

SAMENWERKINGSTAFEL MIDDENHUUR

TUSSENRAPPORTAGE (JANUARI – JUNI 2017)

VOORZITTER VAN DE SAMENWERKINGSTAFEL MIDDENHUUR – ROB VAN GIJZEL

INLEIDING

De vraag naar middenhuurwoningen blijft de komende jaren groeien. Steeds meer mensen zijn op zoek naar een betaalbare huurwoning. Het aanbod van woningen in het middensegment blijft echter achter bij deze stijgende vraag. Het is daarom van belang om samen te zorgen dat deze huishoudens een geschikte plek op de woningmarkt kunnen krijgen en behouden.

De opdracht van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties is om lokale partijen te ondersteunen in het versterken van het middenhuursegment. Ik heb deze opdracht aangenomen en ben in januari van start gegaan met de samenwerkingstafel middenhuur. De samenwerkingstafel opereert binnen de kaders van de bestaande wet- en regelgeving met daarbij de mogelijkheid om te experimenteren. Sinds de start in januari is er veel gebeurd op zowel lokaal als landelijk niveau en zijn de eerste samenwerkingstafels met succes van start gegaan.

Sinds de start van de samenwerkingstafel op 1 januari zijn belangrijke stappen gezet. De houding van partijen aan de lokale tafels en de landelijke tafel is daarin essentieel: partijen zitten open in het gesprek en hebben oog voor elkaars uitgangspunten. De samenwerkingstafel heeft inmiddels geleid tot brede belangstelling voor het onderwerp, (her)nieuw(d) contact tussen partijen die bij middenhuur betrokken zijn en vooral de eerste concrete afspraken voor meer middenhuur. De samenwerkingstafels kennen een structureel karakter. Partijen spreken na de eerste bijeenkomst af vaker bij elkaar te komen om met elkaar in gesprek te gaan over andere casussen en onderwerpen. De samenwerkingstafel vervult daarmee een belangrijke vliegwielfunctie en zorgt voor langdurige samenwerkingsverbanden tussen partijen.

Met deze tussenrapportage wordt u geïnformeerd over de activiteiten van de afgelopen maanden en de resultaten die reeds geboekt zijn. De rapportage gaat eerst in op de aanleiding en aanpak van de samenwerkingstafel. Vervolgens wordt de stand van zaken bij de lokale tafels en de landelijke tafel behandeld. Tot slot wordt vooruit gekeken naar de rest van het jaar.

AANLEIDING

Een merendeel van de Nederlandse huishoudens woont in de stad. Door de voortdurende aantrekkingskracht van met name de grote steden zal de concentratie van huishoudens alleen maar toenemen. Hierdoor stijgt de druk op de woningmarkt in deze steden. Specifiek neemt de vraag naar woningen in het middensegment toe.

De groepen die op zoek zijn naar een huurwoning in het middensegment zijn voornamelijk:

- Mensen die geen huis willen kopen maar graag flexibel willen blijven, bijvoorbeeld vanwege hun beroep, contract of huishoudsamenstelling;
- Starters op de woningmarkt;
- Kenniswerkers die tijdelijk een woning zoeken in Nederland;
- Ouderen die hun koopwoning willen verkopen om zo vermogen vrij te maken;
- Huishoudens die nu nog in een corporatiewoning wonen, maar graag willen doorstromen naar een woning die beter bij hun woonwensen past;
- Huishoudens die niet (meer) in aanmerking komen voor een sociale huurwoning, maar (nog) niet kunnen kopen vanwege de gestelde hypotheekisen.

De ontwikkeling van het aanbod van middenhuurwoningen blijft op dit moment achter bij de snel stijgende behoefte. Afspraken voor nieuwbouw moeten op lokaal niveau worden gemaakt. Gemeenten en investeerders kijken echter naar elkaar voor voldoende plancapaciteit, betaalbare grondprijzen en acceptabele rendementen. Dit vertraagt de realisatie van de benodigde middenhuurwoningen. Om de druk van de markt te krijgen is het daarom belangrijk dat er voldoende locaties voor middenhuur beschikbaar zijn en de productie van woningen omhoog gaat.

De komende periode zijn extra woningen in het middensegment nodig. De grootte van de extra behoefte wordt beïnvloed door verschillende factoren, zoals de inkomensontwikkeling van huishoudens, preferenties, het aanbod van verschillende soorten woningen en de prijsontwikkeling. Daarnaast zullen veranderingen in regels voor de sociale huur of koopsector (bijvoorbeeld aanpassing van de regels voor hypotheekverstrekking of toewijzing door corporaties) een effect hebben op de ontwikkeling van de behoefte aan middenhuur. De verwachte behoefte aan woningen in het middensegment tot aan 2025 kent een bandbreedte tussen de 60.000 en 200.000 woningen.¹

Het is moeilijk om de woningen te bestemmen voor de doelgroep en te behouden in het middensegment. Door de huidige krapte op de markt komen deze woningen vaak snel in het hogere segment te vallen. De woningen worden bovendien niet altijd toegewezen aan middeninkomens. Verhuurders kiezen voor zoveel mogelijk zekerheid en verhuren de woningen aan huishoudens met een hoger inkomen.

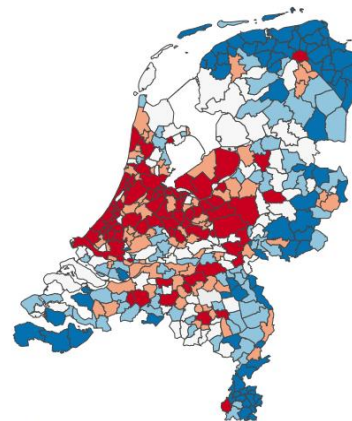
De extra behoefte aan middenhuur verschilt op lokaal niveau, zoals figuur 1 laat zien. De vraag naar middenhuurwoningen is het grootst in gebieden met een gespannen woningmarkt. Het gaat dan voornamelijk om de Randstad en de Brabantse stedenrij, maar ook steden als Groningen, Zwolle en Maastricht kennen hoge druk op de lokale woningmarkt.

Dit betekent niet dat in de regio's met een lagere druk op de woningmarkt geen behoefte is aan meer middenhuur. Ook in deze gemeenten kan een specifieke vraag naar meer middenhuurwoningen bestaan of kan het juist goed zijn om alvast in te spelen op een stijgende vraag naar middenhuur in de komende jaren. Tot slot zorgt het beperkte aanbod van middenhuurwoningen mogelijk voor een 'onzichtbare' vraag.

Op dit moment is 13% van de woningvoorraad een vrije sectorhuurwoning. Dat wil zeggen dat de huurprijs hoger is dan de liberalisatiegrens van €710,68 per maand. Niet alle woningen in het vrije huursegment zijn, vanwege hun hoge huurprijs, betaalbaar voor middeninkomens. Hierdoor is het aandeel woningen in het middenhuursegment kleiner dan de totale vrije sectorvoorraad.

Hittekaart woningmarkt 2017

Combi marktvolume 2016 & huishoudensontwikkeling tot 2025



Score (0 = laagste volume, 10 = hoogste volume)

0 2 4 6 8 10

Gemaakt met Localfocus

Bron: BPD

AANPAK SAMENWERKINGSTAFEL

Het is belangrijk dat we met alle betrokken partijen gezamenlijk zorgen dat huishoudens snel een woning kunnen vinden die bij hen past. Er is nu een versnelling nodig. De uitvoering daarvan is een lokale verantwoordelijkheid. De samenwerkingstafel 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 komt daarom een breed scala aan partijen samen die betrokken zijn bij de realisatie van middenhuurwoningen. Tot nu toe zijn zij niet altijd elkaars natuurlijke partners geweest. Met de samenwerkingstafel komen zij bij elkaar 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

¹ Op basis van cijfers uit het WoON2015, Primos/Socrates en van NVM

makkelijker wordt om afspraken te maken over een passende woningvoorraad. Dit komt mede omdat zij al vanaf het begin van het proces gezamenlijk optrekken. De open houding van de partijen in combinatie met een concrete casus die op tafel ligt, zorgen ervoor dat snel stappen gezet kunnen worden.

De wisselwerking tussen de landelijke tafel en lokale tafels is een belangrijk element binnen de samenwerkingstafel. Zo vertegenwoordigen de koepelorganisaties aan de landelijke tafel hun achterban. Dit zorgt ervoor dat de lokale problematiek via de koepels wordt opgehaald en besproken kan worden op landelijk niveau. Daarnaast kunnen de koepelorganisaties eraan bijdragen dat de lokale tafels succesvol verlopen. Dit doen ze door de casus vanuit de gemeente door te spelen naar hun achterban, zodat aan de lokale tafels de juiste partijen aanschuiven en zo ook brede kennis rondom de lokale situatie aanwezig is.

LOKALE TAFELS

AANPAK

De rol van de gemeenten is cruciaal bij de lokale samenwerkingstafel. De gemeente is verantwoordelijk voor een toekomstbestendige leefomgeving. Bovendien heeft zij de woningbehoefte, die sterk verschilt per gemeente, goed in beeld. De lokale samenwerkingstafel middenhuur wordt daarom georganiseerd op initiatief van de wethouder. Samen met de wethouder wordt vervolgens gezocht naar een concrete casus voor de lokale tafel: een plek in de stad waar snel meer middenhuur moet en kan worden toegevoegd. De casus varieert per gemeente en er is daardoor ook niet één pasklare oplossing. Samen met de wethouder worden relevante partijen aan de lokale tafel uitgenodigd om de opties te bespreken.

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, zoals de gemeente Amsterdam. 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). De lokale tafel die in Hoorn heeft plaatsgevonden, is een goed voorbeeld van deze situatie. Zij hebben nog geen gespannen woningmarkt maar de druk neemt al wel toe. Het toevoegen van middenhuur kan de druk in een vroeg stadium opvangen waardoor de woningmarkt in balans blijft. Bij lokale tafels kunnen ook andere overwegingen vanuit de gemeente mee spelen, 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.

RESULTATEN TOT NU TOE

Bij het verschijnen van deze rapportage lopen drie lokale samenwerkingstafels: Amsterdam, Hoorn en Delft. Ook staan vier tafels gepland: Den Haag, Groningen, Tilburg en Haarlem. Uit de ervaringen van de samenwerkingstafels die zijn gestart en de tafels die we aan het voorbereiden zijn, wordt duidelijk dat de problematiek inderdaad erg verschilt tussen gemeenten. .

In Amsterdam hebben de betrokken partijen zelf het initiatief genomen. Lokale corporaties en investeerders kwamen met het initiatief voor Platform Amsterdamse Middenhuur (PAM). De gemeente heeft het actieplan middeldure huur opgesteld. Door middel van de lokale samenwerkingstafel zijn deze partijen bij elkaar



gekomen om de plannen naast elkaar te leggen en verder te verbeteren. In de gemeente Hoorn lag het probleem bij het vinden van partijen die bereid zijn in middenhuur te investeren. Tijdens de lokale tafel is het gelukt om afspraken te maken met investeerders en ontwikkelaars. In Delft zal een compleet andere casus worden besproken. Hier gaat het gesprek over het investeren in een wijk met voornamelijk sociale huurwoningen, waardoor deze meer gemengd wordt en tegelijk meer aanbod aan middenhuur in de stad ontstaat.

Hoewel de verschillen groot zijn, komt een aantal algemene knelpunten vaker naar voren uit de lokale tafels. Gemeenten geven bijvoorbeeld aan dat ze graag afspraken willen maken met investeerders om niet alleen te bouwen, maar ook te bestemmen en behouden voor middeninkomens. Hiervoor zijn afspraken nodig over de huurprijs, huurprijsstijgingen, kwaliteit van de woningen en het toewijdsbeleid van de woningen. Ook wordt gezocht naar de rol van corporaties in het middensegment; zo is de markttoets nog niet veel gebruikt vanwege onbekendheid met dit nieuwe mechanisme. Deze onderwerpen zijn opgepakt in de landelijke samenwerkingstafel.

In het algemeen weten partijen elkaar beter te vinden door de lokale samenwerkingstafel. Ze leggen nieuwe contacten en bestaand contact wordt verdiept. Door het gesprek te starten over middenhuur, wordt het ook vanzelfsprekender dat partijen vooraf met elkaar praten over ontwikkeling van andere delen van de woningvoorraad. De lokale tafels zijn dan ook niet afgelopen na één bijeenkomst maar lopen juist door, zodat partijen in gesprek blijven met elkaar en samen verdere resultaten kunnen boeken op de gehele woningvoorraad.

LANDELIJKE SAMENWERKINGSTAFEL

AANPAK

Hoewel de concrete afspraken over meer middenhuur op lokaal niveau moeten worden gemaakt, is het van groot belang dat ook op nationaal niveau steun uitgesproken is. De landelijke samenwerkingstafel zorgt dat kennis en inzichten worden gedeeld en dat het thema op de agenda blijft staan bij alle partijen. De leden van deze tafel zijn vertegenwoordigers van de VNG, Aedes, Woonbond, HPP, IVBN, Bouwend Nederland, NVM, Neprom en de Rijksoverheid. Tot nu toe hebben drie bijeenkomsten van de landelijke samenwerkingstafel plaatsgevonden. Na de zomer staan nog twee bijeenkomsten gepland.



De partijen aan de landelijke samenwerkingstafel:

- 1) zetten zich op landelijk niveau in voor het versterken van het middenhuursegment. Dit doen ze door constructief samen te werken vanuit het eigen perspectief en met oog voor de belangen van de andere partijen aan tafel. Deze inzet geven ze ook mee aan hun leden op lokaal niveau;
- 2) denken mee over de insteek van de samenwerkingstafel, de opzet van de lokale tafels en voorzien de samenwerkingstafel van relevante informatie. Ook kaarten ze aan waar kansen liggen om resultaten te behalen op middenhuur;
- 3) hebben de mogelijkheid om aanbevelingen te doen aan de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over knelpunten en verbetermogelijkheden in wet- en regelgeving.

BREED GEDRAGEN DOEL

Gedurende de bijeenkomsten is naar voren gekomen dat de partijen het eens zijn over de grote behoefte aan middenhuurwoningen en het achterblijven van bijbehorend aanbod. De ontwikkeling van de woningen moet snel op gang komen en daar hebben partijen elkaar bij nodig. De landelijke samenwerkingstafel werkt daarom aan concrete hulpmiddelen en praktische instrumenten. 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.

RESULTATEN TOT NU TOE

Tijdens de eerste bijeenkomst moest het gesprek tussen partijen op gang komen. Het was niet vanzelfsprekend dat partijen met elkaar in overleg zijn over dit onderwerp. Inmiddels is het wederzijds begrip vergroot. Zo is het overleg tussen de huurders en verhuurders weer opnieuw opgestart. Ook is door de bijeenkomsten van de landelijke tafel het inzicht in de problematiek vergroot en hebben alle partijen meegedacht over oplossingen die op lokaal niveau kunnen worden toegepast. Hiervoor zijn verschillende werkgroepen van verschillende samenstelling opgezet. Deze werkgroepen hebben factsheets opgeleverd over de gemiddelde verhuurprijs per gemeente, expertteams om bouwprojecten te versnellen, actueel beleid omtrent huurprijsverhogingen, inventarisatie van de vraagzijde van middeninkomens en mogelijkheden voor sloop en nieuwbouw. Deze informatie is te vinden op de website www.woningmarktbeleid.nl/middenhuur.

CONVENANT: (H)ERKENNING VAN HET PROBLEEM, TEMPO MAKEN

Om het gezamenlijke belang en de samenwerking te onderstrepen is een convenant opgesteld met daarin de bijdrage van de verschillende partijen. Het convenant is getekend door de VNG, HPP, IVBN, Bouwend Nederland, NVM, Neprom en de Rijksoverheid. Aedes heeft middels een brief laten weten dat zij het belang van middenhuurwoningen zeker zien en daar graag een bijdrage aan leveren door deel te nemen aan de samenwerkingstafel.

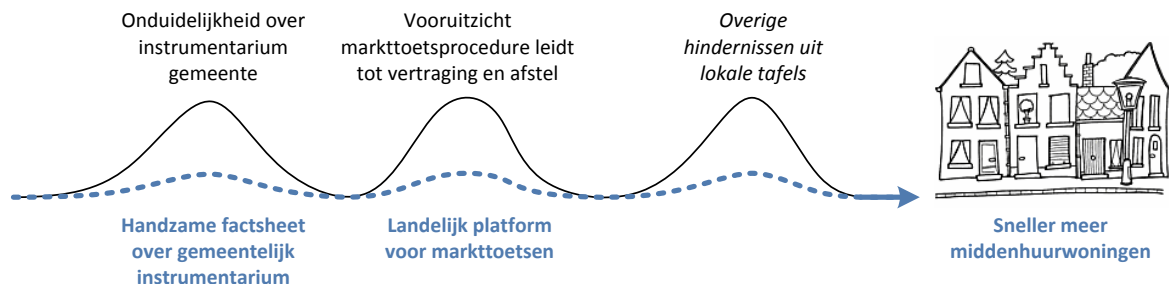
De ondertekende partijen zetten in het convenant uiteen hoe zij hun rol zien bij de ontwikkeling van het middensegment. Gezamenlijk zetten zij zich in voor het versterken van het middenhuursegment. Dit gebeurt door constructief samen te werken vanuit het eigen perspectief en met oog voor de belangen van andere partijen. Het convenant met daarbij de brief van Aedes zijn als bijlage toegevoegd.

ROADMAP/AANPAK

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 wil handvatten bieden om deze hindernissen te verminderen. Hierbij wordt steeds kritisch gekeken wat de oorzaak is van de vertraging, wat nodig en mogelijk is om te versnellen en wie daarin een rol moet spelen. 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.

Alle handvatten steunen op de volgende pijlers: meer en snellere productie, langdurige beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen in het middenhuursegment, een gezond beleggingsklimaat en een evenwichtige, passende woningvoorraad. De betaalbaarheid van woningen is in deze opsomming essentieel, omdat daarmee wordt aangesloten op de vraag naar deze woningen van mensen met een middeninkomen.

Roadmap middenhuur



De afgelopen tijd hebben twee zaken centraal gestaan. Ten eerste het vergroten van de kennis over het instrumentarium van gemeenten rondom het bouwen, bestemmen en behouden van middenhuur. Daarnaast gaat het om meer transparantie en gebruiksvriendelijkheid rondom de markttoets.

FACTSHEET GEMEENTEN: PARTIJEN OP WEG HELPEN

De VNG en Rijksoverheid hebben een factsheet opgesteld om gemeenten beter inzicht te geven in de mogelijkheden die er zijn om middenhuur te realiseren. Het gaat niet alleen om het daadwerkelijke bouwen van middenhuurwoningen, maar ook om de vraag hoe de woningen vervolgens behouden kunnen worden voor het middensegment. Daarbij speelt natuurlijk de huurprijs een rol, maar ook om de kwaliteit van de woning.

Voor gemeenten is zowel publiek- als privaatrechtelijk al veel mogelijk om middenhuur te bouwen, te bestemmen en te behouden. Zowel de privaatrechtelijke als publiekrechtelijke mogelijkheden rondom gronduitgifte en bestemmingsplan zijn in de factsheet uiteengezet. Op die manier zijn wet- en regelgeving, wat kan er op basis van de regels, en de uitvoering, hoe gaan we dat doen, samengevoegd in één factsheet. Ook de mogelijkheden van maatwerkafspraken met investeerders en ontwikkelaars en van gebruik van de Huisvestingswet zijn hierin beschreven. De factsheet wordt op korte termijn gepubliceerd op de website www.woningmarktbeleid.nl/middenhuur.

MARKTTOETS: MEER TRANSPARANTIE EN DUIDELIJKHEID

Aan de lokale samenwerkingstafels kwam naar voren dat de markttoets voor vertraging kan zorgen in het realiseren van middenhuur. Met de publicatie van een markttoets wordt verkend of marktpartijen interesse hebben in het uitvoeren van de activiteit. Is dat niet zo, dan mag de corporatie de opdracht tegen dezelfde voorwaarden uitvoeren.

Investeerders kunnen de publicaties van de gemeentelijke markttoetsen nu niet goed vinden. Gemeenten weten niet goed hoe ze een markttoets onder de aandacht van partijen moeten brengen. Gemeenten willen daarbij de markttoets gebruiken om eisen te stellen aan de maximale huur, zodat de woningen ook echt beschikbaar komen en blijven voor middeninkomens. Corporaties weten pas laat of ze een rol (kunnen) hebben in het project. Deze onzekerheid zorgt ervoor dat uiteindelijk de realisatie van middenhuur minder goed en soms zelfs niet tot stand komt.

Daarom is aan de landelijke tafel gewerkt aan een manier om de markttoetsprocedure transparanter en sneller te maken, zonder dat het doel van de markttoets, namelijk het zorgen voor een gelijk speelveld, uit het oog

wordt verloren. Het gaat om een landelijk platform waarop markttoetsen voor iedereen te vinden zijn. Op korte termijn zal worden gezorgd dat er een platform beschikbaar komt waar de markttoetsen op kunnen worden gepubliceerd. Momenteel wordt op lokaal niveau getest aan welke eisen het platform moet voldoen en hoe het gebruiksgemak voor gemeenten, investeerders en corporaties kan worden verbeterd.

In de tweede helft van 2017 zal worden gekeken naar andere potentiële hindernissen in de markttoetsprocedure, zoals de rendementseis en de doorlooptijd.

VERVOLG

Ook na de zomer zullen lokale samenwerkingstafels van start gaan. Hiervoor blijft het initiatief bij wethouders liggen. Met een aantal steden worden al gesprekken gevoerd om na de zomer een lokale tafel te organiseren. We hebben in totaal ruimte voor 20 lokale tafels. Wethouders van gemeenten waarin de vraag naar middenhuur op dit moment groot is of waar de druk binnenkort zal toenemen, worden uitgenodigd om na te gaan waar ze de hulp van de samenwerkingstafel kunnen gebruiken bij de ontwikkeling van het middenhuursegment. Hiervoor kunnen gemeenten contact opnemen via het e-mailadres samenwerkingstafel@minbzk.nl.

Tegelijk met het verzenden van de tussenrapportage is de website over middenhuur gelanceerd. Op www.woningmarktbeleid.nl/middenhuur is informatie te vinden over het vraagstuk rondom middenhuur, hoe de samenwerkingstafels werken en welke wet- en regelgeving tot nu toe is ingezet om de ontwikkeling van meer middenhuur te ondersteunen. Daarnaast is daar de roadmap te vinden waarmee lokale partijen zelf aan de slag kunnen.

Komende half jaar kunnen we samen nog meer bereiken op het middenhuursegment, zowel lokaal als landelijk. De positieve houding van partijen is daarvoor essentieel: het is makkelijk om het over de problemen te hebben, maar de samenwerkingstafel gaat over oplossingen. Alle betrokken partijen zijn verantwoordelijk voor de dynamiek in het proces. Op dit moment zitten we in een positieve flow. We moeten nu zorgen dat dit leidt tot meer middenhuur en een duurzame samenwerking tussen partijen. Vol vertrouwen gaan we samen daarmee aan de slag.