Gemeente Bunschoten
INGEKOMEN
17 MEI 2018
Nr. .....
Kl. nr. .....

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Afd. Samen l.
d.d. 17/5

> Retouradres Postbus 20011 Postcode 2500 EA Den Haag

College van Burgemeester en Wethouders van de
Gemeente Bunschoten
T.a.v. de heer J.F. van Tellegen
Postbus 200
3750 GE Bunschoten-Spakenburg

Dienst
Organisatie
Prog. directie Eenvoudig Beter Omgevingsmanagement en Chw
Bezoekadres
Rijnstraat 8
2500 EX Den Haag
Nederland

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

Contactpersoon
S.N.S. de Mol Moncourt
T 0621714819
Sikko.de.molmoncourt@minienm.nl

Kenmerk
IENM/BSK/289139

Bijlage(n): 1

Datum 15 mei 2018
Betreft Aanvraag Chw-experiment middenhuur gemeente Bunschoten

Geacht College,

De woningmarkt trekt aan, maar ze is nog niet in evenwicht. Vooral het aanbod van middenhuurwoningen blijft achter bij de vraag. Het is daarom goed om te zien dat u hiermee voortvarend aan de slag bent gegaan. Net als veel andere gemeenten zet u zich momenteel in voor meer woningen in het middensegment. De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties stelt uw inspanningen zeer op prijs.

Zoals u weet, heeft de toenmalig minister voor Wonen en Rijksdienst de heer Rob van Gijzel gevraagd om lokale partijen te ondersteunen bij het versterken van het middenhuursegment. Tijdens verschillende gesprekken die de heer Van Gijzel voerde, kwam naar voren dat gemeenten de mogelijkheden die zij op basis van huidige wet- en regelgeving hebben, nog niet ten volle benutten. Dit heeft in sommige gevallen te maken met onduidelijkheid over deze wet- en regelgeving. Dat nemen we ter harte. Het ministerie zal daarom een bijeenkomst organiseren om de mogelijkheden die wet- en regelgeving biedt, nader toe te lichten.

In uw experimentaanvraag in het kader van de Crisis- en herstelwet vraagt u om een wettelijke basis voor publiekrechtelijke borging van ten eerste doelgroepen en ten tweede het gebruiksoppervlak in de woningcategorie middenhuur. Ten derde vraagt u om het toepassen van de woningbouwcategorie middenhuur woningen in een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2° Wabo. Bij het beoordelen van uw aanvraag hebben we gekeken naar de meerwaarde van het experiment en de betekenis voor andere Nederlandse gemeenten.

Naar ons oordeel biedt voor de eerste twee punten de bestaande wet- en regelgeving al voldoende mogelijkheden, binnen de doelgroepenverordening en/of de huisvestingsverordening respectievelijk het bestemmingsplan. In de bijlagen wordt dit uitgebreider toegelicht. Voor het derde punt van de experimentaanvraag geldt dat we blij zijn met uw signaal. Naar aanleiding van uw signaal hebben we de intentie het Besluit omgevingsrecht aan te passen. Over de precieze aanpassing gaan we graag in gesprek met u en de andere gemeenten die deze experimentaanvraag hebben ingediend.

Dienst
Organisatie

Datum
7 mei 2018

Kenmerk
Ons kenmerk

Het is belangrijk dat woningen in het middensegment daadwerkelijk voor mensen met een middeninkomen beschikbaar komen. In uw aanvraag geeft u aan niet zeker te weten of een huisvestingsverordening hiervoor kan worden gebruikt. De heer Van Gijzel heeft deze twijfel ook bemerkt bij andere gemeenten. Daarom is goed om te benadrukken dat het wettelijk is toegestaan om de huisvestingsverordening voor dit doel te gebruiken. Om eventuele onduidelijkheid weg te nemen hebben we het voornemen om de regelgeving op dit onderdeel te verduidelijken.

Graag wijs ik u tot slot, wellicht ten overvloede, op de handreiking die de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) en het ministerie van BZK hebben ontwikkeld. Hierin treft u alle informatie over het gemeentelijk instrumentarium voor het bevorderen van het middenhuur segment.

Hoogachtend,

PROGRAMMAMANAGER IMPLEMENTATIE CRISIS- EN HERSTELWET,

Monique Arnolds

drs. M.M.H.C. Arnolds.

BIJLAGE 1 - Doelgroepen

Gemeenten kunnen een doelgroepenverordening voor middenhuur opstellen. De toewijzing van middenhuurwoningen kunnen gemeenten regelen via een huisvestingsverordening.

Doelgroepenverordening

- Gemeenten kunnen een doelgroepenverordening voor middenhuurwoningen opstellen, op basis van artikel 149 van de Gemeentewet.
- Met een doelgroepenverordening voor middenhuurwoningen kan een gemeente duidelijk maken dat de middenhuurwoningen bedoeld zijn voor een bepaalde groep woningzoekenden (bijvoorbeeld woningzoekenden met een bepaald inkomen). Met deze doelgroepenverordening mag een gemeente echter geen woningen toewijzen.[1]
- Als een gemeente de woningcategorieën 'sociale huurwoning' of 'sociale koopwoning' in het bestemmingsplan opneemt, is de gemeente op basis van artikel 1.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening *verplicht* de doelgroep te omschrijven in een doelgroepenverordening. Bij de woningcategorie 'geliberaliseerde woning voor middenhuur' is het opnemen van de doelgroep in een dergelijke verordening *optioneel*. Hiermee maakt de gemeente nog voor de bouw van de woningen duidelijk aan marktpartijen welke doelgroep zij voor ogen heeft.

Huisvestingsverordening

- Met een huisvestingsverordening kan een gemeente een middenhuurwoning toewijzen aan een woningzoekende.
- De huisvestingsverordening geldt niet voor het volledige grondgebied van de gemeente. In de huisvestingsverordening kan de gemeenteraad ook specifieke wijken, buurten, straten of complexen in de gemeente aanwijzen waarvoor een huisvestingsvergunning vereist is. Een huisvestingsverordening kan dus ook alleen gelden voor woningen die in het bestemmingsplan, in combinatie met een doelgroepenverordening, als woningen voor middenhuur zijn aangewezen.
- De Huisvestingswet kan ook van toepassing zijn op huurwoningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens, indien zich in dat segment schaarste voordoet. Dit blijkt uit de toelichting bij de Huisvestingswet zoals op 14 mei 2014 naar de Eerste Kamer is gezonden (Eerste Kamer 2013–2014, 32271 C, p13).
  Gezien de twijfel hierover, die blijkt uit de Chw-aanvraag, zal de Huisvestingswet worden verduidelijkt.
- Uit de Chw-aanvraag blijkt dat de gemeenten vrezen dat verhuurders de huur van middenhuurwoningen in het geliberaliseerde segment verhogen (bij mutatie) om zo onder de huisvestingsverordening uit te komen.
  Een gemeente kan dit voorkomen door de huisvestingsverordening alleen te laten gelden voor (nieuw gebouwde) woningen in (specifieke straten of complexen in) de gemeente, waarvoor in de verordening bij het bestemmingsplan een maximale aanvangshuurprijs is bepaald.
- Een huisvestingsverordening is vier jaar geldig. Daarna kan de gemeenteraad opnieuw bezien of er nog steeds sprake is van een zodanige schaarste dat het handhaven van beperkingen noodzakelijk is. Periodieke heroverweging is te prefereren boven een verordening die voor onbepaalde tijd geldig is.

Combinatie, bestemmingplan, doelgroepenverordening en huisvestingsverordening

- Indien de gemeente alleen voor (nog te bouwen) nieuwbouw middenhuurwoningen de mogelijkheid wil om een doelgroep te bepalen en de woningen aan die doelgroep toe te wijzen, kan dat door het aanwijzen van 'geliberaliseerde woningen voor middenhuur' in het bestemmingsplan te combineren met twee verordeningen: een doelgroepenverordening en een huisvestingsverordening. Door deze categorie woningen aan te wijzen in het bestemmingsplan en

[1] In de Memorie van Antwoord van de Huisvestingwet 2014 staat dat het niet mogelijk is voor een gemeente om buiten de huisvestingsverordening andere of aanvullende afspraken te maken over de verdeling van woningen (Eerste Kamer 2013–2014, 32271 C, p3).

de doelgroep te benoemen in de doelgroepenverordening is de visie van de gemeente voor investeerders vooraf duidelijk. Door de huisvestingsverordening is de toewijzing van de woning aan de beoogde categorie woningzoekenden mogelijk.

BIJLAGE 2 - Oppervlak woning

Gemeenten hebben via het bestemmingsplan publiekrechtelijke mogelijkheden om te sturen op de grootte van de woning – ongeacht de woningbouwcategorie.

- Gemeenten hebben via het bestemmingsplan publiekrechtelijke mogelijkheden om te sturen op de grootte van de woning – ongeacht de woningbouwcategorie. Dat kan op twee manieren:
  1) Gemeenten kunnen in het bestemmingsplan het minimale oppervlak van woningen – ongeacht de woningbouwcategorie – in het plandeel aangeven, mits daarvoor een ruimtelijke motivering[2] bestaat.
     Het is alleen wenselijk dergelijke regels te bepalen voor een relatief klein (deel)plangebied, anders gaat het ten koste van de flexibiliteit van het bestemmingsplan.
  2) Een andere mogelijkheid is om in het bestemmingsplan eisen te stellen aan bouwwerken. Het kan gaan om minimale en maximale maten van woningen – ongeacht de woningbouwcategorie – en woongebouwen (lengte, breedte, hoogte) en woningaantallen. Voorwaarde voor dergelijke eisen is dat deze beargumenteerd zijn vanuit ruimtelijke ordeningsmotieven.

Daarnaast kan in het bestemmingsplan worden opgenomen welk percentage woningen een middenhuurwoning moet worden. Door de combinatie van de eisen over de oppervlakte / de eisen aan de bouwwerken in het bestemmingsplan ongeacht woningbouwcategorie en het vastgelegde percentage voor middenhuurwoningen kan feitelijk bewerkstelligd worden dat middenhuurwoningen een bepaald minimumoppervlakte hebben.

---

[2] Uit jurisprudentie (ABRvS 12 april 2017, ECLI:NL:RVS:2017:967) blijkt dat regulering van het gebruik van woningen behoort tot een goede ruimtelijke ordening, mits het effect kan hebben op de leefbaarheid in een straat of wijk door de ruimtelijke uitstraling ervan en doordat de kans op overlast groter is.