

## VNG Slimmernetwerk 6 februari 2014

### Verkenning doorstroming en betaalbaarheid

#### Aanwezigen

Wim van den Engel	w.vanden.engel@dordrecht.nl	Beleidsmedewerker Wonen & Ruimtelijke Ordening
Fred Bunk (verhinderd)	Fred.Bunk@maastricht.nl	Senior beleidsadviseur wonen
Liseth Aries	l.aries@renkum.nl	beleidsmedewerker
Simon Wessels	s.wessels@sre.nl	beleidsmedewerker
Freija Mostert	Freija.mostert@vng.nl	Beleidsmedewerker expertisecentrum Fysiek Domein

#### Vraagstuk en doel van de bijeenkomst

De doorstroming en betaalbaarheid is een probleem voor de doelgroep met lagere middeninkomens. Deze groep kan straks geen aanspraak meer maken op sociale huur. Bewoners zullen jaarlijks steeds hogere huurlasten krijgen, ze kunnen reguliere koop niet betalen of krijgen geen hypotheek rond.

Wat zijn de situaties waarin deze huurders zich bevinden? Wat zou hen helpen bij hun zoektocht naar een passende woning? En wat is het belang van de gemeente daarin?

Op de kernvraag die Simon Wessels stelde, kwamen de belangen van de gemeente naar boven: *wat zou er gebeuren als de gemeente voor deze doelgroep/doorstroming helemaal niets zou doen?*

Voorbeelden van het belang van de gemeente zijn: als gemeente wil je aanbod voor alle doelgroepen kunnen aanbieden; voor het middensegment is er al veel minder; leegstaande gebouwen kunnen interessant zijn om (tijdelijk) aanbod te creëren voor deze doelgroep want leegstand is niet in het belang van de leefbaarheid voor de gemeente.

#### Wat speelt er in gemeenten?

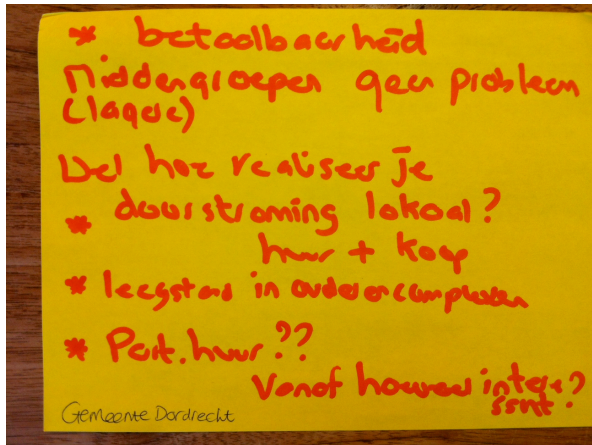
Wat is het probleem in de aanwezige gemeenten?

- Aanbod koop is te duur
- Arbeidsmigranten hebben geen kans
- 50% leegstand in Renkum/Doornwerth
- Doelgroep moet duur huren of zich binden aan een koopwoning; ze houden daarvoor te weinig geld of flexibiliteit over.
- Mensen die 5 jaar geleden kochten zitten nu vast.
- Ruimtebehoefte is veel groter geworden de afgelopen decennia (dus mensen willen meer vierkante meters voor prijs).
- Dilemma: er is vraag naar meer sociale huur, maar in de stad wil men niet meer sociale huur bouwen. Projectontwikkelaars zetten niet in op middensegment (te weinig winst te

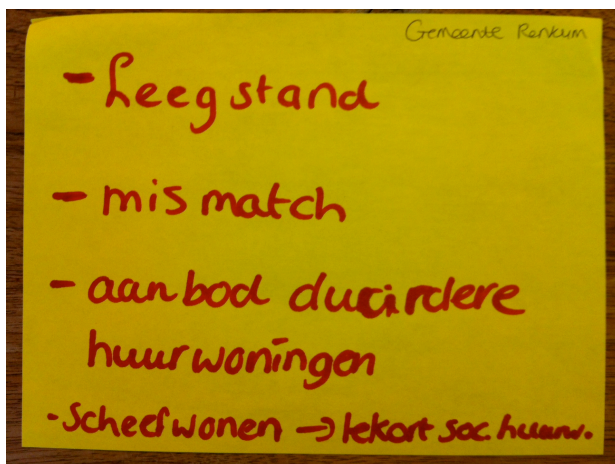
behalen). Wie heeft de lead voor het aanbod in dit middensegment? Het belang van makelaars is ook niet om tijdelijke verhuur te stimuleren.

- o Mensen (ouderen) 'moeten' en blijven langer in hun eigen woning wonen.

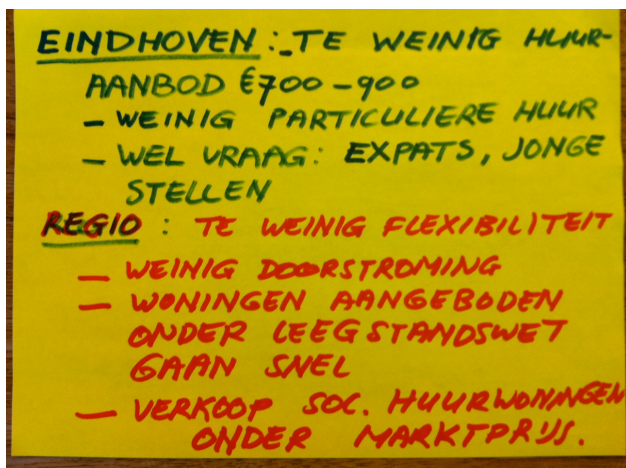
Gemeente Dordrecht:



Gemeente Renkum:



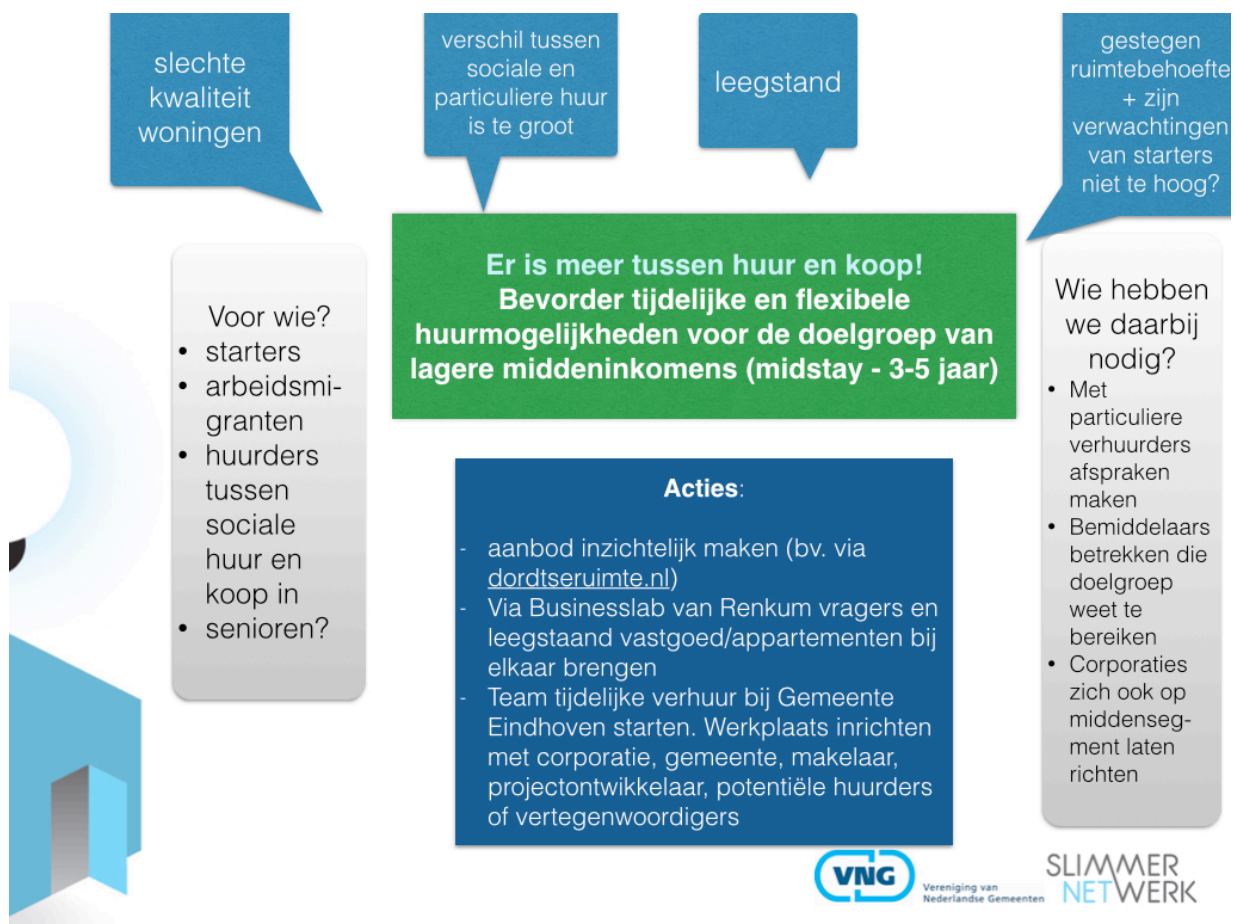
Samenwerkingsverband Eindhoven:



Aannames:

- huurders in de doelgroep lagere middeninkomens willen vaker tijdelijk huren,
- sommige doelgroepen moeten snel iets vinden om (tijdelijk) te huren zoals arbeidsmigranten of bij scheidingen,
- starters willen eerst iets huren voordat ze iets (groters) kopen maar kunnen niet jaren wachten,
- deze groep huurders komt niet meer voor sociale huur in aanmerking of krijgen huurverhogingen,
- arbeidsmigranten zijn belangrijke doelgroep.

Ideeën om samenwerking te stimuleren



- Oplossen en regelen vooraf als gemeente bij bv. leegstand of herbestemming: bestemmingsplannen – investeringen ombouwen van woningen
- In Dordrecht komt een verzorgingshuis leeg: kans?
- Huurders willen ontzorgd worden: services, zorghotel etc.
- Info over collectieve/particuliere bouw toegankelijk maken (ook bestaande bouw)

- Aanbod alle corporaties / tijdelijke ruimte van particulieren online (a la seats2meet.com)
- 'Airbnb' voor tijdelijke betaalbare huur
- Hoe vinden mensen de sites/verzamelplekken/kijkdagen.
- Betrek doelgroep (starters, arbeidsmigranten, huurders die niet meer voor sociale huur in aanmerking komen) bij ontwikkeling van vervolgtactie. *Wat willen toekomstige huurders?*
- Doelgroep laten zien (wie gingen je voor?)

## Vervolgstappen

### Doetank oprichten

*Idee:* Tijdelijke huurconstructies mogelijk maken voor huurders in doelgroep lagere middeninkomens. Creëer snelle en korte lijnen om tijdelijke huur (midstay / 3-5 jaar) te vergemakkelijken in je gemeente. Probeer in de context van de Doetank verschillende mogelijkheden een keer uit (bv. aanhaken bij bestaande site; op 1 locatie/leegstaand gebouw in een gemeente uitproberen; informatieverstrekking op verschillende manieren uitproberen, etc.).

*Doetankleden:* Wim van den Engel (gemeente Dordrecht), Liseth Aries (gemeente Renkum), Simon Wessels (samenwerkingsverband Eindhoven).

Fred Bunk wordt gebeld of hij wil aanhaken bij dit idee.

*Vervolgstappen specifiek per gemeente:*

#### ➤ Gemeente Dordrecht, Wim van den Engel

Verbinden aan al bestaande site om woningaanbod inzichtelijk te maken (bv. Dordtse Ruimte). Aansluiten bij wensen huurders/bewoners. Bestuurlijk ligt dit thema goed. Wellicht nog snel schakelen voor de verkiezingen.

#### ➤ Gemeente Renkum, Liseth Aries

Aansluiten bij voorbereiding van BusinessLab

Intern in gemeente / met eigenaren voorbereiden dat leegstaande gebouwen of appartementen snel en tijdelijk kunnen worden verhuurd.

Kijken of het gekoppeld kan worden aan initiatieven als Umatching.nl (regionaal 'doorstroomtreintje', is gericht op kopers), entree.nl (aanbod alle corporaties online), zestintengroen.nl (6 woonkernen in het groen)

#### ➤ Samenwerkingsverband Eindhoven, Simon Wessels

- Contact met gemeente Eindhoven zoeken
- Team tijdelijke verhuur instellen, met daarin gemeente, particuliere verhuurders, corporaties, makelaar, vertegenwoordigers van doelgroep (vereniging arbeidsmigranten/starters)
- Kijken of het slim gekoppeld kan worden aan initiatieven als [www.wongo.nl](http://www.wongo.nl)