Samenwerkingstafel middenhuur

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 verantwoordelijkheid voor het realiseren van meer middenhuur ligt op lokaal niveau. Niet alleen de gemeente is aan zet, maar ook huurders, investeerders, corporaties, ontwikkelaars, bouwers en makelaars. Het gezamenlijk belang van al deze partijen is om vraag en aanbod bij elkaar te brengen. De houding van partijen is essentieel: partijen zitten open in het gesprek en hebben oog voor elkaars uitgangspunten.

Per 1 januari is de samenwerkingstafel van start gegaan. De opdracht die de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties heeft verstrekt, is om lokale partijen te ondersteunen in het versterken van het middenhuursegment. 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.

**Middenhuur als scharnierpunt op de woningmarkt**

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 hypotheekeisen.

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 belangrijk dat er voldoende locaties voor middenhuur beschikbaar zijn en de productie van woningen omhoog gaat. De verwachte behoefte aan woningen in het middensegment tot aan 2025 kent een bandbreedte tussen de 60.000 en 200.000 woningen.[[1]](#footnote-1)

**Aanpak samenwerkingstafel**

De Samenwerkingstafel zet partijen bij elkaar aan tafel, zodat ze samen in gesprek gaan en zoeken naar concrete oplossingen. Met de Samenwerkingstafel middenhuur gaan we naar de steden toe om te zorgen dat de vraag naar meer middenhuur beter wordt beantwoord. De lokale samenwerkingstafels vinden plaats op verzoek van gemeenten waar de problematiek het grootst is. Aan deze tafels is een concrete casus of vraag van de gemeente behandeld, waardoor snel meer middenhuur kan worden toegevoegd. 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. 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 de aanbevelingen toetsen vanuit de verschillende invalshoeken.

**Ervaringen 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). Er zijn tot dusver in 12 steden samenwerkingstafels gestart op het gebied van middenhuur: Hoorn, Amsterdam, Groningen, Haarlem, Nijmegen, Den Haag, Breda, Den Bosch, Tilburg, Maastricht, Zaanstad en Helmond. 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.

De aanpak van de samenwerkingstafel zorgt ervoor dat partijen met elkaar in gesprek gaan. Zij leren elkaars wereld kennen en hebben daardoor meer begrip voor elkaar. De samenwerkingstafel is een doen-tafel: partijen komen samen in actie om het eerder door de gemeente gestelde doel te realiseren. Verschillende samenwerkingstafels hebben daarbij aangetoond dat het van belang is om als gelijkwaardige partijen aan tafel te gaan en op hetzelfde moment in de ‘beslis-cyclus’ te zitten, daarmee voorkom je dat partijen geen bewegingsruimte meer hebben.

Aan de lokale tafels zijn via deze werkwijze concrete afspraken gemaakt over meer middenhuur en antwoorden op prangende vragen gevonden, waarbij geldt: hoe specifieker de vraag of casus, des te scherper de antwoorden. Aan de samenwerkingstafel kan op lokaal niveau ook over andere casussen of vraagstukken worden gesproken. Zo kunnen lokale partijen met elkaar vraagstukken op de gehele woningmarkt oplossen.

**Eindrapportage**

Op basis van de lokale samenwerkingstafels hebben we ervaring opgedaan wat nodig is voor meer middenhuur en hoe dit beter kan. Zo zijn uit de lokale samenwerkingstafel een aantal hindernissen naar voren gekomen waardoor de realisatie van middenhuur niet vanzelfsprekend tot stand komt. Deze lessen zijn besproken aan de landelijke tafels met de betrokken koepelorganisaties. Op basis van deze lessen komt in de eindrapportage een aantal aanbevelingen aan het kabinet te staan. Deze eindrapportage zal op 29 januari op het congres ‘Middag van de middenhuur’ worden gepresenteerd.

1. Op basis van cijfers uit het WoON2015, Primos/Socrates en van NVM [↑](#footnote-ref-1)