

NOTITIE

Onderwerp : VNG bijdrage hoorzitting over Middenhuur 28 maart

Van : Edward Stigter

Aan : Commissie Biza

Datum : 22 maart 2018

Meer middeldure huurwoningen

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, geen woning willen of kunnen kopen of geen toegang hebben tot de sociale huursector. De realisatie van middeldure huurwoningen kan er ook toe leiden dat bewoners die nu nog in een sociale huurwoning wonen doorstromen naar deze huurwoningen.

Wij zijn ingenomen met het eindrapport van Rob van Gijzel, voorzitter van de Landelijke samenwerkingstafel Middenhuur. Ook steunen wij ook in grote lijnen het wetsvoorstel om de markttoets te vereenvoudigen om sneller middeldure huurwoningen te realiseren met marktpartijen of woningcorporaties.

De VNG adviseert gemeenten om woningen in dit middensegment mogelijk te maken. We hebben een brochure gepubliceerd: [‘Gemeentelijk instrumentarium Middenhuur’](#). Hierin staat hoe gemeenten kunnen omgaan met juridische en financiële knelpunten. Gemeenten kunnen inmiddels middenhuur als categorie aanwijzen in het bestemmingsplan, in het gemeentelijk grondprijzenbeleid wordt aparte aandacht besteed aan de grondprijs voor middeldure huurwoningen.

De VNG wil twee punten onder uw aandacht brengen.

1. Gemeenten willen de mogelijkheid hebben om te sturen op de samenstelling van de woningvoorraad in de gemeente. Dat geldt ook voor de sturing op de middenhuurwoningen. Met het oog op de gewenste doorstroming op de woningmarkt en voor de borging van de belangen van de huurders wil de gemeente eisen kunnen stellen aan de kwaliteit van de huurwoning (met name het aantal m²). Die verbinding tussen prijs en kwaliteit is essentieel, omdat er anders weliswaar een woning wordt aangeboden voor een huurprijs tussen de € 710,-- en € 1000,--, maar de woonkwaliteit daarmee niet mee in verhouding staat.
2. Gemeenten willen ook kunnen sturen op de periode dat de middenhuurwoning als middenhuurwoning beschikbaar blijft (inclusief een daarmee gepaarde reële huurstijging). Dit om ook op lange termijn een evenredige woningvoorraad te behouden.

Onder het huidige wettelijke kader kunnen gemeenten deze gewenste prijs/kwaliteitsverhouding en langjarige bestemming niet goed regelen. Dat is onwenselijk.

Bouwproductie

Dat de bouwproductie niet snel genoeg van de grond komt na de economische crisis heeft meerdere oorzaken:

1. Het is het resultaat van de lange voorbereidingstijd die veel te maken heeft met Ruimtelijke ordeningsprocedures. Samen met het Rijk werkt de VNG op dit moment aan de Transitiewet om deze tijd te bekorten.
2. Een te krappe arbeidsmarkt:
 - Er is een te lage ambtelijke capaciteit bij gemeenten. Veel gemeentelijke organisaties zijn nog bezig met het maken van een omslag van crisis naar groei.
 - Een gebrek aan capaciteit in de ontwikkel- en bouwwereld. Beiden zijn niet op korte termijn op te lossen.