




Tweederde gemeenten ontevreden over eigen beleid middenhuur

Home (http://stec.nl/) / Tweederde gemeenten ontevreden over eigen beleid middenhuur

22 februari 2018

share  (/#email)  (/#linkedin)  (/#twitter)

In 2 jaar is het aandeel gemeenten met een strategie op middenhuur gegroeid van 40% naar 53%. Gemeenten verwachten komende 5 jaar 61.000 middenhuurwoningen te realiseren, tegen een ingeschatte marktvaag van 76.000 tot 100.000 woningen. Gemeenten taxeren daarmee een tekort van 15.000 tot 39.000 woningen voor Nederland. 66% van de gemeenten is ontevreden over de eigen inzet op middenhuur. Gemeenten willen de nieuwe bestemmingsplancategorie vaker gebruiken (45%) en een verplicht aandeel middenhuur in de woonprogrammering opnemen (44%). Het vertrouwen van gemeenten in beleggers blijkt laag; 44% van de gemeenten is bang dat beleggers 'huurwoningen snel uitponden en er met de winst vandoor gaan'. Gemeenten willen meer afspraken maken met beleggers over vooral huurprijs (56%) en uitpondtermijn (55%) van middenhuur. Dit alles blijkt uit de gemeentebenchmark middenhuur van bureau Stec Groep, zojuist voor de tweede keer gepubliceerd. Ruim 100 gemeenten deden mee, zij staan voor de helft van de Nederlandse woningmarkt.

De benchmark wordt uitgevoerd gezien de grote vraag naar middenhuur. Ook in het regeerakkoord staat middenhuur genoemd, Rob van Gijzel bracht zojuist advies hierover uit. Middenhuur bedient doelgroepen die niet in aanmerking (willen) komen voor koop of sociale huur, bevordert doorstroming op de woningmarkt, en trekt economisch belangrijke doelgroepen naar de steden aan. Vrijwel alle G4/G32-gemeenten deden mee aan de benchmark.

Grote steden ervaren run van beleggers (94%), landelijke en kleine gemeenten ervaren veel minder interesse (55%)

De G4/G32-gemeenten ervaren een enorme vraag van beleggers, en proberen de markt vooral te reguleren. 69% van de G4/G32 vindt de druk op het middenhuursegment de laatste 2 jaar toegenomen. 75% van hen stuurt actief op middenhuur en 22% wil dit in de toekomst gaan doen. Kleinere gemeenten moeten beleggers juist verleiden: circa de helft van hen (45%) ervaart weinig interesse van beleggers.

Veel onbenut instrumentarium; 37% gemeenten zet geen instrumenten in

Ruim een derde van de gemeenten gebruikt geen instrumenten om middenhuur af te dwingen. Vooral buiten de G4/G32 is dit het geval. Gemeenten zetten nu vooral in op overleg met marktpartijen (55% doet dit), maar willen meer gebruik maken van de nieuwe bestemmingsplancategorie (45%), een verplicht aandeel middenhuur in de nieuwbouw (44%) en middenhuur als voorwaarde in gemeentelijke tenders (37%).

Gemeenten geven aan meer te willen sturen op huurprijs (56%), uitpondtermijn (55%), aanvangshuur (49%), doelgroepen (44%) en omvang (38%) van middenhuurwoningen. Bij voorkeur borgen gemeenten middenhuur voor 10 tot 15 jaar. G4/G32-gemeenten geven doorgaans de voorkeur aan een langere termijn dan kleinere gemeenten.

44% gemeenten nog weinig vertrouwen in beleggers

Het vertrouwen van gemeenten in beleggers blijkt broos. Veel gemeenten (62%) kennen hun top 5 van beleggers niet. 44% van gemeenten is bang dat 'beleggers huurwoningen snel uitponden naar koopwoningen en er met de winst vandoor gaan'. 18% van de gemeenten vindt het moeilijk zaken te doen met beleggers bij het halen van maatschappelijke doelen. Vooral de G4/G32 vindt dat beleggers alleen de bovenkant van de markt pakken en te hoge huren vragen (41%, versus 32% buiten de G4/G32). Daarnaast vindt 23% van de gemeenten dat beleggers geen realistische eisen stellen aan grondprijzen voor middenhuur.

Weinig gemeenten zien dan ook een actieve rol weggelegd voor beleggers bij het opstellen van gemeentelijk beleid, vooral buiten de G4/G32 is weinig animo. 38% van de gemeenten (44% in G4/G32) ziet beleggers graag participeren in de woonvisie. 18% (25% in G4/G32) wil beleggers betrekken bij lokale prestatieafspraken.

Klik hier (mailto:info@stec.nl?)

subject=Rapport%20Benchmark%20gemeenten%20middenhuur%202018%20aanvragen&body=Graag%20vraag%20ik%20het%20rapport%20Benchmark%20om het volledige rapport via de mail te ontvangen. Neem gerust contact met ons op als u meer vragen hebt.

[Volgen](#)

Meer informatie?



Bart Dopper
medior adviseur

☎ 026 751 41 00 (tel:026 751 41 00)
✉ b.dopper@stec.nl (mailto:b.dopper@stec.nl)

M E N U



Peter van Geffen
directeur

☎ 026 751 41 00 (tel:026 751 41 00)
✉ p.vangeffen@stec.nl (mailto:p.vangeffen@stec.nl)



Esther Geuting
directeur innovatie

☎ 026 751 41 00 (tel:026 751 41 00)
✉ e.geuting@stec.nl (mailto:e.geuting@stec.nl)

[Meer berichten](#)

- [Eerste golf Brexit-ondernemingen geland](#)
- [Kantoor van de toekomst](#)
- [Tweederde gemeenten ontevreden over eigen beleid middenhuur](#)
- [Gemeenten hebben wellicht minder harde plancapaciteit dan ze denken](#)
- [Nieuwe Primos 2017: Meer trek naar stad, verschillen binnen Nederland nemen toe](#)
- [Bevolkingsprognose 2060 vraagt om 3 regionale sturingsfilosofieën](#)
- [4 nieuwe adviseurs voor Stec Groep](#)
- [Investeringsgerichte aanpak bedrijventerreinen: Vijf tips om morgen aan de slag te gaan](#)
- [Regerakkoord. Reactie Stec Groep. Goede Basis, nu aan de bak](#)
- [Tips grondprijzen 2018](#)
- [Drie kwart gemeenten benut potentie bestaande bedrijventerreinen onvoldoende](#)
- [60% woningbeleggers haalt target niet](#)
- [Ladder & leisure, zorg en maatschappelijke functies](#)
- [Kansen voor prachtig stedelijk wonen](#)
- [Grondprijzen 2018 omhoog? Ja, maar met fikse lokale verschillen; en niet overal.](#)
- [Transformatie kantoren mag best nog wel even doorgaan](#)
- [Huurprijzen vrije sector stijgen minder hard dan wordt gesuggereerd](#)
- [Noordoost-Brabant: enthousiaste wethouders pitchten middeldure huurlocaties aan beleggers](#)
- [5 bewijzen dat klein wonen structureel is op woningmarkt](#)
- [Nieuwe Ladder verliest zijn scherpe randjes niet, maar biedt wel meer flexibiliteit richting Omgevingswet](#)
- [Geheel nieuwe Ladder-handreiking nu live](#)
- [Grootste verandering Ladder: doorschuiven Laddertoets bij flexibele plannen](#)
- [Investeringsdynamiek bedrijven zet door - Amsterdam en West-Brabant aan kop](#)
- [Logistieke bedrijven kritisch op regionale arbeidsmarkt](#)
- [5 grootste uitdagingen voor de Nederlandse kantorenmarkt in 2017](#)
- [Stec Groep start groots onderzoek naar innovatie bedrijventerreinenbeleid gemeenten](#)

M E N U

Meer pagina's Stec Groep © (/wp-content/themes/snv215_child/images/copyright.pdf) | disclaimer (/wp-content/themes/snv215_child/images/disclaimer.pdf) webdesign door Stijl en Vorm (<http://www.stijlenvorm.nl/>)