

## Vijf redenen waarom 2017 het jaar wordt van de middeldure huur

09-01-2017 17:13

**Volgens Joep Arts, adviseur woningmarkt bij Stec Groep, zijn er 5 redenen te benoemen waarom de middeldure huurwoningen dit jaar flink op de kaart staan. Vooral over reden 1 schreven we al regelmatig de laatste tijd.**

### **Reden 1: Blok maakt werk van middeldure huur als aparte bestemmingsplancategorie**

Minister Blok heeft eind 2016 een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening ter consultatie gepubliceerd. Met deze wijziging krijgen gemeenten de mogelijkheid om middeldure huur als aparte bestemmingsplancategorie op te nemen. Daarbij kan in een gemeentelijke verordening de maximale aanvangshuur en de termijn dat woningen behouden blijven voor het middensegment worden aangegeven. Zo kunnen gemeenten veel meer sturen op een groter aanbod aan middeldure huurwoningen ook als ze geen grondeigenaar zijn.

### **Reden 2: Per 1 januari 2017 gaan de samenwerkingstafels van start**

In 2017 starten de samenwerkingstafels van Blok over middeldure huurwoningen. Rob van Gijzel gaat de samenwerkingstafels voorzitten in gemeenten met veel vraag naar middeldure huurwoningen. Deze tafels moet leiden tot afspraken over extra aanbod voor starters met een middeninkomen en doorstromers die vanuit de sociale huur plaats willen maken voor lagere inkomens. Woningcorporatie Eigen Haard is al bezig met het verleiden van scheefwoners.

### **Reden 3: Middeninkomens komen steeds moeilijker aan bod, de sense of urgency neemt fiks toe**

Voor de lagere middeninkomens wordt het in 2017 weer moeilijker om aan bod te komen op de woningmarkt. Door passend toewijzen kunnen zij in veel gevallen niet meer in een sociale huurwoning terecht. Aangezien veel consumenten hier nog onvoldoende van op de hoogte zijn, moeten corporaties steeds vaker 'nee' verkopen. 80% van de corporaties gaat vanaf 2017 niet meer in middeldure huurwoningen investeren, terwijl zij landelijk gezien de grootste eigenaar zijn. In Groningen zijn er zelfs plannen voor een woningcorporatie specifiek voor middeninkomens.

### **Reden 4: Middeldure huurwoningen blijven in 2017 het ultieme vastgoedproduct voor beleggers**

Institutionele beleggers hebben in 2016 niet aan hun hoge investeringsdoel voor middeldure huurwoningen kunnen voldoen. 's Lands grootste institutionele belegger Syntrus Achmea RE&F verwacht voor 2017 dat de grote interesse van beleggers aanhoudt, ondanks de beperkte beschikbaarheid van nieuwbouwwoningen en kwalitatief goede bestaande woningportefeuilles. Om extra investeringen mogelijk te maken, willen beleggers graag meer in contact komen met gemeenten. Een van de mogelijkheden is het maken van prestatieafspraken, zoals MN wil doen.

### **Reden 5: Steeds meer gemeenten en regio's ontwikkelen een concrete strategie over middeldure huur**

Sinds de herziene Woningwet krijgt middeldure huur steeds meer aandacht in woningbeleid. Bij veel gemeenten en regio's is het echter nog geen op zichzelf staand thema en ontbreekt concreet beleid. Steeds meer gemeenten ontwikkelen een slimme langetermijnstrategie op middeldure huur, van Utrecht tot de regio Den Bosch en gemeente Veenendaal. Zo actualiseert de gemeente Utrecht in 2017 haar Actieplan middeldure huur en onlangs gaf wethouder Ivens van Amsterdam nog te kennen dat hij meer wil doen voor middeninkomens. D66-raadslid Reinier van Dantzig sluit zich daarbij aan en oppert voor een Amsterdamse coöperatie voor middeldure huurwoningen.

*Een overzicht van Joep Arts, adviseur middeldure huur en woningmarkt bij Stec Groep.*