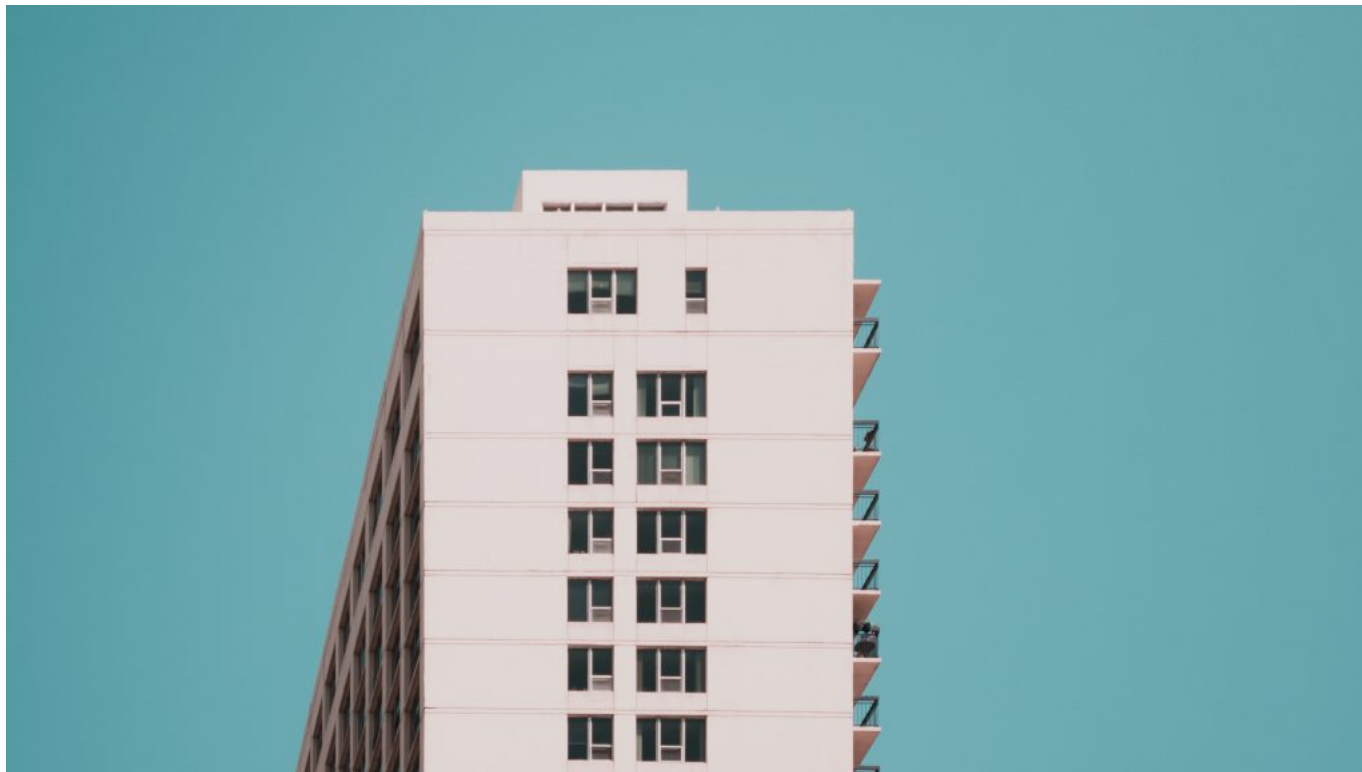


WET MAATREGELEN MIDDENHUUR



Op 28 mei 2019 is de Wet maatregelen middenhuur door [de Eerste Kamer aangenomen](#). Deze wijziging van de Huisvestingswet 2014 en de Woningwet heeft twee doelen. Ten eerste beoogt de wetswijziging te verduidelijken dat gemeenten de huisvestingsverordening kunnen inzetten om woningen in het middenhuursegment toe te wijzen. Ten tweede wordt de markttoets voor woningcorporaties vereenvoudigd. Hierdoor kunnen zij makkelijker middenhuurwoningen bouwen als dat op lokaal niveau gewenst is. In deze blog zal ik de wijzigingen van deze wet onder de loep nemen.

Noodzaak tot de wijziging

Er is tegenwoordig een tekort van naar schatting 60.000 tot 200.000 middenhuurwoningen. De huurgrens ligt daarbij tussen de € 710,68 (liberalisatiegrens 2018) en circa € 1000 (regionaal verschillend, afhankelijk van de schaarste op de woningmarkt). Het gaat hier bijvoorbeeld om starters of jonge gezinnen die niet in aanmerking komen voor een woning in de sociale huursector en (nog) niet kunnen of willen kopen. Ook kan gedacht worden aan mensen die makkelijk willen kunnen verhuizen, bijvoorbeeld in verband met wisselende banen. In het regeerakkoord 2017-2021 'Vertrouwen in de toekomst' is opgenomen dat er meer betaalbare huurwoningen in de vrije sector moeten komen. Met dit wetsvoorstel voegt de wetgever de daad bij het woord.

Gemeenten en middenhuur – de Huisvestingswet 2014

Door het voormalig gebruik van het woord ‘goedkoop’ in de Huisvestingswet 2014, was het voor gemeenten onduidelijk welke mogelijkheden de Huisvestingswet 2014 bood voor het sturen op toewijzing van huurwoningen aan middeninkomens. Veelal werd “goedkope woonruimte” geïnterpreteerd als sociale huurwoningen. De regering wil daarom mogelijke twijfel wegnemen, en dus het begrip ‘goedkoop’ in de betreffende bepalingen laten vervallen. Het criterium dat nu resteert is “*schaarste die leidt tot onevenwicht en onrechtvaardigde effecten*”. Van schaarste is momenteel sprake bij de middenhuursector en de gemeente kan aldus deze categorie van woonruimte als vergunningplichtig in de huisvestingsverordening aanwijzen. Hierbij is wel vereist dat de gemeente aantoont dat sprake is van schaarste en daarnaast onderbouwt dat de toepassing van de bevoegdheden van de Huisvestingswet 2014 geschikt en noodzakelijk is voor de beoogde rechtvaardigde en evenwichtige verdeling. Daarnaast moet de gemeente zowel de categorieën van woningen als de categorieën van woningzoekende die hiervoor in aanmerking komen zorgvuldig afbakenen.

Corporaties en middenhuur – de Woningwet

De wetwijziging heeft daarnaast tot doel om het voor woningcorporaties gemakkelijker te maken om te investeren in middenhuurwoningen waar dat lokaal gewenst is. Deze activiteit kwalificeert voor woningcorporaties als een niet-DAEB-activiteit. De kerntaak van woningcorporaties is het bouwen, verhuren en beheren van woningen voor mensen met een laag inkomen en specifieke doelgroepen die om andere redenen moeilijk passende huisvesting kunnen vinden. De werkzaamheden die woningcorporaties hiertoe verrichten zijn DAEB-werkzaamheden (dienst van algemeen belang).

Niet-DAEB-werkzaamheden

Niet-DAEB-werkzaamheden, zolang deze ten dienste staan aan de kerntaak, zijn beperkt toegestaan. Hiervoor is in beginsel toestemming van de minister (gemandateerd aan de Autoriteit woningcorporaties) nodig. De Autoriteit woningcorporaties voert een markttoets uit indien een corporatie niet-DAEB werkzaamheden wil verrichten. Met de markttoets wordt onderzocht of andere partijen dan de woningcorporatie belangstelling hebben om de betreffende werkzaamheden uit te voeren. De achterliggende gedachte is dat woningcorporaties in het middenhuursegment private partijen niet mogen wegconcurreren. Wanneer een private partij geïnteresseerd is, dan mag deze de werkzaamheden uitvoeren en niet de woningcorporatie. Verder volgt een financiële toets. Het mag niet zo zijn dat met de nieuwe niet-DAEB- werkzaamheden, onvoldoende financiële middelen beschikbaar zijn om de DAEB-werkzaamheden te verrichten.

Vereenvoudiging

De Wet maatregelen Middenhuur beoogt deze toetsing te vereenvoudigen. Dit wil de wetgever

onder andere bereiken door te zorgen voor meer transparantie bij plannen voor middenhuur. Daarnaast wordt de goedkeuringsprocedure voor niet-DAEB-werkzaamheden verduidelijkt en versneld. Verder wordt een gelijk speelveld gecreëerd voor woningcorporaties en private partijen.

Slotsom

De wetwijziging van de Huisvestingswet 2014 en de Woningwet heeft tot doel om de schaarste in het middenhuursegment op te lossen. Verduidelijkt wordt dat gemeenten de huisvestingsverordening kunnen inzetten om woningen in het middenhuursegment toe te wijzen. Daarnaast wordt de markttoets voor middenhuuractiviteiten van woningcorporaties met de wijziging versoepeld. Het moet voor woningcorporaties mogelijk worden om vanaf het begin – net als private partijen – mee te dingen naar projecten. Verder moet de wijziging leiden tot snellere procedures. De Tweede Kamer heeft aangegeven dat de inwerkingtreding rond 1 juli 2019 voorzien wordt.

Vragen? Neem contact op met [Ellis Cuijpers](mailto:e.cuijpers@pharosadvocaten.nl), e.cuijpers@pharosadvocaten.nl