

CONCEPT Voorstel wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening art 1.1.1, eerste lid, artikel 3.1.2 eerste lid en artikel 6.2.10 (geliberaliseerde woningen voor middenhuur)

Enig artikel

Het Besluit ruimtelijke ordening wordt als volgt gewijzigd:

A

In artikel 1.1.1, eerste lid, wordt onder vervanging van de punt aan het slot van onderdeel i door een puntkomma een nieuw onderdeel toegevoegd, luidende:

j. geliberaliseerde woning voor middenhuur: huurwoning met een aanvangshuurprijs van ten minste het bedrag, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, en ten hoogste een in een gemeentelijke verordening bepaalde, jaarlijks te indexeren aanvangshuurprijs, waarbij de instandhouding in die verordening voor ten minste tien jaar na ingebruikname is verzekerd.

B

In artikel 3.1.2, eerste lid, wordt na "sociale huurwoningen," ingevoegd: geliberaliseerde woningen voor middenhuur,.

C

In artikel 6.2.10, onder a, wordt na "sociale huurwoningen," ingevoegd: geliberaliseerde woningen voor middenhuur,.

Nota van toelichting

1. Aanleiding en doel

Een goed functionerend middenhuursegment 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. Voor een goed functionerende woningmarkt is het dan ook wenselijk dat er een groter middensegment aan huurwoningen ontstaat.

Op dit moment is dit segment nog beperkt. Zoals in de brief over de ontwikkeling van het middenhuursegment¹ is aangegeven, is de vraag naar deze huurwoningen gestegen. Het gaat om een stijging van 5 procent in 2009 naar 12 procent in 2015.² Hoewel het aanbod van middenhuurwoningen de afgelopen jaren is toegenomen, blijft nieuw aanbod in dit segment urgent. Naar verwachting zet deze vraag de komende jaren namelijk door vanwege de dynamiek in economie en arbeidsmarkt en aanscherping van de leennormen in de koopsector.

De komende jaren ligt er een forse woningbouwopgave voor de lokale partijen. De voorgestelde wijziging biedt gemeente de gelegenheid om bij uitbreiding van de woningvoorraad het middenhuursegment te versterken.

2. Wijzigingen

¹ Brief van 19 september 2016 (Kamerstukken II 2016-2017 32847 nr. 279)

² Wonen in beweging: De resultaten van het WoonOnderzoek Nederland 2015, Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, april 2016

Met deze wijziging worden de mogelijkheden voor gemeenten om eisen te stellen in bestemmingsplannen verruimd. Gemeenten krijgen de mogelijkheid om in bestemmingsplannen naast de categorieën sociale huur, sociale koop en particulier opdrachtgeverschap ook geliberaliseerde woningen voor middenhuur als een aparte categorie aan te wijzen. Op deze wijze kunnen gemeenten sturen op middenhuurwoningen met een huur boven de liberalisatiegrens. Het gaat dan om woningen met een aanvangshuurprijs van ten minste € 710,68 (prijspeil 2016), de zogeheten liberalisatiegrens. De door de gemeente vast te stellen maximale aanvangshuurprijs wordt jaarlijks geïndexeerd, bijvoorbeeld op basis van de consumentenprijsindex (CPI) van het CBS.

Deze wijziging is onderdeel van een groter pakket aan maatregelen dat door de minister voor Wonen en Rijksdienst in gang is gezet om het aanbod in het middenhuursegment te versterken. Zo worden de regels voor verkoop van huurwoningen van toegelaten instellingen versoepeld. Ook zal er een samenwerkingstafel worden ingesteld, gericht op de ontwikkeling van middenhuurwoningen in gemeenten. Die zal naar verwachting in januari 2017 van start gaan.

Door gemeenten de mogelijkheid te geven om geliberaliseerde woningen voor middenhuur op te nemen in het bestemmingsplan, krijgt de gemeente meer mogelijkheden om te sturen op de samenstelling van de woningvoorraad in de gemeente. Aangezien gemeenten deze bepaling per deelgebied in het bestemmingsplan kunnen toepassen, kunnen zij daarmee sturen op een goede mix aan aanbod aan (huur)woningen.

De aanvangshuurprijs van de aan te wijzen geliberaliseerde woningen voor middenhuur bedraagt ten minste het in artikel 13, eerste lid, onderdeel a, van de Wet op de huurtoeslag bepaalde bedrag en ten hoogste een in een gemeentelijke verordening te bepalen bedrag. Zo kan de gemeente rekening houden met de voor de gemeente en regio benodigde voorraad middenhuurwoningen en de in die gemeente geldende marktprijzen voor huurwoningen. Tevens wordt voorkomen dat er onnodig beperkingen worden opgelegd aan het gebruik van alle geliberaliseerde huurwoningen. De verplichting om middeldure huurwoningen gedurende minimaal tien jaar als zodanig beschikbaar te houden, dient beperkt te worden tot de voorraad die noodzakelijk is vanuit het goed functioneren van de woningmarkt.

3. Verhouding tot toekomstige regelgeving: de Omgevingswet

De nieuwe Omgevingswet en de daarop gebaseerde (ontwerp) algemene maatregel van bestuur kennen de gemeenten meer flexibiliteit toe waar het gaat om eisen die gesteld kunnen worden aan de leefomgeving. Dit betekent dat naar verwachting onder de nieuwe Omgevingswet een regeling als de onderhavige niet langer noodzakelijk is. De regering zal in de invoeringsregelgeving van de Omgevingswet hierover duidelijkheid geven.

4. Uitvoering, handhaving en lasten

Zoals aangegeven biedt de nieuwe mogelijkheid geliberaliseerde woningen voor middenhuur in het bestemmingsplan vast te leggen de gemeente de mogelijkheid om te sturen op een goede mix van woningen in de gemeente.

Voor de handhaving van de onderhavige verplichting zijn geen bijzondere extra maatregelen noodzakelijk. De gemeente kan gebruik maken van het reguliere handhavingsinstrumentarium ten aanzien van bestemmingsplannen. Dat zijn de last onder bestuursdwang, last onder dwangsom en eventueel intrekken van verleende vergunningen.

De regels van het Bro zijn gericht tot decentrale overheden die ruimtelijke besluiten nemen. Het Bro kent derhalve als zodanig geen administratieve lasten voor burgers, bedrijven of instellingen. De wijzigingen in dit besluit brengen in beginsel geen nieuwe uitvoeringslasten voor de bestuursorganen die belast zijn met de vaststelling van bestemmingsplannen. In het reguliere proces van vaststelling of wijziging van het bestemmingsplan kunnen de geliberaliseerde woningen voor middenhuur worden aangewezen.

5. Advisering en consultatie

PM resultaten