

## Consultatiereactie Wet Maatregelen Middenhuur

Hierbij reageren wij op het conceptwetsvoorstel Maatregelen middenhuur. Daarbij beperken wij ons tot de wijziging van de Huisvestingswet.

### **Inleiding**

De wetswijziging beoogt te verduidelijken dat ook middenhuurwoningen onder de woonruimteverdeling op basis van de Huisvestingswet kunnen vallen. Hiervoor wordt in de wet het criterium ‘goedkoop’ geschrapt, zodat voortaan alleen nog ‘schaars’ het criterium is dat de basis vormt om gebruik te kunnen maken van de bevoegdheden in de wet. De argumentatie in de toelichting is dat het criterium ‘goedkoop’ niet nader gedefinieerd is, waardoor in beginsel middenhuur ook nu al onder de reikwijdte van de wet valt. De wetswijziging wordt daarom ook niet gezien als een inhoudelijke wijziging, maar als een verduidelijking.

### **Verbreding gaat verder dan beoogd is**

Door het woord ‘goedkoop’ volledig uit de wet te schrappen als criterium valt voortaan niet alleen middenhuur ook binnen de wet, maar is de hoogte van de huurprijs überhaupt geen criterium meer voor het gebruiken van de bevoegdheden van de Huisvestingswet. Daarmee wordt in feite de weg vrijgemaakt om de gehele huurmarkt te reguleren op basis van de Huisvestingswet, aangezien in de huidige markt in veel gebieden schaarste bestaat aan vrijwel elke categorie huurwoningen.

Zoals in de toelichting wordt aangegeven is op dit moment de gangbare praktijk het woord ‘goedkoop’ te interpreteren als ‘onder de huurtoeslaggrens’. Het gaat dan dus alleen om schaarse woningen binnen het gereguleerde segment waar de wet *in de praktijk* op van toepassing is. Door de huurprijs volledig te laten vervallen als criterium en (daarmee) schaarste het dominante criterium te maken wordt de mogelijkheid geboden om in de uitvoering van de Huisvestingswet verder te differentiëren naar categorieën woningen die in de specifieke gemeente als schaars worden gezien. Dit hoeven in beginsel niet alleen ‘goedkope’ woningen te zijn in de sociale sector of het middensegment. Het kunnen bijvoorbeeld ook bepaalde typen woningen zijn, voor bepaalde doelgroepen. Door het huurprijsniveau te laten vervallen als criterium worden de mogelijkheden voor gemeenten om te sturen op de toewijzingen van huurwoningen fors verruimd. Dit is dan ook zeker geen beleidsarme wetswijziging.

### **Toewijzingsbeleid kan keuzevrijheid en doorstroming fors belemmeren**

Wij zijn van mening dat de Rijksoverheid terughoudend zou moeten zijn bij het verruimen van de bevoegdheden van gemeenten op grond van de Huisvestingswet. Wanneer gemeenten voor een groter deel van de woningmarkt kan sturen en bepalen wie in een bepaald type woning zou mogen wonen, wordt de keuzevrijheid van de consument en het recht van mensen om zich vrij te vestigen verder beperkt. Een sterke regulering en bureaucratisering van de woningmarkt vormt bovendien een groot risico voor de doorstroming op de woningmarkt. Wij stellen daarom voor om het huurprijscriterium niet volledig te laten vallen in de wet. In plaats daarvan zou het criterium ‘goedkoop’ nader moeten worden omschreven, zodat duidelijk is dat het gaat om woningen waarvan de huurprijs gereguleerd is op grond van de wet, het bestemmingsplan dan wel door privaatrechtelijke afspraken.