**Notitie**

**Inbreng Bouwend Nederland hoorzitting Middenhuur 28 maart 2018**

***Inleiding***

Dit overleg heeft betrekking op middenhuur, met name de vraag hoe het aanbod van middendure huurwoningen de komende jaren kan worden vergroot, maar die opgave kan wat ons betreft niet los worden gezien van de van de totale opgave op de woningmarkt, die is zeer fors. Tot 2040 moeten er een miljoen woningen moeten bijgebouwd en moeten er 600.000 verouderde woningen worden vervangen door nieuwe. Daarnaast staan we voor de enorme opgave om de gebouwde omgeving CO2-neutraal en klimaatbestendig te maken en ervoor te zorgen dat Nederland mobiel en bereikbaar blijft. Dat kan niet zonder een heldere visie van het Rijk en mede-overheden op de ruimtelijk relevante maatschappelijke opgaven voor de (middel)lange termijn en beschikbaarheid van bijbehorende investeringsbudgetten. Wij verwachten dat de Nationale Omgevingsvisie van het Rijk en de omgevingsvisies van mede-overheden daarover duidelijkheid zal geven en de Nationale Woonagenda een integrale visie zal geven op de ontwikkeling van de woningmarkt als geheel. Daarnaast is voor de realisatie van alle opgaven samenwerking, inzet en commitment van overheden en andere stakeholders noodzakelijk.

***Behoefte aan meer middedure huur***

Wij onderkennen dat er een toenemende vraag is naar betaalbare vrije sector huurwoningen, met name naar huurwoningen in het middensegment met een huurprijs van 710 tot 950/1000 euro. Er is een groeiende groep huishoudens, waaronder starters en zzp-ers, die momenteel tussen ‘wal en schip’ dreigen te raken. Ze hebben een te hoog inkomen voor een sociale huurwoning, maar kunnen mede door de fors gestegen huizenprijzen ook geen betaalbare woning meer kopen. Ze zijn aangewezen op het vrije huursegment, maar ook daar is voor hen nauwelijks een woning te vinden door het beperkte aanbod.

Wij onderschrijven de inzet van het Kabinet om het aanbod van middenhuur woningen te vergroten en hebben derhalve ook meegewerkt aan de Nationale Samenwerkingstafel Middenhuur van Rob van Gijzel. Niet alle aanbevelingen in het rapport worden door ons onderschreven. Wij zijn van mening dat met name regulering van het middenhuur segment via ‘tijdelijk lokaal maatwerk’ en verruiming van de mogelijkheden van corporaties om middenhuur woningen te bouwen daar niet aan zullen bijdragen.

***Lokale samenwerking is nodig***

De inzet vanuit het Rijk en gemeenten moet vooral worden gericht om op lokaal niveau, op basis van een breed gedragen woonvisie met concrete doelstellingen voor te realiseren aantallen en typen woningen, koop- en huurwoningen, met elkaar in overleg te gaan over vraagstukken op de woningmarkt en daar gezamenlijk oplossingen voor te zoeken en afspraken over te maken. Wij ondersteunen het voorstel om een landelijk ‘breed’ woningmarktoverleg met alle stakeholders in te stellen en zien graag dat de door gemeenten georganiseerde lokale samenwerkingstafels een structureel vervolg krijgen en over de hele breedte van woningmarkt gaan. Van belang is dat het ‘doen’ tafels zijn, uitgangspunt moet zijn dat de gesprekken leiden tot de concrete realisatie van plannen. Wij werken daar graag aan mee*.*

**Marktpartijen bouwen meeste huurwoningen**

Van belang is dat vooral ook marktpartijen worden betrokken bij de woningmarkt overleggen. Uit recent onderzoek van het CBS naar bouwvergunningen (5 maart) blijkt dat er meer huurwoningen worden gebouwd. Dat gebeurt vooral door marktpartijen (beleggers). In 2017 werd er voor 22.700 huurwoningen een vergunning afgegeven, waarvan 72% (= 17.000 huurwoningen) aan marktpartijen. Aan corporaties werden in 2017 slechts 5.700 vergunningen voor huurwoningen afgegeven. Het is aannemelijk dat het bijbouwen van middendure huurwoningen de komende jaren vooral een marktaangelegenheid is. Het zou niet goed zijn als er maatregelen worden genomen die de ruimte voor marktpartijen om die woningen te bouwen beperken.

***Regulering is niet de oplossing***

In dat kader zetten wij dan ook vraagtekens bij de aanbevelingen in het rapport van Van Gijzel om de mogelijkheden voor corporaties te verruimen om werkzaamheden uit te voeren buiten hun kerntaak, waaronder de bouw van middendure huurwoningen, en gemeenten ruimte te geven voor regulering van het middenhuur segment via ‘tijdelijk lokaal maatwerk’. Beide aanbevelingen lijken ons niet bevorderlijk voor het vergroten van het aanbod middendure huurwoningen door marktpartijen. Het is positief dat de minister van BZK in de Kabinetsreactie heeft aangegeven het gereguleerde huursegment niet te willen uitbreiden door het doortrekken van het WWS en terughoudend is ten aanzien van de aanbeveling over ‘tijdelijk lokaal maatwerk’.

***Uitdaging: Vooral meer bouwen***

De grote uitdaging voor de komende jaren is wat ons betreft tweeledig. Er moeten sneller meer woningen worden gebouwd en we moeten die woningen bouwen waar echt behoefte aan is, middensegment huurwoningen, maar ook andere segmenten koop- en huurwoningen. Dat vereist lokaal maatwerk, iedere regionale/lokale woningmarkt heeft zijn eigen specifieke kenmerken en behoeften, en een gezamenlijke inzet en samenwerking van overheden, marktpartijen, corporaties en ander partijen. De tijdige beschikbaarheid van voldoende geschikte bouwlocaties, zowel binnenstedelijk als daarbuiten, is hierbij een essentiële vereiste om de komende jaren voldoende woningen te kunnen blijven bouwen. Daarin ligt wat ons betreft voor alle partijen de belangrijkste opgave voor de komende jaren.

**Nationale Woonagenda**

De Nationale Woonagenda waar het Kabinet aan werkt moet wat ons betreft heldere kaders bieden voor het de komende jaren te voeren woningmarktbeleid. Het uitgangspunt daarbij moet zijn het realiseren van passend aanbod van betaalbare woningen voor alle huishoudensgroepen, zowel sociale als vrije sector huur en koop, zodat in wijken en steden, door een juiste mix van woningen en huishoudens, leefbaar blijven en segregatie wordt tegengagaan.