

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 aantrekkelijke 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 1. 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 omliggende 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 2. 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.