

Vier onderbelichte oplossingen om tekort aan middeldure huurwoningen aan te pakken

23-01-2017 07:00

Meer nieuwbouw of overdracht van sociale huurwoningen aan beleggers worden vaak genoemd om meer middeldure huurwoningen te realiseren waaraan nu schreeuwend behoefte bestaat. Het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) presenteert vandaag in de [beleidsstudie 'Perspectieven voor het middensegment van de woningmarkt' vier denkrichtingen](#), die ook in heel verschillende regionale woningmarkten aan het oplossen van tekorten kunnen bijdragen.

Met deze beleidsstudie wil het PBL een bijdrage leveren aan de beleidsdiscussie over het middensegment. Het kabinet heeft inmiddels al diverse stappen gezet – zoals het instellen van een samenwerkingstafel - om het aanbod van huurwoningen in het middensegment verder te stimuleren.

Twee dominante denkrichtingen

Doorgaans zijn er twee dominante denkrichtingen in het debat. De ene invalshoek wil inzetten op extra nieuwbouw. In populaire steden zoals Amsterdam en Utrecht is er wel animo bij marktpartijen om nieuwe woningen te bouwen of bestaande woningen van corporaties over te nemen en vrij te verhuren. Echter, in andere regio's komt nieuwbouw in het middensegment moeilijk van de grond.

Het andere perspectief gaat uit van privatisering als meest kansrijke optie. Sociale huurwoningen worden dan aan beleggers verkocht, zodat deze in de vrijehuursector (> 710 euro per maand) kunnen worden verhuurd. Echter, veel huishoudens met een lager middeninkomen kunnen zich de huurprijs van meer dan 710 euro niet veroorloven. En ook in regio's zonder gespannen woningmarkt, biedt dit onvoldoende geschikt aanbod.

Flexibiliseren en activeren: kansen in alle regio's

Door de Woningwet 2015 zijn nieuwe, nog onderbelichte mogelijkheden ontstaan. De PBL-studie heeft twee strategieën uitgewerkt (flexibiliseren en activeren), die meer mogelijkheden bieden om het middensegment in alle regio's een goede rol op de woningmarkt te laten spelen. De denkrichtingen uit de beleidsstudie vragen weliswaar om nieuwe vormen van samenwerking en/of bijstelling van regelgeving, maar verdienen, gegeven de regionale kansen en uitdagingen, nadere beschouwing.

Zo laat het PBL in denkrichting '**flexibiliseren**' zien dat de Woningwet 2015 corporaties in staat stelt om - als de lokale marktverhoudingen daarom vragen - sociale woningen (< 710 euro per maand) zonder inkomensgrens te verhuren aan bijvoorbeeld een woningzoekende met een hoger inkomen. Het voordeel van deze strategie is dat je afhankelijk van de regionale omstandigheden flexibel kunt verhuren. Dit heeft wel een prijskaartje, omdat er voor deze woningen dan geen staatssteun meer ontvangen kan worden.

Denkrichting '**activeren**' laat zien dat er constructies denkbaar zijn waarin beleggers een aandeel krijgen in een dochteronderneming van corporaties. Op deze manier hebben corporaties extra kapitaal beschikbaar om te investeren in bijvoorbeeld nieuwbouw en verduurzaming van de bestaande woningvoorraad. In deze constructie blijft het door de grote betrokkenheid van corporaties mogelijk om in de Woonvisie en prestatieafspraken vastgelegde publieke belangen (betaalbaarheid en beschikbaarheid) te borgen.