

Wordt het wat met dat middenhuursegment?

16-03-2018 09:46

Minister Ollongren publiceerde deze week een concept-wetsvoorstel dat tot doel heeft het middenhuursegment van de woningmarkt vlot te trekken. Gaat haar dat hiermee lukken?

Het middenhuursegment staat sinds kort hoog op de politieke agenda, maar tot ongeveer twee jaar geleden had nog niemand gehoord van het begrip 'middenhuren'. Onder minister Blok van Wonen in het vorige kabinet Rutte borrelde de politieke en maatschappelijke aandacht naar dit woningmarktsegment plotseling op. Met als centrale thema: er zijn te weinig middenhuurwoningen, zodat de doorstroming onvoldoende op gang komt.

Maatregelen

Het huidige kabinet zet blijkens het regeerakkoord ook vol in op dit gedeelte van de woningmarkt. Minister Blok bedacht al enkele maatregelen en stelde vorig jaar de zogenaamde Samenwerkingstafel middenhuur in onder leiding van oud-Burgemeester van Gijssel (PvdA). Van Gijssel kreeg de opdracht te onderzoeken welke maatregelen op lokaal niveau genomen kunnen worden om het middenhuursegment te vergroten. Van Gijssel kwam op 29 januari 2018 met zijn bevindingen. En Minister Ollongren publiceerde al op 13 maart 2018 een conceptwetsvoorstel 'Maatregelen Middenhuur' dat zij, na consultatie, nog voor de zomer naar de Tweede Kamer wil sturen. Ollongren lichtte haar plannen toe in een brief aan de Kamer. Gaat dit de woningmarkt, na jaren van stagnatie, eindelijk op gang helpen?

Doorstroming

Het middenhuursegment is het segment boven de liberalisatiegrens (€710) tot ongeveer €1.000 huur per maand. Ollongren vindt dat het middenhuursegment een essentiële rol speelt bij de doorstroming op de woningmarkt. Het biedt volgens haar flexibiliteit. Sommigen zijn erop aangewezen, omdat zij niet in aanmerking komen voor sociale huur en niet willen of kunnen kopen. Daarnaast bevordert middenhuur volgens haar ook de doorstroming van scheefwoners vanuit de sociale huurvoorraad.

Rol voor gemeenten

Ollongren wijst erop dat er door het vorige kabinet al de nodige maatregelen zijn genomen om het middenhuursegment te stimuleren. Zo kunnen gemeenten sinds vorig jaar middenhuur als categorie opnemen in bestemmingsplannen, maar daarvan mag van haar meer gebruik worden gemaakt. En bij de uitgifte van grond aan projectontwikkelaars kunnen gemeenten voorwaarden stellen aan de hoogte van de huurprijs zodat woningen voor lange tijd in het middenhuursegment blijven.

Lokale maatregelen op vrijwillige basis

Ze sluit aan bij de opdracht aan de Samenwerkingstafel van van Gijssel: de verantwoordelijkheid voor het vergroten van het aanbod in het middensegment ligt op lokaal niveau en niet bij de wetgever in Den Haag. Van Gijssel heeft het afgelopen jaar laten zien dat lokaal goede resultaten zijn te bereiken. Daartoe moeten in de eerste plaats gemeenten en lokale marktpartijen elkaar beter leren te vinden, zodat zij op vrijwillige basis afspraken met elkaar maken om te komen tot meer middenhuurwoningen. Ollongren zal dergelijke initiatieven ondersteunen, onder meer door middel van expertteams. Zij suggereert onder andere dat verhuurders in hun huurcontracten een regeling opnemen die de huurcommissie bevoegd maakt te adviseren over geschillen over onder meer huurprijzen. Op basis waarvan de huurcommissie de hoogte van de huurprijs moet beoordelen is niet duidelijk. Het is uitdrukkelijk niet haar bedoeling om de liberalisatiegrens te verhogen. Wethouder Wonen Ivens van Amsterdam had daar onlangs, in weerwil van het rapport van van Gijssel, wel op aangedrongen.

Wetsvoorstel 'Maatregelen Middenhuur'

Ollongren wil de wet op twee punten wijzigen om daarmee de door haar gewenste lokale initiatieven te

faciliteren.

- In de eerste plaats wil zij de Huisvestingswet wijzigen door te bepalen dat deze betrekking heeft op schaarse woonruimte. Daarmee wordt bereikt – de minister noemt dat: verduidelijkt - dat het middenhuursegment onder het toewijzingsbeleid van gemeenten kan vallen. Nu staat in de wet dat het bij het toewijzingsbeleid moet gaan om schaarse goedkope woonruimte en is niet zeker of het middensegment daaronder kan vallen. Gemeentebesturen kunnen er hierdoor voor zorgen dat middenhuurwoningen worden toegewezen aan specifiek aan te wijzen doelgroepen, bijvoorbeeld op basis van inkomen.
- De tweede wetswijziging moet ertoe leiden dat corporaties gemakkelijker kunnen bouwen en verhuren in het middensegment. Sinds de herziening van de Woningwet in 2015 is de speelruimte van corporaties in het segment boven €710 (het zogenaamde niet-DAEB-bezit) beperkt: zij moeten goedkeuring van de minister vragen om in dat segment actief te zijn om te voorkomen dat zij andere verhuurders oneerlijke concurrentie aandoen. De minister is voornemens de Woningwet te wijzigen door deze goedkeuringsprocedure te versoepelen en te vereenvoudigen.

Gaat dit werken?

In steden waar de woningmarkt zeer krap is, is er feitelijk geen middensegment. Dat komt doordat corporaties in dat segment nauwelijks actief mogen zijn en doordat woningen van beleggers, die qua puntental (net) uitstijgen boven de liberalisatiegrens, onder invloed van de markt huurprijzen te zien geven tot ver boven de €710 per maand. Zo begint in Amsterdam het middensegment niet bij €711, maar (ruim) boven de € 1.000. De recentelijk genomen en nu door Ollongren voorgenomen maatregelen leiden ertoe:

- dat gemeenten via bestemmingsplannen of erfpachtuitgifte de huurprijzen kunstmatig in het middensegment kunnen houden. Deze maatregel bestaat al. Echter het gaat uitsluitend om nieuwbouw en transitieprojecten en niet om de bestaande woningvoorraad, zodat deze maatregel in kwantitatief opzicht een beperkt effect zal hebben;
- dat gemeente middensegmentwoningen kunnen toewijzen aan huishoudens tot een zekere inkomensgrens (middeninkomens). Deze maatregel zal feitelijk geen betrekking op woningen met een markthuurprijs van meer dan circa €1.000, omdat die veelal te duur zijn voor middeninkomens. Dat betekent dat, indien in een gemeente, vanwege het hoge marktniveau, nauwelijks vrije sectorwoningen onder de €1.000 bestaan, deze maatregel nauwelijks effect zal hebben.

Afwachten

In hoeverre corporaties door versoepeling van de ministeriële goedkeuringsprocedure daadwerkelijk meer gaan bouwen en verhuren in het middensegment zullen we moeten afwachten. In potentie valt hier het grootste effect van te verwachten, juist in gemeenten waar het marktniveau hoog is, omdat dan ook het WOZ-niveau hoog ligt. Corporaties hebben daar in potentie veel niet-DAEB-bezit (woningen die voorheen sociale huren hadden). Corporaties worden met deze maatregel gevraagd hun vrije sectorwoningen voor een lagere huurprijs te verhuren dan de markthuurwaarde ervan. Of deze maatregel niet op gespannen voet staat met de anti-staatsteunbeschikking van de Europese Unie valt nog te bezien.

Of marktpartijen vrijwillig bereid zijn woningen te bouwen en/of te verhuren in het middensegment zal moeten worden afgewacht. Het zal hoogstwaarschijnlijk vooral gaan om kleine woningen.

Minister Ollongren begint voortvarend en daadkrachtig aan haar in het regeerakkoord gegeven opdracht tot versterking van het middensegment. Haar maatregelen zullen zeker enig effect hebben, maar of deze de zo

noodzakelijke doorstroming in de grote steden voldoende op gang brengen valt te betwijfelen.

Passend blijven verhuren

Een van de knelpunten van de vastzittende woningmarkt is scheefwonen. (Goedkoop) scheefwonen is het fenomeen dat huishoudens met midden- en hogere inkomens (blijven) wonen in een sociale huurwoning, die niet voor hen bedoeld is. Omdat zij vaak al lang in hun woning wonen, is hun huurprijs achtergebleven bij de huurprijsontwikkeling in het sociale segment. Scheefwoners wonen daardoor ook nog extra goedkoop. Zij zouden moeten doorstromen naar het middensegment, maar dat moet er dan wel zijn. Bovendien ervaren scheefwoners geen enkele financiële prikkel om te verhuizen, omdat zij zo goedkoop wonen.

Het vorige kabinet zette ook al vol in op doorstroming, maar richtte haar pijlen daarbij vooral op het gereguleerde segment van de markt door scheefwonen te bestrijden. De wetgever introduceerde de inkomensafhankelijke huurverhoging, de huursombenadering en het passend toewijzen, dat corporaties verplicht hun sociale huurwoningen alleen aan lagere inkomensgroepen toe te wijzen tegen gereduceerde huurprijzen (de zogenaamde aftoppingsgrenzen). De inkomensafhankelijke huurverhoging heeft blijkens een evaluatie geen aanwijsbare effecten gehad op het terugdringen van scheefwonen. En de huursombenadering biedt daarvoor veel te weinig speelruimte.

Het passend toewijzen is op het eerste gezicht een probaat middel tegen scheefwonen, maar dat is het in werkelijkheid niet. Want het inkomen wordt alleen getoetst bij de aanvang van de huur. Daarna nooit meer. Daardoor genereert het passend toewijzen op termijn een nieuwe generatie scheefwoners. Hetzelfde dreigt te gebeuren bij de verhuur van middenhuurwoningen aan middeninkomens. Ook dat is een vorm van passend toewijzen: aan middeninkomens. Maar wat nu als de huurder meer gaat verdienen. Het ligt voor de hand om dan ofwel de huur te laten bewegen richting marktniveau ofwel de huur te beëindigen. Het verdient dus aanbeveling om niet alleen passend toe te wijzen, maar vooral om passend te blijven verhuren: een periodieke toets op het inkomen van de huurder om te beoordelen of deze nog steeds in aanmerking komt voor de voor zijn oorspronkelijke inkomen gelabelde woning. Zowel in het sociale segment als het middensegment.

Huib Hielkema is vastgoedadvocaat bij [Hielkema & Co](#), gespecialiseerd in huurrecht.