

VNG Reactie

op CONCEPT Voorstel wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening art. 1.1.1, eerste lid, artikel 3.1.2 eerste lid en artikel 6.2.10 (geliberaliseerde woningen voor middenhuur)

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 sturen op middenhuurwoningen met een huur boven de liberalisatiegrens. De door de gemeente vast te stellen maximale aanvangshuurprijs wordt jaarlijks geïndexeerd. Instandhouding van deze woningen is voor 10 jaar verzekerd.

Gemeenten delen de conclusie van het Rijk dat er een uitdaging ligt om aan de toenemende vraag naar woningen te voldoen. Een goed functionerende vrije huursector is van belang om huishoudens te bedienen die behoefte hebben aan flexibiliteit, of die niet een woning willen of kunnen kopen, en geen toegang hebben tot de sociale huursector. Tevens zal de bouw van middeldure huurwoningen de noodzakelijke doorstroming op de huurwoningmarkt stimuleren.

Het wetsvoorstel voorziet erin dat gemeenten een maximum aanvangsprijs kunnen hanteren. Wat niet mogelijk is, is dat de gemeente eisen kan stellen aan de kwaliteit van de huurwoning. Die verbinding tussen prijs en kwaliteit is essentieel, omdat er anders weliswaar een woning wordt aangeboden voor een maximumhuurprijs, maar de woonkwaliteit daarmee niet mee in verhouding staat.

Het Woningwaarderingssysteem (WWS) is niet van toepassing op middenhuur en als het WWS van toepassing zou zijn biedt dit ook geen soelaas omdat een geliberaliseerde woning conform de WWS-systematiek automatisch 40 WWS-punten erbij krijgt.

Nu gemeenten niet kunnen sturen op bouwkwiteit zou dit ertoe kunnen leiden dat er weliswaar middenhuur wordt gerealiseerd, maar dat bijvoorbeeld de gebruiksoppervlakte van dergelijke woningen uiteindelijk kleiner is dan die van sociale huurwoningen. Dat kan niet de bedoeling zijn van dit wetsvoorstel, biedt ook geen toegevoegde waarde bij het creëren van een evenwichtige woningvoorraad en levert geen bijdrage aan de gewenste doorstroming op de woningmarkt.

Gemeenten willen publieke sturing kunnen hebben op de kwaliteit van de woningvoorraad, ook als het gaat om middenhuur. Deze kwaliteit afdwingen via de privaatrechtelijke route is een te risicovol traject en daarom onwenselijk.

Samenvattend

De VNG pleit voor een vorm van publieke sturing op middeldure huurwoningen. Gemeenten zouden moeten kunnen bepalen aan welke kwaliteitseisen een middeldure huurwoning zou moeten voldoen. Dat geldt met name voor het vaststellen van een minimum gebruiksoppervlakte. Alleen het bepalen van een huurprijs is onvoldoende.