



Aan
De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Mw. Drs. K.H. Ollongren
Postbus 20011
2500 EA DEN HAAG

Datum 15 maart 2021
Kenmerk 2021MRA03002
Behandeld door M.C. van Ravels, m.ravels@amsterdam.nl
Onderwerp Meer inzet middensegment nodig

Geachte Minister,

In uw brief dd 17 februari jl., *Woonkansen in het middensegment*, schetst u uw aanpak om mensen met een middeninkomen ruimte te bieden op de woningmarkt.

Met deze brief brengen wij onder de aandacht hoe wij in de Metropoolregio Amsterdam (MRA) tegen deze ontwikkeling aankijken. In het algemene beeld dat u schetst komt de urgente problematiek, zoals wij die in onze regio zien, onvoldoende naar voren. Zonder aanvullende inzet van de overheid verwachten wij niet dat de positie van de middeninkomens op de woningmarkt de komende jaren verbetert.

Bouwen en betaalbaarheid

In de MRA zetten wij -geholpen door steunmaatregelen van het Rijk- voortvarend in op de woningbouwproductie, zoals ook gezamenlijk afgesproken in de Woondeal. In de MRA is er echter naast nieuwbouw meer nodig om passend aanbod in het middensegment te creëren en te behouden:

1. Het overgrote deel van de woningvoorraad staat er al. Jaarlijks voegen we, met de huidige hoge productiecijfers, maar 1 tot 2% toe aan de voorraad. Negen van de tien woningzoekenden is aangewezen op het aanbod uit de bestaande voorraad. En juist dat aanbod wordt in zeer rap tempo (te) duur voor woningzoekenden in onze regio. Er komen niet genoeg betaalbare woningen op de markt om in de behoefte te voorzien. Nieuwbouw kan dit tekort niet compenseren, zelfs niet wanneer 100% van de nieuwbouw in het goedkope en middeldure segment zou worden gerealiseerd of wanneer er uitsluitend gebouwd wordt voor de doorstroming. Het resultaat is een steeds verder afnemend betaalbaar woningaanbod.
2. Een grote focus op nieuwbouw om betaalbare woningen te realiseren betekent een lastige business case en weinig geld voor overige investeringen. Dit zorgt voor vertraging in de





planvorming en resulteert in kleine woningen die vervolgens na 10 of 15 jaar uitgepand of duur verhuurd mogen worden. We willen echter ook voor de toekomst leefbare wijken, met aanbod voor verschillende doelgroepen. Alleen nieuwbouw als oplossing voor het betaalbaarheidsprobleem is niet toekomstbestendig. Prijsborging in de bestaande voorraad is noodzakelijk voor voldoende aanbod, menging en helpt de woningbouw te versnellen.

3. De prijsdruk als geheel zal in aantrekkelijke stedelijke regio's niet snel afnemen, ook al blijven we doorgaan met de historisch hoge bouwproductie. Het aantrekkelijke vestigingsklimaat van de MRA blijft voortdurend mensen en bedrijven uit heel Nederland, Europa en andere werelddelen aantrekken. Een vraag waar vooralsnog niet tegen op te bouwen is, zodat de druk op de betaalbaarheid ook niet zal afnemen. Het gebrek aan betaalbare woningen is nadelig voor de economische groei wat zijn weerslag heeft op de regio en uitstraalt naar Nederland als geheel.

Met een exclusieve focus op nieuwbouw gaan we het probleem dus niet oplossen en remmen we onnodig het bouwtempo en de economische groei. Om te zorgen dat de onderwijzer, verpleger, maar ook de kok, kapper en trambestuurder een betaalbare en passende woonplek kunnen vinden op een acceptabele afstand van hun werk, is het nodig om bestaande betaalbare woningen ook betaalbaar te houden.

Betaalbaar houden van de bestaande woningvoorraad

Met het verder liberaliseren van de huurmarkt was de gedachte dat er meer middensegment zou ontstaan, met een stevig middelduur huuraanbod dat woningzoekenden meer flexibiliteit en doorstromingskansen zou geven. Wij zien in onze regio echter dat voorheen gereguleerde huurwoningen terechtkomen in het dure vrije huursegment. Hiermee komen we niet tegemoet aan de belangen van mensen met middeninkomens die niet kunnen kopen, geen vrije sector-huurwoning kunnen betalen en niet terecht kunnen in het sociale huursegment. Bovendien zijn de woningen vaak te klein.

U stelt op basis van de voorraadcijfers dat het meevalt, maar het valt niet mee als we kijken naar het aanbod. Het probleem ontstaat namelijk bij mutatie. Dan komen voorheen betaalbare huur- en koopwoningen terecht in het dure huursegment en niet in het middensegment. Deze huurharmonisatie en het opkopen van betaalbare koopwoningen voor de verhuur heeft grote consequenties voor degenen die op zoek zijn naar een betaalbare woning.

Op de belangrijkste aanbiedingswebsite voor particuliere vrije sectorhuur, Pararius, is gemiddeld slechts 2% van al het aanbod beneden de 1000 euro¹. De aanvangshuurprijs lag in 2019 al op € 1.300 gemiddeld voor de hele MRA, waar inmiddels de prijzen in alle gemeenten fors stijgen. In gemeenten als Amsterdam ligt dat nog hoger, gemiddeld € 1.400, waar dit 8 jaar geleden gemiddeld nog krap € 1.200 was². Daarmee is een huishouden met een middeninkomen tussen de 44 tot 60% van hun netto salaris kwijt aan kale huur. Van de huurders met een inkomen beneden modaal komt ook nog 22% noodgedwongen in de dure huur terecht, zij hebben een nog hogere woonquote.

¹ Bron: Effectverkenning liberalisatiegrens Rigo

² Bron: Wonen in Amsterdam 2019, resp Wonen in de Metropoolregio Amsterdam 2019



In onze regio, met veel (jonge) starters en doorstromers met lagere en middeninkomens, is structureel een groot aanbod aan kwalitatief goede middeldure huurwoningen nodig. Om door te stromen uit de sociale huur, om in te stromen als nieuwkomer van buiten de regio en om voor het eerst een eigen woning te kunnen vinden. Wij zouden graag zien dat het rijk stimuleert dat er meer investeringen in het middensegment komen van woningcorporaties en (institutionele) beleggers. En naast huurwoningen is het van groot belang dat er betaalbare koopwoningen in onze regio beschikbaar zijn en blijven: deze koopwoningen zijn essentieel voor de doorstroming.

Resumerend

Er is een substantieel en volwaardig middensegment nodig waar woningzoekenden een passende woning kunnen vinden, qua prijs en kwaliteit.

Dat vraagt om:

1. Regelgeving van het rijk waarmee gemeenten de ontwikkeling van de aanvangshuurprijzen in de vrije huursector ook in de bestaande voorraad beheersbaar kunnen houden.
2. Een aanpak waarmee het voor woningcorporaties en institutionele investeerders aantrekkelijker wordt om te investeren in huurwoningen in het middensegment.
3. Middelen voor gemeenten die ervoor zorgen dat gezinnen en andere mensen met een middeninkomen een betaalbare huur- of koopwoning kunnen vinden die past bij hun levensfase.

Kortom, help ons de betaalbaarheid van de bestaande woningen te borgen, dan kunnen wij sneller en beter passend woningaanbod bouwen. Dan zorgen we samen voor mooie leefbare steden met duurzaam betaalbaar aanbod voor alle inwoners.

Hoogachtend,
namens het portefeuillehoudersoverleg Bouwen en Wonen MRA,

Jurgen Nobel
weth. Haarlemmermeer

Songül Mutluer
weth. Zaanstad

Laurens Ivens
weth. Amsterdam