

Onderwerp Regulering middenhuur
Ter informatie

Steller Chris Myles

De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN


Telefoon 42 82

Bijlage(n) -

Ons kenmerk 195910-2023

Datum 12 juli 2023

Uw brief van

Uw kenmerk 

Geachte lezer,

Met deze brief informeren wij u over de ontwikkelingen met betrekking tot de regulering en toewijzing van middenhuur en de instrumenten die wij voornemens zijn hiervoor in te zetten.

Aanleiding

De woningvoorraad in Groningen heeft al jaren tekorten, ondanks een record van de bouwproductie. We zien onder andere dat de middeninkomens vaak in de knel komen op de woningmarkt, doordat deze niet in aanmerking komen voor sociale huur en een te laag inkomen hebben voor een toereikende hypotheek. Door schaarste aan middenhuurwoningen zijn zij vaak aangewezen op de dure huur. In het coalitieakkoord 2022 – 2026 is dan ook de opgave Socialer bouwen en wonen opgenomen, waaronder de opgave dat middenhuur weer betaalbaar moet worden en we ons gaan inzetten voor meer woningen in dit segment.

De woningbouwopgave vergt de inzet van meerdere instrumenten. Tegelijkertijd met deze brief ontvangt uw raad brieven over de Strategische Woningbouwprogrammering (SWP), Betaalbaar Wonen en de evaluatie van de opkoopbescherming. De SWP vertaalt de doelstellingen uit de Woonvisie naar de verschillende woningbouwlocaties in onze gemeente. De brief Betaalbaar Wonen gaat over de wijze waarop wij de bouw van extra sociale huur en koop tot €355.000 willen realiseren. De evaluatie van de opkoopbescherming gaat in op de effectiviteit van dit instrument en de voorgestelde aanpassingen. Andere instrumenten die sturen op het toevoegen en behouden van betaalbare woningen zijn de doelgroepenverordening en de beperking van toeristische verhuur. Hierover berichten wij later dit jaar. Tenslotte ontvangt uw raad binnenkort

Volgvel 1

een brief over maatregelen ten behoeve van de voortgang van de woningbouwproductie.

In aansluiting op de SWP en het Betaalbaar Wonen, dat zich richt op de toevoeging van meer en betaalbare woningen, is het van belang dat we als gemeente ook meer regie krijgen dat deze woningen bij de juiste doelgroep terecht komen. En dat deze woningen ook in het sociale of middensegment verhuurd blijven worden. Naar verwachting wordt op 1 januari 2024 de *Wet betaalbare huur* (in consultatie) ingevoerd dat meer mogelijkheden biedt voor regulering van middenhuur. Hieronder informeren wij u over wat de invoering van deze wet betekent voor de woningmarkt in Groningen en op welke wijze wij meer willen sturen op middenhuur.

Wet betaalbare huur

Met de *Wet betaalbare huur* wordt het middenhuur segment verder gereguleerd. Enerzijds wordt de huurprijs aan banden gelegd door de invoering van het woningwaarderingsstelsel (WWS) en anderzijds wordt de toewijzing van deze woningen aan middeninkomens gereguleerd.

Door de invoering van het WWS voor middenhuur wordt de huurprijs bepaald aan de hand van het puntenstelsel, net als nu voor de sociale huur gebeurt. Hierdoor wordt een eerlijke prijs betaald passend bij de kwaliteit van de woning en wordt de huurprijs beschermd. Het voorstel vanuit de *Wet betaalbare huur* is het WWS in te voeren voor woningen tot 187 punten, ofwel een huur tot € 1.123,13 (prijs bij inwerkingtreding). Door deze regulering is de huurprijs ook beschermd. Indien een te hoge huur wordt gevraagd kan een huurder naar de huurcommissie stappen of kan de gemeente er op handhaven.

Ten aanzien van toewijzing wordt in de wet expliciet geregeld dat gemeenten een huisvestingsvergunning kunnen verplichten voor toewijzing van middenhuurwoningen, indien er sprake is van schaarste. In Groningen willen we deze vergunning alleen voor nieuwbouw verplichten. Deze vergunning wordt enkel verleend indien men ook een middeninkomen¹ heeft. Door de toewijzing te reguleren krijgen middeninkomens voorrang op middenhuurwoningen.

Implementatie Wet betaalbare huur

Bestaande bouw

De invoering van de *Wet betaalbare huur* is voor verhuurders een wettelijke verplichting waar zij zich aan dienen te houden. Dit betekent niet dat gelijk alle woningen tot 187 punten onder deze wet vallen. Enkel woningen waar, na invoering van de wet, een nieuw huurcontract voor wordt afgesloten vallen onder deze wet. In de bestaande voorraad zal het middenhuur segment dus geleidelijk aan groeien/gereguleerd worden. Landelijk wordt verwacht dat door deze maatregelen de huurprijs van ruim 300.000 woningen met gemiddeld € 190 per maand omlaag gaat. In Groningen verwachten we dat in totaal 20.000 tot 25.000 woningen onder middenhuur gaan vallen.

¹ Middeninkomens zijn eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot 57.573 euro en meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot 76.764 euro (prijspeil 2023)

Volgvel 2

Door deze regulering verwachten we dat het aandeel middenhuur in bestaande voorraad verder toeneemt en daarmee de kans op het vinden van een betaalbare woning wordt vergoot. Hier willen we niet actief op gaan toewijzen. Enerzijds sluiten we door actief toewijzen een doelgroep uit van een groot deel van de woningvoorraad en anderzijds heeft het vergunningverleningsproces een te grote impact op de capaciteit van de afdeling VTH.

Nieuwbouw – gereguleerde middenhuur

In de nieuwbouw geldt ook de grens tot 187 punten, maar corporaties en ontwikkelaars mogen tijdelijk een prijsopslag van 5% rekenen. Dit om de bouw van middenhuur te stimuleren. Met corporaties en ontwikkelaars gaan we afspraken maken over het toevoegen en in stand houden van middenhuur bij nieuwe gebiedsontwikkelingen, dit in lijn met onze strategische woningbouwprogrammering. Daarin sluiten we aan bij de landelijke grens van 187 punten, maar maken nog wel onderscheid tussen middenhuur laag en hoog. Dit om ook voldoende woningen voor de lage middeninkomens toe te voegen.

Doelgroep	Bruto inkomen	Huurprijs
middeninkomens laag <i>Tot 165 WWS-punten</i>	€44.035 - €57.573	€808,06 - €991,27
middeninkomens hoog <i>Tot 187 WWS-punten</i>	€57.573 - €76.764	€991,27 - €1.123,13

Afbakening middeninkomens en middenhuur (prijspeil 1/7/2023)

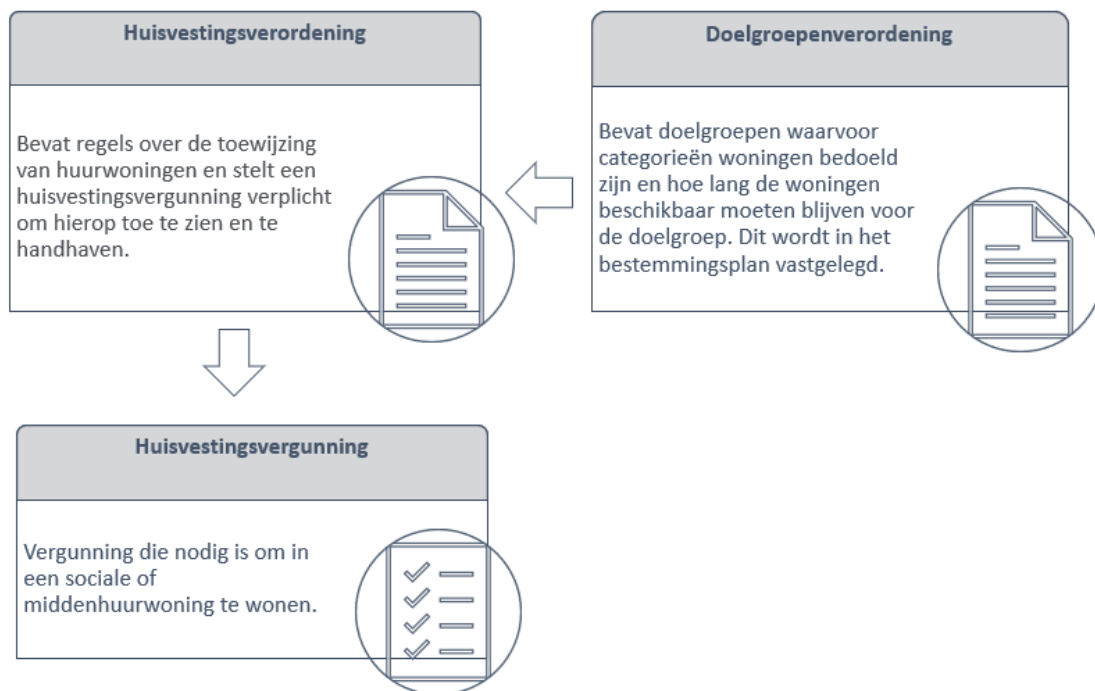
Het is voorstelbaar dat ook kwalitatief betere woningen worden toegevoegd (meer dan 187 punten) die in het middenhuur segment worden verhuurd. Deze dienen dan minimaal 10 jaar in dit segment te blijven; de huidige instandhoudingstermijn.

Nieuw toe te voegen middenhuur woningen willen we wel actief toewijzen aan de doelgroep met middeninkomens, middels de huisvestingsvergunning. Dit omdat we hier expliciet op sturen en met ontwikkelaars afspraken over maken. Naar verwachting worden de komende 5 jaar circa 1.500-2.000 woningen toegevoegd die onder de gereguleerde middenhuur vallen.

Doelgroepenverordening

Van belang voor de toewijzing en toevoeging van middenhuur woningen is onze doelgroepenverordening. In de doelgroepenverordening staat voor welke doelgroepen de categorieën woningen bedoeld zijn en hoe lang de woningen beschikbaar moeten blijven voor de doelgroep. De doelgroepenverordening heeft primair betrekking op nieuwbouw. De gemeente kan met de combinatie van bestemmingsplan, huisvestingsverordening en doelgroepenverordening sturen op een gewenste mix van aanbod en toewijzing van (huur)woningen, zie figuur 1.

Met de komst van de *Wet betaalbare huur* en de Omgevingswet zijn wij voornemens u voor te stellen de huidige doelgroepenverordening dit najaar aan te passen. Hiervoor willen we aansluiting zoeken bij de prijs en inkomensgrenzen zoals in de wet geregeld. Daarnaast kijken we of de instandhoudingstermijn van 10 jaar, zoals nu opgenomen voor middenhuurwoningen, nog aangepast moet worden. De gewijzigde doelgroepenverordening kan dan ook worden verwerkt in het Omgevingsplan.



Figuur 1 Relatie doelgroepenverordening, huisvestingsverordening en huisvestingsvergunning

Opkoopbescherming

De inkomensgrenzen uit de huidige doelgroepenverordening zijn tevens de basis geweest voor de opkoopbescherming. De evaluatie van de opkoopbescherming leggen wij gelijktijdig met deze brief aan u voor. Voor zover mogelijk worden de gehanteerde inkomensgrenzen in de verschillende beleidsinstrumenten met elkaar in overeenstemming gebracht.

Vergunning, toezicht en handhaving (VTH)

Huisvestingsvergunning

Gemeenten hebben de bevoegdheid om via een huisvestingsverordening onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte te bestrijden. In Groningen sturen we met de huisvestingsverordening op de woningvoorraad en de verdeling daarvan (woningnet). Voor middenhuur zijn in deze verordening nog geen regels opgenomen. Daarom willen we u voorstellen de verordening aanpassen.

In de huisvestingsverordening is ook de verplichting van een huisvestingsvergunning opgenomen. Met deze vergunning wordt gestuurd op de toewijzing van woningen en kunnen we ook reguleren dat middenhuurwoningen worden toegewezen aan middeninkomens. Men dient dan bij de gemeente een vergunning aan te vragen en bewijsstukken met betrekking tot het inkomen te overleggen. Hierop uitgezonderd zijn de woningcorporaties die mandaat hebben om zelf de vergunning te verlenen.

Volgvel 4

Toezicht en handhaving

Naast de vergunningverlening is voor gemeenten vanuit de *Wet betaalbare huur* een toezichthoudende rol weggelegd. De rol van de gemeente hierin is tweeledig: de huurder beter beschermen aanvullend op de bestaande huurprijsbescherming en het sanctioneren van verhuurders die zich niet houden aan het WWS. Huurders kunnen ook een handhavingsverzoek bij de gemeente indienen mits er sprake is van een te hoge huur, met mogelijk een bestuurlijke boete tot gevolg.

De handhavingsmogelijkheden ten aanzien van het voorgaande zijn opgenomen in de Wet Goed Verhuurderschap (WGV). Gemeenten krijgen de mogelijkheid om een verhuurvergunning in te stellen voor de verhuur van (reguliere) woonruimte in gebieden waar de leefbaarheid onder druk staat. Aan de verhuurvergunning kan een beperkt aantal voorwaarden worden verbonden, waaronder het respecteren van de maximale huurprijzen op basis van het WWS. Op het moment dat gemeenten deze vergunningsvoorwaarden in de verhuurvergunning opnemen, is het in beginsel de verantwoordelijkheid van de verhuurder van een gereguleerde zelfstandige woonruimte om ervoor te zorgen dat de huurprijs niet hoger is dan het WWS-maximum dat voor deze woonruimte geldt. Wanneer gemeenten besluiten tot toetsing en handhaving van deze vergunningsvoorwaarden is het aan hen om een puntentelling uit te voeren conform het actuele beleidsboek van de Huurcommissie.

In de voorgenomen *Wet betaalbare huur* worden de bepalingen rondom huurprijsregulering overgeheveld van de hiervoor omschreven optionele verhuurvergunning naar de algemene regels. Dat betekent dat gemeenten op grond van de WGV de mogelijkheid moeten bieden dat huurders met klachten over een te hoge huurprijs zich bij hen kunnen melden en dat gemeenten kunnen afdwingen dat de verhuurder zich aan het WWS houdt, eventueel door het opleggen van een bestuurlijke boete. Dit geldt ook wanneer gemeenten geen verhuurvergunning instellen. Echter dit is op dit moment niet in de WGV opgenomen. Hier verwachten we de komende periode meer duidelijkheid over.

Vervolg

Met de komst van de *Wet betaalbare huur* hebben we als gemeente meer instrumenten en een wettelijke basis om middenhuur beter te reguleren. Het gevolg van het reguleren van middenhuur vraagt zowel voor de vergunningverlening als toezicht en handhaving extra inzet vanuit de afdeling VTH. We werken hiervoor een voorstel uit en kijken ook welke rol het Meldpunt Ongewenst Verhuurgedrag hierin kan vervullen. In het najaar komen wij ter besluitvorming bij u met de benodigde voorstellen.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

burgemeester,
Koen Schuiling

secretaris,
Christien Bronda

Deze brief is elektronisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.

Volgvel 5