

Overzicht

Inventarisatie lokale middenhuurregulering

27 februari 2023



1.1 INTRODUCTIE

In deze inventarisatie, die Capital Value voor het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties heeft uitgevoerd, werd voor alle 345 Nederlandse gemeenten vastgesteld of zij lokale regelgeving voor het middenhuursegment hebben ontwikkeld en, indien van toepassing, hoe deze regulering eruit ziet. In dit overzicht zijn de belangrijkste overeenkomsten en opmerkelijke verschillen weergegeven. Bij deze inventarisatie hoort een volledige tabel met alle gemeenten en alle kenmerken van de regulering, die aan het Ministerie zal worden verstrekt.

1.2 ALGEMENE KENMERKEN VAN LOKALE REGULERING MIDDENHUUR

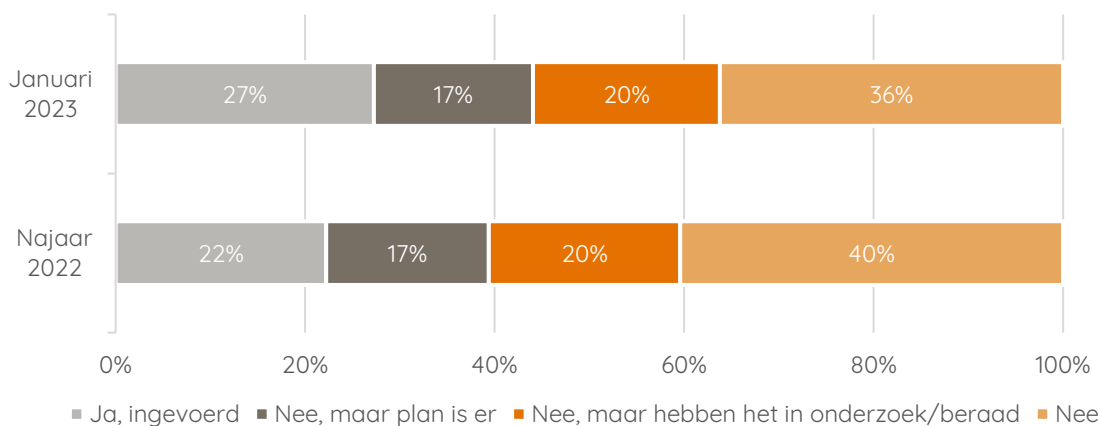
Aanwezigheid van de regulering bij gemeenten

Van alle 345 Nederlandse gemeenten hebben 94 gemeenten (27%) momenteel middenhuurregulering ingevoerd. In het najaar van 2022, voor de introductie van de Kamerbrief inzake de regulering van het middensegment, bedroeg dit aandeel nog 22%.

17% van de gemeenten heeft een plan om regulering in te voeren, maar heeft dat nog niet gedaan. Dit aandeel is gelijk aan vorig jaar. Ook gemeenten die regulering in onderzoek hebben (20%) zijn gelijk gebleven in aantal (zie figuur 1).

Figuur 1. Gemeenten met regulering middenhuursegment

Bron: Capital Value, 2023

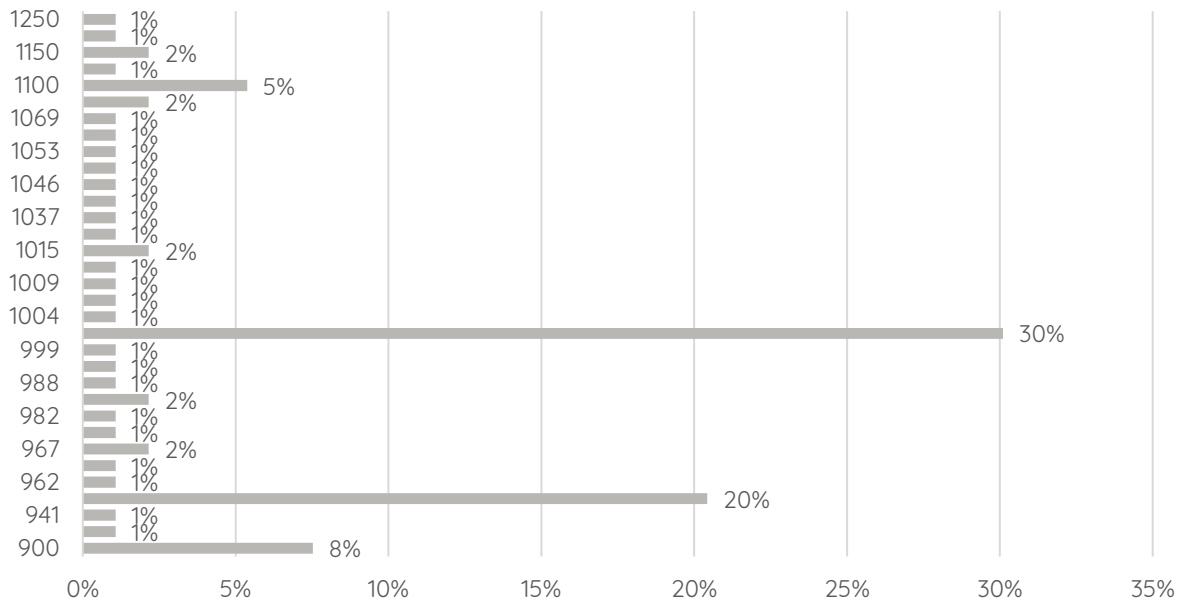


Bovengrens middenhuursegment

De bovengrens van het middenhuursegment wordt door gemeenten verschillend uitgewerkt. In gemeenten die momenteel middenhuur reguleren varieert deze grens van €900 tot €1.250 per woning per maand. In de onderstaande figuur 2, die de verdeling van de gemeenten over de gekozen bovengrenzen weergeeft, is te zien dat 30% van de gemeenten reguleert met een bovengrens van €1.000. Nog eens 20% reguleert met een bovengrens van €950. In totaal reguleert 71% van de gemeenten tot een bovengrens van €1.000.

Figuur 2. Frequentieverdeling Nederlandse gemeenten met regulering naar bovengrens van het middenhuursegment

Bovengrens bij inwerking treden besluit, niet geïndexeerd. Bron: Capital Value, 2023



Prijsklassen

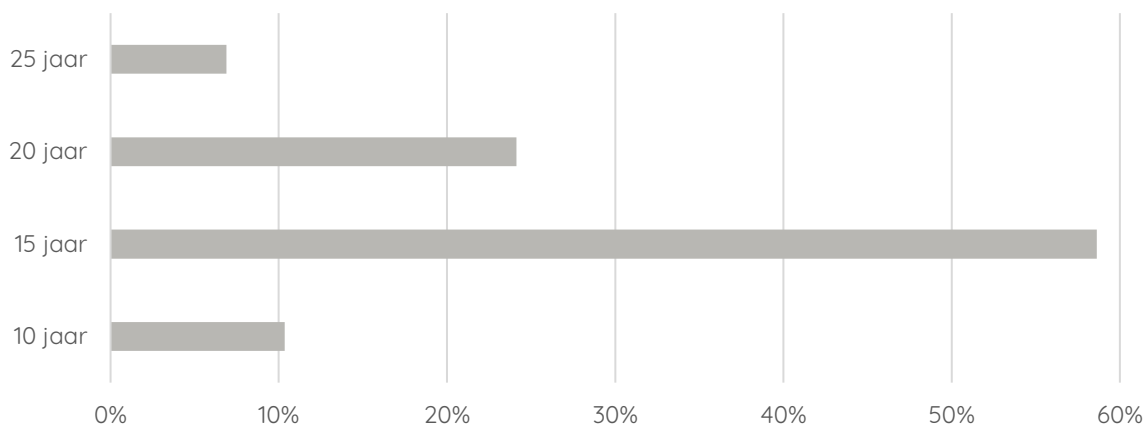
Dertig gemeenten hanteren een tweede prijscategorie. Deze categorieën worden door de gemeenten op vier verschillende manieren gedifferentieerd. Sommige gemeenten verdelen de prijsklassen door twee inkomens-eisen voor de toekomstige huurders op te stellen. Ook worden prijsklassen onderverdeeld op basis van een minimale en/of maximale gebruikersoppervlakte van de woning. Een derde wijze waarop het middenhuur-segment verdeeld wordt, is naar het type woning. De lagere prijsklasse geldt voor de appartementen en de hogere prijsklasse geldt dan voor de grondgebonden woningen. Als vierde methode wordt de locatie van de woning gebruikt om prijsklassen te verdelen. A-locaties vallen in dit geval in de hogere prijsklasse.

Instandhoudingstermijn

De instandhoudingstermijn in deze gemeenten ligt tussen de 10 en 25 jaar, waarbij een instandhoudingster-mijn van 15 jaar het meest voorkomend is (figuur 3). De afspraken rondom de middenhuurregulering zijn bij het grootste gedeelte van de gemeenten vastgesteld in de Doelgroepenverordening. In de overige gemeen-ten is het de regulering vastgesteld in het gemeenteblad, de woonvisie of het actieplan van de gemeente.

Figuur 3. Frequentieverdeling Nederlandse gemeenten met regulering naar instandhoudingstermijn middenhuursegment

Bron: Capital Value, 2023



Indexatiemethode

Er worden diverse manieren gehanteerd om de bovengrens van het middenhuursegment jaarlijks te indexeren. Het meest voorkomende is de indexatie die gelijk is aan de consumentenprijsindex (CPI, 60% van de regulerende gemeenten). Ook is de indexatie van het CPI + 1% veel terug te zien (7%). Ook komen er enkele gemeenten terug die voor de indexatie van de middenhuurwoningen aansluiten bij de maximale indexatie van sociale huren zoals die ieder jaar door het Ministerie wordt opgesteld (6%).

Huisvestingsvereisten

72% van de gemeenten met een middenhuurregulering hebben ook huisvestingsvereisten gedefinieerd. In deze vereisten wordt voorgeschreven aan welke eisen huurders moeten voldoen om toegang te kunnen krijgen tot het middenhuursegment in de gemeente. In de meeste gemeenten richt het huisvestingsvereiste zich op het inkomen van huurders, en wordt het maximum inkomen bepaald op basis van de DAEB-norm. De norm voor de doelgroep voor huurder van middenhuurwoningen ligt bij de gemeenten tussen de 1,25 en 2 keer de DAEB-norm, waarbij 1,5 keer de DAEB-norm het meest voorkomende is. Enkele gemeenten hebben onderscheid gemaakt tussen eenpersoonshuishoudens en meerpersoonshuishoudens.

Overige typerende kenmerken middenhuurregulering

- Het grootste gedeelte van de middenhuurregulerende gemeenten richt zich op nieuwbouw huurwoningen (94%).
- In de regulering worden regelmatig eisen gesteld aan de kenmerken van woningen die in het bedoelde middenhuursegment vallen, zoals minimale oppervlaktes of maximale huurprijzen per vierkante meter.
- Vaak worden programmeringseisen gesteld aan nieuwbouwcomplexen (in 41% van de regulerende gemeenten), waarbij een (vaste) verdeling over de segmenten sociale huur, (lokaal gedefinieerde) middenhuur en vrije sectorhuur wordt voorgeschreven. 72% van de gemeenten die hierover regels heeft opgesteld, schrijft een vaste verdeling over de drie segmenten voor, terwijl 15% van de gemeenten alleen voorschrijft hoeveel sociale huur er moet worden gerealiseerd en nog eens 13% alleen voorschrijft hoeveel middenhuur er moet worden gerealiseerd.

1.3

BIJZONDERHEDEN

Naast de hierboven beschreven algemene bevindingen zijn er ook uitzonderingen die bijzondere vormen van regulering toepassen. Enkele voorbeelden hiervan zijn:

- De gemeente Rotterdam zal **pilots** in gaan zetten om voorrang te geven aan maatschappelijke beroepen voor het verkrijgen van een middenhuurwoning.
- In de gemeente Uithoorn krijgen **huurders van de woningcorporatie Eigen Haard** voorrang op de middenhuurwoningen indien de huurders een sociale huurwoning aan de corporatie achterlaten. Ook in Blaricum zullen de huurders voorrang krijgen als ze een sociale huurwoning in de gemeente achterlaten.
- De gemeente Ermelo heeft als huisvestingsvereiste dat de doelgroep voor middenhuur woningen huishoudens zijn **niet tot de doelgroep voor de sociale huur** behoren.
- Er zijn twee gemeenten die **drie prijsklassen** hanteren, het gaat hierbij om kleine stappen van ongeveer €50 euro per klasse.
- Ook bij de indexatie zijn er bijzonderheden. Een enkele gemeente heeft aangegeven de aanvangshuren te **indexeren aan de hand van de afspraken conform het biedboek van de gemeente**. Ook zijn er enkele gemeenten die de middenhuurwoningen indexeren aan de hand van de grondprijzbrief en de woningmarktmonitor.