



## De noodknop van Ollongren: wat is haar plan?

[← Terug](#)

*De regulering van middenhuur prijzen: sommigen smachten ernaar, anderen vrezen het 'vonnis'. Op 4 juli 2019 maakte minister Ollongren een eerste opzet bekend voor de invulling van de noodknop voor het middensegment. Wat is haar huidige plan?*

Het is voor mensen met een middeninkomen de laatste jaren erg moeilijk geworden om, vooral in grote steden, een huurwoning te vinden. Excessieve prijsstijgingen maken woningen in het middensegment vrijwel onbereikbaar voor een specifieke groep starters en jonge gezinnen. Daarom heeft minister Ollongren op verzoek van de Tweede Kamer een noodknop middenhuur opgesteld: een plan om het aantal middenhuurwoningen (€720 tot €1000) te vergroten.

### Regulering van de huurprijzen

Wat kunnen huurders, gemeenten en marktpartijen verwachten? Met het huidige voorstel wordt de *aanvangshuurprijs* van middenhuurwoningen gereguleerd. De noodknop zal alleen gelden voor woningen met een WOZ-waarde tot €300.000, waarbij de aanvangshuurprijs maximaal ongeveer 6% van de WOZ-waarde mag zijn. Woningen kunnen echter niet terugvallen in het gereguleerde segment met een huur onder €720.

### Een tijdelijk ingrijpen

Volgens het voorstel dat nu op tafel ligt wordt de noodknop opgenomen in de Huisvestingswet 2014 en per gemeente uitgewerkt om passende, lokale oplossingen te realiseren. Het is een tijdelijk ingrijpen: van maximaal vier jaar, waarna een gemeente de noodknop alleen kan behouden als zij voldoende maatregelen heeft genomen om de schaarste te verhelpen. Dit is één van de manieren waarop de minister tracht nieuwbouwprojecten te beschermen.



## Fatsoenlijke investeerders

Want Ollongren benadrukt in haar brief van 4 juli aan de Kamer dat de noodknop 'niet ten koste mag gaan van de investeringsmogelijkheden van fatsoenlijke investeerders'. Gemeenten zijn zodoende verplicht om bij het uitwerken van de lokale noodknop ook bouw te stimuleren en het investeringsklimaat te verbeteren. Zo bewaakt Ollongren zowel de korte- als lange termijn belangen.

## Woondeal Rijk en MRA

Zo zorgt de langjarige samenwerking van het Rijk met de Metropoolregio Amsterdam (MRA), die op 5 juli 2019 gesloten werd, ervoor dat de regio 100.000 woningen kan bijbouwen tot en met 2025. Om tegemoet te komen aan de beperkte investeringscapaciteit van woningcorporaties zal een wetswijziging flexwoningen vrijstellen van de verhuurderheffing. Daarnaast maakt het Rijk extra geld vrij voor het ontwikkelen en versnellen van diverse woningbouwlocaties. In lijn met de plannen van minister Ollongren komen de partijen in de woondeal tevens overeen te zoeken naar oplossingen voor het betaalbaar houden van bestaande middenhuurwoningen.

## Maximering van WOZ-punten

In haar brief aan de Kamer stelt Ollongren tot slot dat een deel van de sociale huurwoningen in de vrije sector is beland dankzij een hoge WOZ-waarde. Maximering van de WOZ-punten in het woningwaarderingstelsel (WWS) moet deze woningen weer beschikbaar maken voor middenhuurders. De minister ziet het belang van de WOZ-waarde als onderdeel van het puntensysteem, maar pleit voor een boven- en ondergrens.

## Focuspunten: de 3 B's

Ollongren zoekt met dit plan naar een goede balans voor alle partijen. Daarbij focust zij op drie punten. De noodknop dient om huren **betaalbaar te houden**. Toewijzen ofwel **bestemmen** moet middenhuurwoningen ook daadwerkelijk beschikbaar maken voor mensen met een middeninkomen. Tot slot is **bouwen**, en daarbij een gunstig investeringsklimaat creëren, volgens Ollongren dé langetermijnoplossing voor het woontekort.

## Het gewenste effect?

Maar zowel gemeenten als marktpartijen zien het huidige plan niet zitten. Voor gemeenten gaat de beperking van huurprijsstijgingen niet ver genoeg, terwijl marktpartijen vrezen dat de noodknop investeerders afschrikt. Bovendien lijkt de noodknop zijn doel voorbij te streven in steden met hoge WOZ-waarden (Amsterdam, Utrecht), waar een maximum van 6% van de WOZ-waarde nauwelijks effect heeft. Najaar 2019 krijgen alle partijen duidelijkheid: dan brengt minister Ollongren het definitieve pakket van maatregelen naar buiten.

