

Middeninkomens tussen wal en schip (discussiesessie 1)

Deze sessie was aangekondigd als een discussiebijeenkomst en daarin zijn de organisatoren en deelnemers in beide ronden zeker geslaagd. Na twee korte inleidingen over respectievelijk een alternatieve onderzoeksmethode om de (toekomstige) behoefte aan woningen in het middensegment van de woningmarkt te bepalen (door **Harry Boumeester** van de TU Delft) en de investeringsmogelijkheden van corporaties in hun niet-DAEB portefeuille ten behoeve van de middeninkomensgroep (door René Goorden van BNG Bank), heeft er namelijk onder leiding van **Peter Boelhouwer** (TU Delft) een levendige discussie plaatsgevonden op basis van een aantal geformuleerde stellingen. Dat daarbij slechts een deel van deze acht stellingen aan bod is gekomen, geldt als bewijs van een zeer interactieve bijeenkomst.

Daarbij was er overigens geen discussie over de ernst van de problematiek voor middeninkomens op de woningmarkt (de sociale huursector niet toegankelijk en de koopwoningen steeds meer onbereikbaar) en de noodzaak om het aanbod van passende woningen voor deze huishoudens te vergroten; al bleek de omvang van de problematiek en van de taakstelling wel regionaal verschillend. De meeste deelnemers waren van mening dat de oplossing voor het probleem niet gezocht moet worden in een vraagondersteuning voor starters op de koopwoningmarkt; hooguit dat banken ook hypotheek zouden kunnen verstrekken op basis van inkomens uit opeenvolgende tijdelijke arbeidscontracten. Verruiming van het woningaanbod in het middensegment huur werd meer omarmd door de aanwezigen.

Over de 'hoe en door wie' vraag ontstond duidelijk meer uitwisseling van standpunten tussen de deelnemers aan deze sessies. Dat er meteen naar de corporatiesector wordt gekeken, bleek niet voor iedereen voordehand liggend. Er zou voldoende belangstelling bestaan onder (buitenlandse) investeerders om te participeren in nieuwbouw in dit segment of bestaande huurwoningen aan te kopen. Bovendien zouden gemeenten sinds kort voldoende en goede beleidsinstrumenten in handen hebben om dit nieuwbouwaanbod voor langere tijd in het middensegment te behouden. Het afstemmen van de belangen van de betrokken partijen zorgt nog wel voor temporisering van de productie.

De meerderheid van de deelnemers zag echter wél een rol voor de corporaties weggelegd om de huisvestingsproblematiek van de middeninkomens mee op te lossen. Niet door woningen uit het DAEB deel te verplaatsen naar het niet-DAEB deel; daarvoor is de druk op de sociale voorraad nog veel te groot. In de (zeer) krappe woningmarktgebieden zou eventueel wel de huurgrens tussen DAEB en niet-DAEB verhoogd kunnen worden, gelijktijdig met een verruiming van de doelgroep van beleid. Meer uitvoerig is nog stilgestaan bij de bestaande mogelijkheden voor corporaties (met een substantiële voorraad niet-DAEB woningen) om renderend te investeren in uitbreiding van dit portefeuilledeel door nieuwbouw of door aankoop van bestaande woningen. Het behaalde rendement kan eventueel doorgesluisd worden naar het DAEB-deel en een grotere diversiteit in het woningbezit kan bovendien bijdragen aan het behouden of verbeteren van de leefbaarheid in de wijk. Voor diverse mensen was dit toch wel de bedoelde 'eye opener'.

Dé oplossing is aan het einde van de sessie niet vastgesteld, maar mogelijke oplossingsrichtingen zijn wel duidelijker geworden voor veel deelnemers. Niets doen is geen optie, want dan zou het probleem van de woningmarkt wel eens verplaatst kunnen worden naar de arbeidsmarkt of naar een sterk toenemende forensenverkeer.