwingen via de privaatrechtelijke route een te risicovol traject is, en daarom onwenselijk.

De gemeente Amsterdam spreekt de wens uit om regels met betrekking tot de woninggrootte te kunnen opnemen. Ook de gemeente De Bilt voegt in het verlengde hiervan nog een aantal andere voorstellen tot aanpassing en aanvulling toe; deze belangstellende is van mening dat het aan de gemeenten geboden instrumentarium niet voldoende is voor de oplossing van het kwaliteitsvraagstuk.

Toelichting BZK en IenM:

Er is voor gekozen om in het besluit geen aanvullende (kwaliteits)eisen mogelijk te maken.

De minimale kwaliteit van geliberaliseerde huurwoningen wordt reeds geborgd via het Bouwbesluit 2012 en het minimale aantal WWS-punten dat nodig is voor liberalisatie.

Het mogelijk maken van aanvullende sturing op kwaliteit zou haaks staan op de essentie van het geliberaliseerde segment.

Overig

Een particulier is van mening dat de vraag naar 'vrijesectorhuurwoningen' zal toenemen wanneer deze in bezit zijn van een slaapkamer en natte cel op de begane grond. Een andere particuliere belangstellende vraagt of bij prestatieafspraken ook de huurdersverenigingen worden betrokken.

VBO meldt dat in januari de samenwerkingstafel start gaat waarbij verschillende stakeholders zullen nadenken over de ontwikkeling van de middeldure huursector.

Toelichting BZK en IenM:

In januari 2017 is de samenwerkingstafel middenhuur van start gegaan. Eén van de betrokken partijen bij de landelijke samenwerkingstafel is de Woonbond, die de belangen van huurders vertegenwoordigt.