

Verzonden per e-mail

Telefoon 033 - 247 22 22

www.nijkerk.eu

Uw brief van	8 april 2025	Ons kenmerk	1909395
Uw kenmerk		Bijlage	
Datum	9 mei 2025	Behandeld door	F. de Bruin
Onderwerp	Vragen over midden- en vrijesectorhuur in Nijkerk van VVD	Team	Vakspecialisten

Geachte heer Van Hessel,

Op grond van artikel 69 van het Reglement van Orde van de gemeenteraad heeft u samen met Tjidde Luigjes vragen gesteld over midden- en vrijesectorhuur in Nijkerk van VVD. In deze brief beantwoorden wij uw vragen.

1. Herkent u het beeld dat het aanbod in de midden- en vrijesectorhuur kleiner wordt?

Ja, dat beeld wordt bevestigd. In de Woonvisie 2024+ erkent de gemeente dat er een tekort is aan betaalbare huurwoningen, vooral in het middensegment. Dit raakt starters, jonge gezinnen en ouderen die willen doorstromen. De visie stelt dat 67% van de woningbouw in het betaalbare segment moet vallen (inclusief sociaal en middenhuur/-koop). Hoewel dit richting geeft, blijft realisatie van met name middenhuur achter. De Woonvisie 2024+ biedt wél ruimte voor een pilot middenhuur, maar daar is nog geen verdere invulling aan gegeven. Verdere aanvullende maatregelen zijn er op dit moment niet.

2. Bent u bekend met de Wet betaalbare huur en de wijzigingen in de wet IB met betrekking tot box 3?

Ja.

3. Wat zijn de effecten van de wettelijke ontwikkelingen voor het aanbod in de midden- en vrijesectorhuur in de gemeente Nijkerk?

- a. Wet betaalbare huur: Meer bescherming en betaalbaarheid tot ca. €1.100 huur. Dit is gunstig voor huurders, maar kan investeerders ontmoedigen vanwege lagere rendementen.

- b. Aangescherpt Woningwaarderingsstelsel (WWS): Meer woningen vallen onder gereguleerde huur, wat het aanbod in de vrije sector verder beperkt.
 - c. Woonvisie 2024+: De woonvisie biedt beleidsruimte voor een pilot middenhuur, waarmee innovatieve woonvormen of gerichte afspraken met marktpartijen kunnen worden getest. Deze kans is nog niet benut. Verdere maatregelen bovenop deze visie zijn nog niet genomen.
4. *Hoe groot is het verschil in vraag en aanbod in woningen in de midden- en vrijesectorhuur?*
Er is een duidelijke mismatch. Middenhuurwoningen zijn schaars, terwijl de vraag groot is. Starters en middeninkomens kunnen moeilijk terecht. Wachttijden en hoge huren bevestigen de structurele krapte.
5. *Is het verschil tussen aanbod en vraag sinds de invoering van de Wet betaalbare huur gewijzigd?*
Nee, de disbalans is nauwelijks veranderd. Meer woningen vallen nu onder gereguleerde huur, maar structurele belemmeringen zoals hoge bouwkosten, stikstof en beperkte investeringsbereidheid remmen de uitbreiding van het aanbod.
6. *In hoeverre draagt het woningwaarderingsstelsel bij aan een afname van het aanbod?*
Door strengere regulering kunnen verhuurders minder vragen voor middenhuurwoningen. In combinatie met gestegen kosten maakt dit het verhuren in het middenhuursegment minder aantrekkelijk. Hierdoor dreigt het aanbod juist te dalen in plaats van te groeien.
7. *Deelt u onze zorg dat er voor veel middeninkomens geen passende woning bestaat?*
Ja, die zorg wordt breed gedeeld. Middeninkomens vallen vaak tussen wal en schip: te veel voor sociale huur, te weinig voor dure vrije sectorhuur of koop. Betaalbare middenhuur is schaars, wat hun positie op de woningmarkt verzwakt.
8. *Op welke manier kan de gemeente bijdragen in het vergroten van het aanbod?*
De Woonvisie 2024+ biedt beleidsruimte om het middenhuursegment te versterken. Een van de instrumenten die hierin wordt genoemd, is de mogelijkheid om een pilot middenhuur te ontwikkelen. Hiermee kunnen in samenwerking met marktpartijen innovatieve woonconcepten of gerichte afspraken worden uitgetoetst om het aanbod voor middeninkomens te vergroten. Concrete uitwerking of uitvoering van deze pilot is op dit moment echter nog niet ingezet. Verdere aanvullende maatregelen zijn in het huidige beleid nog niet opgenomen.
9. *Bent u met ontwikkelaars in gesprek over het uitbreiden van het aanbod midden- en vrijesectorhuur, en kan de gemeente een rol vervullen om ontwikkelaars met verhuurders te koppelen zodat in nieuwe ontwikkelingen dit aanbod ook gerealiseerd kan worden?*
Dit gebeurt al mondjesmaat zoals in Paasbos, op dit moment zijn er geen verdere structurele gesprekken.
10. *Is er een vereniging of stichting georganiseerd die in de gemeente Nijkerk opkomt voor de belangen van huurders in de middenhuur en de vrije sector huur?*
Ja, Huurdersorganisatie Nijkerk (HON) behartigt de belangen van huurders, waaronder ook in de vrije sector. Zie: www.huurdersnijkerk.nl.

Wij hopen uw vragen hiermee voldoende beantwoord te hebben.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Nijkerk,

de secretaris,



de heer drs. J.G. de Jager

de burgemeester,



mevrouw T.T.E. de Jonge-Ruitenbeek