

Plaats: Nootdorp
Datum: 24 november 2016
Betreft: Reactie consultatie Wijziging Bro geliberaliseerde woningen voor middenhuur

Geachte mevrouw Schultz van Haegen-Maas Geesteranus, geachte heer Blok,

VBO Makelaar heeft met genoeg kennis genomen van de plannen om de realisatie van geliberaliseerde woningen voor middenhuur te stimuleren. Gemeenten kunnen na een aanpassing van het Besluit ruimtelijke ordening een extra categorie aan het bestemmingsplan toevoegen. Dat is een goede ontwikkeling: op deze manier kan de samenstelling van de woningvoorraad een mix worden die beter aansluit op de lokale vraag. Dit is echter wel gericht op nieuwbouw, en draagt niets bij aan een oplossing voor een groter aanbod als die nieuwbouw uitblijft. Het is van het grootste belang dat met name dit segment een impuls krijgt. Vanuit de praktijk van onze leden zien we dat er relatief voldoende aanbod aan dure huur is, maar tegelijk een grote groep middeninkomens moeite heeft een betaalbare huurwoning te vinden.

Nieuwbouw stimuleren

VBO Makelaar maakt zich zorgen over het feit dat de realisatie van nieuwbouw ver achterblijft bij een steeds toenemende vraag. Met name de starters die in feite te veel verdienen voor de sociale sector, en te weinig voor een hypotheek zijn aangewezen op een middeldure huurwoning. Deze woningen moeten er dan wel zijn. Doordat de taakstelling van woningbouwcorporaties scherper is afgebakend, investeren zij steeds minder in woningen die qua huurprijs tussen de liberalisatiegrens en pakweg € 900 liggen. De corporaties zullen bij uitblijven van bouwen dan ook versneld een deel van hun bestaande bezit moeten liberaliseren.

Daarnaast zijn er sterke signalen vanuit de markt dat allerlei partijen bereid zijn investeringen te plegen in verschillende woonsectoren, maar dat om een of andere reden nalaten. Deze bronnen kunnen worden aangeboord door fiscale stimuleringsmaatregelen te treffen, bijvoorbeeld door een deel van de investeringskosten aftrekbaar van de huurinkomsten te maken. Een minimale tijdsduur van verhuur binnen het middensegment kan als voorwaarde voor de aftrek dienen.

Samenwerkingstafel

In januari gaat de samenwerkingstafel aan de slag. Verschillende stakeholders zullen nadenken over de kansen en knelpunten ten aanzien van de ontwikkeling van de middeldure huursector. VBO Makelaar spreekt de hoop uit dat het knellende probleem vanuit verschillende oogpunten beschouwd wordt, en dat de partijen komen tot concrete en werkbare voorstellen. Uiteraard zijn we graag bereid om vanuit onze expertise op de particuliere huurmarkt daar aan bij te dragen. 2017 is wat ons betreft het jaar van het middensegment!

Voor meer toelichting kunt u contact opnemen met drs. Hans Van den Heuvel, manager Beleid & Communicatie, via hans.vandenheuvel@vbo.nl of 06-41263747.

Met vriendelijke groeten,



drs. P.E. Hamming
Voorzitter VBO Makelaar