



Aan het college van Burgemeester en Wethouders van de
Gemeente Nijkerk

Datum: 8 april 2025

Betreft: Schriftelijke vragen over de midden- en vrijesectorhuur in Nijkerk

Geacht college,

De Nijkerkse VVD-fractie vraagt al geruime tijd inzicht in de situatie op de woningmarkt. In beeldvormingen is via woningcorporaties en marktpartijen inzicht gegeven in de situatie op de sociale huurmarkt en de koopmarkt. Een blinde vlek hierin is de huurmarkt voor de middenhuur en de vrije sector huur. Dit betreft de huurmarkt voor woningen vanaf € 900,07 per maand (prijspeil 2025).

Per 1 juli 2024 is de Wet betaalbare huur inwerking getreden. Hierin staat dat de liberalisatiegrens omhoog gaat omdat in de middenhuur gebruik wordt gemaakt van het woningwaarderingssysteem. Hiernaast wordt de toerekening aan een woning in box 3 niet belast met het werkelijk rendement, maar op basis van de stijging in de WOZ-waarde. Tweede Kamerlid Peter de Groot heeft eerder al gewaarschuwd voor de effecten van het aanbod in de middenhuur en de vrije sector huur wanneer deze wetten zijn doorgevoerd.

In Nederland zien we dat de Wet betaalbare huur vooral nadelig uitpakt voor het aanbod¹, of voor de duur van huurcontracten. De desastreuze gevolgen van de nieuwe wet worden zelfs door de president van DNB onderschreven². De Raad heeft geen inzicht in de omvang van de middenhuur en de vrije sector huur, en de effecten van nieuwe wetgeving.

Op grond van artikel 69 van het Reglement van Orde van de gemeenteraad stelt de fractie van VVD Nijkerk-Hoevelaken daarom de volgende vragen:

1. Herkent u het beeld dat het aanbod in de midden- en vrijesectorhuur kleiner wordt?
2. Bent u bekend met de wet betaalbare huur en de wijzigingen in de wet IB met betrekking tot box 3?
3. Wat zijn de effecten van de wettelijke ontwikkelingen voor het aanbod in de midden- en vrijesectorhuur in de gemeente Nijkerk?
4. Hoe groot is het verschil in vraag en aanbod in woningen in de midden- en vrijesectorhuur?

¹ <https://www.bnr.nl/nieuws/economie/10564820/huurwet-hugo-de-jonge-pakt-vooral-slecht-uit-voor-middensegment>

² <https://www.nvm.nl/nieuws/2024/nvm-onderschrijft-oproep-klaas-knot-dnb-om-huurwet-terug-te-draaien/>

5. Is het verschil tussen aanbod en vraag sinds de invoering van de wet betaalbare huur gewijzigd? En zo ja, op welke manier?
6. In hoeverre draagt het woningwaarderingssysteem bij aan een afname van het aanbod?
7. Deelt u onze zorg dat er voor veel middeninkomens geen passende woning bestaat?
8. Op welke manier kan de gemeente bijdragen in het vergroten van het aanbod?
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?
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?

Namens de fractie van de VVD,

Richard van Hussen
Raadslid

Tjide Luigjes
Raadscommissielid