

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

Amsterdam, 2 december 2016

Betreft: reactie op consultatie wijziging Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geliberaliseerde woningen voor middenhuur

Geachte minister,

Vastgoed Belang heeft met instemming kennis genomen van het voorstel om gemeenten de mogelijkheid te geven om geliberaliseerde woningen voor midden huur als nieuwe categorie op te nemen in het bestemmingsplan. Met een toenemende vraag - en een achterblijvend aanbod naar dit type woningen in het huursegment, zullen markt en overheidspartijen de komende jaren de handen ineen moeten slaan om dit urgente probleem het hoofd te bieden. Vastgoed Belang kan zich in hoofdlijnen vinden in het voorliggende voorstel, maar wil graag nog het volgende opmerken:

Vastgoed Belang vindt het acceptabel dat bij de uitgifte van grond door de gemeente voor de categorie middel dure huur voor een beperkte periode voorwaarden gesteld kunnen worden aan de maximale aanvangshuurprijs en de termijn dat woningen behouden blijven als middel dure huur. Echter, wanneer het gaat om gronden die reeds in particulier bezit zijn, mag het niet zo zijn dat gemeenten voor woningen bestemd voor het geliberaliseerde segment extra bepalingen kunnen opnemen in het bestemmingsplan zoals de maximale aanvangshuurprijs. Wanneer gemeenten in het geliberaliseerde segment normeringen kunnen opleggen voor de maximale aanvangshuurprijs met daarbij een jaarlijkse indexering, ontstaat er een soort gereguleerd segment binnen het geliberaliseerde segment. Hierin zou een situatie kunnen ontstaan dat naast het Rijkshuurprijsbeleid tevens een gemeentehuurprijsbeleid tot stand komt. De gemeenten moeten niet op de stoel van de investeerder gaan zitten. Particuliere beleggers moeten vrij blijven om voor nieuwbouw op eigen grond zelf de huurprijs te bepalen. De markt bepaald wat in een gebied of regio acceptabele huurprijsniveau 's zijn. Gemeenten moeten in dit geval niet de mogelijkheid krijgen om te tornen aan de essentie van het geliberaliseerde segment. Hierdoor ontstaat willekeur.

Voor meer toelichting kunt u contact opnemen met Boy van der Veer (beleidsmedewerker) via vdv@vastgoedbelang.nl.

Hoogachtend,

Jan Kamminga
Voorzitter Vastgoed Belang