



Convenant samenwerkingstafel middenhuur

De deelnemende partijen onderschrijven dat een goed functionerend middenhuursegment essentieel is voor mensen die behoefte hebben aan flexibiliteit, niet willen of kunnen kopen, starter zijn op de woningmarkt maar niet in aanmerking komen voor de sociale sector, ouderen of om mensen die nu in een corporatiewoning wonen, maar willen verhuizen. De komende jaren zal deze groep steeds groter worden. Daarom is het van belang om nieuwe manieren te vinden om aan de stijgende vraag naar woningen in het middenhuursegment te voldoen.

Het doel van de samenwerkingstafel is om het aanbod van woningen in het middenhuursegment te vergroten en meer in overeenstemming te brengen met de vraag. Gedurende het jaar zullen in verschillende gemeenten lokale samenwerkingstafels georganiseerd worden. De verantwoordelijkheid voor het uitbreiden van het aantal woningen in het middenhuursegment ligt namelijk op lokaal niveau. De tafels zullen worden geïnitieerd door wethouders die in hun gemeente signaleren dat een grote maatschappelijke behoefte bestaat aan meer woningen in het middenhuursegment. Aan de lokale tafels nemen betrokken partijen deel die op lokaal niveau een bijdrage kunnen leveren aan het realiseren van de uitbreiding van het middensegment. Om samen resultaten te kunnen boeken, is het noodzakelijk dat deelnemende partijen openstaan voor nieuwe ideeën en er onderling bereidheid is om tegemoet te komen aan ieders belang. Gezien de lokale verschillen op de woningmarkt zullen de oplossingen om te komen tot een verdere ontwikkeling van het middensegment uiteenlopen.

Hoewel de afspraken op lokaal niveau worden gemaakt, is het van groot belang dat ook op nationaal niveau steun wordt uitgesproken, kennis en inzichten worden gedeeld en het thema op de agenda blijft staan. Daarom is de nationale samenwerkingstafel opgezet. Aan tafel zijn de belangen van de betrokken partijen rondom het middenhuursegment vertegenwoordigd. De nationale samenwerkingstafel spreekt het volgende af:

- Gezamenlijk zetten we ons op landelijk niveau in voor het versterken van het middenhuursegment. Dit doen we door constructief samen te werken vanuit ons eigen perspectief en met oog voor de belangen van de andere partijen aan tafel. Deze inzet geven we ook mee aan onze leden op lokaal niveau.
- We denken mee over de insteek van de samenwerkingstafel, de opzet van de lokale tafels en voorzien de samenwerkingstafel van relevante informatie. Ook geven we mee waar kansen liggen om resultaten te behalen op middenhuur.



- We hebben tot slot de mogelijkheid om aanbevelingen te doen aan de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over knelpunten en verbetermogelijkheden in wet- en regelgeving.

Op 15 februari 2017 zijn wij dit, bij de eerste bijeenkomst van de nationale samenwerkingstafel, gezamenlijk overeengekomen.



Bijdrage aan de nationale samenwerkingstafel

VNG

Gemeenten delen de conclusie van het Rijk dat er een uitdaging ligt om aan de toenemende vraag naar woningen te voldoen. De VNG kan gemeenten adviseren en stimuleren om dit middensegment te realiseren. Daarom is deelname aan de Samenwerkingstafel voor ons van belang. Een gedeeld beeld en een gedeelde aanpak over hoe dit middensegment gerealiseerd kan worden helpen daarbij. Daarom is samenwerking met het Rijk, de corporaties, marktpartijen en huurders van belang. Kern daarbij is wel dat we zicht krijgen op de werkelijke vraag.

De VNG ziet een aantal vraagpunten / discussiepunten die om verheldering vragen. Een verheldering die nodig is om samen met partners voortvarend aan de slag te kunnen gaan.

1. Grondbeleid en ruimtelijke ordening

Met het oog op de gewenste doorstroming op de woningmarkt en voor de borging van de belangen van de huurders wil de gemeente eisen kunnen stellen aan de kwaliteit van de huurwoning. Indien de gemeente grond verkoopt, of indien het bestemmingsplan moet worden gewijzigd om een woonbestemming mogelijk te maken, kan de gemeente de prijs-kwaliteitsverhouding afspreken via privaatrechtelijke weg. Vraag is wel of die privaatrechtelijke route ook echt sluitend is. In andere gevallen, waarbij de gemeente de grond niet in eigendom heeft, lijkt gemeentelijke sturing op prijs-kwaliteit lastiger te liggen. Overwogen kan worden om hier aanvullende regelgeving op te formuleren.

2. Woonruimteverdeling

Tweede vraagpunt is of de gemeente sturing kan hebben op de toegang tot de middenhuurwoningen. In kaart dient te worden gebracht of de Huisvestingswet een afdoende wettelijk kader voor regulering van de toewijzing van middeldure huurwoningen biedt.

3. Relatie met de woningcorporaties

In ontspannen woningmarkten, waar op een kleinschalig niveau behoefte is aan middenhuur woningen, zal er vanuit private partijen weinig animo zijn om in te stappen op realisatie van middenhuur woningen. Vraagpunt dat hierbij aan de orde is, is of de wet het mogelijk maakt dat corporaties deze taak op zich kunnen nemen. Is de markttoets voor het realiseren van niet-DAEB woningen in de Woningwet werkbaar?



Rijk

Het functioneren van de markt voor koop-, sociale huur- en vrije huurwoningen kent een grote wisselwerking. Ook het beleid gevoerd vanuit het Rijk heeft hier effect op. Het midden huursegment op de woningmarkt zorgt voor doorstroming en biedt mensen keuze en flexibiliteit. De samenwerkingstafel is een kans om te zorgen dat de ruimte, die op de woningmarkt is gecreëerd door de hervormingen van de laatste jaren, ook in de praktijk op lokaal en regionaal niveau wordt benut. Gezien de lokale verschillen op de woningmarkt zullen de oplossingen om te komen tot een verdere ontwikkeling van het middensegment uiteenlopen. Hierbij zijn partijen vanuit verschillende invalshoeken uitgenodigd hun rol te vervullen. Ook het Rijk zal vanuit haar stelselverantwoordelijkheid de rol vervullen die haar past en zo nodig aanbevelingen op Rijksniveau ter hand nemen.

IVBN

Binnen IVBN zijn alle institutionele en professionele investeerders betrokken. Zij hebben vele miljarden beschikbaar om te investeren zowel in nieuwbouw als overname corporatiebezit. In de afgelopen paar jaar is veel investeringsgeld niet benut bij gebrek aan voldoende geschikt product (nieuwbouwplannen dan wel bestaand bezit). Institutionele en professionele investeerders werken graag met corporaties en ontwikkelaars samen om nieuwbouw te plegen, ieder vanuit eigen kracht en sterkte (de corporatie de sociale huur, beleggers de vrije sector huur en ontwikkelaars de koop).

Een van de belangrijkste dilemma's is dat er met name in de steden onvoldoende plannen/locaties zijn om vrije sector huur te realiseren. Hierbij is het wel van belang dat er locaties komen tegen marktconforme (dus bij vrije sector huur passende) grondprijzen. Hiertoe is het gewenst dat gemeenten beleid ontwikkelen om ten minste tussen de 15% en de 40% vrije sector huur in bouwplannen op te nemen.

Voor zover de gemeenten lange termijn afspraken willen maken inzake huurverhogingen dan zijn beleggers daartoe bereid mits dit verantwoord kan worden verwerkt in de rekensommen. Wij zijn bereid om daarover lange termijn afspraken te maken en we zijn gewend die ook na te komen.

In dit verband is het ook gewenst dat er bestaande vrije sector huur complexen verkocht kunnen worden aan beleggers. De beleggers hebben hiertoe voldoende middelen beschikbaar. Gaarne zouden zij hier nadere afspraken over maken. Op deze wijze kan extra liquiditeit naar de woningmarkt worden gehaald teneinde te voldoen aan de forse vraag naar woningen van met name de eenpersoonshuishoudens en ten behoeve van ouderen. Met name ten aanzien van deze twee doelgroepen is er sprake van een groot tekort dat naar verwachting sterk zal groeien als gevolg van de demografische ontwikkelingen



Bouwend Nederland

Met gedrevenheid werken wij mee aan goede afspraken op lokaal niveau voor de middellange termijn. Om versnelling te realiseren is consensus nodig over het wat, waar, wanneer, wie en hoe van de te bouwen woningen. Concrete afspraken moeten dus o.a. gaan over de aantallen en type woningen die gebouwd moeten worden. Dus zowel koop, sociale koop en sociale huur, en vrije sector huur. Alle partijen op de lokale woningmarkt moeten daarbij betrokken zijn. De naam samenwerkingstafel is goed gekozen, want solo kom je nergens.

Heel belangrijk is de beschikbaarheid van bouwlocaties, waarbij we van elkaar moeten weten hoe we goed omgaan met grondposities en daarbij behorende belangen van de diverse partijen. Daarbij zijn ook de provincies van belang in verband met hun belangrijke rol bij de regionale programmering en afstemming tussen gemeenten.

Vooraf vanuit de regiokantoren voeren wij structureel overleg met de meeste middelgrote en grote gemeenten in Nederland. De brede kennis van onze achterban mobiliseren we graag, zodat nu niet een wiel uitgevonden hoeft te worden dat er al was. En wat we leren, geven we weer door voor dankbaar gebruik in andere regio's.

NVM

We constateren dat er meer vraag is naar woningen in de vrije sector en ook dat particuliere beleggers zeer bereid zijn om te investeren in het aanbod. Toch zijn er kennelijk belemmerende factoren die maken dat partijen elkaar niet kunnen vinden, waardoor dit aanbod nog onvoldoende tot stand komt. De leden van de NVM zijn actief in zowel de sociale huursector als in de vrije sector en hebben daarom veel praktijkervaring op gebied van woningverhuur. Daarnaast beschikt de NVM over veel actuele marktinformatie over de particuliere verhuurmarkt, die kennis willen wij graag inbrengen in de samenwerkingstafel. Samen moeten we de voorwaarden creëren om vraag en aanbod bij elkaar te brengen en het middenhuursegment de komende tijd snel te laten groeien.

Holland Property Plaza

Het is het doel van de partijen, die aangesloten zijn bij Holland Property Plaza (HPP), om in dergelijke woningportefeuilles te investeren en langjarig te exploiteren. HPP is van mening dat er een zeer groot tekort is aan vrije sector huurwoningen in Nederland. De vrije sectorhuurwoningen hebben voor het merendeel een huur tussen de 700 en de 1000 euro per jaar. Dit segment is zo klein, omdat Nederland een buitengewoon groot aandeel gesubsidieerde sociale huurwoningen kent en omdat ook de koopwoningen tientallen jaren fiscaal zijn gestimuleerd. Om meer balans te brengen in de woningmarkt, maar ook om de dynamiek te vergroten, zal het aandeel vrije sector huurwoningen drastisch moeten worden vergroot. Het is in de ogen van HPP niet zo zeer een probleem van de betaalbaarheid van wonen voor bepaalde groepen Nederlanders, maar meer het vergroten van de keuzevrijheid door het creëren van een groter werkelijk vrij toegankelijk huurwoningaanbod. Door het aanbieden van voldoende vrije sector huurwoningen ontstaat er vanzelfsprekend balans en betaalbaarheid in de woningmarkt.



NEPROM

De sterk groeiende woningvraag en daardoor regionale krapte op de woningmarkt – zeker wat betreft het middensegment -maakt voortvarend handelen noodzakelijk. De NEPROM-leden – met onder andere zelfstandige ontwikkelaars, ontwikkelende bouwondernemingen, (institutionele) vastgoedbeleggers en grotere woningcorporaties – ervaren dat het middensegment voldoet aan een grote vraag vanuit de woonconsument. Zij zijn dan ook in toenemende mate opdrachtgever voor middeldure huur- en koopwoningen. De NEPROM participeert daarom van harte in een gezamenlijke aanpak om het aandeel van het middensegment te vergroten, in combinatie met het vergroten van de bouwproductie in totaliteit.

Door het (regionale) tekort aan bouwlocaties kan de woningproductie niet snel genoeg inspelen op de sterk gestegen vraag. Zonder bijsturing leidt dit tot hogere verkoopprijzen en meer nieuwbouwproductie in hogere marktsegmenten. Dat vraagt om een tijdelijke stimulans van het middensegment in woningmarktregio's met de grootste krapte. Dat geldt voor middenhuur, maar gezien de woningvraag nog sterker voor middeldure koop. Tijdelijkheid en regiogebondenheid dienen aandachtspunten te zijn bij de eventuele inzet van (nieuw) instrumentarium. En dus ook terughoudendheid ten aanzien van een geheel nieuw, gereguleerd middensegment (wat betreft prijs en kwaliteit).

Het stimuleren van het middensegment in combinatie met het voorschrijven van een bepaald aandeel sociale woningbouw en eventueel particulier opdrachtgeverschap kan de opbrengstpotentie van een gebiedsontwikkeling ernstig onder druk zetten. Daardoor kan de gehele gebiedsontwikkeling in gevaar komen. Afgrendelen van het te reguleren aandeel in een gebiedsontwikkeling is wat ons betreft daarom een te onderzoeken optie.

Bijlage. Brief Aedes

Onderwerp

Convenant landelijke samenwerkingstafel middenhuur

Geachte heer van Gijzel, beste Rob,

De Nederlandse woningmarkt heeft behoefte aan meer huurwoningen voor middeninkomens, Aedes is daarom blij met het initiatief van de samenwerkingstafel middenhuur. We dragen er graag aan bij.

De kernopgave van woningcorporaties blijft het zorgen voor goed en betaalbaar wonen voor alle mensen die om wat voor reden dan ook een steuntje in de rug nodig hebben. Mensen die zonder de inspanningen en de woningen van woningcorporaties geen goed bij hun passende plek zouden vinden om te wonen. Dat zijn bijna altijd huishoudens met bescheiden inkomens. Daartoe rekenen wij mensen die een huurtoeslag ontvangen en lagere middeninkomens.

Deze laatste categorie valt nu wettelijk niet binnen onze doelgroep. Alleen in uitzonderingsgevallen mogen woningcorporaties ook woningen bouwen in het zogeheten niet-DAEB segment. De voorwaarden daaronder zijn echter niet goed werkbaar, niet voor niets was 'Wat mag moet ook kunnen' ons motto in reacties op de Woningwet.

Er is vooral in een aantal grote steden vanuit deze doelgroep veel vraag naar betaalbare middenhuur, de basis van uw opdracht. Maar ook in kleinere kernen is vraag naar dit segment, regelmatig in de vorm van ouderenwoningen en zorgwonen. Corporaties zien, binnen de woningwet, voor zichzelf een rol voor betaalbare middenhuur tot circa € 900 wanneer marktpartijen dit niet oppakken. De middenhuur tafel zou zowel binnen die wettelijke mogelijkheden, maar ook daarbuiten moeten kijken naar oplossingen die op lokaal niveau werken.

Ons inziens is het niet noodzakelijk om aan de voorkant de samenwerking te bekrachtigen door middel van een convenant. Dat neemt niet weg dat wij graag met u en de andere betrokken partijen samenwerken om te bekijken hoe we het aanbod aan woningen in het middenhuursegment kunnen stimuleren. Wij blijven om die reden graag partij bij de landelijke samenwerkingstafel middenhuur.

Met een vriendelijke groet,
Aedes vereniging van woningcorporaties

Marnix Norder
voorzitter