

Zienswijze gemeente De Bilt op Wetsvoorstel maatregelen middenhuur d.d. 9 april 2018:

Het middenhuursegment is een woningcategorie die vraagt om publiekrechtelijke borging. Zoals bekend hebben 24 gemeenten in de regio Utrecht en Amersfoort een experimentaanvraag Chw 17^e tranche ingediend betreffende het verkrijgen van een wettelijke basis voor een publiekrechtelijk regelkader voor de ontwikkeling en behoud van middenhuurwoningen. Het verheugt gemeente de Bilt dat de rijksoverheid met de voorgestelde Wet maatregelen middenhuur het kunnen sturen op doelgroepen voor deze woningcategorie reguleert. Met de voorgestelde wijzigingen van de Woningwet en de Huisvestingswet 2014 in het wetsvoorstel maatregelen middenhuur wordt de borging echter onvoldoende vormgegeven. Onze opmerkingen betreffen de volgende punten:

- Het kunnen toepassen van de woningcategorieraanduiding middenhuur in een omgevingsvergunning conform art 2.12 eerste lid a2 Wabo (de kruimelgevallenregeling). Dit is in lijn met de wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening per 1 juli 2017, waarin de woningcategorieregeling voor de planfiguur van het bestemmingsplan en de planologische omgevingsvergunning (artikel 2.12 eerste lid onder a3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht).
- Het publiekrechtelijk borgen van de minimale woonoppervlakte van de middenhuurwoning in relatie tot de maximale huur. In de toelichting van de Bro wijziging geliberaliseerde middenhuur uit 2016 wordt aangegeven dat dit niet hoeft, omdat dit in het Bouwbesluit reeds is geregeld. Kortom, de wenselijkheid om dit te borgen wordt in feite ondersteund. Echter, het Bouwbesluit regelt deze oppervlakte niet. Hier blijft dus sprake van een tekortkoming. Ook de borging van de woningkwaliteit in de vorm van de minimale oppervlakte via het Woning Waardering Stelsel (WWS) werkt niet, omdat dit leidt tot zeer kleine woningen voor een zeer hoge huur (bij de 40 aangewezen gemeenten met bonuspunten voor kleine woningen worden deze woningen marktconform gebouwd tot maximaal 40 m²). In de toelichting op het wetsvoorstel Maatregelen Middenhuur (paragraaf 3.1) wordt gesteld dat gemeenten in een bestemmingsplan geliberaliseerde woningen voor middenhuur als een aparte categorie kunnen aanwijzen. De in een bestemmingsplan op te nemen regels over een dergelijke aanwijzing, welke mogelijk is gemaakt door de wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening, kunnen echter uitsluitend betrekking hebben op percentages gerelateerd aan het gehele bestemmingsplangebied (artikel 3.1 lid 1 Wet ruimtelijke ordening). Deze mogelijkheid is daarmee niet effectief voor bestemmingsplannen waar een gedeelte van de woningen betrekking heeft op middenhuurwoningen of waar binnen één gebouw sprake is van een combinatie van middenhuurwoningen met andere woningcategorieën. Het wettelijk systeem vereist dat in zo'n geval voor de exacte aanduiding van de aantallen en situering een exploitatieplan bij het bestemmingsplan dient te worden vastgesteld (zie artikel 6.2.10 Bro).

Naast de beperking van de toepassingsmogelijkheden van het vastleggen van aantallen en situering middenhuurwoningen in een bestemmingsplan, maakt de toepassing van artikel 3.1 lid 1 Wro duidelijk dat er in het bestemmingsplan geen regels kunnen worden opgenomen over de minimumgebruiksoppervlakte van een middenhuurwoning. De via de wijziging van het Bro geboden mogelijkheid tot huurmaximalisatie voor deze woningcategorie vereist, dat daarmee ook de woonkwaliteit in relatie tot deze maximale huur (uit te drukken in een minimum-woonoppervlakte) publiekrechtelijk kan worden geborgd.

- Publiekrechtelijke borging doelgroepen middenhuur niet via huisvestingsverordening maar via doelgroepenverordening Wro.
De beschikbaarheid van middenhuurwoningen borgen voor de gewenste doelgroepen: starters, spoedzoekers (zoals gescheiden ouder met kinderen) en doorstromers uit sociale huurwoningen. Dit is, naast de maximering van de huur en het verkrijgen van een publiekrechtelijke basis voor het vastleggen van een minimum gebruiksoppervlakte, de derde belangrijke randvoorwaarde voor het welslagen van een publiekrechtelijk instrumentarium voor de regeling van middenhuur.
Dit wordt nu voorgesteld in de voorgestelde wijziging van de Huisvestingswet. De 24 gemeenten hebben hiervoor een eenvoudiger instrument bedacht, namelijk de doelgroepenverordening voor middenhuur, waarbij de gemeente zich slechts bemoeit met borging voor de doelgroepen en niet met de individuele toewijzing, hetgeen we voor deze categorie passender vinden. Een toepassing van een nieuw of uit te breiden vergunningstelsel (wat het gevolg is van toepassing van de huisvestingsverordening) kan

hiermee voorts worden voorkomen. Door de aanpassing via de Huisvestingswet bestaat daarnaast het risico dat bestaande woningen binnen de middenhuurgrens bij de eerste huurdersmutatie juist buiten de categorie middenhuur verdwijnen.

De toepassing van de huisvestingsverordening hebben een werkingsduur van 4 jaar. een doelgroepenverordening kan een werking voor een langere periode hebben.

De doelgroepenverordening is een bestaand instrument, dat sinds 1 juli 2008 in de Wro is opgenomen voor de borging van de doelgroepen voor de woningcategorieën sociale huur en sociale koop (zie artikel 1.1.1., eerste lid onder d en e Bro).

Nu de doelgroepenverordening uit de Wro in 2008 is ingevoerd als instrument voor het doel wat thans in wetsvoorstel maatregelen middenhuur wordt beoogd, wordt niet begrepen waarom niet is voorgebouwd op dit bestaande, bij gemeenten bekende en relatief eenvoudige instrumentarium. In de toelichting op het wetsvoorstel wordt dit ook niet uitgelegd.

Het gehele systeem van goed reguleren en duurzaam borgen van de middenhuur valt of staat met de het samenspel van de drie vereisten: borgen maximale huur, borgen doelgroepen en borgen minimaal woonoppervlak. Reguleer één van de drie niet en het reguleringssysteem faalt integraal. Zonder de borging van het minimale woonoppervlak heeft het borgen van tenminste twee van de drie doelgroepen in feite geen zin. Bij de ontwikkeling van te kleine middenhuurwoningen (met huurhoogte conform WWS) zullen de spoedzoekers (gescheiden ouders met kinderen kunnen niet wonen in maximaal 40 m²) en doorstromers (van een grotere, goedkopere sociale huurwoning gaat men niet doorstromen naar een kleinere, duurdere woning) niet worden geholpen met passende huisvesting.

In de brief van 13 maart jl. van minister Ollongren met de kabinetsreactie op het rapport van Van Gijssel geeft de minister aan dat de verantwoordelijkheid en mogelijkheid om het aanbod aan middenhuurwoningen te vergroten op lokaal niveau ligt. Verder geeft de minister in de brief aan dat zij haar rol op het onderwerp middenhuur ziet in het ondersteunen van lokale partijen, zodat deze lokale partijen beter in staat zijn het aanbod aan middenhuurwoningen te vergroten. Tenslotte geeft de minister aan dat bij een gezamenlijk verzoek vanuit lokale partijen voor lokaal maatwerk zij dit zal ondersteunen in de vorm van casestudies.

Nu ligt er binnen de 17^e tranche Chw een verzoek van 24 regionale gemeenten om (naast de kruimelgevallenregeling) de gouden driehoek: - borging maximale huur, borging doelgroepen en borging minimaal woonoppervlak – duurzaam publiekrechtelijke te kunnen reguleren. Daarnaast hebben deze 24 gemeenten in de aanvraag de aanpassing van de kruimelgevallenregeling conform art 2.12 eerste lid a2 Wabo opgenomen. Deze regionale gemeenten zien deze punten graag ondersteund met een positief besluit van de minister, hetzij door steun te geven aan de lokale casestudie conform de Chw aanvraag middenhuur, hetzij door aanpassing/aanvulling van het wetsvoorstel.