

Gemeentelijk instrumentarium middenhuur

Inleiding

Met de economische groei trekt de vraag naar woningen sterk aan, met name in stedelijke gebieden. De ontwikkeling van het woningaanbod blijft echter op sommige plekken achter. Vraag en aanbod verschillen per regio, waardoor de benodigde inzet en aanpak op de woningmarkt regionaal zal verschillen.

Het laten aansluiten van het aanbod op de vraag is primair de verantwoordelijkheid van gemeenten. Samen met andere relevante partijen stelt de gemeente vast naar welke segmenten er vraag is en hoe het aanbod tot stand kan komen. Met een woningvoorraad die past bij de huidige en toekomstige vraag van haar inwoners, blijft een stad vitaal en aantrekkelijk. Huishoudens kunnen hierdoor doorstromen naar de woning die bij hen past en nieuwe bewoners hebben gemakkelijk toegang tot de stad. Dit vereist zowel een visie van de gemeente op de toekomstige demografische ontwikkelingen als een goede samenwerking tussen partijen die de voorraad (kunnen) leveren.

Wat is middenhuur?

Over het algemeen wordt bij middenhuur gekeken naar woningen met huurprijzen die liggen tussen circa € 700 tot € 1000. Deze minimum- en maximumgrenzen verschillen regionaal (sterk).

Een goed functionerend middenhuursegment is essentieel voor huishoudens met een middeninkomen. Het gaat bijvoorbeeld om huishoudens die behoefte hebben aan flexibiliteit, niet willen of kunnen kopen, starter zijn op de woningmarkt, ouderen of om mensen die nu in een corporatiewoning wonen, maar willen verhuizen. Deze groepen worden steeds groter. Als een stad voor alle inkomensgroepen huisvesting wil bieden, is middenhuur een fundamenteel onderdeel van de woningvoorraad.

De rol van de gemeente – zoeken naar balans

De gemeente is de centrale speler om de realisatie van meer middenhuur mogelijk te maken. De gemeente moet ervoor zorgen dat de woningvoorraad nu en in de toekomst passend is. De verantwoordelijkheid voor het beoordelen van de woonbehoefte en het invullen daarvan is daarom bij hen belegd.

De gemeente bepaalt haar ambitie op middenhuur voor de komende jaren via de woonvisie. De visie wordt uiteindelijk vastgesteld door de gemeenteraad. Door middenhuur op te nemen in de woonvisie maakt de gemeente duidelijk naar andere partijen dat middenhuur op de agenda staat en wat haar doelen zijn. Een heldere visie van de gemeente zorgt voor een beter en sneller proces, waarbij andere partijen meer zekerheid krijgen en sneller bereid zullen zijn te investeren in middenhuur.

Als er in een gemeente behoefte is aan middenhuur, gaan de betrokken partijen met elkaar in gesprek over het doel en de gewenste aanpak, waarbij de afzonderlijke belangen niet uit het oog worden verloren. Hierbij gaat het niet alleen over de realisatie van nieuwbouw. Ook in de bestaande woningvoorraad zijn er woningen die als middenhuurwoning kunnen dienen.

Voor gemeenten, bewoners en marktpartijen is het van belang dat afspraken toekomstbestendig zijn en daarmee mee kunnen bewegen met (onbekende) ontwikkelingen, zowel economisch als demografisch. Er kunnen afspraken worden gemaakt over het aandeel middenhuur, de locaties waar gebouwd gaat worden, de grondprijs, het oppervlak van de woningen, de huurprijsontwikkeling, de instandhoudings-termijn / exploitatieduur en het huurprijsbeleid na mutatie. Ook de toewijzing van de woningen en de balans tussen nieuwbouw en de bestaande voorraad kan worden meegenomen.

Deze wensen van gemeenten rondom bovenstaande aspecten kunnen een negatief effect hebben op de businesscase van de marktpartij. Via een open gesprek tussen de betrokken partijen wordt gezocht naar een balans tussen de wensen op lokaal niveau en de mogelijkheden voor partijen om, op korte en lange termijn, aan die wensen te kunnen voldoen. Bij al deze afwegingen moet ook nagedacht worden over de mogelijke effecten op de andere segmenten van de woningmarkt.

Bij het zoeken naar die balans hebben gemeenten verschillende instrumenten tot hun beschikking om:

- meer middenhuurwoningen tot stand te (doen) brengen (door nieuwbouw en/of door verschuivingen binnen de bestaande voorraad);
- deze te bestemmen voor specifieke doelgroepen; en
- voor langere tijd te behouden als middenhuur.

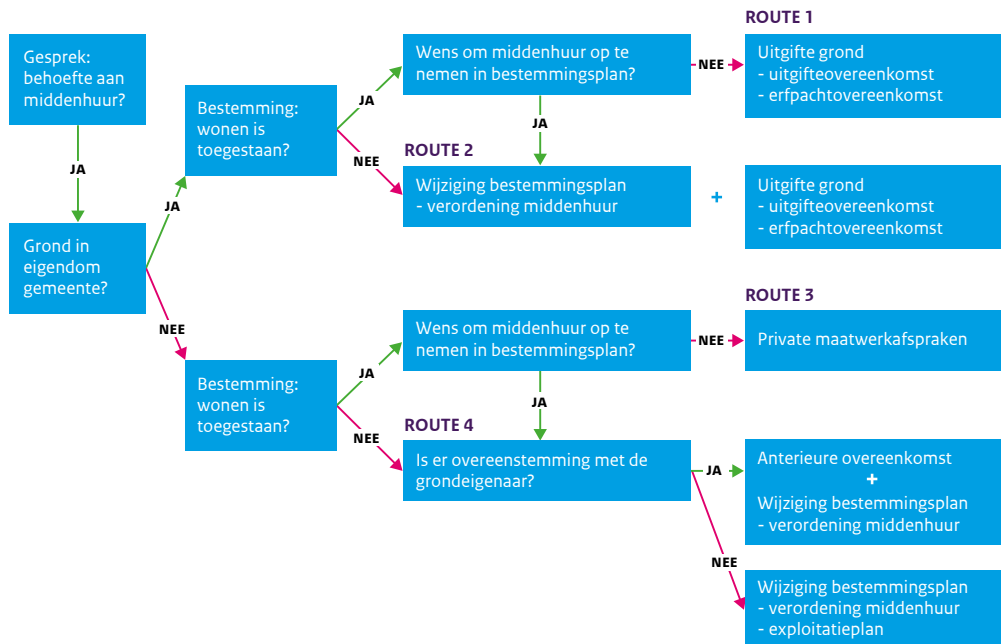
Inhoud

Inleiding	1
De rol van de gemeente – zoeken naar balans	1
Samenhang van de instrumenten	4
1. Uitgifte grond door gemeente: verkoop en erfpacht	6
1.1 Verkoop	6
1.2 Erfpacht	6
1.3 Grondprijzen	8
1.4 Staatssteun	9
2. Bestemmingsplan	12
2.1 Categorie geliberaliseerde woning voor middenhuur	13
2.2 Sturen op grootte van de woning	14
2.3 Anterieure overeenkomst	14
2.4 Exploitatieplan	15
2.5 Planschade	15
2.6 Handhaving	16
3. Huisvestingsverordening	17
3.1 Woningtoewijzing	17
3.2 Woningvoorraad beheer	19
3.3 Handhaving	19
4. Maatwerkafspraken	20
5. Inschakelen corporatie voor verhuur en bouw van middenhuurwoningen	22
5.1 Bestaande voorraad van de corporatie	22
5.2 Nieuwbouw	23
6. Meer informatie?	25

Samenhang van de instrumenten

Het is afhankelijk van de lokale situatie welk instrument effectief is.

Instrumenten per situatie



Voorbeelden van situaties en bijpassende instrumenten zijn:

- Als de gemeente grond in eigendom heeft, kan zij bij gronduitgifte (privaatrechtelijke) afspraken maken over de woningen die op die grond worden gerealiseerd, zoals het minimale oppervlak en de maximale huurprijs. Dat kan zowel bij verkoop van de grond als bij het uitgeven van de grond in erfpacht (zie [paragraaf 1](#)).
- Als de gemeente de grond niet in eigendom heeft en het bestemmingsplan staat geen wonen toe of het bestemmingsplan is verouderd, dan moet het bestemmingsplan worden gewijzigd. De wijziging van het bestemmingsplan kan worden benut om de categorie geliberaliseerde woning voor middenhuur op te nemen (zie [paragraaf 2.1](#)).
- Voorafgaand aan de wijziging van het bestemmingsplan kunnen de eigenaar van de grond en de gemeente een anterieure overeenkomst sluiten. In een anterieure overeenkomst staan privaatrechtelijke afspraken over het bouwprogramma en over het verhaal van gemeentelijke kosten voor grondexploitatie op marktpartijen (zie [paragraaf 2.3](#)).
- Met een huisvestingsverordening kan de toewijzing van middenhuurwoningen aan specifieke doelgroepen worden vastgelegd (zie [paragraaf 3](#)).
- Privaatrechtelijke maatwerkafspraken kunnen worden gemaakt tussen een gemeente en een marktpartij, als beide partijen het aanbod aan middenhuurwoningen willen vergroten. Dergelijke afspraken zijn ook mogelijk als geen van beide partijen eigenaar is van de grond (zie [paragraaf 4](#)).
- Via de woonvisie en prestatieafspraken kan in samenwerking met de corporatie worden gestuurd op het verruimen van het aanbod aan middenhuurwoningen (zie [paragraaf 5](#)).

Het hangt af van de situatie welk instrument het best kan worden toegepast om middenhuurwoningen te bouwen, te bestemmen voor een specifieke doelgroep en te behouden als middenhuur. In onderstaand schema is aangegeven welke instrumenten mogelijk zijn en welke instrumenten voor de hand liggen. De opties worden in de paragrafen hierna toegelicht.

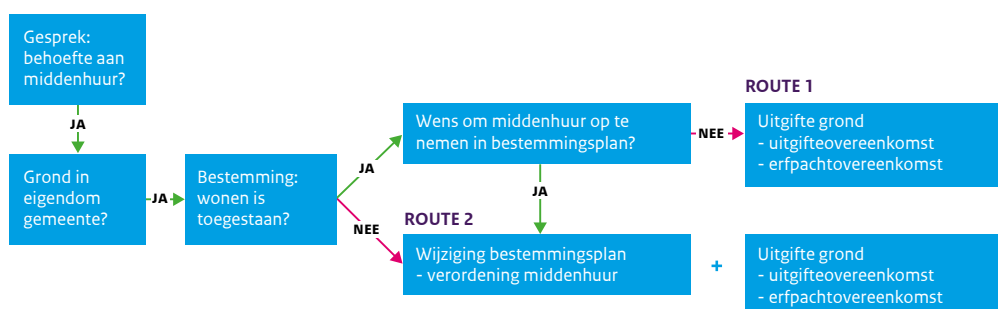
Instrument	ROUTE 1 Eigen grond van de gemeente, bestemming wonen is toegestaan			ROUTE 2 Eigen grond van de gemeente, bestemming is anders dan wonen			ROUTE 3 Grond in bezit van derden, bestemming wonen is toegestaan			ROUTE 4 Grond in bezit van derden, bestemming is anders dan wonen			Denk aan:
	Bouwen	Bestemmen	Behouden	Bouwen	Bestemmen	Behouden	Bouwen	Bestemmen	Behouden	Bouwen	Bestemmen	Behouden	
§1. Uitgifte grond door gemeente	●	●	●	●	●	●	-	-	-	-	-	-	<ul style="list-style-type: none"> Aandeel middenhuurwoningen, minimale oppervlakte en exploitatievoorwaarden opnemen in privaatrechtelijke uitgifteovereenkomst (paragraaf 1.1) of erfpachtovereenkomst (paragraaf 1.2) Sturen met de grondprijs via grondprijzenbrief (paragraaf 1.3) Staatssteun (paragraaf 1.4)
§2. Bestemmingsplan wijzigen	○	○	○	●	●	●	○	○	○	●	●	●	<ul style="list-style-type: none"> % middenhuur toevoegen (paragraaf 2.2) Minimale oppervlakte en exploitatievoorwaarden opnemen in anterieure overeenkomst en/of exploitatieplan (paragraaf 2.4) Planschade (paragraaf 2.5)
§3. Huisvestingsverordening	-	●	●	-	●	●	-	●	●	-	●	●	<ul style="list-style-type: none"> Doelgroepen benoemen (paragraaf 3) Woningvoorraad beheer (paragraaf 3.2)
§4. Maatwerkafspraken	○	○	○	○	○	○	●	●	●	●	●	●	<ul style="list-style-type: none"> Privaatrechtelijke overeenkomsten (paragraaf 4) Prestatieafspraken (bij grondbezit corporatie) (paragraaf 5)
§5. Inschakelen corporatie bij geen interesse markt	●	○	○	●	○	○	○	-	-	○	-	-	<ul style="list-style-type: none"> Toestemming Autoriteit woningcorporaties (markttoets) (paragraaf 5)

○ = mogelijk instrument ● = voor de hand liggend instrument

1. Uitgifte grond door gemeente: verkoop en erfpacht

Als in een gemeente behoefte is aan meer middenhuurwoningen, kan worden gekeken naar nieuwbouwlocaties die in handen zijn van de gemeente. De gemeente kan deze grond ofwel verkopen, ofwel uitgeven in erfpacht. Niet alleen kan de gemeente doordat zij haar eigen grond beschikbaar stelt aan de slag, ook kan zij als verkopende partij privaatrechtelijke overeenkomsten sluiten met de afnemer over de bestemming van de grond. Daarnaast kan de gemeente gemakkelijker vereiste procedures doorlopen, bijvoorbeeld omdat een eventuele wijziging van het bestemmingsplan minder planschaderisico kan inhouden.

Bij het beschikbaar stellen van grond door de gemeente zijn twee zaken van belang. Ten eerste geldt dat de bestemming van de grond effect heeft op de te vragen prijs (zie [paragraaf 1.3](#)). Ten tweede moet de gemeente rekening houden met de staatssteunregels vanuit de Europese Commissie (zie [paragraaf 1.4](#)).



1.1 Verkoop

Als de gemeente grond verkoopt, kunnen de gemeente en de koper in de uitgifteovereenkomst privaatrechtelijke afspraken maken over het aantal middenhuurwoningen, de minimale oppervlakte van de woningen¹ en de aanvangshuur. Ook zouden er voor de eerste jaren afspraken over de jaarlijkse huurverhoging of gemiddelde huur kunnen worden vastgelegd.

1.2 Erfpacht

Als het gaat om gronden die de gemeente in erfpacht uitgeeft, kunnen in de erfpachtovereenkomst voorwaarden worden vastgelegd. Dit is een privaatrechtelijke overeenkomst. De gemeente geeft het gebruiksrecht aan de erfpachter. De erfpachter betaalt geen grondprijs, maar een (jaarlijkse of eenmalige) canon. De gemeente en de erfpachter kunnen in het erfpachtcontract ook afspraken opnemen over het gebruik van de grond en opstallen. Dit geeft de gemeente meer langjarige zekerheid dan bij verkoop omdat bij wijziging van het gebruik de gemeente daarover, afhankelijk van de erfpachtovereenkomst, zeggenschap heeft.

¹ Minimale oppervlakttes kunnen worden opgenomen in overeenkomsten. Zie het kader over [Afspraken over minimale oppervlakte van de woning](#) en artikel 122 van de Woningwet.

Voorbeeld

Privaatrechtelijke afspraken, toe te passen in een uitgifteovereenkomst, een erfpachtovereenkomst (zie [paragraaf 1.1 en 1.2](#)) of in een anterieure overeenkomst (zie [paragraaf 2.3](#))

- Programma
 - Partijen komen overeen het volgende woningbouwprogramma te realiseren:
 - ... beleggershuurwoningen, eengezins, met een woonoppervlakte van x m² en een kavelloppervlakte van x m² (desgewenst verschillende grootteklassen).
 - ... beleggershuurwoningen, meergezins, met een woonoppervlakte van x m² (desgewenst verschillende grootteklassen).
- Aanvangshuren
 - De aanvangshuur bedraagt € ... – ... per m² woonoppervlak (eventueel variëren naar woningtype en bouwlaag);
 - Prijspeil 1 januari 2017.
- Huurverhoging
 - Jaarlijkse huurverhoging relateren aan inflatie (Consumenten Prijs Index – Alle huishoudens), bijvoorbeeld maximaal inflatie plus x%;
 - Huurprijsvaststelling bij mutatie (opnieuw verhuurde woningen): Geen tussentijdse wijziging ten opzichte van de geïndexeerde aanvangshuur;
 - Aantal jaren waarvoor deze afspraken gelden (bijvoorbeeld: minimaal 10 jaar);
 - Aandachtspunt: afspraken over servicekosten.
- Instandhouding
 - Na ingebruikname van de woning door de eerste huurder is omzetting in koop gedurende (bijvoorbeeld) 10 jaar niet toegestaan.
- Stedenbouwkundige opzet
 - ... m² uitgeefbaar;
 - Bouwvlak;
 - Bebouwingspercentage (minimaal/maximaal);
 - Aantal bouwlagen (minimaal/maximaal);
 - Aantal woningen (minimaal/maximaal).
- Parkeren
 - Norm (aantal parkeerplaatsen per woning; kan ook nul zijn);
 - Oplossing (openbare ruimte, eigen terrein, gebouwd, wel of niet verplichte huur van een parkeerplek, etc.);
 - Fietsparkeren (norm, oplossing).
- Grondprijs
 - Wijze van bepalen van de grondprijs;
 - Aantal m² (per programmaonderdeel), prijs, indexering, moment van overdracht.
- Start bouw
 - Termijn (na wijzigen bestemmingsplan) waarbinnen wordt begonnen met de bouw.
- Boetebeding
 - Bij overtreding van bovenstaande afspraken verbeurt initiatiefnemer na ingebrekestelling een boete van € ... per woning ten gunste van de gemeente.

- Periodieke verantwoording
 - Hoe en met welke frequentie de marktpartij aan de gemeente laat zien dat de gemaakte afspraken worden nageleefd.
- Nieuwe eigenaren
 - De afspraken gelden gedurende (bijvoorbeeld) 10 jaar voor de eigenaar van de woningen;
 - Dit kan worden geregeld via een kwalitatieve verplichting of een kettingbeding;
 - Voor de werking van een kwalitatieve verplichting is vereist dat deze zowel door de notaris wordt vastgelegd in een notariële akte als wordt ingeschreven in de openbare registers (Kadaster);
 - Toekomstige eigenaren zijn dan van rechtswege (automatisch) gebonden aan het beding.

Het kettingbeding wordt in de praktijk vaak verward met de kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek. Bij een kettingbeding is er sprake van een bepaling in een koopakte die steeds opnieuw aan de nieuwe koper moet worden doorgegeven. Dat gaat dus, anders dan bij een kwalitatieve verplichting, niet automatisch; er is immers een rechtshandeling voor vereist.

Het kettingbeding kan uitkomst bieden als de figuur van de kwalitatieve verplichting niet van toepassing is. Dat is het geval als er sprake is van een verplichting om juist iets wél te doen; de kwalitatieve verplichting is daarop niet van toepassing. Bij een kwalitatieve verplichting gaat het om een verplichting om iets te dulden of om iets niet te doen.

1.3 Grondprijzen

Nieuwbouw van middenhuurwoningen op gemeentegrond komt alleen tot stand als marktpartijen bereid zijn deze woningen te bouwen, rekening houdend met de wensen van de gemeente ten opzichte van de gevraagde grondprijs. Beperkende regels die gemeenten willen hanteren rondom de huurprijsontwikkeling, instandhoudingstermijn, huurprijsbeleid na mutatie of de grootte van de woningen hebben in beginsel een negatief effect op de businesscase van de marktpartij. Ook wordt de waarde van de woningen hierdoor beïnvloed. Aan de hand van een residuele grondwaardeberekening of een onafhankelijke taxatie kan worden bepaald wat de grondprijs moet zijn, als de wensen van de gemeenten worden meegenomen in de berekening. Indien de businesscase niet haalbaar is, komt het project waarschijnlijk niet tot stand.

Bij verkoop van gronden kan de gemeente grondprijzen per woningcategorie hanteren, waaronder middeldure huurwoningen. Vaak worden de grondprijzen residueel berekend. Gemeenten leggen vaak in een jaarlijkse nota grondprijzen de gehanteerde bandbreedte in grondprijzen vast. Een alternatief is het uitschrijven van een tender, waarin geïnteresseerde partijen een grondbieding doen.

Voorbeeld

Nota grondprijzen of grondprijzenbrief

- [Nota Grondprijzen 2016-2017 Gemeente Alkmaar pagina 5-6](#)
 - [Nota Grondprijzen 2017 Gemeente Westland pagina 9](#)
 - [Grondprijzenbrief 2016-2017 Gemeente Den Haag pagina 18-20](#)
 - [Grondprijzenbrief 2017 Gemeente Utrecht pagina 12-17](#)
-

Residuele grondwaardeberekening

Om te komen tot een marktconforme grondprijs voor middenhuurwoningen kan worden uitgegaan van de methodiek van de residuele grondwaarde. Bij deze methodiek wordt de grondwaarde van een bouwrijpe kavel berekend door de opbrengstwaarde van het vastgoed (VON-prijs of beleggingswaarde excl. BTW) te verminderen met de stichtingskosten van het vastgoed (incl. bijkomende kosten, rente, algemene kosten en winst en risico). Door uit te gaan van de residuele grondwaardemethodiek kunnen per project specifieke waarde-invloeden dan wel kosteninvloeden worden meegenomen.

Input bij de bepaling van de residuele grondwaarde bij middenhuurwoningen is de beleggingswaarde. In de meeste gevallen is de beleggingswaarde van middenhuurwoningen als gevolg van bijvoorbeeld beperkende regels lager dan de VON-prijs bij vergelijkbare koopwoningen. Grofweg kan worden gesteld dat de beleggingswaarde bij middenhuurwoningen circa 85% tot 90% van de VON-prijs van vergelijkbare koopwoningen betreft, gebaseerd op gemiddelde actuele marktgegevens.² Door het stellen van voorwaarden aan de huurprijs, de inflatie, de beleggingshorizon, de woning-grootte en/of het maximale huishoudinkomen kan een gemeente invloed uitoefenen op het middenhuursegment. Het stellen van dergelijke voorwaarden heeft een negatieve invloed op de hoogte van de residuele grondprijs voor een middenhuurwoning. Hoe hoog de negatieve invloed op de grondprijs is, is afhankelijk van de lokale marktsituatie, de mate waarin de voorwaarde daarbij als beknellend wordt ervaren en de mogelijke stapeling van voorwaarden. Bij het stellen van voorwaarden moet de gemeente oppassen dat de residuele grondprijs niet onder de kostprijs van de bouwrijpe grond zakt.

1.4 Staatssteun

Als uit het lokale gesprek met marktpartijen blijkt dat de grondprijs te hoog is om middenhuurwoningen te realiseren, kan de gemeente – binnen de kaders van de grondprijzenbrief – de grondprijs verlagen (in geval van gronduitgifte door de gemeente) of subsidie verstrekken (zowel bij gronduitgifte als bij een anterieure overeenkomst). Steeds zal dan, als er wordt gecontracteerd met een onderneming, onderzocht moeten worden of dit niet leidt tot [ongeoorloofde staatssteun](#).

Staatssteun kan worden voorkomen door grond marktconform te verkopen. Wanneer grond niet-marktconform wordt verkocht dan kan er mogelijk sprake zijn van een voordeel aan een onderneming.³ De Europese Commissie heeft enkele beoordelingsmethoden genoemd in de [Mededeling betreffende het begrip staatssteun](#) die geschikt zijn om marktconformiteit vast te stellen.

² Hierbij wordt uitgegaan van een beleggingshorizon van 10 jaar, een discontovoet van 7% en een inflatievolgende huurverhoging van 2%. De woningmarktsituatie in Amsterdam en Utrecht is daarbij buiten beschouwing gelaten.

³ Op grond van het Europese recht is er sprake van staatssteun als een voordeel vanuit staatsmiddelen/via regulering wordt verleend aan, dan wel er minder inkomsten voor de overheid zijn van, een onderneming, waardoor de handel tussen EU-lidstaten ongunstig wordt beïnvloed. Er is sprake van een onderneming in Europeesrechtelijke zin in geval van een entiteit die goederen of diensten aanbiedt op een markt, zoals projectontwikkelaars, makelaars, institutionele beleggers en woningcorporaties. Het beleid van de Europese Commissie is vastgelegd in de [Mededeling staatssteun](#). Bouwrecht zijn twee artikelen toegespitst op gebiedsontwikkeling gepubliceerd. Zie van A.D.L. Knook en G.J. van Midden, Staatssteun en gebiedsontwikkeling (deel 1 en deel 2: BR 2016,88 van 1 november 2016 en BR2016,97 van 5 december 2016). Meer informatie over de staatssteuncriteria vindt u op de website van kenniscentrum Europa decentraal, onderdeel [staatssteun](#).

Uitgifte grond door gemeente: verkoop en erfpacht

De beoordelingsmethoden zijn:

1. Pari passu. Een transactie op voet van gelijkheid, bijvoorbeeld grondruil.
2. Tenderprocedure. Partijen doen een grondbod op basis van een concurrerende, transparante, non-discriminerende en onvoorwaardelijke inschrijvingsprocedure.
3. Benchmarking. Er wordt gehandeld op voorwaarden die vergelijkbare particulieren voor vergelijkbare transacties in vergelijkbare situaties hebben toegepast.
4. Andere waarderingsmethoden. Het gaat om algemeen aanvaardbare methoden op basis van objectieve en verifieerbare gegevens. Bijvoorbeeld het uitvoeren van een taxatie door een onafhankelijke deskundige voordat de transactie tot stand komt.

Een combinatie van twee methoden heeft volgens de Commissie de voorkeur: bijvoorbeeld een taxatie gevolgd door een tender. Hierdoor wordt verzekerd dat de bepaalde marktconforme waarde robuust is. Het baseren van de grondprijs louter op de boekwaarde van de grond is geen geaccepteerde methode. Ook een residuele grondprijsberekening is niet zonder meer acceptabel. Meer informatie over het marktconformiteit en grondtransacties leest u in de [Praktijkvraag: Grondtransacties en Europese staatssteunregels. Wat is er mogelijk?](#) van Europa decentraal.



Gronduitgifte

Los van de beoordelingsmethodiek die een gemeente toepast, is belangrijk dat de randvoorwaarden die de gemeente in het algemeen aan gronduitgiftes stelt voor iedereen gelijk zijn, publiekrechtelijk zijn ingebed en voor iedereen kenbaar zijn. Dit is het geval bij door de raad of het college vastgestelde kaders: bestemmingsplan, huisvestingsverordening, nota van uitgangspunten, stedenbouwkundig plan, een grondprijzenbrief of een beleidsnota. De hierin vastgelegde randvoorwaarden kunnen in een individueel geval leiden tot een lagere grondprijs, die desalniettemin conform één van bovengenoemde beoordelingsmethoden toch als marktconform wordt beschouwd.⁴

⁴ Het vaststellen van beperkingen door de gemeente via die kaders wordt niet altijd gezien als staatssteun, ondanks dat de gemeente waarschijnlijk inkomsten zal derven. Hierbij is van belang vanuit welke hoedanigheid de kaders worden ingevuld: publiek- of privaatrechtelijk. In de verdere uitwerking op het niveau van een individuele grondtransactie via privaatrechtelijke weg kan er namelijk mogelijk wel sprake zijn van staatssteun.

Het uitsluitend privaatrechtelijk vastleggen van beperkende voorwaarden ten aanzien van de realisatie van middenhuur, leidend tot een lagere grondprijs die niet marktconform is, wordt niet geaccepteerd door de Europese Commissie. Als de gemeente staatssteunproof afspraken over de exploitatietermijn of de huur van middenhuurwoningen wil maken, moeten deze voorwaarden – vooruitlopend op de uiteindelijk privaatrechtelijk in een overeenkomst geregelde – gronduitgifte eerst publiekrechtelijk zijn vastgelegd in bijvoorbeeld een verordening of beleidsnota.

Melden van de staatssteun

Als er sprake is van staatssteun, moeten decentrale overheden vóór de steunverlening goedkeuring vragen aan de Europese Commissie (meldingsplicht). Aanmelding vindt plaats op basis van één van de kaderregelingen, richtsnoeren, mededelingen van de Europese Commissie of rechtstreeks op basis van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie. De Europese Commissie gaat na of de staatssteun leidt tot een positief effect op het algemeen belang. De (her)ontwikkeling van stedelijk gebied en het versterken van de sociale cohesie binnen bepaalde gebieden wordt als belangrijke Europese doelstelling gezien en biedt in de praktijk een mogelijkheid om goedkeuring te verkrijgen. Voorwaarde voor goedkeuring is dat de steun beperkt is tot het minimum. Het [Coördinatiepunt Staatssteun Decentrale Overheden \(CSDO\)](#) van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties is het aanspreekpunt voor het doorgeven van steunmeldingen aan de Commissie en begeleidt decentrale overheden in de verdere meldingsprocedure.

Vrijstellingsmogelijkheden

Wanneer er sprake is van staatssteun zijn er enkele vrijstellingsmogelijkheden die melding van staatssteun ten behoeve van middenhuur aan de Europese Commissie niet noodzakelijk maken. Dergelijke vrijstellingen zijn onder voorwaarden mogelijk bijvoorbeeld via de [de-minimisverordening](#) of als [dienst van algemeen economisch belang \(DAEB\)](#). Bij de de-minimisverordeningen zijn de bedragen dermate laag (€ 200.000,- over een periode van drie jaar waarbij ook bijdragen van andere overheden meetellen), dat er geacht wordt geen sprake te zijn van ongunstige beïnvloeding van de tussenstaatse handel. Bij diensten van algemeen economisch belang moet er sprake zijn van marktfalen, waarna de overheid een verplichting opdraagt aan een onderneming.

Voor nadere informatie over staatssteun zie de [Handreiking Staatssteun voor de overheid en de helpdesk bij Kenniscentrum Europa decentraal](#) voor (medewerkers van) decentrale overheden, waarbij zij kosteloos terecht kunnen voor vragen over Europees recht en beleid.

2. Bestemmingsplan

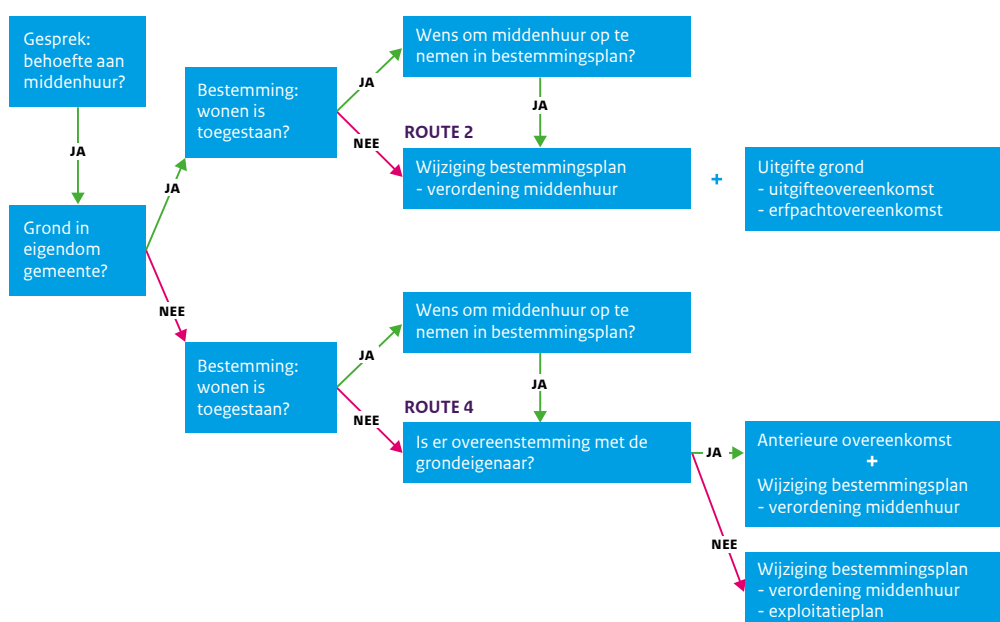
Een bestemmingsplan bepaalt wat er in een gemeente met de ruimte mag gebeuren. In een bestemmingsplan staat of en wat er gebouwd mag worden en hoe bebouwde en onbebouwde gronden mogen worden gebruikt.

Het gehele plangebied moet bedekt zijn met bestemmingen, zoals bijvoorbeeld agrarisch, bedrijf, wonen of sport. Dit is een grove indeling waarbij onder elke bestemming weer verschillende functies en/of gebruiksdoelen vallen. De bestemming wordt voornamelijk ingegeven door de gewenste mogelijkheden in het plan met als randvoorwaarde een goede ruimtelijke ordening.

Totstandkoming van een bestemmingsplan gaat volgens een vaste gang van zaken met handelingen per procedurele fase, zoals de voorbereiding, het ontwerp, de vaststelling en het beroep. De gemeente kan kiezen voor een globaal of meer gedetailleerd bestemmingsplan. Een gedetailleerd plan biedt meer sturingsmogelijkheden, maar beperkt de flexibiliteit voor een initiatiefnemer.

Wensen over middenhuur kunnen een plek krijgen in het bestemmingsplan. Als de grond in eigendom is van de gemeente, kunnen bij overdracht van de grond nadere voorwaarden worden vastgelegd in de privaatrechtelijke uitgifteovereenkomst of erfpachtovereenkomst.

Ook als de grond niet in eigendom is van de gemeente kan via het bestemmingsplan de bouw van middenhuur worden gestimuleerd. Veelal maken de gemeente en de grondeigenaar in een eerdere overeenkomst privaatrechtelijke afspraken over het gebruik van de grond, waarna deze worden bekrachtigd in het bestemmingsplan en eventueel in het daarbij behorende exploitatieplan. Als het bestemmingsplan wordt gewijzigd (en bijvoorbeeld een percentage middenhuur wordt toegevoegd terwijl het bestemmingsplan wonen al toestaat) kan de eigenaar van de grond soms planschade claimen (zie paragraaf 2.5).



2.1 Categorie geliberaliseerde woning voor middenhuur

In het bestemmingsplan legt de gemeente de bouwvlakken voor woningen vast. Tevens mag de gemeente in het bestemmingsplan procentuele eisen stellen aan bepaalde woningcategorieën.⁵ Sinds 1 juli 2017 is het ook mogelijk om de categorie geliberaliseerde woning voor middenhuur aan te wijzen in het bestemmingsplan.⁶ Het aantal en de situering van deze verschillende categorieën kan alleen plaatsvinden op basis van het exploitatieplan of in een anterieure overeenkomst.⁷ In het bestemmingsplan kan dus niet worden aangegeven welke precieze (delen van) bouwvlakken sociale of middeldure huurwoningen zullen bevatten.

Als de gemeente de categorie geliberaliseerde woning voor middenhuur in een bestemmingsplan benoemt, moet ook een gemeentelijke verordening worden opgesteld: de verordening middenhuur. In de verordening legt de gemeente in ieder geval de volgende zaken vast:

- De maximale aanvangshuur voor middenhuurwoningen.
Zo kan de gemeente rekening houden met de in die regio geldende marktprijzen voor huurwoningen. Deze maximale aanvangshuurprijs wordt jaarlijks geïndexeerd, bijvoorbeeld op basis van de consumentenprijsindex (CPI) van het CBS.
- De termijn dat de woningen (in ieder geval) behouden blijven als middenhuurwoning.
Dat is ten minste tien jaar. De verhuurder mag de woning in die periode niet omzetten in een koopwoning (uitponden).⁸ Zo kunnen gemeenten het middensegment structureel vergroten.

Het bestemmingsplan en de bijbehorende verordening middenhuur hebben alleen betrekking op de nieuw te bouwen woningen (en de instandhoudingstermijn in de verordening middenhuur).

Anders dan bij de woningcategorieën 'sociale huurwoning' of 'sociale koopwoning', is het bij de categorie 'geliberaliseerde woning voor middenhuur' niet verplicht om de doelgroep te omschrijven in een verordening. Indien de gemeente een doelgroep wil omschrijven, kan zij dit doen in de toelichting van het bestemmingsplan of de toelichting op de verordening middenhuur. Zo weten marktpartijen waarmee zij rekening moeten houden bij het bouwen en in gebruik nemen van de woningen. Via een huisvestingsverordening kan de gemeente vervolgens de daadwerkelijke toewijzing van huurwoningen vastleggen (zie [paragraaf 3](#)).

Voorbeeld

Gemeentelijke verordening middenhuur

1. In deze verordening wordt verstaan onder geliberaliseerde woning voor middenhuur: huurwoning zoals omschreven in het Bro, artikel 1.1.1, lid j.
2. De aanvangshuur van een geliberaliseerde woning voor middenhuur bedraagt per 1 juli 2017 maximaal € 950 per maand. Dit bedrag wordt jaarlijks per 1 juli geïndexeerd met de [Consumenten Prijs Index Alle huishoudens](#).
3. Geliberaliseerde woningen voor middenhuur dienen gedurende een termijn van ten minste x jaar (minimaal 10) na ingebruikname als zodanig beschikbaar te worden gehouden.

⁵ De verschillende wooncategorieën per 1 juli 2017 zijn sociale huurwoningen, geliberaliseerde woningen voor middenhuur, sociale koopwoningen en particulier opdrachtgeverschap. De gemeente mag bijvoorbeeld aangeven dat er 20% sociaal en 20% middenhuur moet worden gerealiseerd. [Zie artikel 3.1 eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening.](#)

⁶ [Zie Staatsblad 2017, nr. 172.](#)

⁷ [Zie artikel 6.2.10 en 6.2.11 van het Besluit ruimtelijke ordening.](#)

⁸ Verkoop aan een andere verhuurder is wel toegestaan, mits die zich houdt aan de afgesproken exploitatievoorwaarden.

4. Met het toezicht op de naleving van het bij of krachtens deze verordening bepaalde zijn belast de daartoe door het college aangewezen medewerkers van de gemeente.

Onderdeel van de toelichting:

- De doelgroep voor geliberaliseerde woningen voor middenhuur zijn huishoudens die op het moment van de start van de inschrijfprocedure een maximaal gezamenlijk inkomen hebben van € 50.000.

2.2 Sturen op grootte van de woning

De gemeente heeft, naast de privaatrechtelijke mogelijkheden (zie [paragraaf 1](#)), publiekrechtelijke mogelijkheden om te sturen op de grootte van de woning. De gemeente kan in het bestemmingsplan het minimale oppervlak van woningen – ongeacht de woningbouwcategorie – in het plangebied aangeven. 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. Om flexibiliteit in het bestemmingsplan te behouden, kan de gemeente ervoor kiezen de grootte te bepalen in het exploitatieplan (zie [paragraaf 2.4](#)).

Op twee manieren wordt wettelijk geborgd dat middenhuurwoningen een bepaalde minimumkwaliteit hebben:

1. In het Bouwbesluit 2012 zijn minimale kwaliteitseisen opgenomen waar nieuwbouwwoningen, dus ook middenhuurwoningen, aan moeten voldoen.
2. Een woning mag alleen geliberaliseerd worden verhuurd als de woning een minimaal aantal WWS-punten heeft, namelijk 145 (peil 2017).

2.3 Anterieure overeenkomst

In dit document wordt 'anterieure overeenkomst' gebruikt voor een overeenkomst over grond die niet in eigendom van de gemeente is. Een dergelijke overeenkomst wordt afgesloten voorafgaand aan een wijziging van het bestemmingsplan. Een anterieure overeenkomst is privaatrechtelijk van aard en wordt gesloten op basis van vrijwilligheid.

Inhoudelijk kan in een anterieure overeenkomst dezelfde soort afspraken worden gemaakt als in een gronduitgifteovereenkomst en erfpachtovereenkomst. Dit gebeurt als de gemeente en de grondeigenaar overeenstemming bereiken. De afspraken kunnen bijvoorbeeld gaan over het type woningen (segment, prijs, grootte) en de manier waarop de woningen worden bestemd en behouden als middenhuurwoningen. Vervolgens past de gemeente het bestemmingsplan conform de anterieure overeenkomst aan, zodat kan worden begonnen met de bouw. De gemeente kan ervoor kiezen de afspraken in een exploitatieplan vast te leggen, bijvoorbeeld als zekerheid in geval van faillissement.

In [paragraaf 1](#) staat een voorbeeld van een privaatrechtelijke overeenkomst zoals een uitgifteovereenkomst, een erfpachtovereenkomst of een anterieure overeenkomst.

2.4 Exploitatieplan

Als de gemeente en grondeigenaar er niet in slagen een anterieure overeenkomst te maken, maar de gemeente toch de bestemming van een stuk grond wil wijzigen, moet de gemeente bij de bestemmingsplanwijziging een exploitatieplan opstellen.⁹ In een exploitatieplan kunnen extra voorwaarden worden gesteld, zoals minimale oppervlakte (zie [paragraaf 2.2](#)), locatie-eisen en een fasering in de tijd. Op deze wijze wordt ook het verhaal van gemeentelijke kosten voor grondexploitatie gegarandeerd.

Ook als er wel een anterieure overeenkomst is gesloten (zie [paragraaf 1](#)), kan het raadzaam zijn een exploitatieplan op te stellen in lijn met de anterieure overeenkomst. Als bij een faillissement van de ontwikkelaar de grond wordt verkocht als onderdeel van de failliete boedel, dan geldt de anterieure overeenkomst namelijk niet voor de nieuwe eigenaar van de grond.¹⁰ Aandachtspunt is dat het exploitatieplan elk jaar moet worden herzien. Tegen het exploitatieplan kan beroep worden ingesteld.

Zie de [VNG Handleiding exploitatieplan](#).

2.5 Planschade

Het kan zijn dat het wijzigen van het bestemmingsplan leidt tot een lagere exploitatiewaarde van de grond. Indien de wijziging van het bestemmingsplan niet op verzoek van of in overeenstemming met de wensen van de grondeigenaar / marktpartij is, kan de grondeigenaar / marktpartij bij de gemeente een aanvraag voor planschade indienen. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn als de bestemming wordt gewijzigd van “woning” naar “geliberaliseerde woning voor middenhuur”. In dat geval is realisatie van koopwoningen of dure huurwoningen niet langer mogelijk.¹¹ Een eerste schatting of er schade is en hoe hoog de schade is, kan worden gemaakt via een residuele grondwaardeberekening. De potentiële schade hangt onder andere af van de eerdere bestemming, het moment van bekendmaking van de voorgenomen planwijziging en de marktomstandigheden. Gemeenten die een dergelijke wijziging willen doorvoeren, kunnen het Juridische Expertteam Planschade inschakelen.

Zie het kader ‘[Expertteams om bouwprojecten te versnellen](#)’ op de volgende pagina.
Zie publicatie van de [Juridische Expertpool Planschade: lessen uit 6 jaar toegepaste theorie](#).

⁹ Het is verplicht om bij een wijziging van het bestemmingsplan een exploitatieplan op te stellen. Hierbij geldt een aantal uitzonderingen, zoals wanneer de gemeente een anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar(s) heeft afgesloten of indien het totaal van de exploitatiebijdragen dat kan worden verhaald, minder bedraagt dan € 10.000. In [afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening](#) en [afdeling 6.2 van het Besluit ruimtelijke ordening](#) wordt ingegaan op grondexploitatie.

¹⁰ Via een kettingbeding in de overeenkomst kan worden geregeld dat de anterieure overeenkomst geldt voor de nieuwe eigenaar bij andere verkopen (dan verkoop van de failliete boedel).

¹¹ Het gaat hierbij om wonen het algemeen, zonder de woningbouwcategorie ‘geliberaliseerde woningen voor middenhuur’ of om andere woningbouwcategorieën dan de categorie ‘geliberaliseerde woningen voor middenhuur’.

2.6 Handhaving

Als het bestemmingsplan niet wordt nageleefd, kan naleving door middel van een bestuurlijke boete of last onder dwangsom worden afgedwongen.¹²

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. Handhaving in het geval dat verhuurders zich niet houden aan een verordening middenhuur horend bij het bestemmingsplan, staat beschreven in [paragraaf 3.3](#).

Verder kan tegen het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met het exploitatieplan handhavend worden opgetreden.

Maatwerkafspraken / uitgifteovereenkomst en het bestemmingsplan

Het kan zijn dat een bouwer een omgevingsvergunning aanvraagt voor een plan dat afwijkt van de privaatrechtelijke afspraken over het gebruik van de grond. De gemeente gaat bij het verlenen van de omgevingsvergunning uit van het bestemmingsplan en het eventuele exploitatieplan; zij zal de omgevingsvergunning verlenen als het bestemmingsplan de beoogde bebouwing toestaat. Wel kan de gemeente (als partij in de privaatrechtelijke overeenkomst) van de bouwer eisen dat deze zich houdt aan de privaatrechtelijke afspraken.

Zie [Voorbeeld afspraken in uitgifteovereenkomst of erfpachtovereenkomst](#), onder het kopje 'Nieuwe eigenaren'.

Expertteams om bouwprojecten te versnellen

Er zijn verschillende expertteams die onderzoeken in welke concrete gevallen de procedures rondom bouwprojecten en transformatie kunnen worden versneld. Daarnaast is er een Juridische Expertpool Planschade. Deze expertteams zijn in te roepen door de betrokken partijen; zij worden geholpen met het handig toepassen van de regels zodat projecten daadwerkelijk tot stand komen.

Expertteam Versnellen

Het Expertteam Versnellen helpt bedrijven en gemeenten de oorzaken van de vertragingen bij bouwprojecten weg te nemen door op slimme wijze naar procedures te kijken, gebruik van regelgeving te beperken en zo weer dynamiek te brengen in het project.

Indien gewenst kan Expertteam Versnellen ingezet worden bij projecten gericht op middenhuur.

Het Rijk financiert de helft van de inzet van het expertteam, de andere helft wordt door de gemeente en/of de gezamenlijke belanghebbenden zelf gefinancierd.

Expertteam Transformatie

Het Expertteam Transformatie wil het creëren van woonoplossingen in leegstaand vastgoed stimuleren en werkt vraag gestuurd. De inzet van het expertteam loopt altijd via – of in samenwerking met – de gemeente. Ook andere belanghebbenden bij transformatie kunnen het expertteam inschakelen. Het Rijk financiert de helft van de inzet van het expertteam, de andere helft wordt door de gemeente en/of de gezamenlijke belanghebbenden zelf gefinancierd.

Juridische Expertpool Planschade

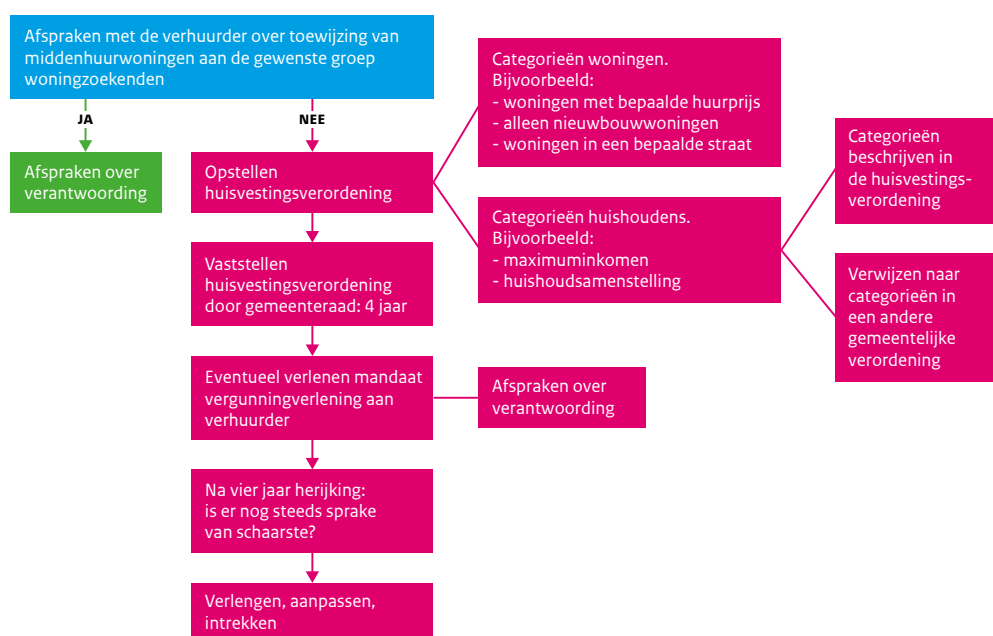
Om meer inzicht te geven in de risico's en de mogelijkheden om op een goede manier om te gaan met aanpassingen in de plancapaciteit en bestemmingsplannen, biedt het Rijk de diensten aan van de Juridische Expertpool Planschade, de JEP.

¹² Zie ook punt 4 van de [Nota van Toelichting](#).

3. Huisvestingsverordening

3.1 Woningtoewijzing

Gemeenten hebben, naast het maken van privaatrechtelijke afspraken (zie paragrafen 1 en 4), ook publiekrechtelijke middelen om middenhuurwoningen te bestemmen voor specifieke doelgroepen. Zo kan worden geborgd dat de middenhuurwoningen terecht komen bij woningzoekenden die op dit segment zijn aangewezen. De [Huisvestingswet](#) biedt hiertoe mogelijkheden via de huisvestingsverordening.



Gemeenten kunnen in de huisvestingsverordening categorieën woonruimte aanwijzen, waarvoor een huisvestingsvergunning nodig is ([artikel 7](#)). De gemeente bepaalt zelf welke categorieën zij hanteert; dit kan bijvoorbeeld gaan over woningen tot een bepaalde huurprijs of alleen nieuwbouwwoningen. Ook kan de gemeente ervoor kiezen om een verordening op te stellen voor specifieke wijken, buurten, straten of complexen in de gemeente. Op die manier heeft de gemeente de mogelijkheid om alleen te sturen waar het echt nodig is.

Naast het aanwijzen van de woningen, moet ook worden vastgelegd aan welke groep woningzoekenden deze woningen bij voorrang moeten worden toegewezen. Deze criteria omschrijven waaraan een bewoner moet voldoen, zoals een maximuminkomen of het aantal personen in het huishouden. De gemeente kan hierbij gebruik maken van een huurinkomentabel, die opgenomen wordt in de verordening. Er mag in de verordening geen minimumeis gesteld worden aan het inkomen van de bewoner.¹³ Ook bij de woningzoekenden geldt dat de gemeente eigen criteria kan opstellen en dat zij ervoor kan kiezen verschillende groepen te benoemen.

¹³ Zo wordt voorkomen dat woningzoekenden met een huishoudinkomen onder een gestelde ondergrens geheel uitgesloten worden van toegang tot de woningvoorraad in de gemeente.

Het is van belang goed af te wegen welk deel van de huurwoningvoorraad voor een bepaalde groep woningzoekenden wordt aangewezen in een huisvestingsverordening. De gemeente moet aantonen dat er een schaarste is aan deze categorie woningen voor de benoemde groep. De schaarste kan betrekking hebben op schaarste aan betaalbare woonruimte in het algemeen, schaarste aan woonruimte met specifieke voorzieningen of schaarste aan woonruimte voor de huidige inwoners van een gemeente. Of er in de gemeente sprake is van schaarste, is lokaal of regionaal te bepalen.

Toelichting bij de Huisvestingswet, zoals op 14 mei 2014 naar de Eerste Kamer gezonden:

“In het wetsvoorstel Huisvestingswet 2014 is ervoor gekozen geen huurprijsgrenzen aan te geven met betrekking tot de huurwoningen die onder de woonruimteverdeling kunnen vallen. De reden hiervoor is, dat lokaal en regionaal de situatie zodanig kan verschillen dat er behoefte is aan sterk verschillende grenzen. Bij de toepassing van het wetsvoorstel Huisvestingswet 2014 gaat het erom vast te stellen in welk segment van de woningmarkt de schaarste heerst, om vervolgens via een huisvestingsverordening regels te stellen om de onrechtvaardige en onevenredige effecten van de schaarste zo veel mogelijk te mitigeren. Daartoe is het van belang vast te stellen waar de schaarste zich precies bevindt. De schaarste kan zich voordoen bij woningen met een huur tot 600 euro zijn, maar ook in woningen met een huur tot 750 euro of 800 euro. Als de gemeente vaststelt dat de schaarste zich ook bevindt in een deel van de geliberaliseerde sector, ligt het in de rede dat de gemeente tevens beleid ontwikkelt om aan dit tekort tegemoet te komen. Met het oog op de doorstroming op de huurmarkt is al vaker vastgesteld dat er vlak boven de liberalisatiegrens een te gering aanbod is.”

De huisvestingsverordening is vier jaar geldig en moet worden vastgesteld in de gemeenteraad. Na vier jaar kan de gemeenteraad opnieuw bezien of er nog steeds sprake is van een zodanige schaarste dat het handhaven van beperkingen noodzakelijk is. De huisvestingsverordening kan een onbeperkt aantal keren worden verlengd.

Alleen met een huisvestingsvergunning kan een nieuwe bewoner een huurcontract krijgen bij een woning die valt onder de huisvestingsverordening. De gemeente toetst de criteria en verleent de vergunning. De gemeente kan ook aan de verhuurder mandaat verlenen om de toetsing van het inkomen uit te voeren en de vergunning bij mandaat te verlenen. Daarbij kan worden afgesproken dat de verhuurder periodiek verantwoording aflegt aan de gemeente over de uitvoering van het mandaat.

Zie de [Nieuwe VNG modellen voor huisvestings- en urgentieverordening](#).

Langs deze lijn kan de gemeente dus regelen dat alle in de huisvestingsverordening aangewezen middenhuurwoningen beschikbaar worden gesteld aan de groep woningzoekenden waarvoor deze zijn bestemd.

3.2 Woningvoorraad beheer

Gemeenten kunnen de Huisvestingswet ook gebruiken om middenhuurwoningen te behouden. Hierin is namelijk geregeld dat woningen die door de gemeente zijn aangewezen als schaars, niet zonder meer mogen worden veranderd. Gemeenten kunnen regels voor huur- en koopwoningen opstellen. Als de gemeenteraad in de huisvestingsverordening een categorie woningen heeft aangewezen, is een vergunning nodig om onderstaande activiteiten te mogen uitvoeren:

- onttrekking van woonruimte (door er bijvoorbeeld een kantoor van te maken);
- samenvoeging van woonruimten;
- omzetting van zelfstandige woonruimten naar onzelfstandige woonruimten (waarbij sommige functies zoals badkamer en keuken worden gedeeld);
- verbouwing van een woonruimte tot twee of meer woonruimten;
- splitsing van woonruimten.

Zie de [Leeswijzer Huisvestingswet](#), hoofdstuk 4.

3.3 Handhaving

Er zijn verschillende manieren om handhavend te kunnen optreden in het geval dat verhuurders zich niet houden aan de huisvestingsverordening.

Als een woning dreigt te worden onttrokken aan de voorraad (binnen de in de gemeentelijke verordening bepaalde instandhoudingstermijn) kan de gemeente een last onder dwangsom opleggen aan de verkoper.

Als 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 nieuwe huurder kan het bij de gemeente aangeven als de nieuwe huur (binnen de instandhoudingstermijn) niet voldoet aan de verordening. De gemeente kan dan optreden. De (jaarlijkse) huurverhoging wordt veelal vastgelegd in het huurcontract. Huurders kunnen zelf (privaatrechtelijk) te "snelle" verhogingen van de huur aankaarten bij de verhuurder.

4. Maatwerkafspraken

Als partijen meer middenhuurwoningen willen realiseren, kunnen zij op basis van vrijwilligheid onderling (privaatrechtelijke) afspraken maken en zo tot lokaal maatwerk komen. Met beleggers, ontwikkelaars of grote grondeigenaren kan de gemeente, los van concrete bouwplannen, maatwerkafspraken maken. Deze zijn vergelijkbaar met de prestatieafspraken die de gemeente jaarlijks met corporaties en huurdersorganisaties maakt, maar dan toegespitst op de realisatie van middenhuurwoningen.



In de wet is vastgelegd dat gemeenten geen verdergaande voorschriften mogen stellen dan waarin de publiekrechtelijke kaders voorzien. Om die reden mogen afspraken over een aantal thema's niet privaatrechtelijk worden gemaakt:

- Woningkwaliteit (Bouwbesluit 2012) (wel over de woninggrootte/type, zie onderstaand kader);
- Vergunningverlening (Wabo) – er kan niet privaatrechtelijk worden afgesproken dat de gemeente de vergunning verleent of dat de gemeente andere termijnen of criteria hanteert dan zijn vastgelegd in de Wabo;
- Woningtoewijzing (Huisvestingswet) – er kan privaatrechtelijk geen afspraak gemaakt worden over toewijzing aan personen uit de beoogde doelgroep, aangezien dit publiekrechtelijk kan worden geregeld (zie [paragraaf 3](#)).

Afspraken over minimale oppervlakte van de woning

In artikel 122 van de Woningwet 2015 is aangegeven dat gemeenten geen verdergaande voorschriften mogen stellen dan waarin het Bouwbesluit 2012 voorziet. In het Bouwbesluit staan voorschriften met betrekking tot de doelen van het Bouwbesluit: veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en milieu. Minimale oppervlaktes kunnen worden opgenomen in privaatrechtelijke overeenkomsten, mits het doel de beschikbaarheid van huurwoningen voor een specifieke doelgroep is. Aangezien er dan geen sprake is van een kwaliteitseis zoals bedoeld in het Bouwbesluit en ook geen doel is waarop het Bouwbesluit gericht is, staat artikel 122 van de Woningwet hieraan niet in de weg.

Maatwerkafspraken staan los van een bestemmingswijziging en kunnen ook los staan van grondeigendom. Anders dan bij een gronduitgifteovereenkomst of een anterieure overeenkomst hoeven de afspraken niet locatie- of projectgebonden te zijn. Zoals bij alle privaatrechtelijke afspraken is randvoorwaarde dat beide partijen zich kunnen vinden in de afspraken.¹⁴

¹⁴ Zie bijvoorbeeld: <http://www.betalbarehuur.nl/betalbare-huur#!/nieuws/item/1>

Voorbeeld

Maatwerkafspraken tussen gemeente en marktpartij

Dergelijke afspraken kunnen betrekking hebben op:

- Gezamenlijke definitie van middenhuur (aanvangshuur, huurontwikkeling, huur na mutatie, servicekosten).
- Partijen spannen zich in om X middenhuurwoningen in de komende vijf jaar in de gemeente te realiseren.
- Gewenst woningtype (eengezins, appartementen) en woninggrootte (oppervlakte, aantal kamers).
- Wijken waar deze woningen bij voorkeur worden gerealiseerd.
- Afspraken over de door de gemeente te hanteren grondprijzen (zie [paragraaf 1](#)).
- De gemeente verkoopt grond in project Y aan de private partij voor de bouw van middenhuurwoningen.
- De gemeente legt in bestemmingsplannen voor bepaalde projecten een percentage middenhuurwoningen vast. De gemeente bevordert dat de private partij in aanmerking komt voor realisatie van woningen in deze projecten.
- Private partij is eigenaar van grond in project Z. Doel is realisatie van middenhuurwoningen. Gemeente is bereid planologisch medewerking te verlenen aan dit project en spant zich in om wijziging van het bestemmingsplan te realiseren.
- Er worden combinatieafspraken gemaakt over meerdere projecten tegelijk, waarbij een deel van de projecten beschikbaar komt voor middenhuur.
- Bij nieuwbouw van middenhuurwoningen gaan partijen uit van een exploitatietermijn als huurwoning van N jaar.

bijvoorbeeld:

De woningen dienen gedurende een termijn van ten minste 15 jaar na ingebruikname als zodanig beschikbaar te worden gehouden. 15 jaar na ingebruikname mogen de woningen worden omgezet naar koop en/of worden verhuurd voor een hogere huurprijs dan overeengekomen in dit convenant.

- De gemeente spant zich in om met corporaties afspraken te maken over het complexgewijs verkopen van te liberaliseren of geliberaliseerde sociale huurwoningen en om deze bij voorkeur aan de private partij te verkopen. De private partij gaat deze woningen vervolgens als middenhuurwoningen exploiteren gedurende minimaal N jaar.
- Afspraken over het wel of niet van toepassing verklaren van de huisvestingsverordening op middenhuurwoningen en de gewenste inhoud daarvan: de wijze waarop voorrang kan worden gegeven aan bepaalde woningzoekenden en de manier waarop toewijzing en vergunningverlening zal worden uitgevoerd.
- Afspraken over monitoring van de voortgang.

bijvoorbeeld:

De marktpartij overlegt elk jaar een verklaring waaruit blijkt tegen welke netto huurprijzen voor de sociale huur / middeldure huurappartementen in rekening zijn gebracht in dat jaar.

In [paragraaf 2.6](#) staat een kader over handhaving en de relatie tussen maatwerkafspraken / uitgifteovereenkomsten en het bestemmingsplan.

5. Inschakelen corporatie voor verhuur en bouw van middenhuurwoningen

Corporaties kunnen onder voorwaarden een bijdrage leveren aan een groter middenhuursegment. Dat kan zowel via herbestemming van de huidige voorraad van de corporatie, als via herstructurering en nieuwbouw.

In de woonvisie kan de gemeente haar ambities over het middenhuursegment opnemen. Dit is in het bijzonder van belang als zij hierbij een bijdrage van corporaties verwacht. Corporaties geven namelijk jaarlijks in hun zogenaamde 'bod' aan op welke manier zij naar redelijkheid bijdragen aan het lokale volkshuisvestingsbeleid, zoals vastgelegd in de woonvisie. Aan de hand hiervan worden prestatieafspraken gemaakt.

Zie de [Handreiking Prestatieafspraken](#) (herzien), hoofdstuk 3: De brede woonvisie.¹⁵

5.1 Bestaande voorraad van de corporatie

De gemeente kan met de corporatie prestatieafspraken maken over de bestemming van de bestaande corporatievoorraad. Hier vallen ook de woningen onder die de corporatie in het middenhuursegment verhuurt.

Een deel van de corporaties heeft een administratief gescheiden commerciële tak die middenhuurwoningen verhuurt. De corporatie neemt voornemens voor deze tak op in het bod aan de gemeente, zodat daar prestatieafspraken over kunnen worden gemaakt.¹⁶ Het gaat dan bijvoorbeeld over het overbrengen van woningen van de kernvoorraad naar de commerciële voorraad, voornemens over de verkoop van woningen, voorgenomen huurwijzigingen of het voorgenomen toewijzingsregime. De bijdrage vanuit de commerciële tak kan dus ook op tafel komen bij het maken van de prestatieafspraken met gemeenten en huurders, zeker als de gemeente hierover wensen heeft. Als de corporatie een juridisch gesplitste commerciële tak heeft, zijn de voornemens niet in het bod opgenomen. Wel kunnen ook hierover prestatieafspraken worden gemaakt.

¹⁵ De Handreiking prestatieafspraken biedt lokale partners handvatten om de samenwerking rond woonvisie en prestatieafspraken vorm te geven. De handreiking is voorzien van tips, praktijkvoorbeelden en valkuilen voor huurderorganisaties, gemeenten en corporaties en behandelt de stappen in het proces van het opstellen van een woonvisie tot verslaglegging en verantwoording.

¹⁶ Met het bod wordt het jaarlijks door de corporatie te verstrekken overzicht van voorgenomen activiteiten bedoeld (art. 43 Woningwet).

Bij het maken van prestatieafspraken kan worden besproken of, en onder welke voorwaarden, een deel van de huidige sociale voorraad ook door de corporatie in het middenhuursegment kan worden verhuurd. Dit is toegestaan bij woningen die minimaal 145 punten (Woningwaarderingssysteem) hebben; zogenaamde potentieel te liberaliseren woningen.¹⁷ Als de woningen leeg worden overgeheveld, is geen toestemming van de Autoriteit woningcorporaties vereist. Gaan ze in verhuurde staat over, moet de corporatie wel vooraf toestemming vragen. De corporatie moet een zienswijze aan de gemeente vragen, die zij meeleveren aan de Autoriteit.

Ook kan worden besproken of een deel van de corporatievoorraad kan worden verkocht aan een juridische dochter van de corporatie of een marktpartij die de woningen als middenhuurwoning aanbiedt. Verkoop van te liberaliseren of geliberaliseerde huurwoningen door een corporatie is recent vereenvoudigd. Als de corporatie woningen verkoopt die zij op dit moment al in het middenhuursegment verhuurt, is geen zienswijze van de gemeente meer nodig. Bij verkoop van potentieel te liberaliseren huurwoningen kan de zienswijze van de gemeente achterwege blijven als er prestatieafspraken met gemeente en huurders over verkoop zijn gemaakt en hierin is vastgelegd dat er evenveel goedkope woningen worden bijgebouwd. De verkochte woning dient dan gedurende zeven jaar verplicht verhuurd te worden met een huurprijs tot € 850 per maand (wordt niet geïndexeerd).

Bij het maken van de afspraken over de bestaande corporatievoorraad en bij verkoop van sociaal bezit moet de beschikbaarheid van sociale huurwoningen nu, maar ook in de toekomst, worden meegenomen. Het kan wenselijk of noodzakelijk zijn om, ter compensatie van verkochte of geliberaliseerde sociale huurwoningen, (eerst) nieuwe sociale huurwoningen aan de voorraad toe te voegen, die passen bij de lokale behoefte. Zo kunnen gemeenten en corporaties prestatieafspraken maken over beschikbare bouwgrond voor sociale woningen, in ruil voor het overbrengen van bestaande woningen naar het middenhuursegment.

5.2 Nieuwbouw

Het zorgen voor middenhuurwoningen en koopwoningen is primair de taak van marktpartijen en is een niet-DAEB-activiteit. Indien een gemeente voor de bouw van middenhuurwoningen een beroep wil doen op corporaties, moet zij rekening houden met de regels uit de Woningwet. Deze regels zijn bedoeld om een gelijk speelveld te creëren tussen corporaties en marktpartijen en om te voorkomen dat de corporatie te grote financiële risico's loopt met activiteiten buiten de kerntaak.

Als de gemeente nieuwe middenhuur wenst en hiervoor eventueel een beroep wil doen op de corporatie, zijn twee zaken van belang:

- Ten eerste moet de gemeente hebben aangegeven dat de investering nodig is voor de uitvoering van het volkshuisvestelijke beleid. De beste plek is daarvoor de woonvisie, maar het kan ook uitkomst zijn van een behoefteonderzoek op lokaal niveau of een uitwerking zijn van nadere afspraken tussen gemeente, marktpartijen en corporaties.
- Ten tweede is het van belang dat de gemeente, als zij een investering wenselijk vindt, dit aan alle partijen op een duidelijke manier laat weten. Zo ontstaat er een gelijk speelveld tussen marktpartijen en corporaties en wordt voorkomen dat er partijen over het hoofd worden gezien.

Met de markttoets (zie kader hieronder) worden bovenstaande zaken geborgd. De rol van de gemeente binnen de markttoets, namelijk de verklaring dat de investering noodzakelijk is en de algemene bekendmaking, volgt daarmee logischerwijs uit het hebben van een visie op middenhuur en het transparant opereren ten opzichte van de lokale partners.

¹⁷ Het minimum aantal punten wordt bepaald aan de hand van de liberalisatiegrens en het bijbehorende aantal punten volgens het WWS-puntensysteem: <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/stcrt-2017-23637.html>.

De markttoets voor corporaties

Voor het realiseren van nieuwe middenhuurwoningen wordt in de Woningwet onderscheid gemaakt tussen de juridische dochter en de administratief gescheiden tak. Voor de juridische dochter zijn er geen wettelijke belemmeringen om middenhuurwoningen te bouwen. Voor de administratief gescheiden tak gelden extra regels in de vorm van de markttoets.

De markttoets bestaat uit drie onderdelen: een marktverkenning door de gemeente (de eigenlijke markttoets), een toets op het werkdomein van de corporatie en een financiële toets. Voorafgaand aan de markttoets moet duidelijk zijn dat de gemeente de activiteit noodzakelijk acht. Met de marktverkenning door de gemeente wordt het gelijke speelveld tussen corporatie en marktpartijen geborgd. De financiële toets wijst uit of in voldoende mate kan worden uitgesloten dat marktverstoring plaatsvindt en of de corporatie geen risico's loopt met het uitvoeren van de activiteit. Met de verklaring van de gemeente en de toets op het werkdomein wordt de volkshuisvestelijke grondslag getoetst. Zonder goedkeuring vooraf van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) mag de activiteit niet plaatsvinden.

Zie [de factsheet over de markttoets](#).

6. Meer informatie?

Bij gesprekken in het kader van de Samenwerkingstafel Middenhuur merkten de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) en het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) dat er bij gemeenten behoefte is aan een overzicht van het beschikbare instrumentarium dat kan worden ingezet voor middenhuur. Dit document is tot stand gekomen door een samenwerking tussen VNG en BZK. Dit document is in opdracht van de VNG juridisch getoetst door AKD. Aan dit document kunnen geen rechten worden ontleend.

Meer informatie over de Samenwerkingstafel Middenhuur:

- [Tussenrapportage samenwerkingstafel middenhuur \(16 juni 2017\) Kamerbrief](#)
- [Landelijke samenwerkingstafel van start voor meer aanbod middenhuur \(15 februari 2017\) Nieuwsbericht](#)
- [Longread: Middensegment Woningmarktbeleid – Meer betaalbare huurwoningen voor doorstromers nodig](#)
- [Plan van aanpak samenwerkingstafel middenhuur \(14 februari 2017\) Kamerbrief](#)
- [Rob van Gijzel voorzitter samenwerkingstafel voor extra aanbod huurwoningen middensegment \(22 december 2016\) Nieuwsbericht](#)
- [Benoeming van de Voorzitter van de samenwerkingstafel middenhuursegment \(22 december 2016\) Kamerbrief](#)

Heeft u vragen over of aan de Samenwerkingstafel Middenhuur? Neem dan contact op via samenwerkingstafel@minbzk.nl

