

## **Column: Zo kunnen gemeenten aanbod geliberaliseerde woningen structureel vergroten**

02-01-2017 11:54

**De vraag naar geliberaliseerde huurwoningen in het middensegment is enorm gestegen de afgelopen jaren. Het gaat om 'goedkope' geliberaliseerde huurwoningen; woningen waarvan de huurprijs wel boven de liberalisatiegrens van €710,68 (prijspeil 2016) ligt, maar niet ver daarboven. Deze woningen zijn vooral in trek bij huishoudens die niet in aanmerking komen voor sociale huurwoningen en niet willen of kunnen kopen. Door de aanscherping van de leennormen bij hypotheek en de dynamische economie en arbeidsmarkt is de verwachting dat de vraag naar de huurwoningen in het middensegment nog meer zal toenemen. Het aanbod van deze woningen is nu nog beperkt en het gat tussen de sociale huurwoningen en beschikbare geliberaliseerde huurwoningen is te groot.**

Minister Blok wil het aanbod van de huurwoningen in het middensegment vergroten. Om dit te bereiken heeft de minister verschillende maatregelen voor ogen. Zo worden bijvoorbeeld de regels voor verkoop van huurwoningen van toegelaten instellingen, zoals woningcorporaties, vergroot. Belangrijke maatregelen zijn de aanpassing van het Besluit Ruimtelijke Ordening en het instellen van een samenwerkingstafel.

### **Wijziging van het Besluit Ruimtelijke Ordening**

Op grond van de Wet Ruimtelijke Ordening en het Besluit Ruimtelijke Ordening kan de gemeente momenteel regels opnemen over sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en percelen voor particulier opdrachtgeverschap. Deze regels kunnen gaan over de situering en het aantal van deze woningen en percelen dat beschikbaar moet zijn. Minister Blok wil deze bevoegdheid van de gemeente uitbreiden en ook van toepassing laten zijn voor geliberaliseerde huurwoningen in het middensegment.

De voorgenomen wijziging houdt in dat de gemeenten de bevoegdheid krijgen om in het bestemmingsplan op te nemen hoeveel geliberaliseerde huurwoningen in het middensegment beschikbaar moeten zijn, waar die gelegen moeten zijn en hoe lang die woningen als geliberaliseerde huurwoning in het middensegment beschikbaar moeten blijven.

### **Onder- en bovengrens**

De ondergrens van de huurprijzen voor deze woningen is de liberalisatiegrens van €710,68 (prijspeil 2016). De bovengrens van de huurprijzen voor deze woningen mag de gemeente eveneens vastleggen. Deze maximale huurprijzen worden jaarlijks geïndexeerd op basis van de Consumentenprijsindex van het CBS. De minister kiest er bewust voor om geen maximale huurprijs aan de gemeenten op te leggen. Door de vrijheid aan de gemeente te laten, kan per gemeente rekening worden gehouden met de ontwikkelingen van de markt en de markthuurgrijzen.

De woningen die zijn aangewezen als geliberaliseerde huurwoningen in het middensegment moeten minimaal 10 jaar als een dergelijke woning verhuurd worden. Gedurende die 10 jaar mag de woning dus niet worden uitgepand. Op deze manier hoopt de minister het aanbod van deze woningen in het middensegment structureel te vergroten.

Het gaat hier om een bevoegdheid van de gemeente, niet om een verplichting. De vraag naar deze woningen verschilt per gemeente, dus de gemeente moet maatwerk kunnen verrichten.

### **Instelling samenwerkingstafel**

In het wetsvoorstel en in de kamerbrief van minister Blok van 3 november 2016 wordt vaak benadrukt dat het

vergroten van het aanbod van huurwoningen in het middensegment een taak is van lokale partijen. Het gaat om een samenwerking tussen de gemeenten, projectontwikkelaars, corporaties en marktpartijen. Gezamenlijk moeten zij voor een vergroting van het aanbod zorgen. Om de samenwerking tussen de lokale partijen te vergemakkelijken wil de minister een samenwerkingstafel instellen. Aan deze tafel zullen vertegenwoordigers van de betrokken partijen en de overheid plaatsnemen, zodat knelpunten die nu optreden in de samenwerking kunnen worden besproken en opgelost. Minister Blok wil de samenwerkingstafel per 1 januari 2017 van start laten gaan.

## **Stand van zaken**

Het voorstel om het Besluit Ruimtelijke Ordening te wijzigen is nog in de consultatiefase. Wij houden u uiteraard op de hoogte over de ontwikkelingen.

*Een column van Marjolein Scheeper, advocaat bij [Hielkema & co.](#)*