

Ministerie BZK
t.a.v. internetconsultatie maatregelen middenhuur
via overheid.nl verstuurd

Datum: 9 april 2018
Betreft: **Concept wetsvoorstel maatregelen middenhuur**

Beste mensen,

Gaarne willen wij u danken voor de mogelijkheid om deel te nemen aan de internet consultatie over het concept wetsontwerp maatregelen middenhuur. In het onderstaande gaan wij eerst in op de analyse die aan dit wetsvoorstel ten grondslag ligt en geven daarna onze kanttekeningen bij de voorstellen die u doet.

Het wetsvoorstel maatregelen middenhuur is door het ministerie opgesteld om invulling te geven aan een deel van de aanbevelingen vanuit het Rapport Van Gijssel over het bevorderen van de middenhuur in Nederland. Wij sluiten ons aan bij de analyse dat een deel van het middensegment momenteel moeite heeft met het vinden van passende en betaalbare woonruimte in de schaarstegebieden van Nederland, waar een groot deel van de MRA regio onder valt. Het is in onze regio altijd moeilijk geweest om woonruimte te vinden, maar dit probleem is de laatste jaren gegroeid voor het middensegment, onder andere vanwege de volgende ontwikkelingen;

- Toegang tot betaalbare huurwoningen van woningcorporaties is terecht beperkt tot de lagere inkomens.
- Invoeren van de WOZ waarde in de WWS heeft geleid tot veel meer geliberaliseerde woningen in de particuliere sector, die vooral in het hele dure segment worden verhuurd.
- Groeiende vraag naar koopwoningen drijft de koopprijzen op, groeiende vraag naar huurwoningen drijft de prijs van vrije sector huurwoningen op. De gap tussen sociaal en vrije sector is hierdoor vergroot.
- Strengere regels omtrent woningonttrekking maken friendsconcepten en woningdelen moeilijk.
- Terugvallende productie in de crisisjaren zorgt voor minder aanbod nu terwijl de aantrekkingskracht van de stad toeneemt, dus ook de vraag naar woningen.

Om die redenen hebben ruim een jaar geleden Amsterdamse woningcorporaties en beleggers actief in de gemeente Amsterdam de handen ineengeslagen en een Platform Amsterdam Middenhuur (PAM) opgericht. Dit platform heeft als doel samenwerking tussen de partijen te bevorderen, streven naar een vergroting van het middenhuursegment en onderzoek te doen naar vraag en aanbod in het middensegment. Voor ons bestaat het middensegment uit woningen met een aanvangshuur tussen de (circa) 700 en 1000 euro per maand, gericht op huishoudens met een inkomen tussen 1 en 2 keer modaal. Om een gezond middensegment op te bouwen zouden wat ons betreft veel nieuwbouwwoningen gebouwd moeten worden die tenminste 25 jaar voor deze prijzen aan deze doelgroepen verhuurd worden en de gemeente kan dit bevorderen door grond aan te bieden onder die condities en een daarbij passende grondprijs. De bouw kan dan worden gedaan door beleggers, en als die het eventueel niet zouden oppakken, na markttoets, door een corporatie. In het PAM zitten beleggers met een behoorlijke inzet op het bouwen van middenhuurwoningen in Amsterdam.


Corporaties hebben met de beleggers tevens een doorstroomdoelstelling afgesproken. Huishoudens die inmiddels modaal of meer verdienen, en een sociale huurwoning in de regio achterlaten, krijgen voorrang op een middenhuurwoning. Het mes snijdt aan twee kanten; goedkope scheefhuur vermindert en we creëren aanbod in de schaarse sector sociale woningbouw. Deze bevordering van doorstroming is kansrijk. Woningcorporaties die hun eigen vrije sector woningen gericht aanbieden kunnen soms tot 50% van deze woningen verhuren aan huishoudens die een sociale huurwoning achterlaten. Over deze en andere onderwerpen spreken wij verder aan de lokale samenwerkingstafel met de gemeente Amsterdam. Het is daarbij zeer plezierig dat vertegenwoordigers van het ministerie meedoen aan het overleg. Wij juichen de oprichting van de expertteams toe.

Op enkele punten kan de aanpassing van rijksregelgeving inderdaad bevorderen dat er meer middensegment wordt gerealiseerd. In de concept wetstekst maatregelen middenhuur zijn deze aanpassingen opgenomen. Wij stemmen in met de voorstellen en hebben daar de volgende kanttekeningen bij.

1. Het verduidelijken van het schaarste begrip in de huisvestingswet vinden wij een goed idee. Wel moet worden voorkomen dat dit in de toekomst leidt tot nadere rijksregels. Wij zijn er voorstander van dat lokaal inhoud gegeven wordt aan het schaarstebegrip en lokaal bepaald wordt welke regels daarbij nodig zijn. Op dit moment hanteren wij in de gemeente Amsterdam al een ruimer begrip, namelijk de huisvestingsvergunningsplicht geldt voor gereguleerde huurwoningen en strekt zich ook uit naar woningen die voor 25 jaar worden verhuurd in het middensegment. Dit geeft handvatten om nadere eisen te stellen aan de inkomens die worden bediend met een middenhuurwoning. Overigens moeten we ook altijd blijven bedenken dat het sturen op een bepaalde, gecontroleerde middenhuur, ook weer kan leiden tot verstoringen in vorm van goedkoop scheefwonen. Middenhuurders die in de loop der tijd een huishoudinkomen boven tweemaal modaal krijgen, behouden hun gecontroleerde middenhuur.

2. We zijn blij met de voorstellen om de markttoets te vereenvoudigen. Hierdoor wordt snel en adequaat ingespeeld op de eerste ervaringen met de markttoets, die niet positief zijn. Deels door onbekendheid met de materie bij gemeenten, maar zeker ook door de regels die eraan verbonden zijn.
3. We zijn eveneens tevreden over het feit dat de rendementseis van de niet-DAEB projecten verdwijnt en dat daarvoor in de plaats de marktconformiteit op portefeuilleniveau wordt gecontroleerd en daarvoor het beoordelingskader van de Aw en het WSW toetssteen is. Juist hierdoor wordt een gelijk speelveld gecreëerd voor de niet-DAEB activiteiten van corporaties en van andere partijen. Of er daadwerkelijk een gelijk speelveld komt is afhankelijk van de normen en de toetsen die AW en WSW gaan hanteren. Het lijkt dus belangrijk dat het ministerie dit nauwgezet volgt.
4. Het is goed dat expliciet wordt opgenomen dat bij verwerven van vastgoed met tot maximaal 25% van het vloeroppervlak niet-DAEB activiteiten, de markttoets achterwege kan blijven. De vraag is wel waarom ongebouwde parkeervoorzieningen in deze 25 % zouden moeten meetellen.
5. We vragen ons in dit verband af, of het mogelijk is om de werking van dit artikel uit te breiden naar nieuwe ontwikkeling. In de stad Amsterdam is het belangrijk om in de nieuwbouw een zekere menging te realiseren van wonen, werken, en maatschappelijke activiteiten binnen één complex. De tijd dat wonen en werken strikt gescheiden waren en in verschillende wijken plaatsvond ligt ver achter ons. Het succes van wijken als IJburg en de Houthavens zit hem juist in de menging van wonen en werken in één complex. In de plint van een gebouw zitten vaak andere functies, daarboven wordt gewoond. Het zou voor de stad heel goed zijn als corporaties zonder een voorafgaande markttoets een dergelijk complex zouden kunnen realiseren, als het bestaat uit uitsluitend sociale huurwoningen die tot de DAEB behoren, aangevuld met een plint met bedrijfsruimten, winkels, parkeren en/of maatschappelijke voorzieningen.
6. Tenslotte zijn wij zeer blij met het voorstel over de herstructurering die wordt verricht door een TI op de voor 1 januari 2015 in erfpacht aan die TI uitgegeven grond. Omdat deze projecten voortaan onder de uitzondering op de markttoets gaan vallen zal dit betekenen dat in Amsterdam de realisatie van gemengde wijken waarin naast sociale huur, ook middensegment en duurdere woningen een plek krijgen, wordt versneld.

Met vriendelijke groet,
Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties



Egbert de Vries, directeur