

### **Thematafel: Vraag en aanbod;**

Duidelijke definitie midden huur ontbreek. Start vanaf 600,- of 710, tot 800 of 950,- Vanuit de vraagkant: toenemende acceptatie dat iemand meer bewust voor huur kiest, en dus minder voor vaste koop. Derhalve meer vraag naar huur. Aanbod kant: De vraag kwam naar voren. We hebben een woning ontwikkeld, welke huur past daarbij? Of beginnen we bij de huursom en wordt daar een woonproduct voor bedacht. Kortom belangrijke afwegingen dienen gemaakt te worden bij de start van de planvorming.

### **Thematafel: Beleid en regels inzake middenhuur;**

Er is kritiek op de starheid van beleggers ten aanzien van de acceptatienormen welke voor de huurders gelden. Als voorbeeld kunnen hierbij senioren genomen worden. Middenhuur is met name gericht op senioren en tweeverdieners. Veel beleggers hanteren uitsluitend een inkomenscriterium, maar kijken niet naar het vermogen van de huurders. Dat wreekt zich bij senioren. Zij hebben vaak een betrekkelijk groot vermogen, maar een relatief klein inkomen, dat de komende jaren ook nog weinig zal stijgen. Hier moet men flexibeler mee om gaan. Daarnaast bezit men op het moment van aangaan van de huurovereenkomst nog een woning die verkocht moet worden. Bij het vermogenscriterium wordt vaak alleen gekeken naar de aanwezige liquiditeiten die de huurder heeft. Het zou beter zijn om in die toets ook een simpele taxatie van de woning mee te nemen. Al met al moet er dus meer maatwerk komen.

Het gemeentebestuur is vaak gebaseerd op publiekrechtelijke maatregelen middels anterieure overeenkomsten. Er zou meer gewerkt moeten worden met een doelgroepenbeleid, en ga kijken of je ook middels privaatrechtelijk mogelijkheden het gewenste resultaat kunt bereiken.

De inkomensgrenzen zouden verder opgerekt moeten worden. Nu bedragen die 34.000/ 36.000,- maar die zouden op een hoger niveau gesteld moeten worden, bijvoorbeeld 40.000,-. Er zijn teveel mensen die nu door die lage inkomensgrens veroordeeld zijn tot relatief dure middenhuur. In Europees verband blijkt dat een aantal landen die grens fors hoger hebben gesteld dan in Nederland.

Het belang van middenhuur moet in een aantal gemeentes niet overschat worden. In gemeentes zoals Barneveld en Nijkerk is de verhouding en samenstelling van de bevolking dusdanig dat er eerder gekozen zal worden voor een koopwoning, dan voor middenhuur. In de grote steden zoals Utrecht en Amersfoort ligt dat duidelijk anders.

Er wordt in de politiek veel negatief gesproken over schieff wonen. Echter, schieff wonen zorgt wel voor diversiteit in wijken en draagvlak. Diverse woningcorporaties zijn juist zeer positief over schieff wonen.

### **Thematafel: De Markt;**

Per plaats inventariseren wat de daadwerkelijke behoefte is aan "middenhuur", dit n.a.v. de vraag of er wel schaarste is

- Doorstroming bevorderen van ouderen die nu eengezinswoningen "vasthouden".
- De gemeente in het bestemmingsplan vast laten leggen wat de percentages sociaal, middenhuur (en tegen welke maandhuur) en vrije sector zijn. Voorbeeld is in Ede de aanbesteding van het Soma terrein.
- Grondprijzen baseren op de hierboven genoemde segmentering. Het moet immers wel financieel haalbaar zijn voor de ontwikkelaars.

### **Thematafel: Bereikbaarheid/Betaalbaarheid/Borging;**

Doorstroming is een groot probleem.

In Wageningen is er veel vraag naar veel middenhuur voor tijdelijke bewoning.

Energielasten meenemen in kostprijs voor huur en koop wordt aangegeven.

Ouderen woningen zijn lastig te verhuren wegens prijsniveau.

Scheefwonen is er zeker maar is moeilijk op te lossen.

Aandacht voor goed huurdersgedrag wordt in het algemeen opgemerkt.

