

## Hoe helpen gemeenten mensen met een middeninkomen aan een woning?

Lokale maatregelen die helpen bij het vinden van een betaalbare middenhuur- of koopwoning



In 2017 constateerde het [Planbureau voor de Leefomgeving](#) dat mensen met een middeninkomen huurwoningen in het middensegment vaak niet kunnen betalen. Ze dreigen daardoor tussen wal en schip te vallen: ze zijn te rijk voor sociale huur en te arm voor koop of particuliere huur. De afstand tussen wal en schip lijkt de afgelopen jaren niet kleiner te zijn geworden. Het aanbod van woningen voor deze doelgroep blijft achter bij de vraag en het beschikbare aanbod is flink duurder geworden.

### Wat is het middensegment?

Het middensegment van huur- of koopwoningen kan op drie manieren worden afgebakend:

- naar inkomen van het huishouden;
- naar prijsklasse van een koopwoning;
- naar een huurprijs per maand.

De woningmarkt verschilt enorm per regio. Daarom kunnen gemeenten de begrenzing van het middensegment in belangrijke mate zelf bepalen: in de huur vanaf de liberalisatiegrens; in de koop tot aan de NHG-grens. In de praktijk worden de volgende grenzen gehanteerd:

	Minimaal	Maximaal
<b>Inkomen</b>	Eenpersoonshuishouden: € 40.765 Meerpersoonshuishouden: € 45.014	Eenpersoonshuishouden: € 57.000 Meerpersoonshuishouden: € 76.000
<b>Huurprijs</b>	€ 763,47	€ 1.000
<b>Koopprijs</b>	-	max. NHG = € 355.000

**Praktijkvoorbeelden:** [gemeente Nijkerk](#) en [gemeente Utrecht](#)



## Juridische instrumenten

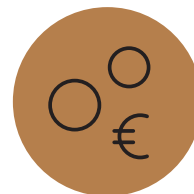
Gemeenten beschikken over verschillende juridische instrumenten om meer betaalbare huur- en koopwoningen te realiseren. Dan kan het gaan om nieuwbouw, of om het betaalbaar maken én houden van woningen in de bestaande woningvoorraad. De instrumenten kunnen betrekking hebben op afspraken met ontwikkelaars of corporaties, op gemeentelijk grondbeleid, op het bevoordelen van bepaalde doelgroepen of op juridische regelingen die woningen bijvoorbeeld langer in een bepaald marktsegment houden.

### Een aantal voorbeelden:

- Verordening middenhuur
- Huisvestingsvergunning
- Huisvestingsverordening
- Grond verwerven
- Grond verkopen
- Bestemmingsplan
- Exploitatieplan
- Doelgroepenverordening
- Omgevingsplan
- Anterieure overeenkomst
- Opkoopbescherming
- Zelfbewoningsplicht en antispeculatiebeding
- Sociale koop
- Woningtoewijzing
- Prestatieafspraken
- Maatwerk

### Praktijkvoorbeelden

- [Gemeente Ede](#)
- [Gemeente Barneveld](#)



## Financiële instrumenten

Gemeenten kunnen met financiële instrumenten sturen op het vergroten van het aanbod van middeldure woningen. Met goed doordachte financiële instrumenten kunnen gemeenten de markt ondersteunen en sturen, zonder die te verstoren. Welke instrumenten het meest geschikt zijn hangt af van lokale marktomstandigheden en zal per gemeente verschillen. Het goed in beeld brengen van de effectiviteit (welke doelgroepen bereiken we?) en de efficiëntie (wat zijn de kosten van het gekozen instrument in termen van geld en ambtelijke inzet?) gaat aan zo'n keuze vooraf.

### Een aantal voorbeelden:

- [KoopGarant](#)
- [Slimmer Kopen](#)
- [Kopen naar Wens](#)
- [Koopstart](#)
- [Koop Goedkoop](#)
- [Betaalbare Koopwoningen Zaanstad](#)
- [Duokoop](#)
- [KoopSmarter](#)

### Praktijkvoorbeeld

- [Gemeente Almere](#)



## Samenwerking met corporaties en marktpartijen

Bij het realiseren van meer aanbod in het midden-segment zijn woningcorporaties en marktpartijen belangrijke partners voor gemeenten. Zo kunnen corporaties naast sociale huurwoningen ook huurwoningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens realiseren (niet-DAEB woningen). Vanaf 1 januari 2021 kregen ze meer ruimte om betaalbare koopwoningen te realiseren. Daarnaast kunnen ze bestaande huurwoningen te koop aanbieden, wat ze vaak doen onder bepaalde voorwaarden als een terugkooprecht of -plicht. Ook marktpartijen spelen een belangrijke rol bij het realiseren van middeldure huurwoningen en (betaalbare) koopwoningen.

### Praktijkvoorbeelden

- [Gemeente Eindhoven en Woningstichting Trudo](#)
- [Bouwinvest](#)
- [BPD](#)
- [Rabobank](#)



## Vernieuwende woonoplossingen

Een betaalbare woning vinden is voor mensen met een middeninkomen een zware opgave. De woningnood is hoog. De oplossing wordt vaak gezocht in nieuwbouw, maar nieuwbouw alleen is onvoldoende om het woningtekort op te lossen. Daarom groeit de aandacht voor andere oplossingen, waaronder het beter benutten van de bestaande woningvoorraad.

Gemeenten, corporaties, ondernemende marktpartijen en burgers experimenteren met vernieuwende woonoplossingen.

### Een aantal voorbeelden:

- Kleine woningen
- Doe het zelf woningen
- Wooncoöperaties
- Transformatie
- Tijdelijke bewoning
- Flexwonen

### Praktijkvoorbeeld

- [Provincie Noord-Brabant](#)

Meer weten over hoe gemeenten middeninkomens op maat kunnen bedienen?  
[Kijk hier](#) de Praktijkreeks Middensegment effectief bedienen terug.