

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer
der Staten-Generaal
Postbus 20018
2500 EA DEN HAAG

**Ministerie van
Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties**

Turfmarkt 147
Den Haag
Postbus 20011
2500 EA Den Haag

www.rijksoverheid.nl
www.facebook.com/minbzk
www.twitter.com/minbzk

Kenmerk
2018-0000148988

Uw kenmerk

Datum 13 maart 2018
Betreft Kabinetsreactie rapport 'Samen bouwen aan middenhuur'

Met deze brief reageer ik op het rapport 'Samen bouwen aan middenhuur' van de voorzitter van de Samenwerkingstafel middenhuur, de heer Van Gijzel.¹ De opdracht die het vorig kabinet aan de voorzitter van de Samenwerkingstafel, de heer Van Gijzel, heeft gegeven, was om lokale partijen te ondersteunen in het realiseren van meer middenhuurwoningen. In zijn rapport beschrijft de heer Van Gijzel zijn ervaringen met één jaar Samenwerkingstafel en doet hij aanbevelingen om meer middenhuur tot stand te laten komen. Ik begin met een algemene reactie op het rapport waarbij ik aangeef hoe het kabinet naar de betekenis van dit segment voor de woningmarkt kijkt. Vervolgens zal ik ingaan op de aanbevelingen die gericht zijn aan de Rijksoverheid.

Algemene reactie

Het kabinet geeft prioriteit aan middenhuur. Ik onderschrijf dan ook de noodzaak dat er meer betaalbare huurwoningen in de vrije sector moeten komen. Middenhuurwoningen zijn immers een voorwaarde voor een goed functionerende woningmarkt. Deze woningen zijn nodig om bijvoorbeeld starters en jonge gezinnen te kunnen huisvesten. Vooral deze groepen hebben moeite om een betaalbare woning te vinden. Dit speelt met name in gemeenten met een gespannen woningmarkt, zoals de grote steden. Op dit moment blijft het aanbod van middenhuurwoningen daar ver achter bij de vraag. In andere delen van Nederland is ook vraag naar middenhuur, maar deze is niet overal even groot. Dat maakt het zo belangrijk om het realiseren van meer woningen voor dit segment op lokaal niveau aan te pakken.

Huurwoningen in het middensegment voorzien in een woningbehoefte van huishouders die ofwel bewust kiezen voor huur, of geen andere keuze hebben. In het eerste geval is dat vaak vanwege de flexibiliteit die huren biedt, omdat huishoudens bijvoorbeeld nog niet zeker weten waar ze uiteindelijk gaan wonen. Met een huurwoning kunnen mensen makkelijker verhuizen en hebben ze minder zorgen over bijvoorbeeld het onderhoud van de woning. Institutionele veranderingen, zoals de flexibilisering van de arbeidsmarkt, zorgen dat de keuze

¹ Bijlage bij Kamerstukken II 2017/18, 32847, nr. 316

vaker op een huurwoning zal vallen. Tegelijkertijd is ook een groep mensen aangewezen op het middenhuursegment. Het gaat dan om huishoudens die niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning, maar (nog) niet kunnen kopen vanwege de koopprijs of gestelde hypotheekeisen. Gezien de toenemende vraag naar middenhuur, is het belangrijk het aanbod van de woningen in dit segment te vergroten.

De Samenwerkingstafel middenhuur heeft het afgelopen jaar partijen in beweging gebracht om meer middenhuur te realiseren. Ze hebben elkaar leren kennen en werken beter samen. Woningmarktbeleid vergt namelijk samenwerking met medeoverheden, corporaties en private partijen. Dit betekent op lokaal niveau met elkaar in overleg gaan en afspraken maken. De gemeente is hierin de centrale speler: de verantwoordelijkheid voor een passende woningvoorraad ligt hier. De twaalf lokale samenwerkingstafels, die afgelopen jaar zijn gestart, laten zien dat de aanpak van de samenwerkingstafel werkt. In deze gemeenten hebben partijen samen stappen gezet om meer betaalbare huurwoningen in de vrije sector tot stand te brengen. In sommige gemeenten is hierdoor meer inzicht ontstaan in de vraag naar deze woningen, in andere zijn al concrete afspraken gemaakt over specifieke locaties voor meer middenhuur.

Middenhuur op lokaal niveau

Om mensen met een middeninkomen passende, betaalbare huisvesting te bieden is meer aanbod in het middensegment nodig. Middenhuurwoningen zijn betaalbare woningen in de vrije sector. Net zoals in het rapport 'Samen bouwen aan middenhuur' ga ik daarbij uit van woningen die grofweg in de prijsklasse € 700 - € 1000 vallen, maar dit wisselt in het land. Het kan lager beginnen of nog iets hoger doorlopen. Zeker in gemeenten met een gespannen woningmarkt blijft het aanbod van woningen in dit segment momenteel achter bij de vraag.

De verantwoordelijkheid en mogelijkheid om het aanbod aan middenhuurwoningen te vergroten ligt op lokaal niveau. Gemeenten zijn samen met andere lokale partijen aan zet. De ervaringen met de samenwerkingstafel laten zien dat realisatie van middenhuur op deze manier goed mogelijk is. Deze gemeenten hebben hun verantwoordelijkheid genomen en andere partijen uitgenodigd samen aan de slag te gaan met middenhuur. Daarbij is gebruik gemaakt van bestaande mogelijkheden zoals de categorie middenhuur opnemen in het bestemmingsplan, het maken van afspraken met investeerders en corporaties en het stellen van voorwaarden bij de uitgifte van grond. Daarnaast laten de samenwerkingstafels de regionale verschillen zien. De vraagstelling in Amsterdam verschilt van die in Groningen of Tilburg. Dit bevestigt dat het lokale niveau het juiste niveau is om deze samenwerking te organiseren.

Veel lokale partijen zijn al succesvol aan de slag met middenhuur. Maar er is meer nodig. Zoals ik in mijn brief 'Meer prioriteit voor woningbouw' verder uiteen zet, ligt er in vooral in stedelijke gebieden een algehele bouwopgave. Het versnellen van de bouwplannen en het borgen van voldoende plancapaciteit zijn de eerste acties om te komen tot meer woningen. Middenhuur is evenwel meer dan alleen het bouwen van extra woningen. Het gaat ook om kijken naar slimme oplossingen binnen de bestaande voorraad en zorgen dat de woningen in het middensegment

blijven. In de woorden van de heer van Gijzel is dit partijen *binden* en aandacht hebben voor *bouwen* van middenhuurwoningen, *bestemmen* voor doelgroepen en *behouden* van middenhuurwoningen. Tegelijkertijd is het belangrijk dat partijen ook in de positie zijn om daadwerkelijk het aanbod te vergroten.

Dit evenwicht tussen de ruimte voor de markt om middenhuur te bouwen en de mogelijkheden van gemeenten om middenhuur te bestemmen en te behouden is essentieel. Dat betekent dat de bestaande mogelijkheden ten volle moeten worden benut om het aanbod te vergroten, te sturen op prijs en de bestaande voorraad optimaal te benutten. De aanbevelingen in het rapport 'Samen bouwen aan middenhuur' bieden aan lokale spelers hiervoor verschillende handvatten. Ik moedig partijen op lokaal niveau aan gebruik te maken van deze praktische aanbevelingen. Al deze aanbevelingen zijn bestaande instrumenten die beter kunnen worden ingezet. Er is al veel mogelijk binnen bestaande regels. Om geen tijd te verliezen, is het belangrijk dat lokale partijen de bestaande instrumenten optimaal inzetten.

Zo begint een aanpak voor meer middenhuur met het opnemen van de wensen van de gemeente in de woonvisie. Het is belangrijk om middenhuur een volwaardige plek te geven in lokale woonvisie, zo kan de gemeente ook aan andere partijen duidelijk te maken wat zij wil. Een ander onderdeel van het gemeentelijk instrumentarium is het bestemmingsplan waarin gemeenten middenhuur kunnen opnemen.

Verder kunnen gemeenten door middel van lokale samenwerkingstafels lokaal gedragen afspraken maken. Samen met alle betrokken partijen kunnen concrete vraagstukken en locaties worden besproken. Ik onderschrijf dat dit op een transparante manier moet gebeuren zodat er geen onderhandse deals worden gesloten. Daarnaast is het aan lokale partijen om de bestaande voorraad beter in te zetten. In een aantal steden wordt al veel samengewerkt tussen corporaties en marktpartijen. Door middel van private prestatieafspraken over bijvoorbeeld het bijbouwen van kleine sociale woningen, waarna grotere woningen naar het middensegment kunnen worden overgebracht, bereiken corporaties een betere mix van kleinere woningen voor een groeiend aantal eenpersoonshuishoudens en grotere betaalbare woningen gericht op gezinnen. Ik onderschrijf de oproep aan marktpartijen en corporaties om samen afspraken te maken over doorstroming vanuit de sociale sector en het middensegment en om ook de niet-DAEB-voorraad van corporaties te betrekken bij die afspraken.

Specifiek wil ik de aanbeveling rondom de positie van de huurders noemen. De aanbeveling is dat verhuurders in de huurcontracten opnemen dat de Huurcommissie advies kan geven bij huurprijs- en servicekostengeschillen. Hierdoor hoeven huurders niet langer toestemming te vragen aan de verhuurder als zij naar de Huurcommissie willen stappen met een geschil. Ik sluit mij volledig aan bij deze aanbeveling. Iedere sector heeft een degelijke en toegankelijke geschilbeslechting nodig.

Ik moedig alle verhuurders in de vrije sector, klein en groot, aan om zich aan deze aanbeveling te committeren en zich zo positief te onderscheiden. Op deze

manier wordt meer duidelijkheid gecreëerd over de positie van de huurders in de vrije sector. Uiteraard blijft het van belang om als huurder en verhuurder bij een geschil eerst samen tot een oplossing te proberen te komen. De Huurcommissie heeft de kennis in huis om, mocht men er onderling niet uitkomen, hier een advies over te geven.

Aanbevelingen voor het Rijk

Hieronder ga ik specifiek in op de aanbevelingen van de voorzitter van de Samenwerkingstafel die (mede) gericht zijn op de Rijksoverheid. De aanbevelingen zijn cursief weergegeven. Ik zie mijn rol op het onderwerp middenhuur om lokale partijen te ondersteunen, zodat partijen (beter) in staat zijn het aanbod aan middenwoningen te vergroten. Waar partijen gezamenlijk knelpunten signaleren rondom middenhuur, zal ik indien mogelijk belemmeringen wegnemen. Voor de zomer stuur ik daarom het wetsvoorstel Maatregelen middenhuur. Het wetsvoorstel bevat een vereenvoudiging van de markttoets en een verduidelijking van de Huisvestingswet. Dit wordt hieronder verder toegelicht onder de betreffende aanbevelingen.

De landelijke Samenwerkingstafel middenhuur heeft laten zien dat er meerwaarde is te behalen door gezamenlijk met andere overheden en stakeholders vraagstukken op de woningmarkt aan te pakken. Daarom zal ik, in aansluiting op de aanbeveling om op lokaal niveau structurele samenwerkingstafels te realiseren, op landelijk niveau een samenwerkingstafel voortzetten.² Ik zal de agenda van deze tafel daarbij verbreden tot de hele woningmarkt. Het bestand overleg voor de totstandkoming van een Nationale Woonagenda leent zich hier bij uitstek voor. Daarnaast zorg ik dat middenhuur onderwerp van gesprek is bij de regiogesprekken die ik ga voeren.

Tijdelijk lokaal maatwerk

"Het Rijk werkt actief mee aan het zoeken naar lokale oplossingen binnen de bestaande wet- en regelgeving. Hiertoe wordt op zeer korte termijn een expertteam ingericht dat lokale partijen kan helpen om de ruimte in bestaande regelgeving te benutten. In die gebieden waar de schaarste nu al groot is, moet er ruimte zijn voor tijdelijk lokaal maatwerk. Het Rijk biedt hiervoor de ruimte. Voorwaarden daarbij zijn dat er sprake is van een hoge acute vraag, een advies van de lokale tafel en een overtuigend plan voor de realisatie van meer nieuwbouw."

Meer middenhuur is een gezamenlijk belang van alle partijen. Mijn uitgangspunt bij deze vraag om maatwerk is dat lokale partijen voldoende ruimte moeten hebben om middenhuur te realiseren, zodat we de lokale dynamiek behouden. Dat betekent dat partijen blijven samenwerken om het lokale instrumentarium goed te benutten en samen zoeken naar oplossingen in plaats van naar de andere partijen of het Rijk te kijken voor een oplossing. Samen een oplossing vinden, vraagt om een evenwicht tussen de mogelijkheid voor de markt om middenhuur te bouwen en de mogelijkheden voor gemeenten om middenhuur te bestemmen en behouden. Dit kan door onderling toekomstbestendige afspraken te maken. De

² Kamerstukken II 2017/18, 32847, nr. 308

ervaringen van de Samenwerkingstafel middenhuur laten zien dat er al veel mogelijk is voor middenhuur binnen de bestaande wet- en regelgeving.

Uit de samenwerkingstafels is tegelijkertijd ook gebleken dat de betrokken partijen niet altijd de bestaande mogelijkheden ten volle benutten om het aanbod van middenhuur te vergroten, te sturen op prijs en de bestaande voorraad optimaal te benutten. Ik wil partijen hierin ondersteunen. Voor gemeenten heb ik samen met de VNG een factsheet ontwikkeld met daarin de mogelijkheden van het bestaande instrumentarium. Tevens is het door mij aangekondigde expertteam reeds aan de slag gegaan, in het verlengde van de aanpak van de samenwerkingstafels. De inzet is wel breder: het gaat niet alleen om middenhuur maar om woningbouw in het algemeen. Het nieuwe expertteam heeft als doel om knelpunten te lokaliseren en op te lossen met de lokale partijen, gegeven hun eigen verantwoordelijkheden. Deels zal dit team werken op uitnodiging van lokale en regionale partijen, maar ik zal ook zelf dit team inzetten bij door mij gesignaleerde knelpunten.

De aanbeveling van de voorzitter van de Samenwerkingstafel gaat verder over de gevallen waarin de mogelijkheden binnen de bestaande wet- en regelgeving niet voldoende zijn. Hij geeft aan dat in het uiterste geval lokaal moet kunnen worden afgeweken van landelijke regels. Als lokale partijen gezamenlijk knelpunten in wet- en regelgeving signaleren waardoor middenhuur niet goed tot stand komt, dan zal ik daar serieus naar kijken. Daarbij is het belangrijk dat dit maatwerk voor alle partijen werkbaar is. Lokaal maatwerk mag niet in de weg staan van een toekomstbestendige aanpak voor middenhuur. Ook moet het passen binnen de hoofdlijnen van de institutionele kaders. Zo is het niet de bedoeling om het gereguleerde huursegment uit te breiden, bijvoorbeeld via het doortrekken van het WWS.

Mocht een gezamenlijk verzoek vanuit lokale partijen komen voor lokaal maatwerk, dan kan dit in eerste instantie de vorm krijgen van een aantal casestudies. Het idee hierachter is om de mogelijkheid van lokaal maatwerk naar de praktijk te brengen in een aantal gemeenten. Zo ontstaat een beter beeld van de effecten van lokaal maatwerk. Ik zal daarbij kaders meegeven die ervoor zorgen dat de toekomstbestendigheid van middenhuur niet in het geding komt, bijvoorbeeld dat voldoende woningen gerealiseerd worden, deze woningen geliberaliseerd blijven en dat lokaal maatwerk ook echt tijdelijk van aard is. Deze kaders zullen worden besproken in het kader van de Nationale Woonagenda.

Voorfinanciering

"Het Rijk neemt het voortouw, samen met geïnteresseerde partijen, om een saneringsfonds voor binnenstedelijk bouwen middenhuur op te zetten. Dit is een revolverend fonds waarmee het bouwrijp maken van binnenstedelijke locaties ten behoeve van middenhuur wordt voorgefinancierd. Dit fonds kan door verschillende partijen worden gevuld. De regeling is bedoeld om de kosten voor uitkoop van bedrijven, sloop en sanering te dekken en is locatie specifiek."

Het is belangrijk dat binnenstedelijke locaties tot ontwikkeling worden gebracht, zoals de transformatie van zogenaamde *brownfields*.³ De aanbeveling vraagt dat ik specifiek de mogelijkheden bekijk om een fonds voor het binnenstedelijk bouwen van middenhuur op te zetten. Ik wil dit breder trekken naar de ontwikkeling van transformatielocaties in het algemeen. Zoals ik in de brief 'Meer prioriteit voor woningbouw' verder toelicht, zie ik op dit moment samen met medeoverheden en andere betrokkenen hoe voorfinanciering de transformatie van binnenstedelijke gebieden tot woningbouwlocaties kan versnellen. Daarbij zal ik de kaders rondom staatssteun meenemen. Ook moet nog bekeken worden hoe een dergelijk fonds gevuld kan worden. Ik zal in lijn met de aanbeveling kijken hoe private partijen financiering voor dit fonds gaan regelen.

Platform marktverkenning

"Partijen die projecten beschikbaar willen stellen voor de bouw van middenhuurwoningen, publiceren dit via een landelijk digitaal platform. Het Rijk faciliteert dit digitale platform. Voor partijen wordt een handreiking ontwikkeld die zij kunnen gebruiken om de publicatie te doen. Gemeenten plaatsen de plannen voor de bouw van middenhuurwoningen, en waarvoor zij eventueel de corporatie denken te moeten inschakelen, op dit platform."

Ik zie de meerwaarde van een platform om gemeenten en marktpartijen met elkaar in contact te brengen. Ook ik heb signalen gehoord van beide zijden dat het moeilijk kan zijn om elkaar te vinden. Het platform is een eenvoudige, maar effectieve manier om hier wat aan te doen. Het bereik van gemeenten wordt zo groter en marktpartijen zijn beter op de hoogte van projecten. Daarom ben ik al eerder aan de slag gegaan met dit platform. Sinds eind januari kunnen gemeenten en investeerders elkaar al vinden op het Platform marktverkenning via www.woningmarktbeleid.nl/marktverkenning. Gemeenten kunnen hier in ieder geval voor de komende vijf jaar gratis hun opdrachten publiceren.

Vereenvoudiging van de markttoets

"Het Rijk vervangt de vereiste 5,5% BAR bij de markttoets voor administratief gescheiden corporaties door een financiële toets om weglek van maatschappelijk bestemd vermogen voor middenhuur te voorkomen. In lijn met de afbetaling van de interne lening vervalt de voorrangspositie van marktpartijen ten opzichte van de niet-DAEB-tak van de corporatie. Zo ontstaat er een level playing field. Het Rijk laat de markttoets vervallen voor niet-DAEB-activiteiten op grond die in erfpacht is gegeven aan een corporatie."

De kerntaak van corporaties blijft het bouwen, verhuren en beheren van gereguleerde huurwoningen. Daarnaast mogen corporaties onder voorwaarden andere werkzaamheden op het terrein van wonen verrichten, waaronder de realisatie van middenhuurwoningen. Ik herken de signalen van de heer Van Gijzel dat onderdelen van de goedkeuringsprocedure voor werkzaamheden buiten de kerntaak (niet-DAEB) een onnodige belemmering vormen voor het benutten van

³ Brownfields zijn voormalige industrieterreinen waarvan de transformatie gepaard gaat met complexe processen, waaronder grondsanering, die onzekerheid geven over de doorlooptijden.

die mogelijkheden waar en wanneer dat nodig is. Het is daarom nodig dat deze procedure wordt vereenvoudigd, zoals ook in het regeerakkoord is vastgelegd. Opgemerkt zij dat aan de hand van de procedure wordt bepaald of een corporatie toestemming krijgt de werkzaamheden te verrichten; of dit ook plaatsvindt hangt uiteindelijk af van de strategische keuzes van de betrokken partijen.

In de uitwerking van deze vereenvoudiging blijven de onderliggende uitgangspunten van de markttoets en de scheiding van taken geborgd. Die uitgangspunten zorgen ervoor dat de corporatie met haar werkzaamheden kan bijdragen aan het lokale volkshuisvestingsbeleid en daarbij opereert in een gelijk speelveld met marktpartijen en geen risico's loopt die weerslag kunnen hebben op het uitvoeren van de kerntaak. Daartoe zal een aantal reeds geldende voorwaarden en procedurestappen onderdeel van de goedkeuringsprocedure blijven. De werkzaamheden moeten bijdragen aan de kerntaak, plaatsvinden in wijken en buurten waar de toegelaten instelling bezit heeft en moeten een op de wijk of buurt gerichte functie hebben. Ook de regels voor de bouw van bedrijfsmatig vastgoed blijven van kracht. Daarnaast moeten toegelaten instellingen hun niet-DAEB-werkzaamheden op basis van marktconforme uitgangspunten verrichten. Dat houdt in dat niet-DAEB-werkzaamheden ongeborgd gefinancierd moeten worden en er geen sprake mag zijn van kruissubsidie vanuit de DAEB-tak. De niet-DAEB-werkzaamheden dienen gezamenlijk te leiden tot een economisch duurzame bedrijfsvoering.

De voorgestelde vereenvoudigingen zijn:

1. Meer transparantie bij plannen voor middenhuur

Transparantie op de markt is noodzakelijk om snel middenhuur tot stand te brengen. Daarom is het van belang dat gemeenten en partijen die middenhuur kunnen realiseren elkaar snel en effectief weten te vinden. Om dit te stimuleren, schrijf ik voor dat de marktverkenning voor nieuwe niet-DAEB-werkzaamheden door corporaties moet worden gepubliceerd via een digitaal platform met landelijk bereik. Zie ook mijn reactie op de aanbeveling rondom het landelijke platform.

2. Versnellen van de procedure

De goedkeuringsprocedure wordt versneld door het aantal te doorlopen processtappen in te perken. Daarnaast is met de voltooide administratieve scheiding het gelijke speelveld voldoende geborgd, waardoor de achtergestelde positie voor corporaties niet meer nodig is. Corporaties kunnen vanaf het begin van de marktverkenning meedingen op werkzaamheden. Omdat de corporatie met de scheiding tussen DAEB en niet-DAEB reeds op marktconforme condities moet opereren en de corporatie verplicht is de interne lening binnen 15 jaar volledig af te lossen, acht ik het niet noodzakelijk om te wachten tot het moment dat de interne lening is afgelost. Met deze maatregelen ontstaat nog sneller duidelijkheid over welke partij de gewenste middenhuurwoningen gaat ontwikkelen.

3. Verduidelijking van de regelstructuur

De huidige complexe regelstructuur maakt onvoldoende duidelijk voor welke werkzaamheden wel een goedkeuringsprocedure moet worden doorlopen en voor welke niet. Ik zal dit verduidelijken door te expliciteren dat een marktverkenning

vereist is bij het kopen en bouwen van woningen en andere gebouwen in de niet-DAEB. Voor dit type activiteiten kan redelijkerwijs marktinteresse worden verwacht. De bestaande uitzonderingsbepalingen voor onder andere het verhuren en onderhouden van het eigen bezit kunnen daarmee vervallen. Verder laat ik, in lijn met het voorstel van de heer Van Gijzel, de procedure vervallen voor herstructurering op grond die voor 1 januari 2015 is uitgegeven in erfpacht aan de corporatie.

4. Marktconformiteit op portefeuilleniveau

Ik onderschrijf de bevinding van de heer Van Gijzel dat het rendementseis van 5,5% op projectniveau een onnodige belemmering vormt voor investeringen in middenhuurwoningen. Met de voltooide scheiding tussen DAEB en niet-DAEB moet de niet-DAEB-tak onder marktconforme condities opereren: er is geen geborgde financiering of onderpand van de DAEB-voorraad mogelijk en een efficiënte bedrijfsvoering is nodig om te blijven voortbestaan. Daarom kan de rendementseis op projectniveau vervallen, ten gunste van een toets op marktconformiteit op portefeuilleniveau aan de hand van de door de toezichthouder gehanteerde beoordelingskader. Als de corporatie in de niet-DAEB-tak niet-marktconform opereert, kan dit reden zijn voor nader onderzoek door de toezichthouder naar de uitgangspunten in de vastgoedexploitatie.

Voor een aantal van bovengenoemde vereenvoudigingen is een wijziging van de Woningwet vereist. Hiervoor zal een wetstraject worden doorlopen. Evenwel is het mogelijk om een aantal vereenvoudigingen door te voeren via een wijziging van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (hierna: BTIV) en de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (hierna: RTIV). Vanwege de noodzaak om snel te komen tot meer middenhuurwoningen op plekken waar dit lokaal gewenst is, kies ik ervoor om alle vereenvoudigingen zo snel mogelijk in behandeling te brengen.

De trajecten zien er als volgt uit:

- Wijziging RTIV (treedt in werking per 1 april 2018): bijstelling rendementseis op projectniveau.
- Wijziging BTIV (voorhangprocedure voorjaar 2018): uitzondering voor werkzaamheden waarvoor geen marktinteresse is.
- Voorgenomen wijziging Woningwet en BTIV (indiening voorjaar 2018): verduidelijking van de regelstructuur, marktconformiteit op portefeuilleniveau bij wet, versnellen van de procedure.

Toewijzen van woningen aan middeninkomens

"Het Rijk past het criterium 'goedkoop' in de Huisvestingswet 2014 aan en vervangt dit door 'schaars', zodat duidelijkheid ontstaat over de mogelijkheid om op lokaal niveau in een huisvestingsverordening middenhuurwoningen als schaars te bestempelen. Daarmee worden deze woningen vergunningplichtig, zodat ze kunnen worden toegewezen aan een lokaal vastgelegde groep huishoudens, zoals middeninkomens of starters."

De aanbeveling is om de Huisvestingswet te verduidelijken over de mogelijkheden om via de huisvestingsverordening om middenhuurwoningen toe te wijzen aan

doelgroepen. De mogelijkheid hiervoor bestaat al binnen de huidige regelgeving, maar bij gemeenten bestaat onduidelijkheid over het gebruik hiervan.

Om twijfel te voorkomen verduidelijk ik daarom dit punt in de Huisvestingswet via het wetsvoorstel maatregelen middenhuur. Ik vervang het criterium 'goedkoop' door 'schaars'. In het geval van schaarste kan gekozen worden om woonruimte te verdelen via een huisvestingsverordening.⁴ Hierdoor veranderen de mogelijkheden voor gemeenten niet, maar wordt wel duidelijker gemaakt wat die mogelijkheden zijn. Wanneer middenhuurwoningen schaars zijn, kunnen deze worden toegewezen. Hierdoor krijgt een vooraf bepaalde groep huishoudens voorrang op een specifieke categorie woonruimte. Zowel de groep huishoudens als de categorie woonruimte wordt door de gemeenteraad bepaald en vastgelegd in de huisvestingsverordening.

Het uitgangspunt van de Huisvestingswet blijft vrije vestiging, zodat woningzoekenden zelf kunnen blijven beslissen waar zij willen wonen. Het toepassen van de huisvestingsverordening moet daarom goed onderbouwd zijn, en nauwkeurig toegesneden op de betreffende schaarste. Het is daarom van belang dat de huisvestingsverordening zorgvuldig en enkel wanneer de noodzaak er is, wordt ingezet.

Tot slot

Het is aan alle betrokken partijen om nu samen door te pakken. Met de Samenwerkingstafel middenhuur, onder leiding van de heer Van Gijzel, is een goede basis gelegd om het aanbod van middenhuurwoningen te vergroten. Partijen zijn ermee bezig en het onderwerp staat breed op de agenda. De aanbevelingen bieden belangrijke praktische handvatten voor de partijen op lokaal niveau. Het kabinet ondersteunt dit door de aanbevelingen gericht op het Rijk op te pakken. Naast de aanbevelingen van de voorzitter van de Samenwerkingstafel zijn er uiteraard ook andere trajecten, zoals de evaluatie van de Woningwet, die raken aan het middenhuursegment. Hierover wordt u later geïnformeerd. Het is belangrijk dat we de versnelling, die in gang is gezet met de samenwerkingstafels, vasthouden.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

drs. K.H. Ollongren

⁴ Eerste Kamer, 2013-2014, 32271 C, p. 13