



Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
t.a.v. De Minister voor Wonen en Rijksdienst
Postbus 20011
2500 EA Den Haag

Betreft: Wijziging Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geliberaliseerde woningen voor middenhuur

Nieuwegein, 16 november 2016

Excellentie,

In Nederland is de vrijhuursector onderontwikkeld. Decennialang is in deze sector van de woningmarkt nauwelijks geïnvesteerd, met als gevolg dat vooral in de grote steden grote groepen huishoudens geen passende huurwoning meer kunnen vinden. Steeds meer mensen zijn tegenwoordig aangewezen op de vrije huursector. Niet alleen vanwege de strengere eisen die gesteld worden aan de toewijzing van sociale huurwoningen, maar ook als gevolg van de strengere hypotheeknormen. Wie net te veel verdient voor een sociale huurwoning, verdient vaak te weinig om een koopwoning te kunnen financieren. Het beperkte aanbod van betaalbare vrijesectorhuurwoningen verstoort bovendien het goed functioneren van de woningmarkt. Om de woningkeuze weer zo ruim mogelijk te maken, vindt de NVM het belangrijk dat er snel vrijesectorhuurwoningen bij komen in met name het middensegment. Het is goed dat dit probleem gezien wordt en dat er nu ook een breed pakket aan maatregelen wordt genomen om het aandeel middenhuurwoningen te laten toenemen. Wel hebben wij nog een aantal opmerkingen bij het concept besluit.

Privaatrechtelijke mogelijkheden

Een groot deel van wat met het voorstel wordt beoogd kan op dit moment ook al via privaatrechtelijke weg worden gerealiseerd. Wanneer de gemeente zelf eigenaar is van de grond dan kunnen voorwaarden worden verbonden aan de gronduitgifte en is het regelen van middenhuur in het bestemmingplan in feite overbodig. Wanneer een marktpartij eigenaar is van de grond, dan kan via een anterieure overeenkomst bindende afspraken worden gemaakt over het aandeel middenhuur. Wanneer een anterieure overeenkomst niet mogelijk is, kan de gemeente ook op grond van een exploitatieplan een posterieure overeenkomst sluiten en daarin een aandeel middenhuur opnemen. Dit is echter ingewikkelder en moeilijker te handhaven dan het opnemen van middenhuur in het bestemmingsplan. Kennelijk is dit waar de meerwaarde van het voorstel gezocht moet worden, tot nu toe zien we dit echter niet expliciet benoemd.

Geen bestemmingsplanwijziging nodig na aflopen termijn

De NVM is voorstander van zo flexibel mogelijke bestemmingsplannen, zodat gemakkelijker kan worden ingespeeld op een veranderende vraag in de markt. Het expliciet bestemmen van middenhuur staat hier uiteraard haaks op, maar is noodzakelijk om de huur voor langere tijd beschikbaar te houden voor huishoudens met een middeninkomen. Het is echter niet duidelijk wat precies de status is van een middenhuurwoning nadat de voorgeschreven termijn van 10 jaar is verstreken. De NVM is van mening dat voorkomen moet worden dat voor het verkopen van voormalige middenhuurwoningen een aparte bestemmingsplanwijziging is vereist.

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met Marco Kreuger: m.kreuger@nvm.nl / 06-15018199

Met vriendelijke groet,

Ger Jaarsma,
voorzitter Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM