
172

Besluit van 18 april 2017 tot wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening in verband met het aanwijzen van geliberaliseerde woningen voor middenhuur

Wij Willem-Alexander, bij de gratie Gods, Koning der Nederlanden, Prins van Oranje-Nassau, enz. enz. enz.

Op de voordracht van Onze Minister van Infrastructuur en Milieu van 27 februari 2017, nr. IENM/BSK-2017/38152, Hoofddirectie Bestuurlijke en Juridische Zaken, gedaan mede namens Onze Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties;

Gelet op artikel 3.37, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening;

De Afdeling advisering van de Raad van State gehoord (advies van 15 maart 2017, nr. W14.17.0056/IV);

Gezien het nader rapport van Onze Minister van Infrastructuur en Milieu van 11 april 2017, nr. IENM/BSK-2017/76133, Hoofddirectie Bestuurlijke en Juridische Zaken, uitgebracht mede namens Onze Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties;

Hebben goedgevonden en verstaan:

ARTIKEL I

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 indexerende 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,.

ARTIKEL II

Dit besluit treedt in werking met ingang van 1 juli 2017.

Lasten en bevelen dat dit besluit met de daarbij behorende nota van toelichting in het Staatsblad zal worden geplaatst.

Wassenaar, 18 april 2017

Willem-Alexander

De Minister van Infrastructuur en Milieu,
M.H. Schultz van Haegen-Maas Geesteranus

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
R.H.A. Plasterk

Uitgegeven de *vierde* mei 2017

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
R.H.A. Plasterk

Het advies van de Afdeling advisering van de Raad van State wordt niet openbaar gemaakt op grond van artikel 26, zesde lid j° vijfde lid, van de Wet op de Raad van State, omdat het zonder meer instemmend luidt.

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 van 19 september 2016 over de ontwikkeling van het middenhuursegment is aangegeven, is de vraag naar deze huurwoningen gestegen.¹ Het gaat om een stijging van vijf procent in 2009 naar twaalf 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. Ook stijgt de vraag door de aanscherping van de leennormen in de koopsector en de maatregelen in de sociale huursector. Bij ongewijzigd beleid komt er met name in schaarstegebieden onvoldoende aanbod van middeldure huurwoningen, hetgeen leidt tot minder doorstroming, meer scheefheid in sociale huurwoningen en langere zoektijden voor starters.

In gespannen gebieden – over het algemeen verstedelijkte regio's – zal de groep middeninkomens meer dan elders aangewezen zijn op de vrije huurmarkt. Deze huishoudens ervaren steeds meer problemen, doordat er geen woningen in de voor hen betaalbare prijscategorie worden aangeboden. Dit komt doordat woningen in deze gebieden vooral voor het duurste huursegment en voor koop worden gebouwd vanwege het hogere rendement op dit soort woningen. Om te zorgen dat huurwoningen beschikbaar komen voor middeninkomens, krijgen gemeenten de mogelijkheid de maximale aanvangshuurprijs te bepalen in een gemeentelijke verordening. Vanwege de grote verschillen tussen gemeenten wat betreft de spanning op de woningmarkt en de daarmee samenhangende marktprijs, is ervoor gekozen geen landelijk uniforme maximale huurprijs te bepalen, maar die over te laten aan gemeenten.

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

2. Wijzigingen

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. De eisen ten aanzien van woningbouwcategorieën hebben betrekking op percentages gerelateerd aan het plan- of projectgebied. In het gebied waarop het bestemmingsplan betrekking heeft, moet dan (ten minste) een bepaald percentage van de nieuwbouwwoningen een geliberaliseerde woning voor middenhuur zijn. Op deze wijze kunnen gemeenten (publiekrechtelijk) sturen op middenhuurwoningen met een huur boven de liberalisatiegrens. Het gaat dan om woningen met een aanvangshuur-

¹ Kamerstukken II 2016/17, 32 847, nr. 279.

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

prijs van ten minste € 710,68 (prijsspeil 2016), de zogeheten liberalisatiegrens. De aanvangshuurprijs is de huurprijs (exclusief servicekosten of voorschot voor nutsvoorzieningen) bij de start van de huurovereenkomst. De door de gemeente vast te stellen maximale aanvangshuurprijs wordt jaarlijks geïndexeerd, bijvoorbeeld op basis van de consumentenprijsindex (CPI) van het CBS. Indien de grond in bezit is van een gemeente, kan deze gemeente nu al bij uitgifte van de grond via een privaatrechtelijke overeenkomst afspraken vastleggen. Deze wijziging voorziet gemeenten van een publiekrechtelijk instrument. Daarmee geven gemeenten duidelijkheid aan ontwikkelaars en investeerders.

Deze wijziging is onderdeel van een groter pakket aan maatregelen dat in gang is gezet om het aanbod in het middenhuursegment te versterken.³ Zo worden bijvoorbeeld de regels voor verkoop van huurwoningen van toegelaten instellingen versoepeld. De verkoop van deze woningen vergroot het segment geliberaliseerde woningen voor middenhuur. Ook is een samenwerkingstafel ingesteld, gericht op de ontwikkeling van middenhuurwoningen in gemeenten. Die is in januari 2017 van start gegaan.

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 van (huur)woningen. Gemeenten kunnen dit instrument inzetten in samenhang met andere (reeds beschikbare) instrumenten, mede afhankelijk van de lokale situatie op de woningmarkt.

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.

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. Zo wordt voorkomen dat er onnodig beperkingen worden opgelegd aan het gebruik van alle geliberaliseerde huurwoningen. Na het verstrijken van de termijn is het niet noodzakelijk het bestemmingsplan te wijzigen om verkoop van de woningen mogelijk te maken. Wel is het wenselijk bij de eerstvolgende planherziening de nieuwe situatie vast te leggen in het bestemmingsplan.

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 (de daarop gebaseerde (ontwerp) algemene maatregel van bestuur) hierover duidelijkheid geven. Gezien de urgentie van de vraag naar middenhuur, is het wenselijk voor de invoering van de Omgevingswet (naar verwachting

³ Kamerstukken II 2016/17, 32 847, nr. 279.

2019) gemeenten meer mogelijkheden te geven om te sturen op middenhuur. De inwerkingtreding van het onderhavige besluit is voorzien voor 1 juli 2017.

4. Uitvoering, handhaving en lasten

Handhaving bestemmingsplan

De wijziging van het Bro maakt het mogelijk geliberaliseerde woningen voor middenhuur in het bestemmingsplan op te nemen en biedt de gemeente de mogelijkheid om te sturen op een goede mix van woningen, naast de reeds bestaande woningcategorieën sociale huur, sociale koop en particulier opdrachtgeverschap. Indien regels worden opgenomen in het bestemmingsplan zijn die regels ook handhaafbaar, met dien verstande dat ook de regels ten aanzien van de nieuwe woningbouwcategorie op grond van artikel 3.1 Wro uitsluitend betrekking hebben op percentages gerelateerd aan het plangebied.⁴

Handhaving algemeen

Ter toelichting een aantal opmerkingen over de mogelijkheden die er thans reeds zijn – en niet nieuw zijn door de wijziging van het Bro – om handhavend op te treden.

Een aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt geweigerd als die aanvraag in strijd is met het bestemmingsplan. Ook kan handhavend worden opgetreden vanwege gebruik van gronden of opstallen in strijd met het bestemmingsplan (art. 2.1, eerste lid, onder c, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)).

Als tegelijkertijd met het bestemmingsplan een exploitatieplan is vastgesteld, kunnen op perceelsniveau woningcategorieën publiekrechtelijk worden vastgelegd. In artikel 6.2.10 Bro is geregeld dat in een exploitatieplan het aantal en de situering van woningcategorieën specifiek kan worden bepaald. Die regeling gold al voor de woningcategorieën sociale huur, sociale koop en particulier opdrachtgeverschap, hieraan wordt de categorie «geliberaliseerde woningen voor middenhuur» toegevoegd. Ook tegen het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met het exploitatieplan kan handhavend worden opgetreden (art. 2.1, eerste lid, onder c, Wabo).

De instandhoudingstermijn van de huurwoningen wordt, onafhankelijk van het al dan niet vaststellen van een exploitatieplan, bij verordening geregeld. Dit betreft in het geval van woningbouwcategorieën niet de bouwverordening, maar een met het systeem van de Wro samenhangende gemeentelijke verordening, zoals een doelgroepenverordening of een andere gemeentelijke verordening.

Worden woningen in strijd met de termijn uit de verordening eerder aan de betreffende woningbouwcategorie onttrokken, dan wordt gehandeld in strijd met de gemeentelijke verordening, waartegen de gemeente bestuursrechtelijk kan handhaven.

⁴ Ingevolge artikel 3.1, eerste lid, van Wet ruimtelijke ordening (Wro) stelt de gemeenteraad voor het gehele grondgebied van de gemeente een of meer bestemmingsplannen vast, waarbij ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening de bestemming van de in het plan begrepen grond wordt aangewezen en met het oog op die bestemming regels worden gegeven. Deze regels betreffen in elk geval regels omtrent het gebruik van de grond en van de zich daar bevindende bouwwerken. Deze regels kunnen tevens strekken ten behoeve van de uitvoerbaarheid van in het plan opgenomen bestemmingen, met dien verstande dat deze regels ten aanzien van woningbouwcategorieën uitsluitend betrekking hebben op percentages gerelateerd aan het plangebied.

Indien een woning dreigt te worden verkocht/wordt verkocht (binnen de in de gemeentelijke verordening bepaalde instandhoudingstermijn) kan de gemeente een last onder dwangsom opleggen aan de verkoper. Hierbij is van belang dat de gemeente alert is en bijvoorbeeld via de WOZ-aanslag direct achterhaalt dat een woning is verkocht. Indien de woning geen huurwoning meer is, wordt de WOZ-aanslag namelijk naar de eigenaar-bewoner gestuurd.

Indien een woning voor een te hoge huur wordt verhuurd (binnen de in de gemeentelijke verordening bepaalde instandhoudingstermijn) kan de gemeente bijvoorbeeld een last onder dwangsom opleggen aan de verhuurder.

Een eventuele nieuwe huurder kan bij de gemeente aangeven als de nieuwe huur (binnen de instandhoudingstermijn) niet voldoet aan de verordening. De gemeente kan dan optreden. Dit komt overeen met de situatie bij sociale huur. De (jaarlijkse) huurverhoging wordt vastgelegd in het huurcontract. Huurders kunnen zelf (privaatrechtelijk) te «snelle» verhogingen van de huur aanklaan bij de verhuurder.

Kenbaarheid

Een potentiële koper kan via ruimtelijkeplannen.nl (door het invoeren van het adres) zien welke ruimtelijk relevante regels van toepassing zijn en bij het Kadaster – al dan niet via de makelaar of notaris – navraag doen naar de publieke lasten of beperkingen.

Gemeenten registreren beperkingen uit de Wet kenbaarheid publiek-rechtelijke beperkingen onroerende zaken (Wkpb). De Wkpb is bedoeld om eenvoudig inzicht te krijgen in de door de overheid opgelegde beperkingen op een stuk grond of een gebouw.

Of van lasten of beperkingen (zoals die op grond van de Wkpb) sprake is, kan ook nagegaan worden via de online dienstverlening van het Kadaster.

Lasten

De regels van het Bro zijn gericht tot 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

Voorafgaand aan het opstellen van de wijziging is gesproken met de VNG, diverse gemeenten en projectontwikkelaars. De concept wijziging heeft van 4 november tot en met 2 december 2016 ter consultatie gelegen. Er zijn twaalf reacties binnengekomen.

Door de grote meerderheid van de respondenten is de wijziging als positief beoordeeld, wel zijn er verzoeken tot aanvulling gedaan. Daar staat tegenover dat uit reacties blijkt dat een partij de voorgestelde regeling juist te beperkend vindt voor initiatiefnemers.

In een deel van de reacties spreekt men zich uit voor de mogelijkheid voor gemeenten om eisen te stellen aan de kwaliteit van de geliberaliseerde woningen voor middenhuur. Er is voor gekozen om in het besluit geen aanvullende (kwaliteits)eisen mogelijk te maken. De minimale kwaliteit van geliberaliseerde huurwoningen wordt reeds geborgd via het Bouwbesluit 2012 en het minimale aantal WWS-punten dat nodig is voor liberalisatie.

Het mogelijk maken van aanvullende sturing op kwaliteit zou haaks staan op de essentie van het geliberaliseerde segment.

Een enkele partij geeft aan dat het wenselijk is om doelgroepen te kunnen aanwijzen. Voordat de woningen gebouwd worden, kan een gemeente zelf in een (doelgroepen)verordening bij het bestemmingsplan opnemen dat de te bouwen woningen voor een bepaalde doelgroep zijn bestemd. Gemeenten kunnen daarnaast in een Huisvestingsverordening doelgroepen formuleren voor de toewijzing van geliberaliseerde woningen voor middenhuur als die schaars zijn. Het opstellen van een doelgroepenverordening als bijkomende eis bij het aanwijzen van geliberaliseerde woningen voor middenhuur zou juist beperkingen opleveren voor gemeenten waar geen noodzaak of behoefte aan een doelgroepenverordening is.

6. Inwerkingtreding

Het besluit treedt op 1 juli 2017 in werking. Betrokkenen, zoals gemeenten en verhuurders, zijn tijdig geïnformeerd over de wijziging. Rekening is gehouden met de invoeringstermijnen voor nieuwe regelgeving.

De Minister van Infrastructuur en Milieu,
M.H. Schultz van Haegen-Maas Geesteranus