

Middenhuurwoningen in de mist

De Commissie-Van Gijssel constateerde eind 2017 een toenemend tekort aan woningen in het middenhuursegment. In de komende tien jaar zou de extra behoefte tussen 60.000 en 200.000 woningen bedragen. Van Gijssel bepleit de inrichting van een landelijke samenwerkingstafel en een reeks lokale samenwerkingstafels waarin alle stakeholders informatie uitwisselen en onderling hun beleid afstemmen.

Middenhuurwoningen worden door de Commissie gedefinieerd als woningen met een huur tussen 700 en 1.000 euro per maand. De precieze definitie van middenhuur verschilt per regio. Hier begint de verwarring. Het rapport gaat feitelijk over woningen met een vrije huur. In vele delen van Nederland zijn woningen met een huur tot 1.000 euro het topsegment in de huursector.

De Woningwet gaat ervan uit dat gemeenten periodiek een Woonvisie opstellen. Op basis hiervan maken gemeente en woningcorporaties, samen met huurdersorganisaties, jaarlijks prestatieafspraken. Voor de marktsector is concurrentie het vertrekpunt.

Van Gijssel beveelt aan om de markttoets voor corporaties te vereenvoudigen. De voorrangspositie van marktpartijen ten opzichte van de niet-DAEB-tak van corporaties moet vervallen. Deze verstandige aanbeveling sluit aan op het Regeerakkoord van het Kabinet-Rutte III. Het aanbod van middenhuurwoningen zou een strategische opgave voor de niet-DAEB-tak van corporaties moeten zijn.

Van Gijssel bepleit het opzetten van een saneringsfonds voor binnenstedelijk bouwen van middenhuurwoningen. Het gaat om een revolverend fonds waarmee het bouwrijp maken van stedelijke locaties voor middenhuurwoningen wordt voorgefinancierd. Waarom zou zo'n fonds niet gelden voor de bouw van koopwoningen en sociale huurwoningen? De her-introductie van een Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing zou de extra kosten van het binnenstedelijk bouwen van alle woningen (koop, markthuurst, sociale huur) kunnen afdekken.

Van Gijssel beveelt voorts aan om middenhuurwoningen als schaarse woningen te distribueren; deze woningen moeten vergunningsplichtig worden. Voorts adviseert Van Gijssel dat lokale bestuurders bepalen welke aanvangshuren worden gevraagd en hoe de jaarlijkse huurverhogingen eruitzien. Dit zou een ongekende regulering van de vrije sector betekenen, hetgeen bij de marktpartijen het bouwen van middenhuurwoningen sterk zou afremmen. Geen wonder dat Bouwend Nederland, IVBN, Neprom en NVB dergelijke aanbevelingen niet zien zitten.

Eén aanbeveling ontbreekt in het rapport van de Commissie-Van Gijssel. Door de hypotheekrenteaftrek en de verhuurderheffing is er sprake van een zeer ongelijk speelveld op de woningmarkt tussen koopwoningen, sociale en commerciële huurwoningen. Koopwoningen worden gesubsidieerd, sociale-huurwoningen worden per saldo beboet. Er is veel aan gelegen om deze ernstige weeffout te herstellen, zodat wordt vermeden dat het tekort aan betaalbare huurwoningen verder oploopt.