

# Gemeenten en middenhuur Waarom?

Tot 2030 komen er bijna één miljoen huishoudens bij in Nederland. Vooral in de stedelijke gebieden. Deze huishoudens moeten ergens wonen. Voor veel van hen wordt het steeds moeilijker om een hypotheek te krijgen of een sociale huurwoning te vinden. Een groeiende groep starters, middeninkomens en senioren is aangewezen op de middenhuurwoning. In veel gemeenten is er echter een tekort aan dit segment, waardoor de doorstroming niet op gang komt. Middenhuur kan het oliemannetje zijn voor uw volkshuisvestingsbeleid. Lees hieronder waarom.



## Volkshuisvesting

Doorstroming, betaalbaarheid en scheefwonen zijn belangrijke thema's in het gemeentelijk woonbeleid. Middenhuur sluit naadloos aan op deze onderwerpen. Heeft u het segment al in uw woonbeleid omarmd? Uit ons onderzoek onder ruim 100 gemeenten blijkt dat 40% van de gemeenten u voorgingen, nog eens 35% is hier mee bezig. Middenhuur is de smeerolie voor uw woningmarkt.

Door trends als flexibilisering en de economie groeit de voorkeur voor middenhuur: volgens WoON van 6% in 2009 naar 13% in 2015. Gemeenten onderkennen het belang: maar liefst 75% heeft middenhuur hoog op de agenda staan. We merken dat gemeenten worstelen om gevoel te krijgen bij vraag en aanbod. Vaak ontbreekt een slimme langetermijnvisie.

## Visie

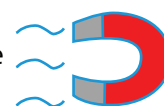


## Nieuwbouw = nodig

De vraag naar middenhuur overstijgt het aanbod. Kantoortransformaties bedienen een eenzijdige doelgroep en hebben het hoogtepunt gehad. Steeds minder corporaties zijn geneigd om portefeuilles aan beleggers te verkopen. Nieuwbouw is noodzakelijk. Toch verwacht 72% van de gemeenten dat de komende vijf jaar onvoldoende middenhuur wordt gerealiseerd. Hier ligt een mooie uitdaging.

Middenhuur helpt uw economie; het is hét segment voor instromers in uw gemeente. Met voldoende aanbod kunt u doelgroepen als kenniswerkers, expats en zzp'ers aan uw gemeente binden. In de helft van de gemeenten is er te weinig middenhuur om aan de vraag te voldoen, een derde heeft onvoldoende beeld van de mismatch. Zorg dat de roltrap in beweging blijft en u geen economisch belangrijke doelgroepen mist.

## Economische impuls



## Grondprijzen

Op sterke locaties nadert de grondwaarde van middenhuur die van koop. Maar dat geldt niet overal. Slechts 17% van de gemeenten heeft specifieke grondprijzen voor middenhuur, 37% denkt hierover na. Als gemeente kunt u met beleggers afspraken maken over de uitpondtermijn en kunt u sturen op prijs, kwaliteit en omvang. Vergeet u niet de maatschappelijke meerwaarde van voldoende aanbod in het middensegment?

Institutionele beleggers willen graag pensioenvermogen investeren in betaalbare middenhuur. Er is echter een tekort aan projecten: slechts 10% van de gemeenten neemt bij programmering een verplicht aandeel middenhuur op. Minister Blok volgt ons advies en wil middenhuur verankeren in bestemmingsplannen. Uw gemeentelijk instrumentarium is groter dan u denkt.

## Garanties voor gemeenten



Wilt u verder praten over middenhuur? Stuur een e-mail aan één van ons:

Joep Arts  
j.arts@stec.nl

Peter van Geffen  
p.vangeffen@stec.nl

Esther Geuting  
e.geuting@stec.nl

Bart Dopper  
b.dopper@stec.nl