

TUSSEN WAL EN SCHIP?

**EEN ONDERZOEK NAAR DE AANPAK VAN
GEMEENTEN VOOR DE HUISVESTING VAN
MIDDENINKOMENS**

ARCADIS NEDERLAND BV

13 januari 2012

: - Definitief



Vraagstelling

ARCADIS heeft een kwalitatief onderzoek uitgevoerd naar de aanpak bij gemeenten met betrekking tot de huisvesting van middeninkomens en de realisatie van middeldure huurwoningen naar aanleiding van het Europadossier. Hierbij is gekozen voor een telefonisch vraaggerek dat voor het grootste deel in december 2011 heeft plaatsgevonden. De gevoerde gesprekken zijn gehouden vóór het besluit van het kabinet over de verkoop van corporatiewoningen.

Het onderzoek is gedaan onder veertig Nederlandse gemeenten die gezamenlijk de helft van het aantal inwoners van Nederland hebben.

De resultaten zijn in onderhavige rapportage anoniem verwerkt.

In het onderzoek speelden de volgende vragen een rol:

- Wat doen gemeenten sinds begin 2011 aan de effecten van het Europadossier ten aanzien van huurwoningen?
- Hebben gemeenten de omvang van de groep middeninkomens vanaf bruto € 34.085,00 in beeld?
- Hebben gemeenten lokaal afspraken gemaakt om te voorkomen dat de groep middeninkomens tussen wal en schip valt?
- Welk beleid heeft de gemeente voor de koop en de verhuur voor middeninkomens?
- Hoe kijkt de gemeente aan tegen nieuwbouw van middeldure huurwoningen en welke partijen spelen daarin een rol?

Alle gemeenten stonden open voor gesprek en gedachtenwisseling. De actualiteit van het thema heeft hier duidelijk in meegespeeld.

Wij danken alle betrokkenen van de gemeenten voor de verschaft informatie.

Bevindingen

Rol gemeente

Voor een groot deel van de gemeenten is de huisvesting van middeninkomens (bruto huishoudinkomen boven € 34.085,-) en de realisatie van middeldure huurwoningen een bekend thema. Het is echter nog niet vertaald in concreet beleid en - indien aanwezig - nog geen onderdeel van een vigerende Woonvisie. Een klein deel van de gemeenten heeft rondom dit thema wel discussie- en brainstormbijeenkomsten. Bovenal zijn gemeenten nog zoekende naar de nadere invulling van dit thema in hun huisvestings- en bouwbeleid en de rol die zij daar bij moeten aannemen, dit mede omdat ook de rol van de partners (corporaties, ontwikkelaars en beleggers) aan verandering onderhevig is.

Een klein deel van gemeenten is actief regisserend, de meeste gemeenten zijn faciliterend en handelen daar reactief in.

Inzicht ontbreekt in het aanbod van huurwoningen boven de € 664,66 en koop vanaf VON € 140.000,00.

Aanbod vrije sectorwoningen bij corporaties

De middeninkomens kunnen door het kabinetstandpunt over het Europadossier niet meer bij de sociale huurwoningen van corporaties terecht. Ze mogen wel huren boven de vrije sector grens. De meeste gemeenten weten echter niet wat corporaties en particuliere verhuurders op dit moment aan vrije sector huur hebben. Gemeenten weten ook niet wat het potentieel is aan vrije sector bij huurmutatie.

Gemeenten in de schaarste zone, zoals door de minister aangewezen, worden alert op de huurwoningmarkt boven € 664,66. In deze zone hebben woningen al snel meer dan 141 WWS-punten en kunnen bij huurmutatie worden "omgekat". Lege huurwoningen "omkatten" naar de vrije sector is voor gemeenten niet vanzelfsprekend omdat dat ten koste gaat van de sociale huur. Gemeenten vinden het veelal niet gewenst dat corporaties daaraan gaan "verdienen". Zij zien voor de corporaties vooral een rol in de sociale huur en willen dit aanbod niet verminderen.

Een klein deel van de gemeenten ziet dat koopwoningen moeilijk realiseerbaar zijn en gaat zich meer richten huurwoningen.

Aanbod koopwoningen

Gemeenten met veel betaalbare koopwoningen denken niet primair aan aparte afspraken over duurdere huurwoningen. Gemeenten gaan ervan uit dat de middeninkomens zich redden met dit koopwoningenaanbod.

Driekwart van de gemeenten denkt dat de koopwoningen in hun gemeenten goed bereikbaar zijn voor deze middeninkomens. In regio's waar de koopsector nog relatief goedkoop is (gestapelde bouw tussen € 140.000,00 en € 180.000,00), vinden de gemeenten

dat er voldoende mogelijkheden zijn. Gemeenten stellen dat huisvesting van de middeninkomens met name een vraagstuk is dat de kopersmarkt dient op te lossen. In enkele gemeenten zijn starters- en/of koopgarantregelingen van kracht of wordt nagedacht over een subsidie voor middeldure koop vergelijkbaar met de oude starterssubsidie.

Prestatieafspraken

Het grootste deel van de gemeenten heeft prestatieafspraken met corporaties. Dit betreft niet de vrije sectorverhuur.

Voor ongeveer de helft van de gemeenten is het Europadossier aanleiding om de prestatieafspraken opnieuw te bezien. Een kwart van de gemeenten wil vóór de zomer 2012 nieuwe prestatieafspraken hebben. Een klein deel van de gemeenten wil het aantal huurwoningen boven de liberaliseringsgrens en het aantal woningen dat door verkoop van corporatiebezit wordt aangeboden aan de middeninkomens, opnemen in de nieuwe prestatieafspraken.

Een kwart van de gemeenten ziet een oplossing in het huurmutatiebeleid. In dat geval wordt de huur van de woning met meer dan 141 WWS-punten in één keer omgezet naar € 664,66 of hoger.

Vraag en distributie

De omvang van de vraag is bij bijna alle gemeenten niet bekend of gebaseerd op gevoel. Sommige gemeenten hebben gezien het ontbreken van actuele vraaggegevens een interpretatie gedaan van oude of regionale cijfers. Gemeenten geven aan om op termijn wel nader onderzoek te willen gaan doen naar de omvang van de vraag uit de middeninkomensgroep.

Gemeenten hebben geen inzicht in de woonwensen van middeninkomens als doelgroep van beleid. Zij weten niet of dit gezinnen, starters of senioren zijn. Omdat zij niet zichtbaar zijn, wordt er ook niet apart op gestuurd in de huursector.

De druk op de woningmarkt is in de stedelijke omgeving sterker dan in het landelijke gebied. De meeste gemeenten kennen een inschrijfbestand van woningzoekenden. Dit inschrijfbestand wordt bijna altijd beheerd door de corporaties. Gemeenten hebben hier beperkt inzicht in en kennen dus niet of slechts beperkt de vraag van de groep middeninkomens. De hoogten van de inkomens die in het inschrijfbestand worden geregistreerd, zijn niet altijd betrouwbaar. Bij de feitelijke verhuur doet de corporatie daarom een check op het inkomen. De algemene indruk van gemeenten is dat de middeninkomens zich niet inschrijven in het woningzoekendenbestand van de corporatie. Toch geven de meeste gemeenten aan dat het aantal middeninkomens dat een middeldure huurwoning zoekt, beperkt is. Gemeenten menen dat daarom die doelgroep goed past in de 10% vrije ruimte bij de verhuur van sociale huurwoningen. De indruk bestaat dat veel middeninkomens niet weten dat zij zich op die manier kenbaar kunnen maken. Deze groep weet niet dat de corporatie ook vrije sectorverhuur heeft. De middeninkomens die zich wel inschrijven, hopen op een plaatsje in de vrije beleidsruimte (10%) van de sociale huursector.

Verkoop corporatiewoningen

Het merendeel van de gemeenten vindt verkoop van corporatiewoningen een goed middel om de middeninkomens te huisvesten. Verkoop van corporatiewoningen in de gestapelde bouw kan hiertoe versneld worden. Een zeer klein deel van de gemeenten ziet dat wel als een probleem.

Een enkele gemeente maakt melding dat de corporatie hybride constructies heeft zoals maatschappelijk gebonden eigendom of koop-/huurconstructies.

Nieuwbouw in de vrije sector

Een kwart van de gemeenten weet dat met de vigerende grondprijzen rendabele nieuwbouw door corporaties of ontwikkelende beleggers met een huur van circa € 700,00 niet zal lukken. De haalbaarheid neemt toe als gemeenten lagere grondprijzen rekenen. Het merendeel van de gemeenten is hier echter (nog) niet aan toe. Een klein deel vindt dit gezien de huidige marktsituatie wel bespreekbaar.

Een klein deel van de gemeenten is - schoorvoetend en veelal op initiatief van de belegger - in gesprek met (ontwikkende) institutionele beleggers met betrekking tot realisatie van middeldure huurwoningen. Vooralsnog hebben die gesprekken nog niet tot substantiële aantoonbare resultaten geleid.

Conclusies en aanbevelingen

Op de agenda plaatsen

Een jaar na het kabinetsbesluit naar aanleiding van het Europadossier hebben gemeenten nog geen beleidsprioriteit gegeven om de groep middeninkomens te ondersteunen; niet in de koop- en niet in de huursector. Het bestaande aanbod van middeldure huurwoningen is zeer beperkt. Middeninkomens kunnen bijna geen passende hypotheek meer afsluiten. En als er dan een hypotheek is blijft er dan nog voldoende over om jaarlijks het woningonderhoud te betalen?

Hierdoor dreigen de middeninkomens tussen wal en schip te vallen. Dit is voor gemeenten niet wenselijk vanuit haar - in oude terminologie uitgedrukt - volkshuisvestingsbeleid. Als de middeninkomens niet kunnen slagen zullen ze wegtrekken naar elders. Dit is niet positief voor de evenwichtige opbouw van inkomensgroepen binnen de gemeente. Binnen deze groep zit dynamiek omdat het ook starters zijn die “woonstappen” zullen gaan maken. De huisvesting van de middeninkomens dient daarmee actief op de ambtelijke en bestuurlijke gemeentelijke agenda te worden geplaatst. In dit thema is zelfs - wellicht tegen de stroom in - een pro-actieve regisserende rol van de gemeente gewenst. Als ‘huisvader’ van een huisvestingsdoelgroep en als kans op hernieuwde woningbouwproductie.

In beeld brengen vraag en aanbod

Veel gemeenten ontberen (actuele) kwantitatieve en kwalitatieve gegevens van vraag en aanbod met betrekking tot de huisvesting van middeninkomens. Gezien de noodzaak én de kansen van dit segment voor gemeenten, is een juist beeld van vraag en aanbod de basis voor goede verdere gemeentelijke beleidsvorming en de ‘uitrol’ daarvan. Er is veel woningmarkt gegevens beschikbaar maar het moet wel op maat worden gemaakt voor de gemeente.

Vernieuwen van prestatieafspraken

De bestaande prestatieafspraken tussen gemeenten en corporaties ontberen het deel van de middeldure huur. Gezien de actualiteit van vraag en aanbod en de veranderende rollen die de diverse partijen innemen, is het gewenst dat in de nieuw te maken prestatieafspraken ook het segment van de middeldure huur wordt meegenomen. Dit kan zijn de bestaande huurvoorraad aanpassen of onderzoeken hoe je in de nieuwbouw in de huur betaalbaar maakt. Uiteindelijke realisatie van middeldure huurwoningen kan op verschillende wijzen en met verschillende partijen.

Samenwerking

Met name de gemeenten in de strook Haarlem-Amsterdam-Utrecht-Breda-Den Bosch-Eindhoven zien middeldure huur als kans gezien de zogenoemde Donnerpunten. Het beleid van Donner dat is vertaald in een lijst van gemeenten werkt als katalysator (‘wakker

geschud'). Dit heeft zich echter nog niet vertaald in concreet beleid en handelen. Hierbij zullen gemeenten, corporaties, (ontwikkende) institutionele beleggers en andere participanten in nieuwe rollen en allianties dienen te gaan samenwerken. In deze strook van Nederland zijn tal van gestrande bouwplannen en verbouwplannen. Het is goed om daar met een nieuwe bril nog eens naar te kijken. Er is meer mogelijk.

Aanpassing grondbeleid

Nieuwbouw in de categorie van circa € 700,00 zal door gemeente en corporatie terug moeten komen in de prestatieafspraken. Ontwikkende beleggers geven aan geïnteresseerd te zijn om voor de doelgroep van de middeninkomens nieuwbouw te gaan realiseren. Corporaties en beleggers zullen echter niet bouwen in de vrije sector (middeldure huur) als dat onvoldoende rendement oplevert. Dit betekent dat gemeenten zullen moeten overgaan tot aanpassing van hun grondbeleid om op bepaalde locaties verlaging van de grondprijzen te bewerkstelligen. Het merendeel van de gemeenten geeft aan hier - emotioneel en administratief - (nog) niet aan toe te zijn. Gezien de stokkende woningbouwmarkt, de oplopende tekorten bij de gemeentelijke grondbedrijven en de naar verwachting groeiende vraag naar middeldure huurwoningen, zal dit echter een niet af te wenden koerswijziging zijn.

Integrale benadering

Bovenstaande thematiek betreft meerdere beleidsvelden en naast de gemeente spelen diverse andere stakeholders een rol. Voor een accurate aanpak is derhalve een integrale benadering gewenst.

Ondersteuning

Wij adviseren gemeenten op alle bovenstaande thema's integraal inhoudelijk beleidsontwikkeling te organiseren. Eénduidige oplossingen zijn er niet, maatwerk is gewenst. Gezien de breedte van de thematiek, is een multidisciplinair bureau als ARCADIS goed in het ondersteunen op de genoemde thema's en vraagstukken.

Samenvatting bevindingen

- Voor een groot deel van de gemeenten is de huisvesting van middeninkomens en de realisatie van middeldure huurwoningen een bekend thema. Het is echter nog niet vertaald in concreet beleid en handelen.
- Een klein deel van gemeenten is actief regisserend, de meeste gemeenten zijn faciliterend en handelen daar reactief in.
- De meeste gemeenten weten niet wat corporaties en particuliere verhuurders op dit moment aan vrije sector huur hebben.
- Lege huurwoningen “omkatten” naar boven een bedrag ad € 664,66 is voor gemeenten niet vanzelfsprekend omdat dat ten koste gaat van de sociale huur. Zij zien voor de corporaties vooral een rol in de sociale huur en willen dit aanbod niet verminderen.
- Een klein deel van de gemeenten ziet dat koopwoningen moeilijk realiseerbaar zijn en gaat zich meer richten op huurwoningen.
- Gemeenten met veel betaalbare koopwoningen denken niet primair aan aparte afspraken over duurdere huurwoningen. Gemeenten gaan ervan uit dat de middeninkomens zich redden met dit koopwoningenaanbod.
- Het grootste deel van de gemeenten heeft prestatieafspraken met corporaties. Dit betreft niet de vrije sector verhuur.
- Voor de helft van de gemeenten is het Europadossier aanleiding om de prestatieafspraken opnieuw te bezien.
- De omvang van de vraag is bij bijna alle gemeenten niet bekend of gebaseerd op gevoel. Sommige gemeenten hebben gezien het ontbreken van actuele vraaggegevens een interpretatie gedaan van oude of regionale cijfers. Gemeenten geven aan om op termijn wel nader onderzoek te willen gaan doen naar de omvang van de vraag uit de middeninkomensgroep.
- Gemeenten hebben beperkt inzicht in het woningzoekendeninschrijfbestand. Toch geven de meeste gemeenten aan dat het aantal middeninkomens dat een middeldure huurwoning zoekt beperkt is. Gemeenten menen dat daarom die doelgroep goed past in de 10% vrije ruimte bij de verhuur van sociale huurwoningen.
- Het merendeel van de gemeenten vindt verkoop van corporatiewoningen een goed middel om de middeninkomens te huisvesten.
- Een kwart van de gemeenten weet dat met de vigerende grondprijzen rendabele nieuwbouw door corporaties of ontwikkelende beleggers met een huur van circa € 700,00 niet zal lukken. De haalbaarheid neemt toe als gemeenten lagere grondprijzen rekenen. Het merendeel van de gemeenten is hier echter (nog) niet aan toe. Een klein deel vindt dit gezien de huidige marktsituatie wel bespreekbaar.

Colofon

TUSSEN WAL EN SCHIP?

Een onderzoek naar de aanpak van gemeenten voor de huisvesting van middeninkomens

ARCADIS Nederland BV

STATUS:

Definitief

AUTEUR:

ir. C.J. Noort
drs. R.J. van den Broek

GECONTROLEERD DOOR:

ir. C.J. Noort
drs. R. van den Broek

VRIJGEGEVEN DOOR:

ir. C.J. Noort
drs. R. van den Broek

13 januari 2012

:

ARCADIS NEDERLAND BV
Goudseweg 181
Postbus 1051
2410 CB Bodegraven
Tel 0172 631414
Fax 0172 611902
www.arcadis.nl
Handelsregister 9036504

©ARCADIS. Alle rechten voorbehouden. Behoudens uitzonderingen door de wet gesteld, mag zonder schriftelijke toestemming van de rechthebbenden niets uit dit document worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, digitale reproductie of anderszins.