

Artikel 1j: Middeldure huur en Middenhuur

Binnen de begripsbepalingen staat in Artikel 1i het begrip ‘Middeldure huurwoning’ genoemd, met verwijzingen naar ‘Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte’. Gevraagd wordt om in de toelichting bij dit artikel een verwijzing te maken naar ‘Middenhuurwoningen’, zoals opgenomen in het ‘Besluit kwaliteit leefomgeving’, Artikel 5.161c, en de Nota van Toelichting bij de ‘Wet Betaalbare Huur’. Middeldure huur en middenhuur worden als begrippen naast en door elkaar gebruikt. Bovenstaande toevoeging maakt de verwijzing eenduidig.

Artikel 5.3

Graag aanpassen naar prijspeil 2025, volgend <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/stcrt-2024-41897.html>. Er staat nu prijspeil 2024 in de verordening, maar de genoemde bedragen zijn van 2023.

Artikel 6 lid 5

Tekst vervangen door:

Indien aanvrager dan wel een of meer anderen die tot zijn huishouden behoren op het moment van de aanvraag een woning bewonen die zijn of hun eigendom is, dan dient bij de aanvraag een overeenkomst te worden overlegd waaruit blijkt dat de woning *is* verkocht en dat deze binnen zes maanden aan de koper in eigendom zal worden overgedragen.

Artikel 17 lid 2

Steeds vaker realiseren corporaties in samenwerking met zorgpartijen gemengde complexen, waarin zowel woningen voor reguliere woningzoekenden worden aangeboden, als woningen voor mensen die behoren tot een bijzondere doelgroep als bedoeld in art 14 van de voorgestelde verordening. Het is dan aan de zorgpartij om kandidaten aan te dragen, terwijl van de reguliere woningzoekenden wordt gevraagd hun belangstelling voor een woning in het betreffende complex te motiveren door het sturen van een brief of in een gesprek. Vooralsnog wordt de voorrang geregeld via lokaal maatwerk, maar het heeft de voorkeur hier een aparte regeling voor te treffen. Voorgesteld wordt dit te doen door een artikel 17 lid 2 sub d toe te voegen, luidende: woonruimte van een woningcorporatie die bedoeld is voor bewoning door een groep mensen waarvan een deel reguliere huurder is en een deel behoort tot een bijzondere doelgroep.

Artikel 43: Aanbieding van Middeldure huur via een openbaar digitaal aanbodstelsel verplicht stellen

Op basis van het ‘Besluit Betaalbare Huur’ is het goed te beargumenteren dat de doelgroep voor middenhuur een kwetsbare groep is en dat het verplicht stellen van het aanbieden van de schaarse middenhuurwoningen via een openbaar digitaal aanbodstelsel zoals ‘Huren in Holland Rijnland’ gerechtvaardigd is. Het opnemen van middenhuurwoningen in een regionaal woonruimteverdeelsysteem bevordert immers rechtvaardige toegang, transparantie en maatschappelijke continuïteit.

Schaarste in het middensegment

Het middeldure segment staat structureel onder druk, mede door een gebrek aan nieuwbouw en uitpolding van bestaande voorraad. Dit leidt tot een situatie waarbij betaalbare middenhuurwoningen op de vrije markt zeldzaam zijn, en toegang zonder regulering veelal afhankelijk is van netwerken of geluk.

Lage kans op vrije markt

Door gebrek aan transparantie en regulering in de vrije sector, maken middenhuurders weinig kans op passende woonruimte. Net als lage inkomens op de sociale huurmarkt hebben middeninkomens structureel onvoldoende onderhandelingspositie. Ze kunnen niet wachten op spontane beschikbaarheid of opbieden tegen beleggers.

Bewezen model: sociaal huursegment via verdeelsystemen

Het gebruik van woonruimteverdeelsystemen zoals 'Huren in Holland Rijnland' voor sociale huurwoningen is effectief gebleken in het eerlijk verdelen van schaarse woningen aan een kwetsbare doelgroep. De situatie voor middenhuurders is sterk vergelijkbaar: ook zij zijn door marktfalen uitgesloten van passende huisvesting.

Stimuleren van doorstroming vanuit sociale huurwoningen

Het opnemen van middeldure huurwoningen in het woonruimteverdeelsysteem draagt bij aan het stimuleren van doorstroming. Veel middeninkomens die nu in een sociale huurwoning wonen (bijvoorbeeld vanwege langdurige wachttijd of scheiding) zouden graag doorstromen, maar vinden geen betaalbaar alternatief in de middenhuur. Door passende middenhuurwoningen transparant beschikbaar te maken via het verdeelsysteem, wordt deze doorstroom gestimuleerd. Dit verhoogt de beschikbaarheid van sociale huurwoningen voor huishoudens met de laagste inkomens.

Gelijke behandeling van kwetsbare doelgroepen

Als lage inkomens vanwege hun kwetsbaarheid toegang krijgen tot een verdeelsysteem, dan is het logisch en rechtvaardig dat ditzelfde instrument ook wordt ingezet voor een andere kwetsbare doelgroep: de middeninkomens. Dit draagt bij aan een evenwichtige, inclusieve woningmarkt.

Zoals naar voren gebracht in de Beleidscommissie Woonruimteverdeling wordt gevraagd om middenhuur verplicht aan te bieden via het regionale woonruimteverdeelsysteem, Huren in Holland Rijnland.