

Samen bouwen aan middenhuur

Ervaringen van één jaar Samenwerkingstafel middenhuur

Rapport van Rob van Gijzel, voorzitter Samenwerkingstafel middenhuur



Voorwoord

Voor u ligt de eindrapportage van het traject Samenwerkingstafel middenhuur.

Middenhuur is een fundamenteel onderdeel binnen de woningvoorraad van gemeenten. Zowel vanuit de woonwens van verschillende doelgroepen als voor de toekomst van de stad, is het belangrijk dat voldoende middenhuurwoningen beschikbaar zijn. Met een woningvoorraad die past bij de huidige en toekomstige vraag van haar inwoners, komt de woningmarkt in evenwicht.

Middenhuur draait om bouwen, bestemmen en behouden: genoeg woningen die voldoen aan de eisen van de bewoners en waarvan de huur ook in de toekomst betaalbaar is. Het aanbod in het middensegment van de woningmarkt, zowel koop als huur, moet zich kunnen ontwikkelen in lijn met de lokale vraag. Als stip op de horizon zetten we daarom in op een passende woningvoorraad in alle segmenten.

Samenwerkingstafels

De opdracht die de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties aan mij heeft verstrekt, is om lokale partijen te ondersteunen in het versterken van het middenhuursegment. De verantwoordelijkheid voor het vergroten van het aanbod in het middensegment ligt namelijk op lokaal niveau. Bij het realiseren van middenhuur zijn alle lokale partijen nodig.

Niet alleen de gemeente is aan zet, maar ook investeerders, ontwikkelaars, bouwers, huurders, makelaars, corporaties en de Rijksoverheid. Het gezamenlijk belang van al deze partijen is om vraag en aanbod van middenhuur bij elkaar te brengen.

Lokale samenwerkingstafels

Met de Samenwerkingstafel middenhuur zijn we in 2017 naar veertien steden met een gespannen woningmarkt gegaan, om te zorgen dat de vraag naar middenhuur beter wordt beantwoord. Bij de twaalf lokale samenwerkingstafels die zijn gestart, is een open gesprek gevoerd. Partijen hebben aan de hand van een concrete casus verkend wat zij zelf kunnen doen en wat ze nodig hebben van de ander om middenhuur neer te kunnen zetten. Aan de lokale tafels zijn mooie resultaten bereikt. Zo zijn de eerste tenders inmiddels gestart, hebben gemeenten investeerders gevonden die voor langere periode middenhuur willen realiseren en zijn afspraken gemaakt over de ontwikkeling van wijken. Ook zijn partijen zo enthousiast over deze werkwijze dat de samenwerkingstafels structureel worden en vaak verbreed over de hele woningmarkt. Zo kunnen partijen gezamenlijk oplossingen blijven vinden voor belangrijke vraagstukken op de woningmarkt.

Landelijke samenwerkingstafel

Aan de landelijke samenwerkingstafel hebben de vertegenwoordigers van de betrokken koepelorganisaties deelgenomen: VNG, HPP, IVBN, Neprom, Bouwend Nederland, Woonbond, NVM, Aedes en de Rijksoverheid. Bij de start was duidelijk dat de koepels vaak geen natuurlijke gesprekspartner voor elkaar waren. Dat is in de loop van dit jaar enorm veranderd. De partijen hebben continu constructief meegedacht over oplossingen en verbeteringen. Zo zijn huurders en verhuurders met elkaar in gesprek gegaan over wat redelijke huurprijsontwikkeling kan zijn in het middenhuursegment. Corporaties en investeerders hebben bekeken hoe doorstroming tot stand kan worden gebracht. Daarnaast is met de koepelorganisaties een roadmap ontwikkeld voor meer middenhuursegment: een aantal routes die de lokale partijen samen kan volgen om goed en snel te komen tot meer middenhuur. Deze roadmap is bijgevoegd bij de rapportage (bijlage 2). Tot slot is, mede dankzij de input van de partijen, aan de landelijke samenwerkingstafel een evenwichtig pakket aan aanbevelingen tot stand gekomen.

Aanbevelingen

Uit ervaringen van dit jaar is een aantal vaak voorkomende, praktische hindernissen naar voren gekomen, waardoor de realisatie van middenhuurwoningen wordt vertraagd of partijen hier zelfs van afzien. Sommige van deze punten vragen een verandering in het handelen van partijen, anderen vergen een aanpassing van wet- en regelgeving. Op basis van deze lessen worden bijgaande aanbevelingen uitgebracht aan het kabinet. De aanbevelingen zijn ook gericht aan de lokale partijen.

De aanbevelingen beslaan alle verschillende aspecten rondom het realiseren van middenhuur – binden, bouwen, bestemmen en behouden – en zorgen in gezamenlijkheid dat een groter, aantrekkelijker middenhuursegment tot stand komt.

De aanbevelingen zijn mijn aanbevelingen aan het kabinet. Ze zijn besproken aan de landelijke samenwerkingstafel. De aanbevelingen zijn zoveel mogelijk in samenwerking met deze partijen tot stand gekomen. Dit geldt zeker voor de partijen aan wie de betreffende aanbeveling gericht is. Deze aanbevelingen doe ik vanuit mijn verantwoordelijkheid als onafhankelijk voorzitter van de Samenwerkingstafel middenhuur. Langs die lijn kunnen alle partijen worden aangesproken op verbeterpunten die ik zie om middenhuur beter tot stand te laten komen.

Tot slot

Toen we begonnen met het traject troffen we op veel plekken partijen die met de rug naar elkaar stonden. Er was sprake van gestold wantrouwen waardoor het gezamenlijke belang om snel meer middenhuur te bouwen naar de achtergrond verdween. Gedurende het jaar zijn we er samen in geslaagd om van ‘staat van ontbinding’ naar ‘staat van verbinding’ te gaan. Partijen hebben inzicht gegeven en gekregen in elkaars belangen en hebben samen gezocht naar manieren om concreet middenhuur te laten ontstaan. Aan alle tafels is meer begrip ontstaan voor elkaars positie en konden afspraken worden gemaakt.

Met veel genoegen zie ik dat middenhuur als thema inmiddels echt op de agenda staat. Daarom spreek ik de hoop uit dat, net zoals in het regeerakkoord ‘Vertrouwen in de toekomst’, middenhuur een prominente rol zal krijgen in de coalitieakkoorden die worden gesloten na de gemeenteraadsverkiezingen van 2018. Middenhuur als onmisbaar onderdeel van een gezonde lokale en regionale woningmarkt. Daarbij heb ik gemerkt dat een gesprek dat aanvankelijk gaat over middenhuur, kan leiden tot bredere gesprekken over de toekomstbestendige stad. Door één aspect concreet aan te pakken, komen vanzelf ook andere onderdelen aan bod waar je samen afspraken over kan maken.

Ik bedank alle partijen die zich hebben ingezet voor de lokale en landelijke Samenwerkingstafels voor hun openheid, hun constructieve houding en hun gevoel van urgentie voor het onderwerp. Zij hebben gezorgd voor dynamiek in het proces; nu is het zaak die dynamiek vast te houden en met elkaar de geleerde lessen om te zetten in meer middenhuur. In het bijzonder wil ik mijn projectteam bedanken voor de geweldige ondersteuning en samenwerking.

Rob van Gijzel

Leeswijzer

Voorwoord	2
Samenwerkingstafels	2
Aanbevelingen	3
Tot slot	3
1 Middenhuur: waarom is het belangrijk?	5
Toegankelijkheid van de stad	5
Doelgroepen	5
Evenwichtige woningmarkt	6
2 Het aanbod van middenhuur blijft achter bij de vraag	7
Waarom neemt de vraag toe?	7
Waarom blijft het aanbod achter?	11
Nieuwbouw en bestaande voorraad	14
3 Aanpak Samenwerkingstafel middenhuur	15
Lokale samenwerkingstafels	15
Landelijke samenwerkingstafel	15
4 Ervaringen met één jaar samenwerkingstafel	16
Visie van de gemeente	16
Concrete locatie	17
Samen het gesprek aan	18
Inzicht in elkaars belangen	19
Toekomstbestendige aanpak	19
Resultaten	20
Andere steden	21
5 Aanbevelingen op basis van geleerde lessen	22
1. Binden	23
2. Bouwen	25
3. Bestemmen	27
4. Behouden	29
5. Tot slot	30
6 Bijlagen	31
Bijlage 1. Aanbevelingen in het kort	31
Bijlage 2. Roadmap middenhuur	33
Bijlage 3. Toepassing WWS-systematiek op lokaal niveau	34
Bijlage 4. Voorfinanciering binnenstedelijk bouwen	35

1 Middenhuur: waarom is het belangrijk?

Toegankelijkheid van de stad

Als een stad gemengd wil blijven en voor alle inkomensgroepen huisvesting wil bieden, is middenhuur een fundamenteel onderdeel van de woningvoorraad. Met voldoende middenhuur kunnen huishoudens vaker doorstromen naar de woning die bij hen past en nieuwe bewoners hebben gemakkelijker toegang tot de stad. Middenhuur draagt bij aan een evenwichtige bevolkingsopbouw. Jonge mensen kunnen zo bijvoorbeeld in de stad blijven wonen na hun studie of juist een huis vinden op de plek waar ze gaan werken. Dit zorgt voor levendigheid, bedrijvigheid en reuring. Deze dynamiek betekent voor een gemeente dat er voldoende draagvlak is voor voorzieningen. Bovendien geeft dit een binding aan de lokale arbeidsmarkt. Het is daarom belangrijk om voor verschillende inkomens, leeftijden en gezinssamenstellingen een passende woningvoorraad te hebben.

Een gemengde woningvoorraad binnen wijken zorgt ook voor een mix van bewoners. Zo kan binnen een stad ruimtelijke segregatie worden tegengegaan. Bewoners van verschillende afkomst of met verschillende inkomens komen binnen de wijk met elkaar in contact. Het toevoegen van middenhuurwoningen bij de herontwikkeling van een wijk met vooral sociale voorraad kan bijdragen aan de kwaliteit van een wijk, net als afspraken bij de herontwikkeling over de veiligheid en kwaliteit van de omgeving.

Steden maken in hun beleid keuzes over hoe zij er in de toekomst uit willen zien en hoe ze zich daarop aanpassen rondom bijvoorbeeld mobiliteit, milieu, economie, voorzieningen én wonen. Dit vereist zeker een visie op de toekomstige demografische ontwikkelingen als een goede samenwerking tussen partijen die de voorraad (kunnen) leveren.

Doelgroepen

Middenhuurwoningen voorzien in een behoefte van woningzoekenden. Middenhuur biedt een plek aan huishoudens met een middeninkomen die graag in een huurwoning willen wonen, of (moeten) wonen omdat zij niet terecht kunnen in de sociale sector of koopsector. Daarnaast biedt middenhuur ten opzichte van een koopwoning bepaalde flexibiliteit waar huishoudens soms bewust voor kiezen.

Met het middenhuursegment wordt betaalbare huurwoningen voor middeninkomens bedoeld. De precieze definitie van middenhuur verschilt per regio. In het kader van de Samenwerkingstafel middenhuur worden woningen bedoeld met een huurprijs tussen circa € 700,- en € 1000.

Doelgroepen voor het middenhuursegment zijn:

1. Mensen die geen huis willen kopen en graag flexibel willen blijven, bijvoorbeeld vanwege hun beroep, contract of levensfase;
2. Mensen die bewust kiezen voor een huurwoning, omdat zij geen risico willen lopen qua vermogen of niet verantwoordelijk willen zijn voor het onderhoud van de woning;
3. Huishoudens die niet (meer) in aanmerking komen voor een sociale huurwoning, maar (nog) niet kunnen kopen vanwege de koopprijs of gestelde hypotheekisen;
4. Starters op de woningmarkt;
5. Kenniswerkers die tijdelijk een woning zoeken in Nederland;
6. Ouderen die hun koopwoning willen verkopen om zo vermogen vrij te maken;
7. Huishoudens die nu nog in een corporatiewoning wonen, maar graag willen doorstromen naar een woning die beter bij hun woonwensen past.

Evenwichtige woningmarkt

Middenhuur draagt bij aan een evenwichtige woningmarkt, waarbij het belang van een passende voorraad voorop staat. Doorstroming en toegankelijkheid zijn belangrijke thema's binnen de woningmarkt. Zo kan middenhuur de doorstroming op gang brengen: van sociale huur naar vrije sectorhuur en tussen huur en koop. Middenhuur biedt zowel een plek aan mensen die vanuit de sociale sector willen doorstromen als aan mensen die hun huis willen verkopen om vermogen vrij te maken. Zo komen vervolgens woningen vrij in de sociale sector en koopsector. Hiermee heeft het middenhuursegment de functie van draaischijf op de woningmarkt: huishoudens kunnen de woningen gebruiken om op te stappen, door te stromen en terug te stromen, zodat ze altijd opnieuw een passende woning kunnen vinden.

In de voorraad van woningcorporaties zijn, gezien de wachtlijsten voor de sociale sector, te weinig goedkope woningen beschikbaar voor de laagste inkomens, terwijl een deel van deze woningen wordt bewoond door hoge(re) inkomens. Dit aantal neemt af (530.000 huurders in 2015 ten opzichte van 696.000 huurders in 2012), maar is nog steeds aanzienlijk.¹ Doordat deze huishoudens geen perspectief hebben om te verhuizen, komt de woning niet vrij voor de eigenlijke doelgroep van corporaties. Om te zorgen dat de bestaande voorraad passend wordt bewoond, moet middenhuur een volwaardig, betaalbaar en aantrekkelijk alternatief zijn voor hogere inkomens.

¹ Staat van de volkshuisvesting 2016

2 Het aanbod van middenhuur blijft achter bij de vraag

Steeds meer mensen zijn op zoek naar een woning in het middenhuursegment, maar het aanbod neemt niet snel genoeg toe. Deze schaarste aan betaalbare huurwoningen leidt tot hoge prijzen. De hoge prijzen zorgen ervoor dat minder woningen in het middensegment blijven, omdat de marktprijs boven de middensegmentprijs van circa € 1000 ligt. Het aanbod aan middenhuurwoningen neemt zo verder af en de prijzen komen hierdoor weer hoger te liggen. Zo wordt het verschil tussen aanbod en vraag steeds groter, zeker in gebieden met een gespannen woningmarkt. Zonder ingrijpen blijven we in deze neerwaartse spiraal zitten. In dit hoofdstuk kijken we naar de achtergrond van de toenemende vraag en het achterblijvend aanbod.

De toekomstige extra behoefte aan middenhuurwoningen bedraagt naar schatting tussen de 60.000 en 200.000 woningen in de komende tien jaar.² De behoefte aan 60.000 extra woningen is gebaseerd op cijfers uit Woon2015. Hierin staat dat 10 à 13% van huishoudens die graag wil verhuizen, naar een vrije sectorhuurwoning toe wil.³ Bij het uitspreken van de wens om te verhuizen, houden huishoudens rekening met de kans die zij denken te hebben op een woning naar hun wens: het is dus een extrapolatie uit het verleden. Omdat het aanbod van middenhuurwoningen in het verleden klein is geweest, schatten huishoudens hun kans op een middenhuurwoning niet hoog in. De behoefte van 60.000 is daarom een voorzichtige raming; de werkelijke wens ligt waarschijnlijk aanzienlijk hoger. De Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen (NVM) volgt deze redenering en spreekt van een behoefte van 200.000 middenhuurwoningen; de NVM geeft aan dat zij, mede gezien de te verwachten extra vraagontwikkeling vanuit starters en senioren, de extra behoefte aan de bovenkant van de prognose van het onderzoeksbureau ABF (tussen de 48.000 en 227.000) tenderen.

De inschatting voor de behoefte aan extra woningen is afhankelijk van verschillende variabelen. Een precieze inschatting is moeilijk te maken. Daarom is het nodig om meer onderzoek te doen naar de vraag naar middenhuur. Zeker op lokaal niveau is het belangrijk dat de gemeente goed zicht heeft op de woningbehoefte. In de afgelopen jaren is namelijk te weinig aandacht geweest voor de vraag naar middenhuur, hetgeen heeft geleid tot grote druk op de markt. Ook op landelijk niveau, vanuit het Rijk, is het waardevol om extra onderzoek te doen naar de verwachte ontwikkeling van de vraag. Dit helpt om de urgentie voor het middenhuursegment te blijven benadrukken.

Waarom neemt de vraag toe?

Tussen nu en 2030 neemt de vraag naar woningen in bepaalde steden sterk toe. De toenemende vraag zorgt voor druk op de woningmarkt; in alle segmenten moet daarom worden gezorgd voor een groter aanbod. Deze vraag hangt samen met drie demografische ontwikkelingen: de toename van de bevolking, de trek naar de stad en de toename van het aantal eenpersoonshuishoudens.

Bevolkingsgroei

Het CBS heeft becijferd dat het aantal inwoners van Nederland tot 2040 zal toenemen met 7% ten opzichte van 2017, van 17,1 miljoen naar 18,3 miljoen.⁴ De bevolking groeit doordat er meer migranten naar Nederland komen dan er vertrekken, en door de stijgende levensduur.

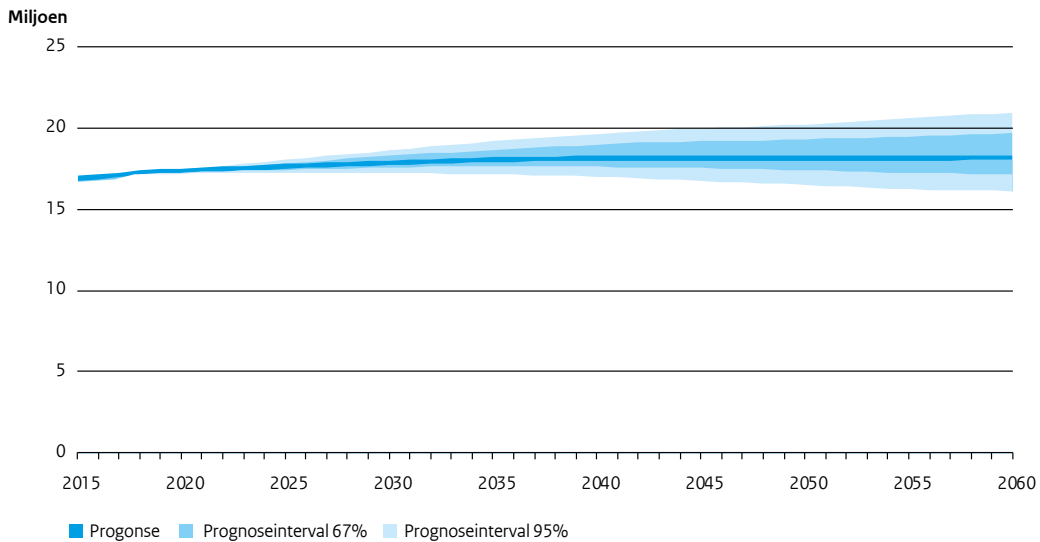
² Op basis van cijfers uit het WoON2015, Primos/Socrates en van NVM

³ WoON 2015, Kamerstukken 2016/17 II 32 487 nr. 295

⁴ CBS, Prognose bevolking; kerncijfers, 2017-2060

2 Het aanbod van middenhuur blijft achter bij de vraag

Figuur 1. Bevolkingsgroei



Bron: CBS 2017

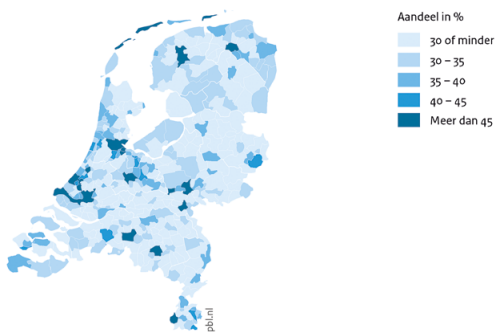
Trek naar de steden

Steden zijn de sociale, culturele en economische motoren van deze tijd. Het merendeel van de Nederlandse huishoudens woont nu al in de stad. De verschuiving van het platteland naar de stad is al langer gaande maar komt, zo blijkt uit onderzoek van PBL⁵, de laatste jaren in een stroomversnelling. Nog steeds trekken meer mensen naar de stad toe. Dit betreft voornamelijk de grote steden en de steden met een sterke regiofunctie.

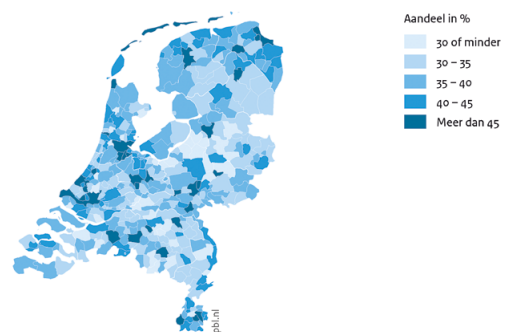
Toename eenpersoonshuishoudens

Naast de bevolkingsgroei voorzien CBS en PBL een toename van het aantal eenpersoonshuishoudens. Zo'n 37% van de huishoudens is momenteel een eenpersoonshuishouden. In 2040 zal dit ruim 42% van de huishoudens zijn, aldus PBL.⁶

Figuur 2.1 Eenpersoonshuishoudens per gemeente, 2015



Figuur 2.2 Eenpersoonshuishoudens per gemeente, 2040



Bron: PBL/CBS Regionale bevolkings- en huishoudensprognose 2015-2040

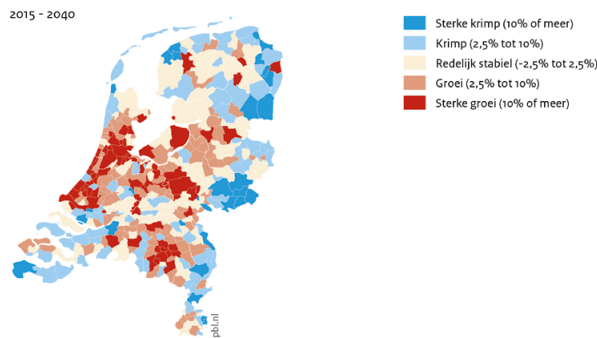
⁵ PBL, De Stad in trek, <http://www.pbl.nl/infographic/de-stad-in-trek>

⁶ PBL/CBS regionale bevolkings- en huishoudprognose 2015-2040

2 Het aanbod van middenhuur blijft achter bij de vraag

Bij elkaar genomen leiden deze drie ontwikkelingen dat in bepaalde steden een grote druk op de woningmarkt ontstaat, dit geldt met name voor middenhuur. Zo blijkt uit figuur 3 dat tussen 2015 en 2030 een sterke groei van het aantal huishoudens zal plaatsvinden in de grote steden.

Figuur 3. Ontwikkeling aantal huishoudens per gemeente



Bron: PBL/CBS Regionale bevolkings- en huishoudensprognose 2015-2040

Doelgroepen voor middenhuur

Naast het feit dat in veel steden extra woningen nodig zijn, zijn er ontwikkelingen die zorgen voor een specifieke extra vraag naar middenhuurwoningen. Dit heeft te maken met een groei van de in hoofdstuk 1 benoemde doelgroepen voor het middenhuursegment. Binnen de eerder genoemde doelgroepen, worden er hieronder specifiek drie uitgelicht: middeninkomens, flexibele huurders en ouderen.

Middeninkomens

Van alle huishoudens heeft 21% een middeninkomen tussen de € 34 duizend en € 52,5 duizend, oftewel 1,5 miljoen huishoudens.⁷ Tussen de jaren 2009 en 2015 is de groep met ongeveer 30 duizend huishoudens toegenomen. Of deze huishoudens wonen in een huurwoning of koopwoning, verschilt per regio. Naarmate de woningmarkt meer ontspannen is, hebben middeninkomens vaker een koopwoning. In gespannen woningmarkten zijn ze vaker aangewezen op een huurwoning.

Tabel 1. Verdeling huur-/koopwoning middeninkomens naar woningmarktregio

Woningmarktregio	Huur	Koop
Meer gespannen	34,80%	65,20%
Minder gespannen	31,40%	68,60%
Ontspannen	21,90%	78,10%

Bron: WoON2015

Voornamelijk jongeren onder 35 jaar met een middeninkomen hebben een grote wens om te verhuizen. Zo blijkt uit de Staat van de Woningmarkt 2017 dat driekwart van de jonge alleenstaanden wil verhuizen en bijna twee derde van de paren zonder kinderen jonger dan 35 jaar. Van gezinnen met kinderen heeft ruim een derde een serieuze verhuiscens. Deze groepen zijn in belangrijke mate aangewezen op huur in de vrije sector of koop.

Het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) heeft bekeken in hoeverre middeninkomens financieel terecht kunnen op de vrije woningmarkt.⁸ Dit levert een gedifferentieerd beeld op (zowel naar inkomensniveaus als naar huishoudtype) waarbij PBL voor met name de lagere middeninkomens op de vrije huurmarkt aandacht vraagt. Van deze groep heeft de helft een woning met een huur boven de liberalisatiegrens zou kunnen opbrengen. Voor huishoudens met een hoger middeninkomen loopt dit aandeel

⁷ Staat van de Woningmarkt 2017, Bijlage bij Kamerstukken 2017/18 II 32 847 nr. 308

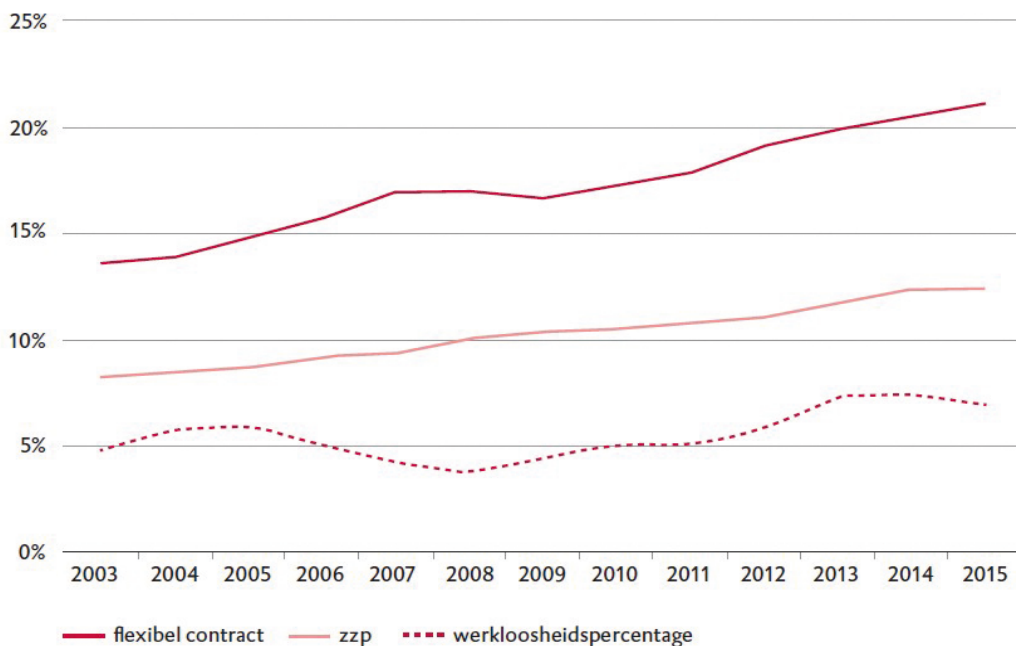
⁸ PBL, Middeninkomens op de woningmarkt, 2017

aanzienlijk op. De studie onderstreept daarmee bij het belang van de realisatie van betaalbare middenhuurwoningen, specifiek voor huishoudens met een middeninkomen. Het is daarbij belangrijk dat er ook voldoende woningen beschikbaar zijn aan de onderkant van het middensegment (net boven de € 700).

Flexibele huurders

De arbeidsmarkt wordt steeds flexibeler. Mensen hebben vaker een flexibel contract of werken als zzp'er, en werknemers veranderen vaker van baan. Deze trend is sterker onder jongvolwassenen (vooral bij starters) dan bij mensen die al langer werkzaam zijn. De Wetenschappelijke Raad voor Regeringsbeleid (WRR) laat zien dat het aandeel werkenden met een vaste arbeidsrelatie afneemt: van 74 procent in 2003 tot 62 procent in 2015.⁹ Dat betekent dat vier op de tien werkenden een flexibele vorm van werk heeft. Dat zijn mensen die een tijdelijk contract hebben, als zelfstandige werken of bijvoorbeeld een nulurencontract hebben. De veranderende dynamiek op de arbeidsmarkt betekent dat jobhoppen vaker voorkomt. Het is minder vanzelfsprekend dat iemand zijn werkende leven bij één werkgever blijft. De flexibel wordende arbeidsmarkt heeft een doorwerking naar de woningmarkt: mensen hebben ook meer behoefte aan flexibiliteit. Ze weten bijvoorbeeld nog niet waar ze uiteindelijk gaan wonen of kunnen nog geen woning kopen omdat zij moeilijk een hypotheek kunnen afsluiten. De flexibilisering van de arbeidsmarkt vraagt om een andere woningmarkt. Een goed functionerend middenhuursegment als alternatief voor de koopsector is daarvoor noodzakelijk.

Figuur 4. Percentage van het aantal werkenden dat een flexibel arbeidscontract heeft of zzp'er is



Bron: WRR

Ouderen

Het CBS stelt vast dat het aantal huishoudens van 65 jaar of ouder tot 2040 zal toenemen met 1,3 miljoen huishoudens ten opzichte van 2015. Het aantal alleenwonende 80-plussers zal zijn verdubbeld tot 750 duizend. Deze ontwikkeling wordt deels veroorzaakt door de ouder wordende babyboomgeneratie. Ook wonen ouderen steeds langer zelfstandig dan vroeger.

⁹ WRR, Voor de zekerheid. De toekomst van flexibel werkenden en de moderne organisatie van arbeid

Veel ouderen wonen in een woning die niet past bij hun levensfase. Zo woont 65% van de huishoudens van 65 jaar of ouder in een gezinswoning, terwijl zij deze ruimte niet meer nodig hebben. In totaal woont 73% in een koopwoning, terwijl zij het opgebouwde vermogen dat nu 'in de stenen' zit soms zouden willen losmaken.

Om de gewenste doorstroming op gang te brengen, is het belangrijk dat er voor deze groep ouderen voldoende mogelijkheden zijn. In de Staat van de Woningmarkt 2017¹⁰ wordt echter gesteld dat ouderen die willen verhuizen vaak moeite hebben om een geschikte woning te vinden. De helft van deze ouderen wil naar een woning met een huur onder € 710; dergelijke woningen zijn, met het oog op de toewijzingsregels voor corporaties en het tekort aan betaalbare private huurwoningen, moeilijk te vinden. Niet meer dan 16% is er in het eerste jaar na het uitspreken van de verhuiscens in geslaagd een andere woning te vinden. Dit maakt de roep om geschikte en betaalbare huurwoningen voor ouderen groot.

Waarom blijft het aanbod achter?

De invloed van het woningmarktstelsel

De inrichting van het woningmarktstelsel komt de totstandkoming van een passend middenhuursegment niet ten goede. Dit komt door een wettelijk verschil tussen huurcontracten en de bestaande subsidies op de woningmarkt, zoals hieronder verder toegelicht.

Vershil in huurcontracten

In de Nederlandse huurregeling wordt onderscheid gemaakt tussen geregeerde huurcontracten en geliberaliseerde huurcontracten (vrijesectorwoningen). Een contract is geregeerd wanneer de gevraagde huurprijs bij aanvang van het contract onder de liberalisatiegrens ligt (€ 710,68 per maand, prijspeil 2018). Voor beide type contracten geldt de wet- en regelgeving met betrekking tot huurbescherming en opzeggen van het contract. Op een aantal andere aspecten is er wel verschil in rechten en plichten, zoals te zien is in tabel 2.

Tabel 2. Overzicht verschil huurcontracten

Aspect	Gereguleerd contract	Geliberaliseerd contract
Maximale huurprijs	Op basis van WWS-systematiek	Contractsvrijheid
Jaarlijkse huurverhoging	Wettelijk maximaal huurverhogingspercentage	Contractsvrijheid
Geschilbeslechting	Volledige toegang tot de Huurcommissie	- Via de rechter - Toets op aanvangshuurprijs door Huurcommissie indien kwaliteit woning geregeerd contract rechtvaardigt - Adviesmogelijkheid Huurcommissie indien overeengekomen
Huurtoeslag	Mogelijk indien inkomen lager dan huurtoeslaggrens	Niet mogelijk
Verhuurderheffing	Bij verhuur van meer dan 50 verhuureenheden	Nee

Subsidies

De bestaande subsidies op de woningmarkt zorgen er mede voor dat het aanbod van middenhuurwoningen beperkt is. De woningmarkt kent zowel expliciete als impliciete subsidies. Bij een expliciete subsidie wordt het wonen direct gesubsidieerd, zoals via de huurtoeslag. Bij een impliciete subsidie is sprake van een indirecte tegemoetkoming, omdat de tot stand gekomen prijzen afwijken van het marktconforme niveau.

¹⁰ Staat van de Woningmarkt 2017, Bijlage bij Kamerstukken 2017/18 II 32 847 nr. 308

Dit geldt bijvoorbeeld voor de huurprijsregulering voor corporaties en de hypotheekrenteaftrek voor koopwoningen. Een woning van een woningcorporatie heeft door de verschillende subsidies een beïnvloede prijs-kwaliteit verhouding. Met de hypotheekrenteaftrek worden de woonlasten verlaagd voor mensen met een koophuis.

Het woningmarktbeleid verlaagt zo de kosten van kopen en sociaal huren, waardoor vrij huren zowel relatief als absoluut duur is. Het is immers het enige segment dat niet gesubsidieerd wordt. Doordat de woningmarkt een voorraadmarkt is, werkt subsidiëring vooral door in de prijzen. Jaarlijks wordt de totale voorraad met slechts 1% uitgebreid door nieuwbouw. Het voorraadmarktkarakter heeft gevolgen voor de prijsvorming. Het aanbod van woningen reageert namelijk veel later op veranderingen in de vraag omdat het lang duurt voordat er nieuwe woningen gebouwd zijn. Veranderingen in de vraag werken daardoor vooral door in de prijs. Met de hypotheekrenteaftrek is de vraag naar koopwoningen gestimuleerd. Hogere prijzen voor koopwoningen resulteren in hogere grondprijzen. Dit heeft ook een prijsopdrijvend effect in met name de private huursector. Investeerders betalen een hogere prijs voor deze woningen, waardoor de huurprijs van woningen (in het middensegment) hoger zal uitvallen. Daardoor is het moeilijker om woningen in het middensegment te realiseren.

De rol van partijen

De verantwoordelijkheid om een passende woningvoorraad tot stand te brengen ligt op lokaal niveau. Gemeenten, marktpartijen en corporaties hebben elkaar nodig voor middenhuur. Tegelijkertijd is gebleken dat de gezamenlijke verantwoordelijkheid niet altijd garantie is dat ze hun rol pakken. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door een gebrek aan onderling vertrouwen, een gebrek aan urgentiegevoel om samen te werken en het wennen aan de nieuwe rolverdeling en taken. Hieronder wordt dit toegelicht voor verschillende partijen.

Rijk

Het Rijk is systeemverantwoordelijk voor het functioneren van de woningmarkt. Deze verantwoordelijkheid omvat onder meer de zorg voor voldoende omvang, kwaliteit en differentiatie van de woningvoorraad. Het belang van middenhuur is lange tijd een blinde vlek geweest in het Rijksbeleid. De aandacht ging vooral naar de andere twee segmenten: sociale huur en koop.

De afgelopen decennia was de overheidssturing en –subsidiëring gericht op het stimuleren van de koopmarkt via hypothecaire financiering, betaalbaar aanbod op de sociale huursector en het uitbreiden van het werkdomein van corporaties. Dit heeft geleid tot een kwalitatief hoogwaardige sociale woningvoorraad en een grote koopsector. Tegelijkertijd was er te weinig oog voor betaalbare huurwoningen voor middeninkomens die flexibel willen of moeten zijn. Lokale partijen werden dan ook niet vanuit het Rijk gestimuleerd om hierover zelf beleid te voeren.

Gemeenten

Sinds de decentralisatie van het ruimtelijke beleid is de verantwoordelijkheid voor een passende voorraad bij gemeenten komen te liggen.¹¹ Daarbij is ook ruimte gemaakt voor marktpartijen om aan de vraag naar middenhuurwoningen te voldoen. Het kost echter tijd voor gemeenten om zich deze nieuwe regierol eigen te maken, terwijl op dit moment middenhuurwoningen hard nodig zijn.

Een goede verhouding en een vertrouwensband met marktpartijen én corporaties zijn essentieel om als gemeente de regierol te nemen; waar die met de corporaties van oudsher aanwezig was, is nog niet voldoende geïnvesteerd in die met de marktpartijen.

¹¹ In de Structuurvisie Infrastructuur Ruimte (SVIR, 2012)

Daarnaast hebben verschillende gemeenten door de crisis en het stilvallen van bouwprojecten bezuinigd op het gemeentelijk vastgoedbedrijf en ruimtelijke ontwikkelingsdienst. Dit heeft geleid tot een verlies aan ruimtelijke expertise en capaciteit op lokaal niveau om verantwoordelijkheid te kunnen nemen en regie te kunnen voeren op de woningmarkt. Nu de bouw weer is aangetrokken, hebben gemeenten nog lang niet altijd de eigen organisatie weer (volledig) op orde. Ook maken zij nog niet altijd gebruik van expertise van collega-gemeenten of externe krachten.

Marktpartijen

Marktpartijen hebben een grotere rol gekregen bij de bouw en exploitatie van middenhuurwoningen sinds de herziening van de Woningwet in 2015. De beschikbaarheid van geld lijkt ruim voldoende te zijn bij investeerders. In het onderzoek van de Stec groep¹² geven investeerders aan dat ze grote bedragen beschikbaar hebben voor de Nederlandse woningmarkt. Ze kunnen die onvoldoende investeren: 60% van de beleggers zegt dat een deel van het kapitaal niet wordt aangewend. Investeerders pleiten daarom het aanbod van nieuwbouwprojecten te vergroten, oftewel meer te bouwen.

De reputatie van investeerders is cruciaal voor hun contacten met gemeenten. Door de grote vraag en beperkt aanbod liggen de huurprijzen in de markt hoog. In grote steden worden soms kleine woningen tegen zeer hoge huurprijzen aangeboden. Dit zorgt ervoor dat gemeenten wantrouwend zijn: zij willen immers betaalbare, kwalitatief goede middenhuurwoningen voor de lange termijn. Om hun marktaandeel te vergroten, zullen de marktpartijen oog moeten hebben voor het publieke belang en een betrouwbaar partner zijn voor gemeenten.

Verder hebben marktpartijen last gehad van de crisis en het stilvallen van bouwprojecten. Zo hebben bouwbedrijven in grote mate hun capaciteit teruggebracht en opleidingen voor toekomstig personeel stilgelegd. Dit leidt ertoe dat zij, nu de bouw aantrekt, niet voldoende aan de vraag kunnen voldoen. Een gezamenlijk fonds voor leer- en werkplaatsen in de bouw had er in ieder geval voor kunnen zorgen dat ook tijdens economische neergang kon worden geïnvesteerd in de opleiding van toekomstig personeel.

Corporaties

Met de herziene Woningwet is de rol van corporaties veranderd. In de wet is vastgelegd dat corporaties zich focussen op hun kerntaak: de gereguleerde voorraad voor huishoudens met lage inkomens. Om marktverstoring en financiële risico's voor de corporatie te voorkomen, is voorgeschreven dat zij ofwel administratief, ofwel juridisch een scheiding aanbrengen tussen hun kernactiviteiten en de overige activiteiten.

Ondanks dat met een juridische splitsing de corporatie een volwaardige partner in het middensegment is, heeft een ruime meerderheid van de corporaties gekozen voor een administratieve scheiding. Dit betekent dat zij, voordat ze investeringen in middenhuur kunnen doen, een markttoets moeten doorlopen. Met de keuze voor een administratieve scheiding hebben corporaties het, mede zichzelf, daarmee moeilijker gemaakt om een bijdrage te leveren aan meer middenhuur.

¹² Stec groep. Factchecking onder beleggers. 2017

Nieuwbouw en bestaande voorraad

Het realiseren van meer aanbod in het middenhuursegment kan via nieuwbouw of via verschuivingen in de bestaande voorraad. Beide opties leiden tot nu toe niet snel genoeg tot een grote uitbreiding van het middenhuursegment. Hieronder wordt dit verder toegelicht.

Nieuwbouw

De woningmarkt is een voorraadmarkt, waardoor het aanbod van woningen vertraagd reageert op de vraag. Jaarlijks wordt de totale voorraad met slechts 1% uitgebreid door nieuwbouw. De toegenomen vraag naar middenhuurwoningen kan daarom niet snel worden ingelopen. Hier gaat een aantal jaar over heen. Zo duurt het bouwen van nieuwe woningen, inclusief planproces, een aantal jaar. Zeker voor binnenstedelijke locaties kan de bouw van woningen lastig zijn. Veel van de “makkelijke” locaties zijn namelijk inmiddels ontwikkeld. Daarom wordt nu vaak gekeken naar transformatie van in onbruik geraakte bedrijfsterreinen naar woningen of gemengde woon/werkmilieus. Zulke locaties zijn vaak duur om te ontwikkelen vanwege verwerving, sloop van opstallen en sanering van de grond. Daarnaast is sprake van versnipperd eigendom, meer omwonenden, scherpere belangenstellingen en daarmee meer bezwaarprocedures. Hierdoor duurt de realisatie van woningen nog langer.

Bestaande voorraad

Veranderingen in woonwensen dienen voor een belangrijk deel opgevangen te worden in de bestaande woningvoorraad. Dit kan door verschuivingen binnen de voorraad, bijvoorbeeld van de sociale huur naar het middenhuursegment. Tot dusver is dit weinig gebeurd. Ten eerste ligt de focus van gemeenten en corporaties veelal op behoud van het sociale segment. Ten tweede is het met de voor corporaties verplichte scheiding tussen kerntaken en commerciële taken moeilijker om woningen dan weer sociaal, dan weer als middenhuurwoning in te zetten.

Naast het toevoegen van nieuwe woningen, zoals hierboven beschreven, is het ook belangrijk om woningen langjarig te behouden voor het middensegment. Woningen kunnen uit het middenhuursegment verdwijnen door een stijging van de huurprijs of door het uitponden van de woningen. Bij gemeenten met een gespannen woningmarkt stijgen de prijzen en daarmee neemt het risico toe dat deze woningen in het duurdere huursegment terecht komen. Zo geeft de G4 aan dat zij de prijzen van huurwoningen zien doorschieten naar dure huur.¹³ Zij pleiten voor het behouden en structureel beschikbaar blijven van woningen voor het middensegment. Ook het uitponden van middenhuurwoningen is een aandachtspunt. Investeerdere hebben een bepaalde termijn dat ze een woning aanhouden, bijvoorbeeld 15 jaar. Na deze termijn kan de woning worden verkocht. Het is daarom belangrijk dat continu nieuwe woningen aan het middenhuursegment worden toegevoegd.

¹³ Brief G4 aan informateur. Uitwerken oplossingsrichtingen woningbouw n.a.v. gesprek burgemeesters G4 22-09-2017.

3 Aanpak Samenwerkingstafel middenhuur

De Samenwerkingstafel middenhuur zet partijen bij elkaar aan tafel, zodat ze samen in gesprek gaan en zoeken naar concrete oplossingen. Voor een goede oplossing is het van belang dat alle betrokken partijen hetzelfde doel voor ogen hebben, waarbij de afzonderlijke belangen niet vergeten worden.

Zowel op lokaal als op landelijk niveau is daarom een breed scala aan partijen betrokken bij de realisatie van middenhuurwoningen. Tot nu toe zijn zij niet altijd elkaars natuurlijke partners geweest. Met de samenwerkingstafel gaat het om het gezamenlijk belang te onderschrijven en tegelijk elkaars individuele belang te begrijpen. De tafel leidt ertoe dat partijen nader tot elkaar komen, waardoor het makkelijker wordt om afspraken te maken over een passende woningvoorraad. Dit komt mede omdat zij al vanaf het begin van het proces samen optrekken. De open houding van de partijen in combinatie met een concrete casus die op tafel ligt, zorgt ervoor dat snel stappen gezet kunnen worden.

Lokale samenwerkingstafels

De lokale tafels vinden plaats in gemeenten waar de problematiek het grootst is en de wethouder het initiatief neemt. Het kan gaan om een gemeente waar de vraag naar middenhuurwoningen de afgelopen jaren enorm is toegenomen en de komende jaren zal blijven stijgen. Ook kan de lokale tafel in gemeenten met minder druk op de woningmarkt plaatsvinden, wanneer het aannemelijk is dat deze druk er wel aankomt (bijvoorbeeld doordat zij zich in een overloopgebied van een grote stad bevindt). Aan deze tafels is een concrete casus of vraag van de gemeente behandeld, waardoor snel meer middenhuur kan worden toegevoegd. Bij lokale tafels kunnen ook andere overwegingen vanuit de gemeente meespelen, bijvoorbeeld dat gemeente wil inzetten op gemengde wijken en het tegengaan van segregatie. De gemeente kan om die reden meer middenhuur wensen in specifieke wijken.

Met de lokale samenwerkingstafels hebben we partijen bij elkaar gebracht en afspraken weten te maken over de realisatie van middenhuur nu en in de toekomst. De casus varieert per gemeente; er is daardoor niet één pasklare oplossing. Samen met de wethouder worden relevante partijen aan de lokale tafel uitgenodigd om de opties te bespreken. In het volgende hoofdstuk worden de ervaringen uit de lokale tafels verder toegelicht.

Landelijke samenwerkingstafel

Aan de landelijke samenwerkingstafel nemen de betrokken koepelorganisaties deel. De landelijke samenwerkingstafel zorgt dat kennis en inzichten worden gedeeld en dat het thema op de agenda blijft staan bij alle partijen. Daarnaast geven zij context bij de lokale ervaringen en toetsen zij de aanbevelingen vanuit de verschillende invalshoeken. Aan deze tafel zitten vertegenwoordigers van de VNG, HPP, IVBN, Neprom, Bouwend Nederland, Woonbond, NVM, Aedes en de Rijksoverheid.

De partijen aan de landelijke tafel zetten zich op landelijk niveau in voor het versterken van het middenhuursegment. Ze denken mee over de insteek van de samenwerkingstafel en de opzet van de lokale tafels. Zij onderschrijven allen dat de bouw van meer woningen snel op gang moet komen. Daar hebben partijen elkaar bij nodig. De landelijke samenwerkingstafel heeft daarom gewerkt aan concrete hulpmiddelen en praktische instrumenten via de roadmap (zie bijlage 2). Dit maakt het voor de lokale partijen gemakkelijker om middenhuur te realiseren. Informatie vanuit de lokale tafels kan weer tot input leiden voor de landelijke tafel.

4 Ervaringen met één jaar samenwerkingstafel

In 2017 zijn in veertien steden samenwerkingstafels gestart op het gebied van middenhuur: Hoorn, Amsterdam, Groningen, Haarlem, Nijmegen, Den Haag, Den Bosch (Oss en Vught), Tilburg, Maastricht, Zaanstad, Helmond en Delft. In elke stad heeft de wethouder het initiatief genomen om, samen met partijen die kunnen bijdragen, naar een concrete casus in de stad te kijken. Centraal stond de vraag: wat kunnen we doen om op deze specifieke plek middenhuur te laten ontstaan?

Ondanks de verschillen in de uiteindelijke oplossing, is gebleken dat een aantal factoren altijd belangrijk is om een tafel te laten slagen: een visie van de gemeente, een concrete locatie, bereidheid om samen het gesprek aan te gaan, inzicht in elkaars belangen en een toekomstbestendige aanpak.

Visie van de gemeente

Het was – voor de start van de samenwerkingstafel – op veel plekken met druk op de woningmarkt niet vanzelfsprekend dat middenhuur op de agenda stond. Waar voor sociale huur al langer waarborgen waren ingebouwd, zoals prestatieafspraken met de corporatie en vaste minimale percentages bij nieuwbouw, werd middenhuur lang niet gezien als een segment dat speciale aandacht nodig had. Door de aantrekkende vraag zijn steeds meer gemeenten middenhuur gaan zien als middel om verschillende doelgroepen in de stad te kunnen laten wonen.

Een aantal gemeenten, waar dit jaar een lokale samenwerkingstafel is gestart, had middenhuur al op de agenda maar zochten naar de juiste vormgeving van het proces. In Amsterdam was het voorstel van de gemeente in combinatie met het voorstel van de initiatiefnemers van Platform Amsterdamse Middenhuur (PAM) aanleiding om een samenwerkingstafel te starten. In het proces werd aanvankelijk vastgehouden aan de traditionele rolverdeling van de gemeente als kaderstellende partij en de markt als uitvoerende partij. De partijen zijn inmiddels op structurele basis met elkaar in gesprek en verkennen andere onderwerpen op de woningmarkt. Delft had al in de woonvisie opgenomen dat er meer middenhuur moet komen, maar was hier nog niet concreet mee aan de slag.

In andere gemeenten met een lokale tafel stond middenhuur nog niet prominent op de agenda, maar kwam de vraag wel steeds meer naar voren of ze wat moesten doen. De lokale makelaars hebben hier, en in andere steden, een buitengewoon nuttige rol gespeeld. Met hun specifieke locatiecijfers konden zij aangeven hoe snel woningen in de stad worden verhuurd en wat grofweg de vraag naar middenhuur was. Deze informatie hielp de gesprekken aan tafel verder. In Maastricht werd bijvoorbeeld al snel duidelijk dat hier wel degelijk een grote vraag naar middenhuur was.

Gebleken is dat samenwerking pas kan starten als de gemeente weet wat ze wil: wat is middenhuur, voor welke doelgroep moeten de woningen beschikbaar komen en wat is de visie op de rest van de wijk of stad? Door vooraf deze wensen bekend te maken, komen daarna ook echt de partijen aan tafel die dit zouden kunnen leveren. In Haarlem bleken zowel corporaties als marktpartijen bereid om aan de visie van de ongedeelde stad mee te willen werken.

Concrete locatie

De voorwaarde voor het starten van een lokale samenwerkingstafel is een concrete locatie of casus. Zonder casus of locatie kan zo'n gesprek niet concreet worden en blijft het vaak bij algemeenheden. Door een specifieke locatie als uitgangspunt te nemen, kwam duidelijk naar voren onder welke voorwaarden partijen aan de slag kunnen. Belangrijk hierbij was dat voor elke locatie een maatwerkoplossing kan worden gevonden, soms op zichzelf en soms in combinatie met andere locaties.

Bij de lokale samenwerkingstafel in Groningen is besproken hoe middenhuur gerealiseerd kan worden op een grote uitleglocatie net buiten de stad. De gemeente heeft daarnaast ook binnenstedelijk verschillende locaties in de planning waar gebouwd moet worden. In Den Haag was de locatie middenin een wijk met vooral sociale woningbouw. Marktpartijen gaven aan geïnteresseerd te zijn om te investeren in sociale wijken, mits er een breder plan is voor de hele wijk. Dat maakt de wijk in zijn geheel aantrekkelijker, waardoor een investering met meer risico beter te dragen is.

Tabel 3. Overzicht lokale samenwerkingstafels

Gemeente	Thema	Vraagstelling
Hoorn	Kleinere gemeente, nieuwe partijen aan tafel	Hoorn is op zoek naar partijen die middenhuurwoningen willen realiseren. De ervaring uit eerdere projecten is dat investeerders, ontwikkelaars vaak kiezen om koopwoningen te bouwen.
Amsterdam	Grenzen van het mogelijke zoeken	De gemeente heeft als doel om gezamenlijk met de partijen van PAM (Platform Amsterdamse Middenhuur) de middeldure huur in Amsterdam te versterken op een wijze die toekomstbestendig is en waar de gehele stad van profiteert. In eerste instantie ligt de focus daarbij op nieuwbouw, in een later stadium op de bestaande voorraad van huurwoningen.
Groningen	Grote uitleglocatie	Groningen ziet een grote opgave voor middenhuur de komende jaren, er zijn 5500 extra woningen in dit segment nodig. Zij is daarom op zoek naar marktpartijen die op grote schaal middenhuurwoningen willen bouwen.
Haarlem	Bestemmingsplan toepassen	In Haarlem is een groot deel van de potentiële bouwgrond in handen van derde partijen. Om het maken van afspraken over middenhuur te testen, brengt de gemeente eerste een eigen stuk grond in waarover middenhuurafspraken kunnen worden gemaakt.
Nijmegen	Randvoorwaarden bij middenhuur	Nijmegen heeft grote ontwikkellocaties en wil hier plaats maken voor middenhuur. De gemeente wil graag weten met welke randvoorwaarden zij de grond in de markt kunnen en moeten zetten, zodat er ook echt middenhuur wordt gebouwd. Specifiek moet de kwaliteit van de woningen hoger zijn dan het sociale segment, maar moeten bewoners ook worden aangemoedigd door te stromen.
Den Haag	Menging, rol corporaties	Den Haag wil de ingezette herstructureringsaanpak in de stad voortzetten. Door de wijziging van de Woningwet moet hiervoor in de eerste plaats worden gezocht naar marktpartijen die samen met de corporatie een gemengd complex willen bouwen en exploiteren.
Den Bosch (Oss en Vught)	Regionale samenwerking	Het ontwikkelen van middenhuur staat zowel hoog op de provinciale agenda als ook op de agenda van Den Bosch en de omringende gemeenten. De gemeente wilde aan de samenwerkingstafel verkennen hoe middenhuur beschikbaar komt en blijft voor doelgroepen met lagere middeninkomens, met name gezinnen of stellen die gezinnen willen vormen.
Tilburg	Onderlinge verhoudingen, vertrouwen	De vraag van Tilburg is of de huidige overeenkomsten met de beleggers functioneren. Weliswaar worden nu veel woningen gerealiseerd met een huurprijs rond de 900 euro, maar woningen in het segment tussen 700-850 euro blijven ontbreken.
Maastricht	Beter inzicht in de vraag	Maastricht wil meer inzicht krijgen in de toekomstige en actuele vraag naar middenhuur. Of er inderdaad ruimte voor middenhuur moet zijn en zo ja, waar deze middenhuur aan zou moeten voldoen (kwantitatief en kwalitatief) om aan te sluiten bij de wensen van de huidige markt.

Gemeente	Thema	Vraagstelling
Zaanstad	Overloopgebied, toekomstige vraag	Uitgangspunt bij deze samenwerkingstafel was de verwachte vraag naar meer middenhuur. Hoe zorgen we ervoor dat er over vijf tot tien jaar een solide en passend aandeel middensegment huur is in Zaanstad, gelet op de toenemende marktdruk, kwaliteit en prijs? Moeten we extra stappen ondernemen, zo ja welke en wie staat daarvoor aan de lat?
Helmond	Aanpassen bestaande plannen	In Helmond wordt een aantal projecten die zijn gestart voor de crisis, nu hervat. Bezien wordt of in deze projecten ook plaats is voor middenhuur en of de eerder gemaakte plannen geschikt zijn om middenhuur in te passen. Moeten en kunnen de plannen worden herzien, en is dat wenselijk?
Delft	Samen werken aan integraal plan	Delft heeft zowel een opgave om het tekort aan woningen in het middensegment huur op te lossen als een opgave om in bepaalde wijken iets te doen aan het soms eenzijdige woningaanbod en de sociaal/maatschappelijke kenmerken van die wijken. Een verbinding tussen deze opgaven is mogelijk door transformatie en toevoeging van woningen in het middenhuursegment in deze wijken.

Samen het gesprek aan

In veel steden werd tot nu toe weinig tot geen regie gevoerd op de totstandkoming van middenhuur. Als er al woningen in het middensegment bijkomen, is dat het resultaat van individuele afwegingen van ontwikkelaars, investeerders en corporaties. In steden die graag meer middenhuur in de woningvoorraad willen, is het belangrijk dat deze partijen samen om de tafel gaan vanuit het gezamenlijke belang. In Haarlem trokken de partijen al langer samen op, maar zorgde de samenwerkingstafel wel voor een concretiseringslag. Een investeerder zei hierover: “De samenwerkingstafel is een initiatief dat inspireert om de samenwerking tussen gemeente, corporaties en marktpartijen nog meer op te zoeken.”

Voorwaarden voor succes aan tafel zijn een open blik en transparantie van partijen transparant naar elkaar toe. Hoewel het goed is als de wensen van de gemeente van te voren duidelijk zijn, is het van belang om open te blijven voor andere mogelijke invullingen om hetzelfde doel te bereiken. Wanneer één partij reeds de kaders heeft gesteld en daar niet meer van af kan of wil wijken, komt er geen echte samenwerking tot stand. De overige partijen aan tafel worden daardoor in een keurslijf gedwongen, waardoor het vinden van (nieuwe) oplossingen bemoeilijkt wordt. In Helmond bleek dat in het verleden gemaakte plannen voor een uitleglocatie niet geschikt waren voor het bouwen van middenhuur. Aan tafel is besproken dat, wil de gemeente hier toch middenhuur toevoegen, de gemeente de vastgestelde kaders moet openbreken.

Het is van belang dat alle betrokken partijen bij de casus goed betrokken en geïnformeerd worden. Daarbij moet de uiteindelijke en huidige bewoner van de woningen niet uit het oog worden verloren. Het is waardevol voor het draagvlak gebleken om huurders tijdig te betrekken, zodat ze kunnen worden meegenomen in het proces en niet voor voldongen feiten worden gesteld. Een vroeg gesprek leidt ertoe dat het wantrouwen tussen gemeente, marktpartijen, corporaties en huurders kan worden weggenomen. Wel is het soms lastig om het juiste moment hiervoor te kiezen. In Den Haag en Delft, waar de casus ging over bestaande bouw, bleek dat de huurders het erg nuttig vonden om vanaf een vroeg moment betrokken te zijn, ondanks dat er nog veel onzekerheden waren.

Veel steden willen inzetten op het vergroten van het woningaanbod via nieuwbouw. Meerdere partijen lieten weten dat door onzekerheid, gebrek aan vertrouwen en transparantie en door “zwalkbeleid” van gemeenten, nieuwbouw niet tot stand komt. De samenwerkingstafel is een goede manier gebleken om te zoeken naar plekken waar het wel kan, zodat tempo kan worden gemaakt. Door het gesprek te starten over middenhuur, is het in veel steden vanzelfsprekender geworden dat partijen vooraf met elkaar praten over ontwikkeling van andere delen van de woningvoorraad. In Nijmegen paste het gesprek over middenhuur goed in de bredere discussie over doorstroming van studenten. Hier kwam de wens naar voren dat er een kwalitatief verschil moet zijn tussen sociale huurwoningen en middenhuurwoningen, en dat de middenhuurwoning ook moet uitnodigen om weer door te stromen.

De lokale tafels zijn dan ook niet afgelopen na één bijeenkomst maar vormen een startpunt, zodat partijen in gesprek blijven en samen verdere resultaten kunnen boeken op de gehele woningvoorraad. In meerdere steden zijn al vervolgsessies gepland of geweest.

Inzicht in elkaars belangen

Veel gemeenten hadden nog weinig kennis over en contacten met marktpartijen. Ook investeerders hadden weinig contact met gemeenten, waardoor zij moeite hadden om informatie over nieuwbouwprojecten van middenhuurwoningen te vinden. Oorzaak hiervan was onder andere een gestold wantrouwen waardoor er geen open gesprek kon plaatsvinden. Zo bleek het in Tilburg eerst nodig om de gemeente en investeerders opnieuw met elkaar in contact te brengen, voordat over een concrete casus kon worden gesproken. Daarna kon alsnog een echte samenwerkingstafel plaatsvinden.

Gedurende het jaar is gebleken dat veel partijen zich hard willen maken voor het middenhuursegment. Bij alle samenwerkingstafels hebben vertegenwoordigers van alle partijen zich gemeld, van makelaars tot lokale ontwikkelaars en pensioenfondsen. Wethouders waren blij verrast met de interesse, juist ook van partijen die ze nog niet kenden. Zo zagen ze dat niet elke belegger onder dezelfde voorwaarden werkt. Daarnaast merkten gemeenten dat, naarmate de gemeente zelf duidelijker is over haar wensen, er gerichter naar partijen kan worden gezocht en partijen gerichter kunnen aangeven wat zij kunnen bijdragen.

Investeerders hebben aangegeven dat middenhuur een aantrekkelijk beleggingsproduct is, omdat dit een relatief zekere investering is (weinig risico op leegstand) met langjarig rendement waarbij het inflatierisico kan worden afgedekt. Voor ontwikkelaars is het interessant om samen met beleggers aan tafel te zitten doordat zij de middenhuurwoningen in een keer kunnen verkopen aan een belegger, wat zekerheid geeft over de realisatie van het project. Bij de samenwerkingstafels in Hoorn en Den Haag hebben we gezien dat investeerders bereid zijn breder te kijken dan A-locaties in de grootste gemeenten.

In Hoorn had de wethouder van de reeds bekende partijen te horen gekregen dat middenhuur geen optie was. Aan de samenwerkingstafel bleken echter wel degelijk investeerders bereid te zijn. Hoewel zij wellicht niet uit zichzelf zich zullen melden bij de gemeente, is het voor de gemeente wel de moeite waard om ze uit te nodigen.

Corporaties bleken, met in het achterhoofd de nieuwe Woningwet, zoekende te zijn naar hoe zij kunnen bijdragen aan meer middenhuur. Hun aanwezigheid aan tafel is heel waardevol: zij kennen wijken goed, hebben oog voor de maatschappelijke effecten van een gevarieerd woningaanbod en zijn gewend aan het maken van prestatieafspraken met de gemeente. Bovendien kon op die manier worden gekeken naar de bredere woningmarkt: hoe verhoudt het sociale segment zich tot het middenhuursegment en hoe kan samen worden gewerkt aan een gevarieerde en leefbare stad?

Het afgelopen jaar is gebleken dat het voor het slagen van een lokale samenwerkingstafel van belang is om te opereren in een cultuur van vertrouwen en transparantie. Alle partijen waren gewend om hun kaarten (gedeeltelijk) voor de borst te houden. Door elkaar inzicht te geven in belangen en beweegredenen, wordt het makkelijker om met elkaar in gesprek te komen en te blijven. Vertrouwen in elkaars verhaal en daaruit volgende acties zijn daarbij van belang om te komen tot een vruchtbare samenwerking.

Toekomstbestendige aanpak

In alle gemeenten met een lokale tafel is gezocht naar manieren om niet alleen middenhuurwoningen bij te bouwen, maar de woningen ook beschikbaar en betaalbaar te houden voor middeninkomens. Beleggers bleken vaak bereid om hierover langdurige afspraken te maken. Om te voorkomen dat bij de ontwikkeling alsnog koopwoningen worden gebouwd in plaats van huurwoningen, vroegen marktpartijen in Haarlem zelfs om publiekrechtelijke kaders. Zo weten partijen van tevoren met welke beperkingen zij rekening moeten houden, hoeven zij niet te concurreren met andere producten en krijgt de gemeente echt wat ze wil.

Nieuwbouw alleen is echter vaak niet voldoende om te voldoen aan de vraag naar middenhuur. Het beter benutten van de bestaande voorraad is ook noodzakelijk. Het gaat dan om het verschuiven van woningen binnen de bestaande voorraad, zodat de voorraad beter past bij de vraag van huishoudens. Daarnaast is (het stimuleren van) doorstroming belangrijk zodat mensen (komen te) wonen in een woning die bij hen past. Bovendien geeft dit ruimte in de sociale sector voor iemand die is aangewezen op een sociale huurwoning.

Verder is over de inrichting van de leefomgeving van mensen aan de lokale tafels gesproken. Zo kwam meermaals de parkeernorm op als discussiepunt, net als de bereikbaarheid van woningen met het openbaar vervoer. De vraag van de gemeente Den Haag voor de lokale tafel ging over het stimuleren van gemengde wijken. De gemeente wilt segregatie tegengaan door in sociale wijken andere type woningen toevoegen. Ook corporaties zien graag dat in de wijken waar zij voornamelijk bezit hebben ook middenhuurwoningen gerealiseerd worden. Dit biedt mogelijkheden voor mensen die willen doorstromen, maar ook kansen voor het verbeteren van de leefbaarheid in de wijk.

Resultaten

Hieronder staan de uitkomsten en de vervolgacties van de lokale samenwerkingstafels weergegeven.

Tabel 4. Resultaten lokale samenwerkingstafels

Gemeente	Resultaten
Hoorn	De gemeente Hoorn is, na de lokale tafel, in contact gekomen met verschillende investeerders voor middenhuur. Voor één locatie gaan de gemeente, corporatie en marktpartijen samen kijken naar een integrale gebiedsontwikkeling (hoe sluit dit aan op ontwikkelingen in het centrum, herstructureren van verkeer/parkeervoorzieningen). Bij een uitleglocatie wordt aan de bestuurs-tafel van dit project geagendeerd hoe middenhuur kan worden toegevoegd.
Amsterdam	De lokale samenwerkingstafel heeft in januari haar vierde bijeenkomst. Zowel de gemeente als de partijen van PAM vinden het nuttig bij elkaar te komen en diverse ontwikkelingen op de woningmarkt te bespreken. Het actieplan middeldure huur van de gemeente is, na overleg aan de lokale tafel, aangeboden aan de gemeenteraad en goedgekeurd. De eerste tender middenhuur is in juni uitgegaan.
Groningen	In Groningen was interesse voor de besproken casus tijdens de samenwerkingstafel en de gemeente is in gesprek met marktpartijen om de mogelijkheden te bekijken. Daarnaast was er ook veel interesse in andere locaties, die in de toekomst beschikbaar komen.
Haarlem	Naar aanleiding van de samenwerkingstafel gaat de gemeente de tendervoorwaarden aanpassen, zodat de marktpartijen heldere kaders hebben waarbinnen ze een voorstel kunnen doen. De gemeente gaat zich hard maken voor de oproep 'durf te kiezen'.
Nijmegen	Afgesproken is dat de gemeente Nijmegen op basis van de genoemde kaders aan de samenwerkingstafel een eerste voorstel doet om het in de markt te kunnen zetten. Dit voorstel legt zij aan de deelnemers van de tafel voor, zodat kan worden gezien of het haalbaar is. Dit gesprek zal rond februari plaatsvinden.
Den Haag	De gemeente gaat een markttoets uitwerken in samenwerking met de corporatie, die een complex ter beschikking stelt voor herstructurering. In de markttoets zal worden ingegaan op het specifieke project met daarbij ook een visie richting de ontwikkeling van het gebied in de toekomst. Deze zal op een landelijk platform worden gepubliceerd, waar alle aanwezigen van op de hoogte zullen worden gehouden.
Den Bosch (Oss en Vught)	De uitkomst van de tafel is dat de drie gemeenten een aantal concrete locaties selecteren en hiervoor met marktpartijen plannen gaan ontwikkelen.
Tilburg	In Tilburg is een hernieuwd vertrouwen ontstaan tussen de gemeente en de marktpartijen. Er zijn drie locaties gezamenlijk behandeld en deze worden nu verder uitgewerkt door de gemeente. Wanneer dit project succesvol is afgerond, wilt de gemeente bekijken of zij deze methodiek ook kan gebruiken voor andere projecten.
Maastricht	De gemeente Maastricht is zeer positief over de resultaten van de samenwerkingstafel. Zij zijn ook blij met de nieuwe contacten die zij hebben opgedaan met de markt. In de toekomst wilt de gemeente de samenwerkingstafel vaker organiseren, maar het onderwerp afstemmen op wat er op dat moment speelt.

Gemeente	Resultaten
Zaanstad	Tijdens de samenwerkingstafel werd breed de noodzaak en de mogelijkheden voor middenhuur gedeeld. Bij de volgende bijeenkomst agendeert de gemeente een concrete locatie om samen te bespreken.
Helmond	De partijen spreken af met elkaar in gesprek te blijven. Een van de investeerders komt met zijn visie op het gebied en bespreekt die met de gemeente. De gemeente zet op een rij wat men wil met het gebied. Als middenhuur het uitgangspunt is, moet men kijken welke andere eisen aangepast kunnen worden om ontwikkeling betaalbaar te houden.
Delft	In een tweetal bijeenkomsten van de lokale tafel is de opgave van de gemeente, plus wederzijdse wensen, uitgewerkt. Diverse marktpartijen werken inmiddels in samenwerking met gemeente en corporatie aan concrete voorstellen.

Andere steden

Naast bovengenoemde steden is gesproken met wethouders en medewerkers van een aantal andere steden met een potentiële vraag naar middenhuur. Dat zijn Leiden, Eindhoven, Dordrecht, Arnhem, Zwolle, Amersfoort, Breda en Utrecht. Om verschillende redenen (soms een combinatie van redenen) hebben die gesprekken niet geleid tot een lokale samenwerkingstafel in 2017.

In een aantal gemeenten was geen behoefte aan een samenwerkingstafel. Hier vonden al gesprekken met marktpartijen plaats, werd er al beleid ontwikkeld of middenhuur of was het geen politiek thema. Ook was in sommige gevallen de ambtelijke capaciteit niet voldoende was om een concrete casus aan te dragen of de uitgangspunten van de gemeente te formuleren.

Andere gemeenten hadden middenhuur wel in het vizier, maar hadden nog geen duidelijk beeld van hun wensen. Er vonden nog bevolkingsprognoseonderzoeken plaats of er werd nog een analyse gemaakt van de beschikbare en benodigde woningen in het segment. Om die reden werd het nog te vroeg geacht om een samenwerkingstafel te starten. Meerdere gemeenten gaven aan dat zij graag wilden leren van andere tafels. Er werd liever gewacht op collega-gemeenten, op basis waarvan kon worden nagedacht over een voor hen geschikte aanpak op middenhuur. In een paar gevallen kwam het verzoek voor een lokale tafel te laat om te laten meelopen in het traject.

5 Aanbevelingen op basis van geleerde lessen

De vraagstukken die samenhangen met middenhuur gaan over het bouwen van middenhuurwoningen, hoe deze woningen en andere woningen uit de bestaande voorraad kunnen worden bewoond door de doelgroep en hoe deze woningen langdurig beschikbaar blijven voor het middensegment. Gezamenlijk zorgen de onderscheidende elementen ervoor dat een volwaardig middenhuursegment kan ontstaan.

Binden

- partijen gaan met elkaar in gesprek en leren elkaars wereld kennen zodat ze vervolgens samen afspraken kunnen maken voor middenhuur.

Bouwen

- zorgen dat er meer woningen worden gebouwd. Gedacht kan worden aan het versimpelen van procedures en stimuleren dat partijen de bouw op zich (kunnen) nemen.

Bestemmen

- oplossingsrichtingen over het bestemmen en toewijzen van woningen voor middeninkomens en de prijs/kwaliteitverhouding van de woningen.

Behouden

- maatregelen over huurontwikkeling van woningen en bescherming van de positie van huurders.

De aanbevelingen zijn bedoeld om middenhuur makkelijker tot stand te laten komen en beter te behouden voor het segment. De aanbevelingen zijn tot stand gekomen op basis van de lokale samenwerkingstafels en input van de koepelorganisaties. Samen laten de aanbevelingen een balans zien tussen de verschillende belangen. Zij zijn dan ook gericht aan alle partijen die op lokaal of landelijk niveau kunnen bijdragen aan middenhuur.

1. Binden

1.1 Woonvisie gemeenten

De gemeente is de centrale speler om de realisatie van middenhuur mogelijk te maken. Waar andere partijen soms juist belang hebben bij schaarste, moet de gemeente ervoor zorgen dat de woningvoorraad nu en in de toekomst passend is. De verantwoordelijkheid voor het beoordelen van de woonbehoefte en het invullen daarvan is daarom bij de gemeente belegd.

De gemeente bepaalt haar ambitie op middenhuur voor de komende jaren via de woonvisie. Het is daarbij nuttig om gebruik te maken van de kennis van andere partijen, zoals bewoners, investeerders, bouwers, ontwikkelaars, corporaties en makelaars. De visie van de gemeente wordt vervolgens vastgesteld door de gemeenteraad.

Door ook middenhuur op te nemen in de woonvisie maakt de gemeente duidelijk naar andere partijen dat middenhuur op de agenda staat en wat de doelen zijn. De woonvisie dient als doel-document en wordt met andere lokale partijen gedeeld ter advisering. Een heldere visie van de gemeente zorgt voor een beter en sneller proces, waarbij andere partijen meer zekerheid krijgen en sneller bereid zijn te investeren in middenhuur.

AANBEVELING

Gemeenten nemen in de woonvisie op wat hun ambitie is voor de woningmarkt en hebben daarbij specifiek aandacht voor middenhuur. Het algemeen belang van de (toekomstige) bewoners van de stad en de toekomst van de stad zelf staan zo voorop. De woonvisie is ter advisering aangeboden aan de lokale samenwerkingstafel. De gemeente staat voor de woonvisie: de woonvisie is een doel-document en is de leidraad voor verdere acties van partijen om te zorgen voor meer middenhuur.

1.2 Structurele samenwerkingstafels op lokaal niveau

De aanpak van de samenwerkingstafel zorgt ervoor dat partijen met elkaar in gesprek gaan. De samenwerkingstafel is een doe-tafel: partijen komen samen in actie om het in de woonvisie gestelde doel te realiseren. Het is belangrijk om als gelijkwaardige partijen aan tafel te gaan en op hetzelfde moment in de 'beslis-cyclus' te zitten; daarmee wordt voorkomen dat partijen geen bewegingsruimte meer hebben om te zoeken naar betere oplossingen. Zo kunnen concrete afspraken gemaakt over middenhuur en antwoorden op prangende vragen, waarbij geldt hoe specifieker de vraag of casus, des te scherper de antwoorden.

De samenwerkingstafel is geen aanbestedingstafel. Dit betekent dat zowel de inhoud als de conclusies van de tafels voor iedereen beschikbaar moeten zijn en dat er geen onderhandse deals worden gesloten. Zo zorgt de gemeente dat zij naar alle lokale partijen een open en transparante partner is.

Het is belangrijk om met elkaar in gesprek te blijven. Door de samenwerkingstafel structureel door te laten lopen, kan op lokaal niveau ook over andere casussen of vraagstukken worden gesproken. Zo kan gezamenlijk gekeken worden naar vraagstukken op de gehele woningmarkt.

AANBEVELING

Gemeenten maken van de samenwerkingstafel een structureel overleg met alle betrokken partijen. Samen verkennen partijen onder welke condities, voorwaarden en met welke wensen ze samen aan de slag gaan. Partijen gaan samen concreet aan de slag met de gestelde doelen uit de woonvisie aan de hand van concrete casussen. Aan tafel komt, naast middenhuur, de gehele woningmarkt aan bod.

1.3 Tijdelijk lokaal maatwerk

In sommige steden is de vraag naar middenhuur extra groot en zijn er voor de korte termijn tijdelijke maatregelen nodig om – vooruitlopend op de oplevering van nieuwbouw – de bestaande voorraad beschikbaar te maken én te behouden als middenhuur. Dit vraagt in de eerste plaats om een frisse blik op de mogelijkheden die de bestaande wet- en regelgeving biedt. Van het Rijk wordt een actieve houding op dit punt geëist. Een expertteam kan lokale partijen helpen om de mogelijkheden in bestaande regelgeving hiervoor te benutten.

In een aantal gevallen zal dit op korte termijn niet voldoende soelaas bieden. Zonder ingrijpen blijven we dan in een neerwaartse spiraal zitten waarin de schaarste aan middenhuurwoningen steeds groter wordt. Het voorkomen van verdere ontwrichting van de markt is in dat geval een urgent doel voor de korte termijn. In die gevallen wordt ruimte voor tijdelijk lokaal maatwerk gevraagd, waarbij de woningen binnen het geliberaliseerde segment blijven. Een voorstel voor een dergelijke tijdelijke maatregel (een ‘noodknop’) vereist een breed lokaal draagvlak. Een gemeente moet daarom met een voorstel komen, gehoord de lokale samenwerkingstafel. Daarnaast moeten er harde plannen voor nieuwbouw liggen als structurele oplossing voor het tekort aan middenhuur. Alleen als sprake is van een combinatie van een hoge acute vraag, een advies van de lokale tafel en een overtuigend plan voor realisatie van meer nieuwbouw op de langere termijn heeft inzet van een dergelijke maatregel meerwaarde.

AANBEVELING

Het Rijk werkt actief mee aan het zoeken naar lokale oplossingen binnen de bestaande wet- en regelgeving. Hiertoe wordt op zeer korte termijn een expertteam ingericht dat lokale partijen kan helpen om de ruimte in bestaande regelgeving te benutten. In die gebieden waar de schaarste nu al groot is, moet er ruimte zijn voor tijdelijk lokaal maatwerk. Het Rijk biedt hiervoor de ruimte. Voorwaarden daarbij zijn dat er sprake is van een hoge acute vraag, een advies van de lokale tafel en een overtuigend plan voor de realisatie van meer nieuwbouw.

Knoppen voor tijdelijk lokaal maatwerk

Een eerste lokale knop is het onderling vastleggen van aanvangshuurprijzen en wijze van indexatie van huurprijzen. In bijlage 3 is een voorbeeld uitgewerkt waarbij de systematiek van het woningwaarderingstelsel lokaal gebruikt wordt als een tijdelijk instrument voor een objectieve basis voor de bepaling van de huurprijs, waarbij tegelijkertijd de verhuurder zekerheid wordt geboden op het punt van de huurinkomsten.

Een tweede lokale knop betreft het maken van afspraken over de tijdelijke inzet van de sociale corporatievoorraad voor middenhuur. Het woningaanbod van corporaties kan bij uitstek meebewegen met de veranderende lokale woningbehoefte. Naar gelang de vraag kan een woning dan weer als sociaal, dan weer als middenhuurwoning worden verhuurd. De prestatieafspraken zijn daarbij een belangrijk instrument om hierop te sturen.

2. Bouwen

2.1 Landelijk platform voor middenhuurprojecten

Investeerdere kunnen de publicaties van gemeentelijke voornemens om te bouwen nu niet goed vinden en zien in sommige gevallen kleinere projecten en gemeenten over het hoofd. Door alle projecten gemakkelijk vindbaar te maken op een platform voor beleggers, kunnen beleggers zich gericht aanbieden. Hierdoor kan sneller contact worden gelegd tussen de juiste partijen en komt de bouw sneller tot stand.

Op deze manier kan tevens worden voldaan aan het eerste deel van de markttoets voor corporaties. Indien een gemeente voor de bouw van middenhuurwoningen een beroep denkt te moeten doen op corporaties, moet zij een markttoets uitvoeren; de vereiste openbare publicatie kan op het platform plaatsvinden.

AANBEVELING

Partijen die projecten beschikbaar willen stellen voor de bouw van middenhuurwoningen, publiceren dit via een landelijk digitaal platform. Het Rijk faciliteert dit digitale platform. Voor partijen wordt een handreiking ontwikkeld die zij kunnen gebruiken om de publicatie te doen. Gemeenten plaatsen de plannen voor de bouw van middenhuurwoningen, en waarvoor zij eventueel de corporatie denken te moeten inschakelen, op dit platform.

2.2 Vereenvoudigen markttoets voor corporaties

Met de herziene Woningwet is de rol van woningcorporaties in het middenhuursegment veranderd. In de wet is vastgelegd dat corporaties zich focussen op hun kerntaak (DAEB): de gereguleerde voorraad voor huishoudens met lage inkomens. Het zorgen voor middenhuurwoningen is een niet-DAEB-activiteit. Indien een gemeente voor de bouw van middenhuurwoningen een beroep denkt te moeten doen op corporaties, moet zij rekening houden met de regels uit de Woningwet. Het uitvoeren van een markttoets werpt in specifieke situaties onnodig belemmeringen op om een gezamenlijk doel te realiseren.

a. Rendementseis

De rendementsvereiste voor corporaties bij niet-DAEB-activiteiten werkt belemmerend om middenhuur te bouwen. Dit terwijl corporaties een grote rol kunnen spelen bij het zorgen voor gemengde wijken. De markttoets is bedoeld om een gelijk speelveld te creëren tussen marktpartijen en corporaties; de corporatie moet dan ook onder dezelfde voorwaarden kunnen bijdragen aan meer middenhuur. Dit kan volwaardig zodra de corporatie de interne lening aan de DAEB-tak heeft afgelost; dan is er geen risico meer op weglek van maatschappelijk bestemd vermogen.

AANBEVELING

Het Rijk vervangt de vereiste 5,5% BAR bij de markttoets voor administratief gescheiden corporaties door een financiële toets om weglek van maatschappelijk bestemd vermogen voor middenhuur te voorkomen. In lijn met de afbetaling van de interne lening vervalt de voorrangspositie van marktpartijen ten opzichte van de niet-DAEB-tak van de corporatie. Zo ontstaat er een level playing field.

b. Verschil eigen grond/erfpacht

In het kader van de samenwerkingstafels hebben marktpartijen aangegeven geen significante interesse te hebben in herstructurering op grond die in erfpacht gegeven is aan een corporatie. Dit zou namelijk betekenen dat de marktpartij het erfpachtrecht moet overkopen van de corporatie, wat leidt tot te hoge kosten voor de verdere ontwikkeling. Daarom kan de markttoets bij niet-DAEB-activiteiten op grond die in erfpacht is gegeven aan de corporaties komen te vervallen, zoals dit bij eigen grond al het geval is. Hierdoor kan met name herstructurering in een aantal grotere steden sneller plaatsvinden. Met het toevoegen van middenhuur in plaats van sociale woningen veranderen overigens wel de erfpachtvoorwaarden; de corporatie zal dit met de gemeente moeten verrekenen.

AANBEVELING

Het Rijk laat de markttoets vervallen voor niet-DAEB-activiteiten op grond die in erfpacht is gegeven aan een corporatie.

2.3 Voorfinanciering binnenstedelijk bouwen

Binnenstedelijke locaties zijn vaak aantrekkelijke plekken voor middenhuur vanwege de ligging bij voorzieningen en de veelal gestapelde bouw. De transformatie van binnenstedelijke gebieden gaat doorgaans echter gepaard met complexe processen in de voorfase en onzekerheid over de doorlooptijden (en daarmee de totstandkoming van positieve cashflows). Door deze onzekerheid zijn kredietverstrekkers niet altijd bereid of in staat om de kosten in de voorfase te financieren, hoewel door de stijging van de woningprijzen steeds meer business cases op lange termijn sluitend kunnen worden gemaakt.

Een revolverend fonds kan financiering verstrekken tijdens deze voorfase. Financiering van dit fonds kan vanuit private partijen komen. Dat kan via investeerders of banken. Hiervoor zijn reeds de eerste gesprekken gevoerd met onder andere de Europese Investeringsbank. De regie voor gebruik van het fonds ligt bij gemeenten; zij zorgen dat het fonds wordt aangewend om de kosten voor sanering te dekken en dat dit wordt verrekend met de afnemer, binnen de looptijd van de afspraken over het behoud van de woningen als middenhuur. Gemeenten die werken met een samenwerkingstafel kunnen hiervoor in aanmerking komen. In bijlage 4 is dit schematisch weergegeven.

AANBEVELING

Het Rijk neemt het voortouw, samen met geïnteresseerde partijen, om een saneringsfonds voor binnenstedelijk bouwen middenhuur op te zetten. Dit is een revolverend fonds waarmee het bouwrijp maken van binnenstedelijke locaties ten behoeve van middenhuur wordt voorgefinancierd (zie bijlage 4). Dit fonds kan door verschillende partijen worden gevuld. De regeling is bedoeld om de kosten voor uitkoop van bedrijven, sloop en sanering te dekken en is locatie specifiek.

3. Bestemmen

3.1 Herverdeling van de bestaande voorraad

Voor een passende voorraad moet gekeken worden naar bestaande woningen en posities. De gemeente, corporaties en marktpartijen hebben elkaar nodig om te zorgen dat de bestaande voorraad optimaal wordt ingezet. Zij moeten samen zoeken naar de beste manier om een passende voorraad in de gemeente te krijgen en houden.

Specifiek is er een veranderde vraag naar kleinere woningen in de sociale voorraad. Corporaties hebben aangegeven dat een deel van hun sociale voorraad zich op termijn beter leent om te verhuren als middenhuurwoning, maar dat gemeenten liever geen afname van de sociale voorraad zien.

AANBEVELING

Gemeenten maken prestatieafspraken met corporaties en marktpartijen over het bijbouwen van kleine sociale woningen, waarna grotere woningen naar het middensegment kunnen worden overgebracht. Onderdeel van de afspraken kan zijn dat de gemeente bouwgrond verkoopt aan de corporatie voor de bouw van kleinere sociale woningen. Ook kan worden afgesproken dat corporaties en marktpartijen woningen of grondposities onderling ruilen.

3.2 Doorstroming

Het bevorderen van doorstroming heeft positieve effecten voor het functioneren van de woningmarkt. Op dit moment zijn er huishoudens die in een sociale huurwoning wonen, maar die – gezien hun inkomen en toekomstverwachtingen – door zouden willen stromen naar een huurwoning in het middensegment. Deze stap kan om meerdere redenen groot zijn. Het kan zijn dat de huur bij een overstap aanzienlijk omhoog gaat of dat er helemaal geen woningen zijn om naartoe te verhuizen. Als deze mensen doorstromen ontstaat ruimte in de sociale sector, zodat mensen op de wachtlijst of mensen die nu in een voor hen te dure huurwoning wonen kunnen instromen in de sociale voorraad.

Lokaal kunnen afspraken gemaakt worden over de bevordering van de instroom naar middenhuur. Hierbij kan gebruik gemaakt worden van de kennis en lessen die reeds zijn opgedaan in eerdere experimenten.¹⁴ Partijen kunnen hierbij aanvullende afspraken maken om in het geval van inkomensdaling bij huurders die zijn doorgestroomd zekerheid te bieden dat men ook weer (met voorrang) terecht kan in een sociale huurwoning.

AANBEVELING

Corporaties identificeren bewoners voor wie een overstap naar een middenhuurwoning aantrekkelijk kan zijn en werken instrumenten uit om die overstap te vergemakkelijken. Corporaties maken met marktpartijen afspraken over een plek in hun middenhuurvoorraad voor doorstromers vanuit de sociale sector. Dit kan eventueel ook voor terugstromers naar de sociale sector.

¹⁴ Een drietal Amsterdamse corporaties heeft in dit kader al geëxperimenteerd met inkomensafhankelijke huurkortingen in de vrije huursector. Op deze manier zijn schaarse sociale huurwoningen vrijgespeeld én kwamen er middenhuurwoningen beschikbaar.

3.3 Toewijzen van woningen aan middeninkomens

Tijdens verschillende gesprekken kwam naar voren dat gemeenten niet volledig op de hoogte zijn van de mogelijkheden die zij op basis van huidige wet- en regelgeving al hebben om te zorgen dat middenhuurwoningen worden bestemd voor middeninkomens. Daarvoor is een document ontwikkeld vanuit de VNG en BZK met informatie over het gemeentelijk instrumentarium voor middenhuur. Gemeenten gaven vaak aan dat zij ervoor willen zorgen dat de woningen in het middensegment terecht komen bij mensen met een middeninkomen. Er bestonden twijfels of een huisvestingsverordening hiervoor kan worden gebruikt. Door de Huisvestingswet te verduidelijken wordt onverkort duidelijk dat dit wettelijk is toegestaan. Hiermee krijgt de gemeente een extra zekerheid dat woningen voor deze doelgroep kunnen worden bestemd.

AANBEVELING

Het Rijk past het criterium 'goedkoop' in de Huisvestingswet 2014 aan en vervangt dit door 'schaars', zodat duidelijkheid ontstaat over de mogelijkheid om op lokaal niveau in een huisvestingsverordening middenhuurwoningen als schaars te bestempelen. Daarmee worden deze woningen vergunningplichtig, zodat ze kunnen worden toegewezen aan een lokaal vastgelegde groep huishoudens, zoals middeninkomens of starters.

4. Behouden

4.1 Positie huurders

Vanuit de consumentenbescherming bekeken kan de consument in geval van gebreken of problemen terug naar de winkel. Daarnaast kan deze naar een hoger orgaan wanneer beide partijen er samen niet uitkomen. In de vrije huursector is dit op het moment slechts beperkt geregeld, terwijl ook deze huurders ergens terecht moeten kunnen met hun problemen en klachten.

In de gereguleerde huursector is sprake van een uitgebreide vorm van huurbescherming voor de huurder. De Huurcommissie treedt op als bemiddelaar en indien nodig als geschilbeslechter, waarbij de uitspraken bindend zijn. Het is wenselijk dat huurders in de vrije huursector eigenstandig aanspraak kunnen doen op bemiddeling door de Huurcommissie. In de vrije sector is geschilbeslechting momenteel eenzijdig alleen via de (kanton-)rechter mogelijk. Indien verhuurder en huurder dat gezamenlijk overeenkomen, kan het probleem wel voor advies bij de Huurcommissie worden voorgelegd.

AANBEVELING

Verhuurders nemen in de huurcontracten op dat de Huurcommissie advies kan geven bij huurprijs- en servicekostengeschillen. Hierdoor hoeven huurders niet langer toestemming te vragen aan de verhuurder als zij naar de Huurcommissie willen stappen met een geschil. Om het systeem sluitend te maken committeren verhuurders zich vooraf vrijwillig aan het advies dat wordt gegeven.

4.2 Toekomstbestendige private afspraken

Voor zowel gemeenten, bewoners en investeerders is het van belang dat afspraken toekomstbestendig zijn en mee kunnen bewegen met (onbekende) marktontwikkelingen, zowel economisch als sociaal. Afspraken maken over huurprijzen en huurprijsverhogingen kan nodig zijn in een gespannen woningmarkt. Uit verschillende samenwerkingstafels is gebleken dat investeerders hiertoe bereid zijn. Het is van belang dat de gemeente samen met betrokken partijen een goede afweging maakt over wat wel en wat niet gereguleerd moet worden. Ook de gemeente moet daarbij bereid zijn tegemoet te komen aan de wensen van andere partijen. Dat gaat bijvoorbeeld om de huurprijsindexatie of parkeernormen bij de te bouwen woningen. Veel afspraken over middenhuur kunnen tussen partijen worden vastgelegd in plaats van dat dit publiekrechtelijk geregeld moet worden.

AANBEVELING

Gemeenten en beleggers houden in de afspraken over middenhuur rekening met mogelijke toekomstige ontwikkelingen in de markt en de demografie. Dit uit zich bijvoorbeeld in een huurprijsindexatie met oog voor de indexering in de sociale sector. Via een open gesprek tussen de betrokken partijen wordt gezocht naar een balans tussen de wensen van de gemeenten de mogelijkheden voor alle partijen om, op korte en lange termijn, aan die wensen te kunnen voldoen. Bij al deze afwegingen wordt nagedacht over de mogelijke effecten op de andere segmenten van de woningmarkt.

5. Tot slot

Omdat de opdracht van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties zich beperkte tot het toevoegen van middenhuur waar dat nodig is, zijn zowel de lokale tafels als de aanbevelingen hier op toegespitst. Bovenstaande aanbevelingen maken dat op relatief korte termijn nieuw en aantrekkelijk aanbod aan middenhuurwoningen kan worden gerealiseerd. Maar zijn daarmee ook voorwaarden gecreëerd die een volwaardige en bestendige positie op de woningmarkt in de toekomst garanderen? Aan de landelijke samenwerkingstafel werd breed gedeeld dat hier meer voor nodig is.

Voor de lange termijn willen we toe naar een woningmarkt die toegankelijk is voor iedereen, ongeacht inkomen of gezinssituatie en waarin mensen kunnen doorstromen naar een woning die past bij de levensfase van dat moment. Om het middensegment een volwaardig onderdeel te laten zijn van de woningvoorraad, zou het stelsel eenvoudiger, transparanter en eenduidiger moeten worden ingericht.

Dit vraagt voor de lange termijn een duidelijk andere inrichting van het stelsel. Een aantal contouren worden hiervoor geschetst. Het uitgangspunt voor de nieuwe situatie zou in ieder geval moeten zijn dat iedereen in staat is een betaalbare woning te vinden, of het nu in de sociale huur, koop of vrije huur is. De corporatiesector is daarbij bij uitstek de sector voor die mensen die een steuntje in de rug nodig hebben op de woningmarkt. Voor een volwaardig middensegment is het verlagen van bestaande subsidies op lange termijn de meest geëigende manier. De verstoringen op de woningmarkt via de (fiscale) subsidies op sociale huur en koop drukken nu immers het aanbod in het middenhuursegment.

In het bestek van dit advies past het niet een complete blauwdruk voor het stelsel te presenteren. Dat neemt niet weg dat het belangrijk is om de mogelijkheden te verkennen om het middenhuursegment op termijn een volwaardige positie te geven in het stelsel. Het initiatief hiervoor ligt bij het Rijk.

Op korte termijn is de uitdaging om het aanbod in het middensegment te vergroten. Dit jaar hebben we daar een belangrijke stap ingezet via de Samenwerkingstafel middenhuur met alle betrokken partijen. Gezien de stappen die afgelopen jaar zijn gezet op lokaal en landelijk niveau is al veel veranderd. De manier waarop partijen elkaar weten te vinden en met elkaar omgaan, is een wereld van verschil ten opzichte van de situatie aan het begin van mijn opdracht. Ik heb er vol vertrouwen in dat we op de goede weg zitten. Het is een gezamenlijke opdracht voor partijen om te zorgen dat deze aanpak blijft leiden tot meer middenhuur en een duurzame samenwerking. Met de aanbevelingen hopen we dat de komende periode knelpunten worden weggenomen om de ontwikkeling binnen het middenhuursegment verder te versterken.

6 Bijlagen

Bijlage 1. Aanbevelingen in het kort

Binden

1.1 Woonvisie gemeenten

Gemeenten nemen in de woonvisie op wat hun ambitie is voor de woningmarkt en hebben daarbij specifiek aandacht voor middenhuur. Het algemeen belang van de (toekomstige) bewoners van de stad en de toekomst van de stad zelf staan zo voorop. De woonvisie is ter advisering aangeboden aan de lokale samenwerkingstafel. De gemeente staat voor de woonvisie: de woonvisie is een doel-document en is de leidraad voor verdere acties van partijen om te zorgen voor meer middenhuur.

1.2 Structurele samenwerkingstafels op lokaal niveau

Gemeenten maken van de samenwerkingstafel een structureel overleg met alle betrokken partijen. Samen verkennen partijen onder welke condities, voorwaarden en met welke wensen ze samen aan de slag gaan. Partijen gaan samen concreet aan de slag met de gestelde doelen uit de woonvisie aan de hand van concrete casussen. Aan tafel komt, naast middenhuur, de gehele woningmarkt aan bod.

1.3 Tijdelijk lokaal maatwerk

Het Rijk werkt actief mee aan het zoeken naar lokale oplossingen binnen de bestaande wet- en regelgeving. Hiertoe wordt op zeer korte termijn een expertteam ingericht dat lokale partijen kan helpen om de ruimte in bestaande regelgeving te benutten. In die gebieden waar de schaarste nu al groot is, moet er ruimte zijn voor tijdelijk lokaal maatwerk. Het Rijk biedt hiervoor de ruimte. Voorwaarden daarbij zijn dat er sprake is van een hoge acute vraag, een advies van de lokale tafel en een overtuigend plan voor de realisatie van meer nieuwbouw.

Bouwen

2.1 Landelijk platform voor middenhuurprojecten

Partijen die projecten beschikbaar willen stellen voor de bouw van middenhuurwoningen, publiceren dit via een landelijk digitaal platform. Het Rijk faciliteert dit digitale platform. Voor partijen wordt een handreiking ontwikkeld die zij kunnen gebruiken om de publicatie te doen. Gemeenten plaatsen de plannen voor de bouw van middenhuurwoningen, en waarvoor zij eventueel de corporatie denken te moeten inschakelen, op dit platform.

2.2 Vereenvoudigen markttoets voor corporaties

Het Rijk vervangt de vereiste 5,5% BAR bij de markttoets voor administratief gescheiden corporaties door een financiële toets om weglek van maatschappelijk bestemd vermogen voor middenhuur te voorkomen. In lijn met de afbetaling van de interne lening vervalt de voorrangpositie van marktpartijen ten opzichte van de niet-DAEB-tak van de corporatie. Zo ontstaat er een level playing field. Het Rijk laat de markttoets vervallen voor niet-DAEB-activiteiten op grond die in erfpacht is gegeven aan een corporatie.

2.3 Voorfinanciering binnenstedelijk bouwen

Het Rijk neemt het voortouw, samen met geïnteresseerde partijen, om een saneringsfonds voor binnenstedelijk bouwen middenhuur op te zetten. Dit is een revolverend fonds waarmee het bouwrijp maken van binnenstedelijke locaties ten behoeve van middenhuur wordt voorgefinancierd (zie bijlage 4). Dit fonds kan door verschillende partijen worden gevuld. De regeling is bedoeld om de kosten voor uitkoop van bedrijven, sloop en sanering te dekken en is locatie specifiek.

Bestemmen

3.1 Herverdeling van de bestaande voorraad

Gemeenten maken prestatieafspraken met corporaties en marktpartijen over het bijbouwen van kleine sociale woningen, waarna grotere woningen naar het middensegment kunnen worden overgebracht. Onderdeel van de afspraken kan zijn dat de gemeente bouwgrond verkoopt aan de corporatie voor de bouw van kleinere sociale woningen. Ook kan worden afgesproken dat corporaties en marktpartijen woningen of grondposities onderling ruilen.

3.2 Doorstroming

Corporaties identificeren bewoners voor wie een overstap naar een middenhuurwoning aantrekkelijk kan zijn en werken instrumenten uit om die overstap te vergemakkelijken. Corporaties maken met marktpartijen afspraken over een plek in hun middenhuurvoorraad voor doorstromers vanuit de sociale sector. Dit kan eventueel ook voor terugstromers naar de sociale sector.

3.3 Toewijzen van woningen aan middeninkomens

Het Rijk past het criterium 'goedkoop' in de Huisvestingswet 2014 aan en vervangt dit door 'schaars', zodat duidelijkheid ontstaat over de mogelijkheid om op lokaal niveau in een huisvestingsverordening middenhuurwoningen als schaars te bestempelen. Daarmee worden deze woningen vergunningplichtig, zodat ze kunnen worden toegewezen aan een lokaal vastgelegde groep huishoudens, zoals middeninkomens of starters.

Behouden

4.1 Positie huurders

Verhuurders nemen in de huurcontracten op dat de Huurcommissie advies kan geven bij huurprijs- en servicekostengeschillen. Hierdoor hoeven huurders niet langer toestemming te vragen aan de verhuurder als zij naar de Huurcommissie willen stappen met een geschil. Om het systeem sluitend te maken committeren verhuurders zich vooraf vrijwillig aan het advies dat wordt gegeven.

4.2 Toekomstbestendige private afspraken

Gemeenten en beleggers houden in de afspraken over middenhuur rekening met mogelijke toekomstige ontwikkelingen in de markt en de demografie. Dit uit zich bijvoorbeeld in een huurprijsindexatie met oog voor de indexering in de sociale sector. Via een open gesprek tussen de betrokken partijen wordt gezocht naar een balans tussen de wensen van de gemeenten de mogelijkheden voor alle partijen om, op korte en lange termijn, aan die wensen te kunnen voldoen. Bij al deze afwegingen wordt nagedacht over de mogelijke effecten op de andere segmenten van de woningmarkt.

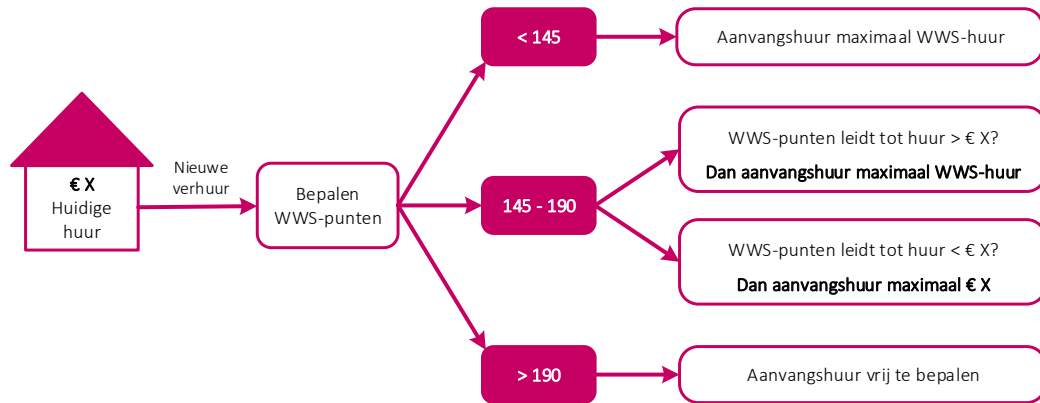
Bijlage 2. Roadmap middenhuur

Uit de lokale samenwerkingstafels is een aantal algemeen voorkomende hindernissen naar voren gekomen, waardoor realisatie van middenhuurwoningen wordt vertraagd of waardoor partijen er zelfs van afzien. De landelijke samenwerkingstafel biedt handvatten om deze hindernissen te verminderen. De handvatten vormen samen de ‘roadmap’ naar meer middenhuursegment: een route die de lokale partijen samen kunnen volgen om zo goed mogelijk om te gaan met de hindernissen.

De roadmap is te vinden op [Huurregelgeving.nl](https://www.huurregelgeving.nl).

- **Infographic hoe start je een samenwerkingstafel (Team Samenwerkingstafel)**
De infographic helpt gemeenten op weg om een lokale samenwerkingstafel te starten. In het document staan de stappen beschreven die een gemeente moet doorlopen.
- **Gemeentelijk instrumentarium middenhuur (VNG en BZK)**
Voor gemeenten is zowel publiek- als privaatrechtelijk al veel mogelijk om middenhuur te bouwen, te bestemmen en te behouden. De mogelijkheden van gemeenten zijn in de factsheet uiteengezet.
- **Factsheet middenhuur en institutionele woningbeleggers (IVBN)**
In deze factsheet staat wat institutionele beleggers te bieden hebben om meer middenhuur te realiseren.
- **Overzicht verhuurprijs bij wederverhuur (NVM)**
De NVM heeft een overzicht gemaakt van de ontwikkeling van de verhuurprijs bij wederverhuur voor verschillende gemeenten. Het gaat hier om gemiddelde verhuurprijs bij mutaties.
- **Doorstroming (Aedes)**
Een groter middensegment zou de doorstroom, ook vanuit corporatiewoningen, weer op gang kunnen brengen.
Aedes verkent op welke manier corporaties hieraan een bijdrage kunnen leveren.
- **Cijfers middenhuur (NVM)**
NVM geeft een inventarisatie naar de vraag naar woningen in het middensegment. Wat is onze verwachting van de (toekomstige) vraag naar middenhuur.
- **Indexeringen en beleid (BZK)**
In dit stuk staat de huurontwikkeling en prijsontwikkeling van de afgelopen jaren weergegeven. Dit geeft lokale partijen inzicht in langjarige trends en effecten van indexeringen.
- **Sloop en vervangende nieuwbouw (Bouwend Nederland)**
Bouwend Nederland gaat in dit stuk in op de vraag “Wat zijn de mogelijkheden voor nieuwbouw van middeldure huurwoningen als vervanging van te slopen verouderde bestaande (sociale en particuliere) huurwoningen en koopwoningen”.

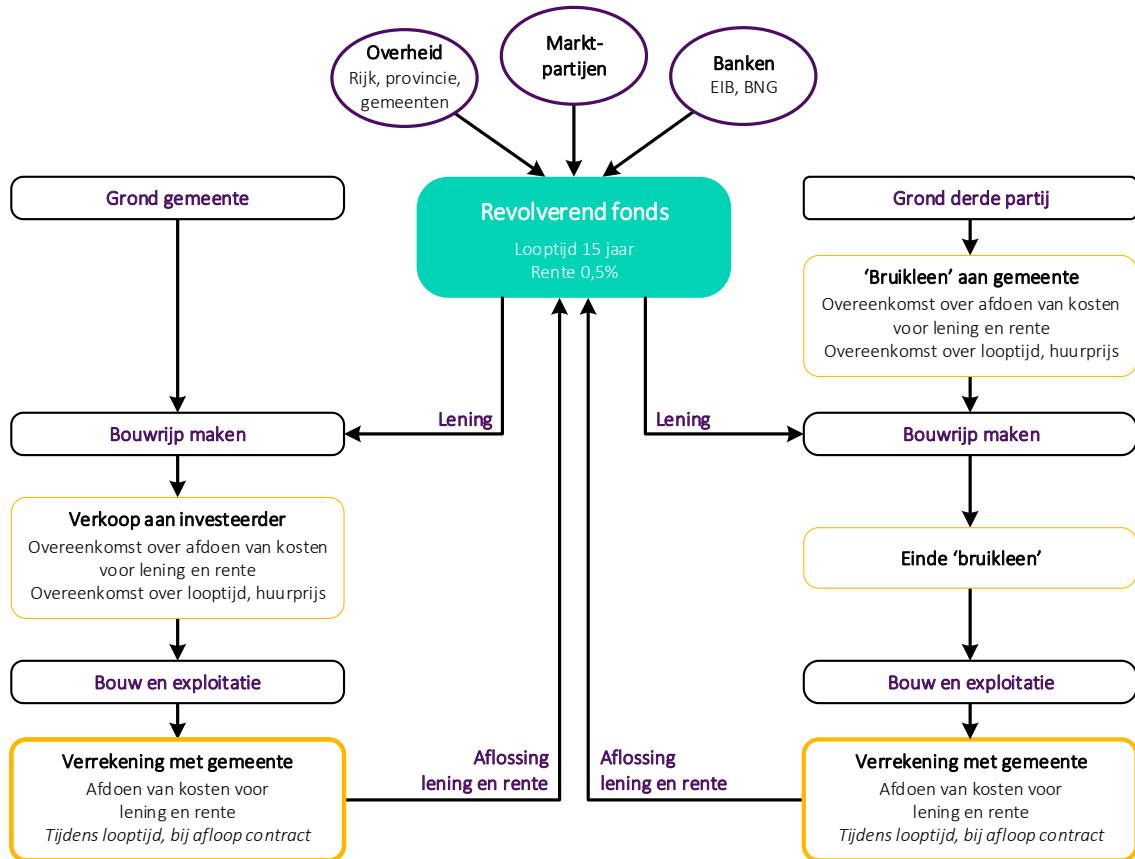
Bijlage 3. Toepassing WWS-systematiek op lokaal niveau



Uitgangspunten:

- Beperking aanvangshuur van woningen met een kwaliteit die een middenhuur rechtvaardigt.
- Woningen met een hogere kwaliteit zijn vrij te verhuren.
- Beperking leidt niet tot lagere huurinkomsten voor de verhuurder. De aanvangshuur is minimaal de laatst verkregen huur.

Bijlage 4. Voorfinanciering binnenstedelijk bouwen



Uitgangspunten:

- De looptijd van het aflossen van de lening loopt gelijk met de termijn waarbinnen de woning als middenhuurwoning wordt behouden.
- De voorfinanciering dient om de binnenstedelijke locatie bouwrijp te maken.
- De grond kan zowel eigendom zijn van de gemeente, als van een derde partij. De gemeente houdt regie op besteding van het revolverende fonds doordat de derde partij de grond in 'bruikleen' geeft.

