

# bpd DOSSIER

EDITIE 4



*Middeldure huur >>*

**Meer beweging  
op de woningmarkt**

# Inhoud

Definitie

# MIDDELDURE HUUR

HET MIDDELDURE HUURSEGMENT BIEDT WONINGEN VOOR HUISHOUDENS DIE (NOG) GEEN KOOPWONING WILLEN OF KUNNEN FINANCIEREN EN DIE NIET IN AANMERKING KOMEN VOOR EEN SOCIALE HUURWONING OMDAT HUN INKOMEN TE HOOG IS – MET EEN JAARINKOMEN VANAF € 39.055,- – OF OMDAT DE WACHTTIJD TE LANG IS. MIDDELDURE HUURWONINGEN HEBBEN EEN MAANDELIJKSE HUURPRIJS VANAF DE LIBERALISATIEGRENS VAN € 737,14 TOT € 1.000,- (MIDDELDURE HUUR) EN TOT € 1.250,- (HOGE MIDDELDURE HUUR).

Bronnen: Aedes, Rijksoverheid en BPD Woningfonds



4

## IN BEELD

Sneller, preciezer en goedkoper bouwen. Digitalisering is een van de manieren om versnelling te realiseren en kosten te verlagen.

6

## FACTS & FIGURES

Over scheefwonen, de woningvoorraad en woonquote: de opvallendste feiten en cijfers rondom de opgave in middeldure huur.

8

## AMBITIES

Zorgen voor lucht op de woningmarkt. Harm Janssen en Gea Voorhorst vertellen meer over de ambities van BPD voor het middeldure huursegment.

10

## INSPIRATIE

Drie inspirerende voorbeelden van middeldure huur in steden over de hele wereld: Washington, Singapore en Berlijn.

12

## EXPERT

'Het Rijk is aan zet', vindt Dirk Brounen, hoogleraar Vastgoedeconomie. Dat is nodig om aan de groeiende vraag van meer middeldure huurwoningen te voldoen.

14

## WIE, WAT & WAAROM?

De belangrijkste trends en ontwikkelingen rondom middeldure huur op een rij: de situatie op de woningmarkt, de doelgroepen en de spelers die het verschil kunnen maken.

22

## VISIE

Het belang van het middeldure huursegment als smeerolie in de woningmarkt wordt alom erkend. Hoe zetten we alle goede bedoelingen om in concrete acties?

28

## CASES

Voorbeelden uit de praktijk: middeldure huur dwars door het land en iedere keer anders. Van 60 bovenwoningen in Apeldoorn tot 150 appartementen in Purmerend.

Colofon Hoofdredactie & coördinatie: Romy Pomp, [bpd-dossier@bpd.nl](mailto:bpd-dossier@bpd.nl) | Concept & realisatie: ZB Communicatie & Content | Ontwerp & vormgeving: ZB/Esther Kuipers. BPD Dossier is een uitgave van Bouwfonds Property Development (BPD). BPD Dossier verschijnt tweemaal per jaar als bijlage bij BPD Magazine en wordt verspreid in een oplage van 13.500 exemplaren onder relaties van BPD in Nederland.

Voor een kosteloos abonnement op BPD Magazine en BPD Dossier kunt u zich aanmelden op [bpd.nl/aanmelden](http://bpd.nl/aanmelden). Heeft u al een abonnement, maar wilt u zich afmelden? Dat kan via uw eigen profiel op [bpd.nl/profiel](http://bpd.nl/profiel) of door een e-mail te sturen naar [bpd-dossier@bpd.nl](mailto:bpd-dossier@bpd.nl). Vermeld hierbij duidelijk uw naam en adresgegevens.



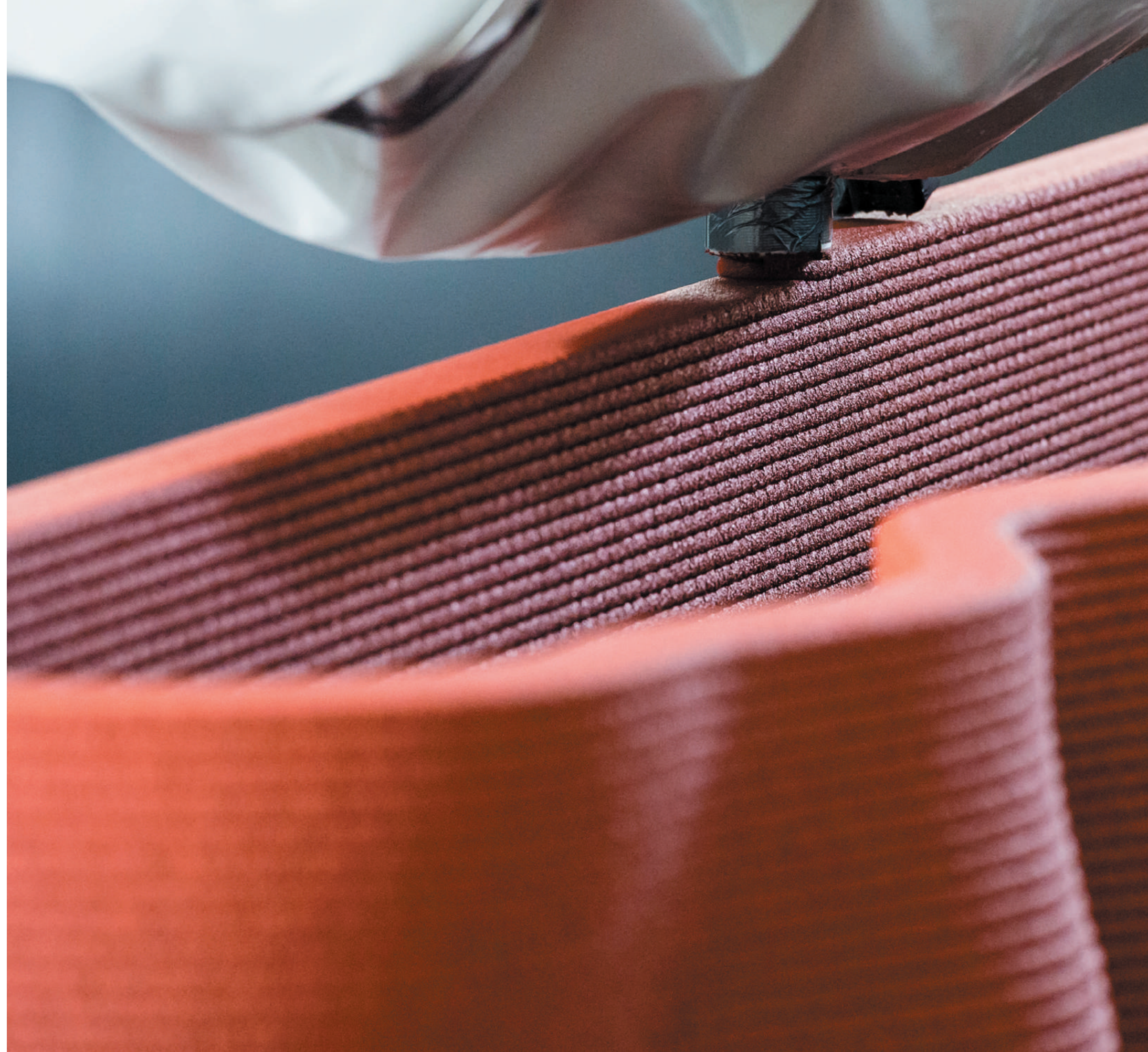
---

# DIGITAAL VERSNELLEN

De vraag naar woningen in het middeldure huursegment is groot. Met het ontwikkelen en bouwen zijn echter vaak jaren gemoeid. Digitalisering is een van de manieren om versnelling in dit traject te brengen en de kosten te verlagen. Dat begint al in het ontwikkel- en ontwerpproces. Met behulp van digitale technieken kunnen ontwerpen veel sneller worden getoetst en doorgerekend. Daardoor kunnen vergunningen eerder worden aangevraagd en verloopt de overgang naar de realisatie vlotter. Alle partijen beschikken dan namelijk over dezelfde gegevens waardoor faalkosten omlaag gaan en er minder vertraging optreedt.

Ook in de uitvoering kan digitalisering haar steentje bijdragen. Bijvoorbeeld door de toepassing van 3D-printing. Hiermee kan sneller, preciezer en goedkoper beton worden gestort. Er zijn minder materialen nodig, wat een gunstig effect heeft op de prijs van een woning. De bouw van de eerste complete en betaalbare 3D-geprinte woningen in Nederland is vorig jaar van start gegaan in de Eindhovense wijk Meerhoven. Daarnaast worden er al complete bruggen en andere bouwwerken, zoals een vergadercentrum in het Gelderse Teugen, gerealiseerd met 3D-printing. Een andere oplossing die digitalisering biedt, is het in fabrieken vervaardigen van bouwelementen, al dan niet met robots. Deze elementen worden dan op de bouwplaats in elkaar gezet. Nederland volgt op deze manier voorzichtig Japan, waar grote bouwbedrijven al jarenlang complete woningen in de fabriek vervaardigen. ■

TEKST: KEES DE GRAAF / BEELD: SIKA TECHNOLOGY AG

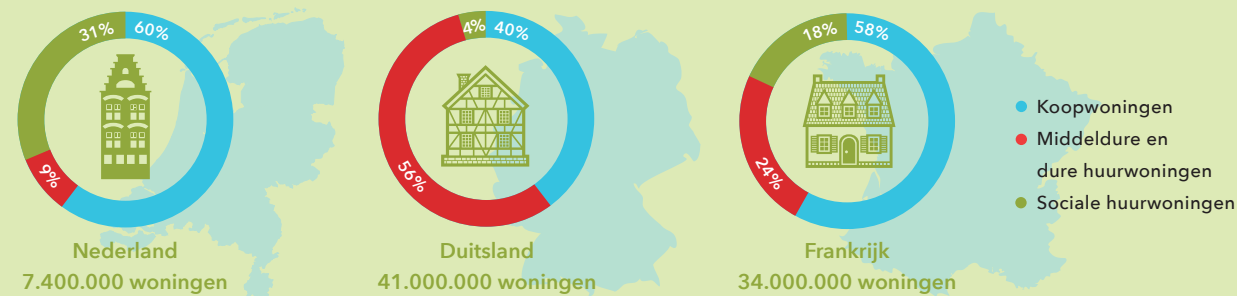




### Woningvoorraad en verdeling van sociale huur-, middeldure en dure huur- en koopwoningen in Nederland, Duitsland en Frankrijk

Bron: Rabobank (op basis van WoonOnderzoek BZK 2018)

De verhouding woningen in Duitsland en Frankrijk is aanmerkelijk anders dan in Nederland. In Duitsland is het aandeel middeldure en dure huurwoningen 56 procent van de gehele woningvoorraad. In Frankrijk is dit 24 procent en in Nederland slechts 9 procent.

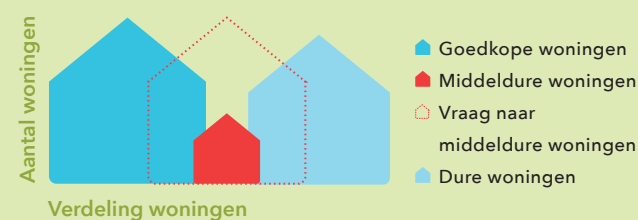


### Mismatch: grote groep middeninkomens aangewezen op middeldure huur

Bron: Ruimte + wonen 2018



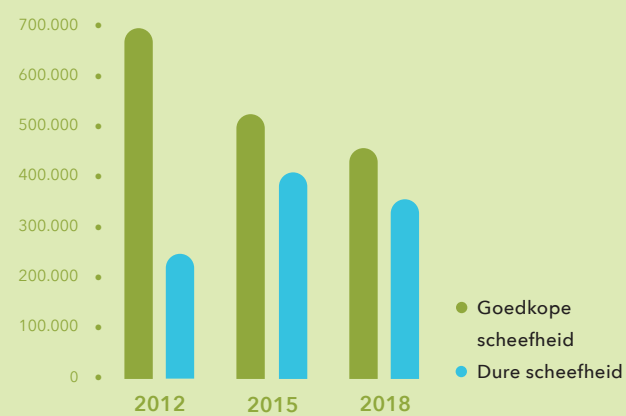
De vraag naar middeldure huurwoningen is de afgelopen jaren enorm toegenomen. De oorzaken hiervan zijn divers: een grote groep middeninkomens verdient te veel voor een sociale huurwoning en te weinig voor een koopwoning, daarnaast vraagt de flexibilisering van de arbeidsmarkt om andere woonbehoeften. Tot slot veroorzaakt de toenemende vraag naar koopwoningen een tekort aan aanbod.



### Scheefwonen: verhouding tussen huur en inkomen is verbeterd

Bron: WoON 2015 en 2018

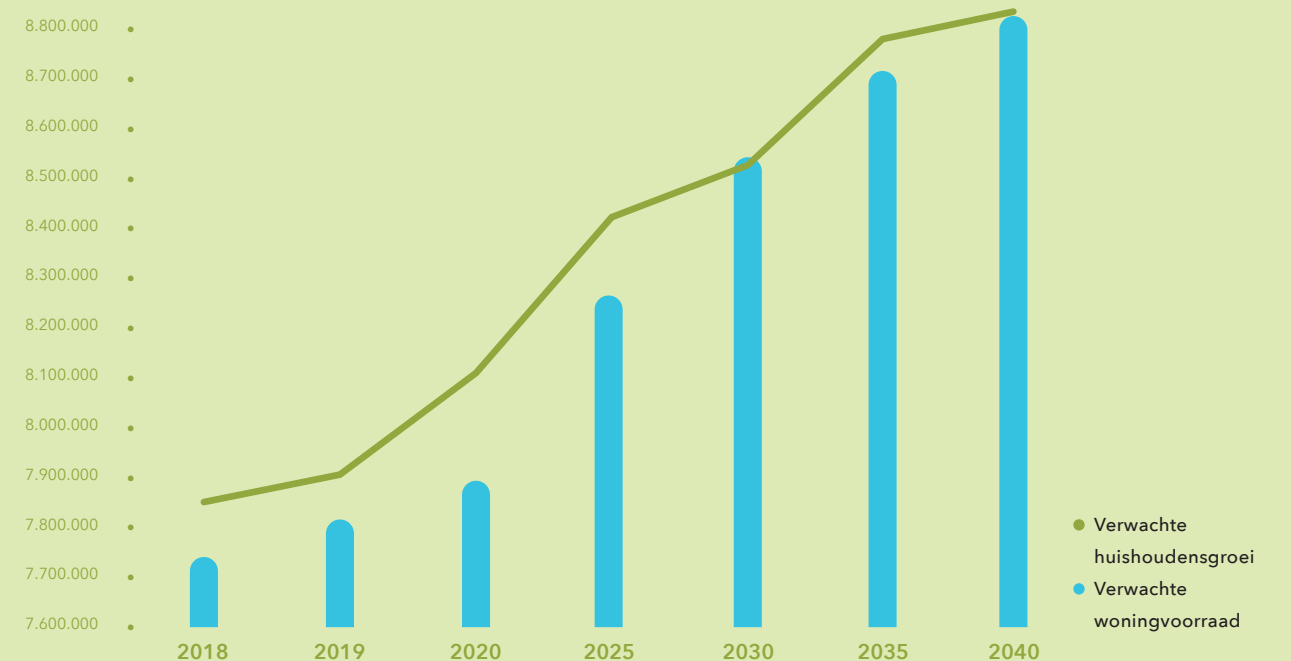
Scheefwonen heeft betrekking op huurwoningen en het inkomen van de mensen die hierin wonen. Bij goedkope scheefheid is het inkomen naar verhouding te hoog voor de woning, bij dure scheefheid is het precies andersom; mensen wonen dan te duur. Zowel de goedkope als de dure scheefheid is in de periode tussen 2015 en 2018 gedaald.



### Woningtekort: de kloof tussen vraag en aanbod vakt de komende decennia af

Bron: PBL/CBS Regionale bevolkings- en huishoudensprognose 2019-2050, Woningbouwonderstellingen (2019)

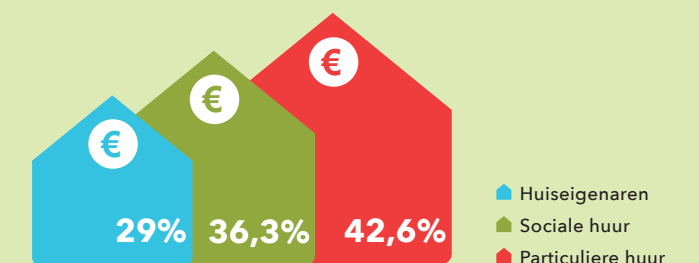
Naar verwachting zal het aantal huishoudens blijven toenemen in de komende decennia. In absolute aantallen neemt het woningtekort de eerste jaren nog toe, daarna neemt het licht af. Dit hangt samen met de dalende groei van de huishoudens die in de loop der jaren verwacht wordt.



### Woonquote: huurder geeft groot percentage inkomsten uit aan wonen

Bron: Ruimte voor wonen, BZK 2019

De woonlasten van een huishouden (bruto-woonlasten) bestaan uit de uitgaven voor het wonen (netto-woonlasten: huur of hypotheek) en de bijkomende kosten. De woonquote is het percentage inkomsten dat aan woonlasten besteed wordt.



## BETAALBAAR, DUURZAAM, INCLUSIEF

Tegemoetkomen aan de grote vraag naar middeldure huurwoningen. Zorgen voor lucht op de woningmarkt. Bijdragen aan inclusieve wijken. Dat bepaalt de jongste ambitie van BPD, inmiddels concreet vertaald in BPD Woningfonds. Harm Janssen, regiodirecteur Noord-West, en Gea Voorhorst, directeur Legal & Compliance, belichten de ambitie vanuit vijf invalshoeken.

TEKST: EDWIN LUCAS / BEELD: JANITA SASSEN

### WONEN VOOR DE MIDDENINKOMENS

Voor een paar miljoen huishoudens in Nederland met een inkomen tussen modaal en twee keer modaal zit de woningmarkt potdicht. Geschikt aanbod is er nauwelijks, terwijl de vraag groeit. Voor een sociale huurwoning verdienen deze huishoudens te veel, voor een koopwoning – zeker in populaire stedelijke gebieden – juist weer te weinig. Het gaat vooral om (her)starters, gezinnen en zelfstandig wonende senioren. BPD trekt zich hun lot op de woningmarkt aan, zegt Harm Janssen. 'Al vanaf de allereerste Bouwfonds-woning in 1947 zijn we begaan met mensen die een betaalbare woning willen. Dat zit in ons DNA.' Dat manifesteert zich in elke tijd weer anders, zegt Gea Voorhorst. 'Nu willen we deze groep goed bedienen. Niet voor niets wordt alweer van een nieuwe woningnood gesproken.'

### BETAALBARE, DUURZAME HUURWONINGEN

Concreet: binnen nu en tien jaar zet BPD zo'n 15.000 betaalbare, energiezuinige nieuwbouwhuurwoningen op

de markt. Het gaat om appartementen en eengezinswoningen met huren tussen gemiddeld € 650,- en € 1.250,- per maand, in aantrekkelijke woonwijken, zowel binnen als buiten de Randstad. Hiertoe is BPD Woningfonds opgericht, een gezamenlijk initiatief van BPD en investeerder Rabobank. De huurwoningen ontwikkelt BPD zelf. Ze blijven langjarig voor middeldure huur beschikbaar. 'Zodra een huurder doorstroomt naar een koophuis, komt de woning weer vrij – gegarandeerd betaalbaar – voor nieuwe kandidaten', zegt Voorhorst. 'Dat is een propositie die veel gemeentebestuurders aanspreekt.' De afgelopen vier jaar is al een voorraad van 1.000 huurwoningen opgebouwd. Daarvan wordt ongeveer de helft al geëxploiteerd; de andere helft komt in 2020 in de verhuur. De eerste woningen die in 2020 worden opgeleverd zijn in februari te huur aangeboden in Park Triangel in Waddinxveen onder overweldigende belangstelling.

### DOORKIJK NAAR 2030

De ambitie van BPD strekt verder dan verlichting van de acute woningnood. Janssen: 'We kijken naar de langere

termijn, de grote lijnen. Wat zie je dan? De Nederlandse bevolking vergrijsst. In 2030 zijn er zo'n 3,5 miljoen alleenstaanden. Flexwerken is volstrekt normaal geworden. Dat heeft gevolgen voor de woonsituatie. Wonen was lange tijd vooral kopen, maar deskundigen zien aankomen dat het door dit soort ontwikkelingen steeds vaker huren zal zijn. Wij willen daarop inspelen.'

Voorhorst: 'Vaak hoor je zeggen dat Nederlanders niet willen huren. Dat is achterhaald. Jongeren vinden het normaal om te starten in een huurwoning. Je ziet dat ouderen ook graag de overwaarde van hun huis willen verzilveren en vervolgens gaan huren. Het is onze ambitie om bij te dragen aan dit soort ontwikkelingen op de woningmarkt als geheel, met als gevolg een veel betere doorstroming dan nu het geval is.'

### INCLUSIEVE WIJKEN

Volgens BPD horen middeldure huurwoningen onlosmakelijk bij goede gebiedsontwikkeling. In inclusieve wijken is plaats voor een mix van soorten woningen: goedkoop en duur, koop en huur. Voorhorst: 'Dat zie je ook terug in wat gemeenten vragen. Steeds vaker

'Jongeren vinden het normaal om te starten in een huurwoning'

Harm Janssen

schrijven ze niet alleen een bepaald contingent sociale huurwoningen voor, maar ook middeldure huurwoningen. Zo maak je goede wijken. Aan die eis komen we met BPD Woningfonds tegemoet. Behalve het ontwikkelen en verkopen van koopwoningen aan particulieren, blijven we door het beheren van de huurwoningen van BPD Woningfonds langjarig bij het gebied betrokken.'

In dat kader gaat BPD ook vernieuwde samenwerkingen zoeken met woningcorporaties. Janssen: 'Die kunnen nu samen met ons optrekken. Corporaties zullen naar verwachting afspraken willen maken over combinaties van sociale en middeldure huur. BPD staat daar volledig achter. We zijn ervan overtuigd dat zo'n mix goed is voor een sociaal duurzame wijk.'

### NIEUWE FINANCIËLE PRODUCTEN

Dankzij BPD Woningfonds ontstaat een platform waarop de Rabobank nieuwe financiële producten kan aanbieden, afgestemd op huurders die later misschien kopers willen worden. Om voornamelijk jongeren op weg te helpen, komt Rabobank allereerst – in samenwerking met BPD – met een nieuw spaarproduct voor de huurders van BPD Woningfonds. Huurders kunnen daarmee betaalbaar wonen in een energiezuinige huurwoning én tegelijkertijd een deel van hun salaris opzijzetten, zodat ze later met inbreng van eigen geld een hypotheek kunnen afsluiten. Voorhorst: 'Marktonderzoek laat zien dat daar heel veel belangstelling voor is.' Dit spaarproduct verkeert thans nog in een pilotfase. ■

**CV Harm Janssen** werkt vanaf 2011 bij BPD – sinds 2013 als regiodirecteur Noord-West. Hij studeerde Geofysica aan de Universiteit Utrecht en was in die stad namens het CDA fractievoorzitter, wethouder en locoburgemeester.

**CV Gea Voorhorst** is directeur Legal & Compliance en verantwoordelijk voor BPD Woningfonds binnen de Managing Board van BPD. Ze studeerde Rechten aan de Universiteit Utrecht en was eerder werkzaam bij Rabo Vastgoedgroep.



## BIJZONDER EN BETAALBAAR WONEN

Betaalbare woningen realiseren voor mensen met een middeninkomen? Dat kan best een uitdaging zijn. Maar het is mogelijk. En het kan ook nog in een duurzaam pand, historisch gebouw of aan een rivier. Dat bewijzen deze drie bijzondere buitenlandse voorbeelden.

TEKST: JOOST ZONNEVELD / BEELD: PATRICK BINGHAM-HALL, HOACHLANDER DAVIS PHOTOGRAPHY, UTE ZSCHARNT, ANDREA KROTH



**Singapore** 12 VERTICALE DORPEN  
SkyVille @ Dawson bestaat uit 960 woningen verdeeld over twaalf verticale dorpen. Deze staan aan Dawson Street in Singapore. SkyVille is een project van de Singaporese overheid om bewoners van de stadstaat van betaalbare woningen te voorzien. In het ontwerp van architectenbureau WOHA staan community, afwisseling en duurzaamheid centraal. Zo zijn er diverse gemeenschappelijke binnenruimtes, tuinen en een park, onder meer op het dak. Daar is ook een 400 meter lange hardlooproute. De flexibel indeelbare appartementen in het zeer duurzame complex zijn door middel van een lotingsysteem toegewezen. De overheid kon de woningen voor de helft van de marktprijs aanbieden aan de gelukkige bewoners.



**Washington D.C.** HISTORISCHE CHAPMAN STABLES  
De Chapman Stables in Washington D.C. zijn in 1906 gebouwd als stal voor paarden die de stad van kolen voorzagen. Later onder meer gebruikt als garage, is het historische gebouw door ontwikkelaar Four Points getransformeerd naar moderne appartementen. Er is gekozen voor een mix van luxe en betaalbare woningen. In totaal gaat het om 114 appartementen met een industriële uitstraling. De goedkoopste twee- en driekamerappartementen werden verkocht voor \$ 200.000, de duurste penthouses kostten meer dan een \$ miljoen. Een deel van de woningen is verhuurd. Bewoners kunnen gebruikmaken van een groen binnenterrein en beschikken over een clubroom, een restaurant en een paviljoen op het dak met onder meer een gemeenschappelijke keuken.



**Berlijn** COOP HOUSING AAN DE SPREE  
Betaalbaar wonen aan rivier de Spree, midden in Berlijn? In Duitsland is het wonen in wooncoöperaties een veelgebruikte manier om wonen betaalbaar te houden. Zonder winst oogmerk. De bewoners aan de Spree wonen in drie duurzame - in eigen beheer ontwikkelde - woongebouwen van elk 64 unieke appartementen. Deze vormen in kleinere eenheden weer kleinere gemeenschappen. Op de begane grond zijn voorzieningen gesitueerd waaronder co-werkplekken, een kinderopvang en studio's. Verspreid over de gebouwen zijn er ook nog wasruimtes, jongerenruimtes en dakterrassen. In de wooncoöperatie wonen mensen met uiteenlopende culturele achtergronden, van alle leeftijden en met zeer verschillende inkomens samen vanuit het solidariteitsprincipe. De bewoners betalen huur aan het collectief, de wooncoöperatie, die zonder winst oogmerk werkt. Dat maakt betaalbaar wonen mogelijk. ■



# 'ER IS KOSTBARE TIJD VERLOREN GEGAAN'

Meer, véél meer middeldure huurwoningen zijn dringend gewenst om tegemoet te komen aan de groeiende vraag op de woningmarkt. Om dat te bewerkstelligen is het Rijk aan zet, vindt Dirk Brounen, hoogleraar Vastgoedeconomie. 'Het is toch vreemd dat het van de lokale politieke constellatie afhangt of er iets gebeurt.'

TEKST: EDWIN LUCAS / BEELD: JANITA SASSEN



## WAAROM ZIJN ER IN NEDERLAND ZO WEINIG MIDDELDURE HUURWONINGEN?

'Het was in Nederland altijd zo: je huurde bij een woningcorporatie, of je kocht een eigen woning. Daartussen zat praktisch niets. De gedachte was: uiteindelijk heeft iedereen toch het liefst een eigen huis. Huren is niet slim, dus daar kies je niet voor. Zodoende is er een grote sociale sector en weinig middeldure huur. Commerciële partijen begaven zich nauwelijks op die markt.' 'Omdat de maatschappij verandert lukt het nu wellicht wel. Zo groeit het aantal ouderen. Zij zullen hun vermogen - opgebouwd in een koopwoning - vroeg of laat willen vrijspelen voor hun pensioen, hun kinderen of voor zorgvoorzieningen. Er komen ook steeds meer zzp'ers die liever willen huren, of die gewoon niet kunnen kopen. De behoefte aan betaalbare huurwoningen zal sterk groeien. Maar veel mensen kunnen zo'n woning nu niet vinden, door een gebrek aan voldoende aanbod.'

## 'We moeten op een hoger plan afspraken maken'

**CV** Prof. dr. Dirk Brounen (1976) is hoogleraar vastgoedeconomie aan Tilburg University en vicedecaan bij de TIAS School for Business and Society. Brounen heeft VastgoedLAB opgezet, waarin hij samen met partners uit de markt het inhoudelijke debat toegankelijk maakt via onder andere webinars.

## WAT ZIJN DE VOORNAAMSTE BLOKKADES BIJ DE ONTWIKKELING VAN MIDDELDURE HUURWONINGEN?

'Als een stadsbestuur allerlei beperkingen oplegt aan beleggers, bijvoorbeeld qua huurprijs, haken partijen af. Zelfs een eerlijk rendement is dan niet te maken. Het is jammer dat deze betrouwbare partijen van het speelveld worden gejaagd, omdat een stadsbestuur de huurders - terecht - in bescherming wil nemen tegen sprinkhanen, partijen die snel een hoog rendement willen maken. Gemeentebesturen die meer middeldure huurwoningen willen, zullen moeten begrijpen dat investeerders ook uit moeten kunnen. Ik spreek die beleggers regelmatig. Die willen heus niet de hoofdprijs.' 'In Utrecht heeft het stadsbestuur nu afspraken gemaakt met beleggers over aantallen middeldure huurwoningen en een gematigde huurprijsontwikkeling, vlak boven inflatie. Dat is een goed voorbeeld van werkbare lokale afspraken. En toch is het vreemd dat het van de lokale politieke constellatie afhangt of er wel of niet iets gebeurt in een stad. Het is veel beter om hierover op een hoger plan afspraken te maken. De Rijksoverheid moet meer regie laten zien. Maak een stevig plan voor vier, vijf jaar waarin je uitgangspunten vastlegt. Utrecht heeft nu goede afspraken, maar dat heeft wel lang geduurd. Er is kostbare tijd verloren gegaan.'

## OM 'REGIE VAN HET RIJK' WORDT TEGENWOORDIG ERG VAAK GEVRAAGD. HOE ZIET HET ER CONCREET UIT?

'In het regeerakkoord staat het ook. Daar wordt nadrukkelijk een combinatie gelegd tussen wonen en oudedagsvoorzieningen. Terecht. Een veranderende samenleving vraagt om andere producten en arrangementen. Die overstijgen lokale woningmarkten. Het wordt nu tijd voor een plan waarin wonen, zorg en pensioen eigentijds en in samenhang worden geregeld, passend bij de samenleving van nu, niet bij die van de jaren vijftig. Toen lag alles vast. Tegenwoordig niet. De samenleving wordt fluïde, flexibel. Daar past huren bij. Minister Koolmees zal met een plan moeten komen.' 'Nederland kan nog wat leren van Duitsland, waar sprake is van een gezonde middeldure huursector. Daar is een volwassen huurmarkt die volledig wordt bepaald door de particuliere sector. Ik noem Vonovia, het grootste woningbedrijf van Duitsland. Dat zijn geen aasgieren, maar sociaal bewogen ondernemers die veel goeds doen én tevreden zijn met een gezond rendement. Zo bouwen ze woningen voor Syrische vluchtelingen. Maar ook woningen voor ouderen, op grote schaal.' ■



Wie, wat & waarom?

# DE UITDAGING VAN MIDDELDURE HUUR



Het middeldure huursegment staat volop in de belangstelling. Deze kan een oplossing bieden aan woningzoekenden die nu klem zitten tussen de sociale huursector en de koopwoningmarkt. De productie van dit type woningen – zowel appartementen als eengezinswoningen – komt langzaam op gang, maar eenvoudig is dat niet. We zetten de trends en ontwikkelingen op een rij.

TEKST: KEES DE GRAAF / BEELD: ZB/ESTHER KUIPERS

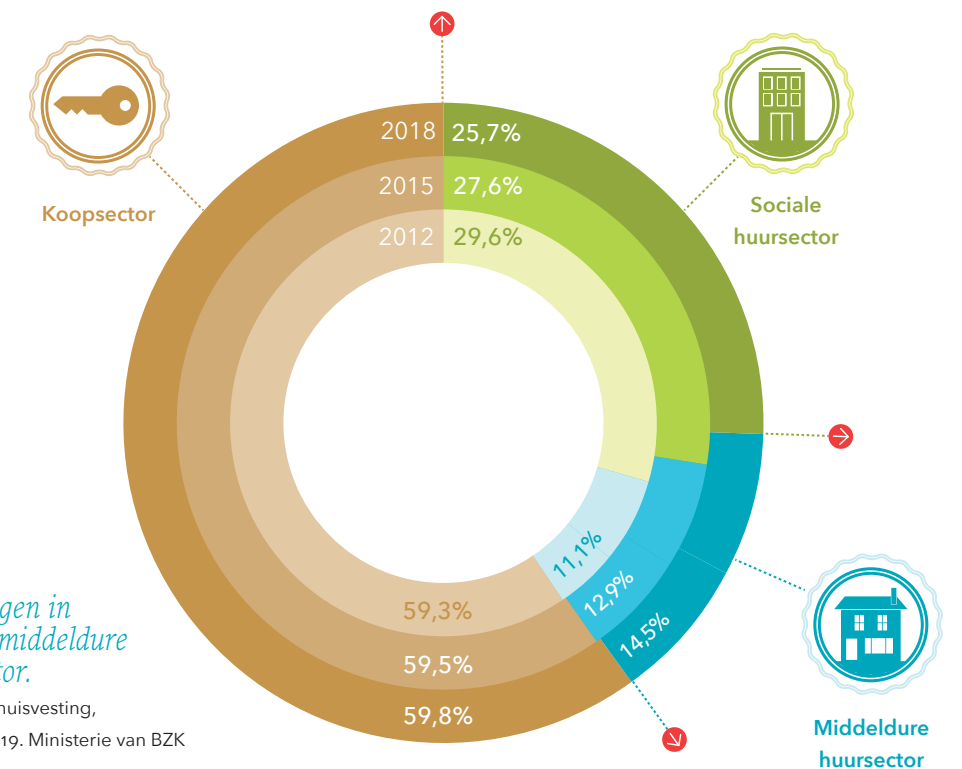
## DE SITUATIE OP DE WONINGMARKT: VRIJE SECTOR HUUR IS ACHTEROPGERAAKT

Nederland is de laatste decennia een land geworden met twee belangrijke sectoren in de woningmarkt: de sociale huursector en de koopsector. Vijftig jaar geleden was dat nog heel anders. Toen was de woningvoorraad een kleine vier miljoen woningen groot en keurig verdeeld over een derde sociale huurwoningen, een derde particuliere huurwoningen en een derde koopwoningen. Sinds 1970 is er veel gebouwd. Het aantal woningen is verdubbeld naar bijna acht miljoen (bron: CBS). De meeste nieuwe woningen zijn bijgebouwd in de koopsector en inmiddels woont bijna twee derde van alle Nederlanders in een koopwoning.

Deze ontwikkeling zette zich de laatste tijd onverminderd door. In absolute zin steeg het aantal koopwoningen de afgelopen zeven jaar volgens het CBS met ruim 300.000 tot een totaal van bijna 4,5 miljoen eind 2019. Het wonen in een koopwoning blijft daarmee populair. Dat wordt mede verklaard door de gunstige fiscale voorwaarden van de Rijksoverheid. Huizenbezitters mogen de hypotheekrente aftrekken voor de inkomstenbelasting, waardoor hun woonlasten lager liggen.

Ter vergelijking: het aantal sociale huurwoningen steeg volgens het CBS tussen 2012 en 2019 licht met 25.531 woningen. Dit zijn er nu in totaal 2,3 miljoen. Nog steeds neemt de sociale woningvoorraad bijna 30 procent van het totaal aantal woningen in Nederland in beslag. Uit de dominantie van deze twee sectoren volgt logischerwijs dat het aantal woningen in bezit bij particuliere verhuurders inmiddels een stuk lager is. En dat klopt ook: de particuliere huurwoningen zijn fors in de minderheid.

Nederland wijkt hiermee – ondanks de groei van particuliere huurwoningen met deze verhoudingen tussen sociale huur-, particuliere huur- en koopwoningen – sterk af van de ons omringende landen. In Duitsland maakt het aandeel particuliere huurwoningen veruit het grootste deel van de huurmarkt uit – en daarmee de helft van de totale woningvoorraad. In Frankrijk zien we een vergelijkbaar beeld, zij het minder extreem dan in Duitsland. Hier bestaat ongeveer 25 procent van alle woningen uit particuliere huurwoningen. Ook in België maakt de particuliere huursector een volwaardig deel uit van de woningmarkt. Daarmee is het voor woningzoekenden in deze landen relatief gemakkelijk om een huurwoning te bemachtigen. Zeker in de grote steden is de particuliere huurwoning een vertrouwd onderdeel van de wooncultuur.



Het aantal woningen in de sociale huur-, middeldure huur- en koopsector.

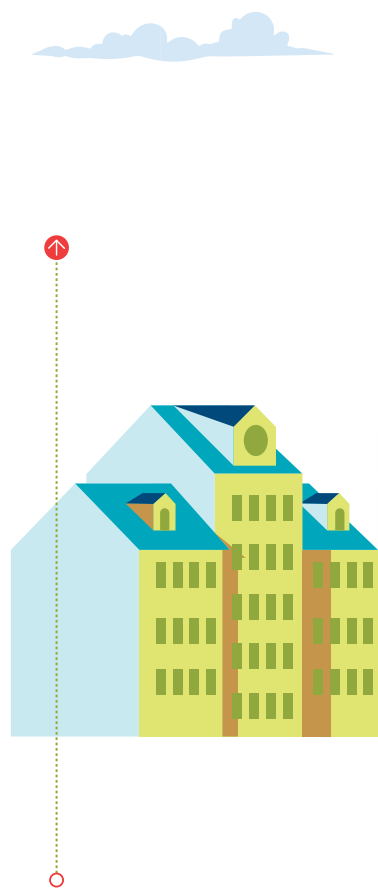
Bron: Staat van de Volkshuisvesting, Jaarrapportage 2019, 2019. Ministerie van BZK



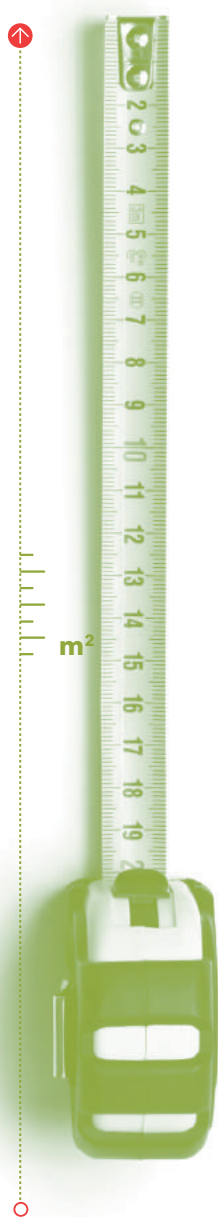
*Gevolgen van toenemende vraag naar woningen in het middeldure huursegment*

Bron: NVM 2019

# 'Gemiddelde huurprijzen stijgen en tegelijkertijd worden woningen kleiner'



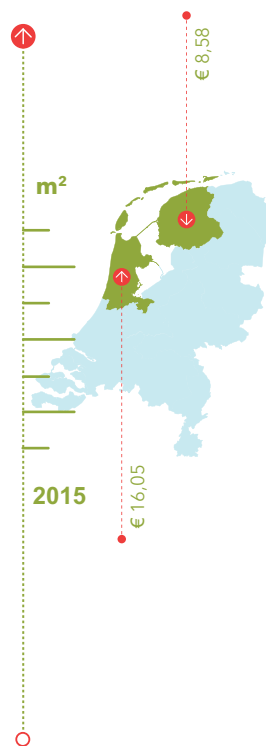
De huurprijzen van vrije sectorwoningen zijn tussen 2018 en 2019 met 5,4% gestegen, tot een gemiddelde huurprijs van € 1.077,- per maand.



De prijs per vierkante meter nam tussen 2014 en 2019 met 25% toe en is gestegen van € 9,23 per m<sup>2</sup> naar € 11,58 per m<sup>2</sup>.



De oppervlakte van woningen nam tussen 2014 en 2019 gemiddeld 10 vierkante meter af en daalde van 108 m<sup>2</sup> naar 98 m<sup>2</sup>.

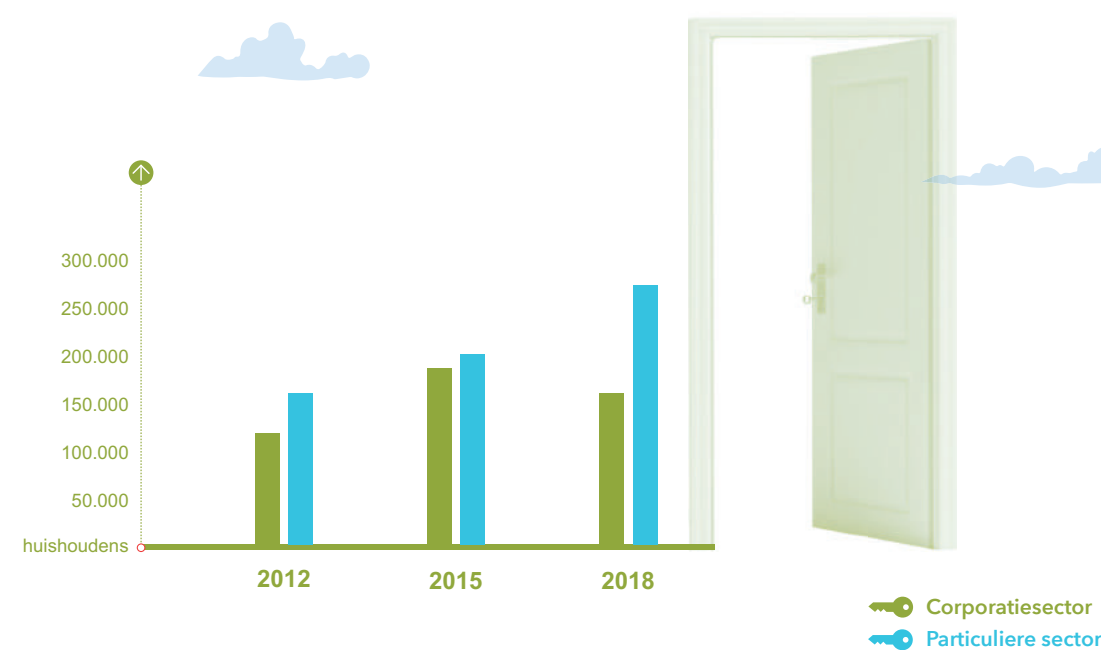


De regionale verschillen zijn groot: in Friesland kost een m<sup>2</sup> € 8,58 per maand, in Noord-Holland € 16,05 per maand.

In die zin is in Nederland nog steeds sprake van een achterstand. Met het beleid dat is ingezet door toenmalig minister Blok is de inhaalrace echter wel gestart. Zijn doelstelling was om het aantal vrijesectorhuurwoningen te laten toenemen en wel door de inzet van particuliere investeerders. Woningcorporaties werd de toegang tot dit marktsegment ontzegd. Zij moesten zich weer concentreren op hun kerntaak, namelijk het bouwen en beheren van woningen voor mensen met lagere inkomens. En inmiddels lijkt de kentering daadwerkelijk te zijn ingezet. De nieuwbouw van particuliere huurwoningen is flink gestegen. Inmiddels worden er jaarlijks een kleine 10.000 woningen in dit segment van de woningmarkt bijgebouwd. De meeste nieuwe particuliere huurwoningen worden gerealiseerd in de grote steden. De vraag naar woningen is daar ook het grootst.

Wat kost een particuliere huurwoning dan in Nederland? De afgelopen jaren stegen de prijzen tot een gemiddelde huurprijs van circa 1.100 euro per maand. Daarbij werden de woningen gemiddeld wel kleiner. Het gevolg was dat de huurprijs per vierkante meter flink toenam. De regionale verschillen zijn daarbij wel groot: in Friesland kost een vierkante meter een kleine 8,58 euro huur per maand, in Noord-Holland bijna het dubbele volgens de NVM.

De conclusie mag zijn dat Nederland nog flink achterloopt wat betreft een gezonde samenstelling van de woningvoorraad. De particuliere huurwoning is voor veel woningzoekenden momenteel geen bereikbaar alternatief. De huurwoningen die er zijn, worden snel duurder. Deze ontwikkeling doet zich vooral voor in de gebieden met een forse druk op de woningmarkt.



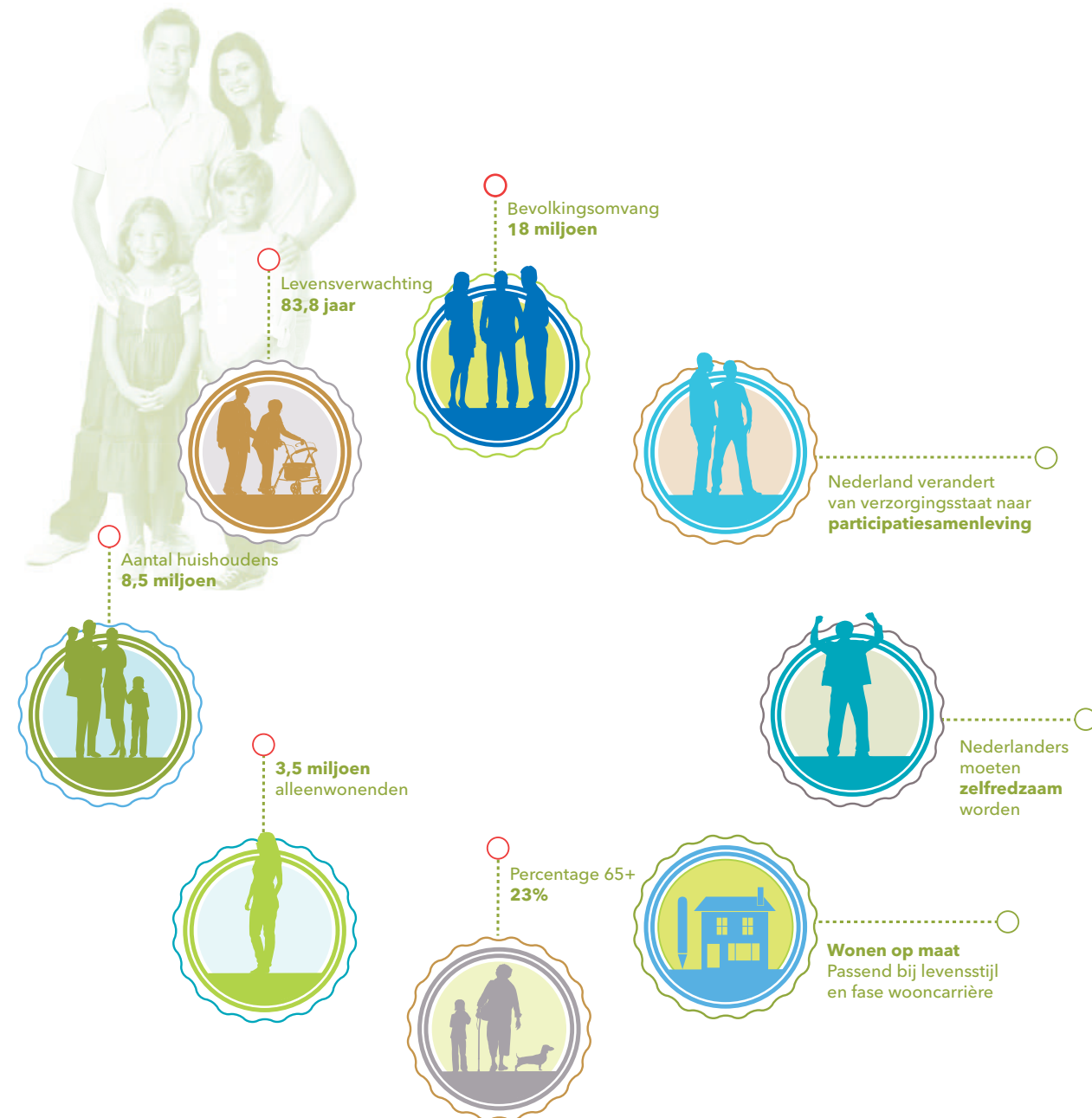
*Aantal huishoudens dat huurt in het middenhuursegment, verdeeld naar type verhuurder*

Bron: Ruimte voor wonen. De resultaten van het WoonOnderzoek Nederland 2018, Ministerie BZK



## Demografische trends: Nederland in 2030

Bron: BPD Woningfonds



## MIDDELDURE HUURSECTOR ANTWOORD OP WONINGVRAAG VAN STARTERS, JONGE GEZINNEN EN SENIOREN

Binnen de vrije huursector als geheel nemen middeldure huurwoningen een strategische positie in. Ze zijn interessant voor een veelheid aan doelgroepen. Daarmee vormen ze als het ware de smeerolie tussen de sociale huursector en de koopsector. Die functie is de afgelopen jaren alleen maar belangrijker geworden. Dat wordt veroorzaakt doordat de hypotheekvoorwaarden voor de aanschaf van een koopwoning zijn aangepast strenger geworden. Huishoudens kunnen elk jaar minder lenen en hebben meer eigen geld nodig om een koopwoning te kunnen bemachtigen. Verder is de sociale huursector afgeschermd voor mensen met een te hoog inkomen. Deze ontwikkeling leidt ertoe dat de vrije huursector in toenemende mate het domein wordt van mensen die tussen wal en schip vallen op de woningmarkt. Ze verdienen te veel voor een sociale huurwoning, maar kunnen ook geen koopwoning bemachtigen. Het gaat om een groep van circa drie miljoen huishoudens – met een inkomen van 1 tot 2 keer modaal. Het gaat om mensen in allerlei leeftijdsgroepen en met verschillende huishoudensgroottes, van alleenstaanden tot en met gezinnen.

Maatschappelijke ontwikkelingen dragen bij aan de groeiende populariteit van de vrijesectorhuurwoning. Zo draagt de flexibilisering van de arbeidsmarkt ertoe bij dat werknemers mobieler worden en minder vast willen zitten aan bezit. Ook speelt mee dat woningzoekenden die snel een woning willen vinden sneller terecht kunnen bij private verhuurders dan bij woningcorporaties, waar sprake is van lange wachttijden. Het leidt ertoe dat vooral jongeren – zowel alleenstaanden als stellen – zijn oververtegenwoordigd in dit segment. Zij hebben veelal een inkomen uit arbeid, in tegenstelling tot de huurders van corporatiewoningen, die veel vaker een uitkering ontvangen, zoals aangegeven in de jaarrapportage Staat van de Woningmarkt 2019 van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

Ook bij ouderen neemt de vraag naar huurwoningen toe; zij kunnen de overwaarde van hun koopwoning verzilveren en daarmee de overstap naar een huurwoning – al dan niet in combinatie met zorgfuncties – maken. Vaak wonen ouderen nu in een (te) grote eengezinswoning in de koopsector, die niet meer past bij hun veranderende woonwensen. Met een verhuizing naar een meer passende huurwoning komt de koopwoning vrij voor anderen en wordt de doorstroming op de markt bevorderd.

Maar wat laat de praktijk zien? Hoewel het aanbod van middeldure huurwoningen de afgelopen jaren is gestegen, is dat niet voldoende om de vraag bij te houden. Landelijk is er tot 2025 een tekort aan 60.000 tot 200.000 middeldure huurwoningen, aldus de onderzoekers van de Stec Groep. Het gevolg is dat de zo gewenste doorstroming op de woningmarkt onvoldoende tot stand komt. Starters kunnen niet toetreden, doorstromers zitten vast in een sociale huurwoning en ouderen kunnen hun koophuis niet inruilen voor een huurwoning omdat deze er simpelweg onvoldoende zijn.

'Het middeldure huursegment is de smeerolie tussen de sociale huur- en koopsector en dit wordt alleen maar belangrijker'



## GEMEENTEN EN MARKTPARTIJEN PAKKEN DE HANDSCHOEN OP EN ZETTEN IN OP MEER AANBOD

Het probleem van het grote tekort aan middeldure huurwoningen wordt al enige jaren (h)erkend. Al in 2015 signaleerde het PBL dat er te weinig van deze huurwoningen zijn op de woningmarkt – en dan met name voor jongeren tot 35 jaar met een midden- of hoger inkomen. Sindsdien zijn er tal van initiatieven ontplooid om een doorbraak te forceren, zowel op landelijk als lokaal niveau. Zo heeft Rob van Gijzel een Samenwerkingstafel Middenhuur georganiseerd en daarover in 2018 gerapporteerd aan minister Kajsa Ollongren. Zijn belangrijkste advies: lokaal moet de samenwerking ontstaan tussen gemeenten, investeerders, ontwikkelaars, bouwers, huurders, makelaars, corporaties en de Rijksoverheid. In de gemeentelijke woonvisies moeten de ambities voor het middeldure huursegment worden vastgelegd, die vervolgens worden uitgewerkt in concrete afspraken over wat iedereen daartoe bijdraagt. Ook stelde Van Gijzel de introductie van een noodknop voor, waarmee gemeenten de huurprijsstijgingen in de vrije sector aan banden kunnen leggen.

Verschillende gemeenten hebben inmiddels de daad bij het woord gevoegd en aparte stimuleringsprogramma's voor middeldure huur opgezet. Zo boden in Utrecht de marktpartijen verenigd in NEPROM en IVBN in 2017 een investeringsakkoord aan dat inzette op de bouw van betaalbare middenhuurwoningen. Inmiddels maakt de gemeente Utrecht hierover op projectniveau afspraken met marktpartijen. Zo moeten aanbieders de woning voor minimaal 20 jaar als middenhuur exploiteren en zorgdragen voor een beheerste huurprijsontwikkeling. In Amsterdam en Rotterdam vonden de afgelopen tijd vergelijkbare initiatieven plaats. Daar zijn al de eerste afspraken

'Lokaal moet samenwerking ontstaan tussen overheden, marktpartijen en financierders'



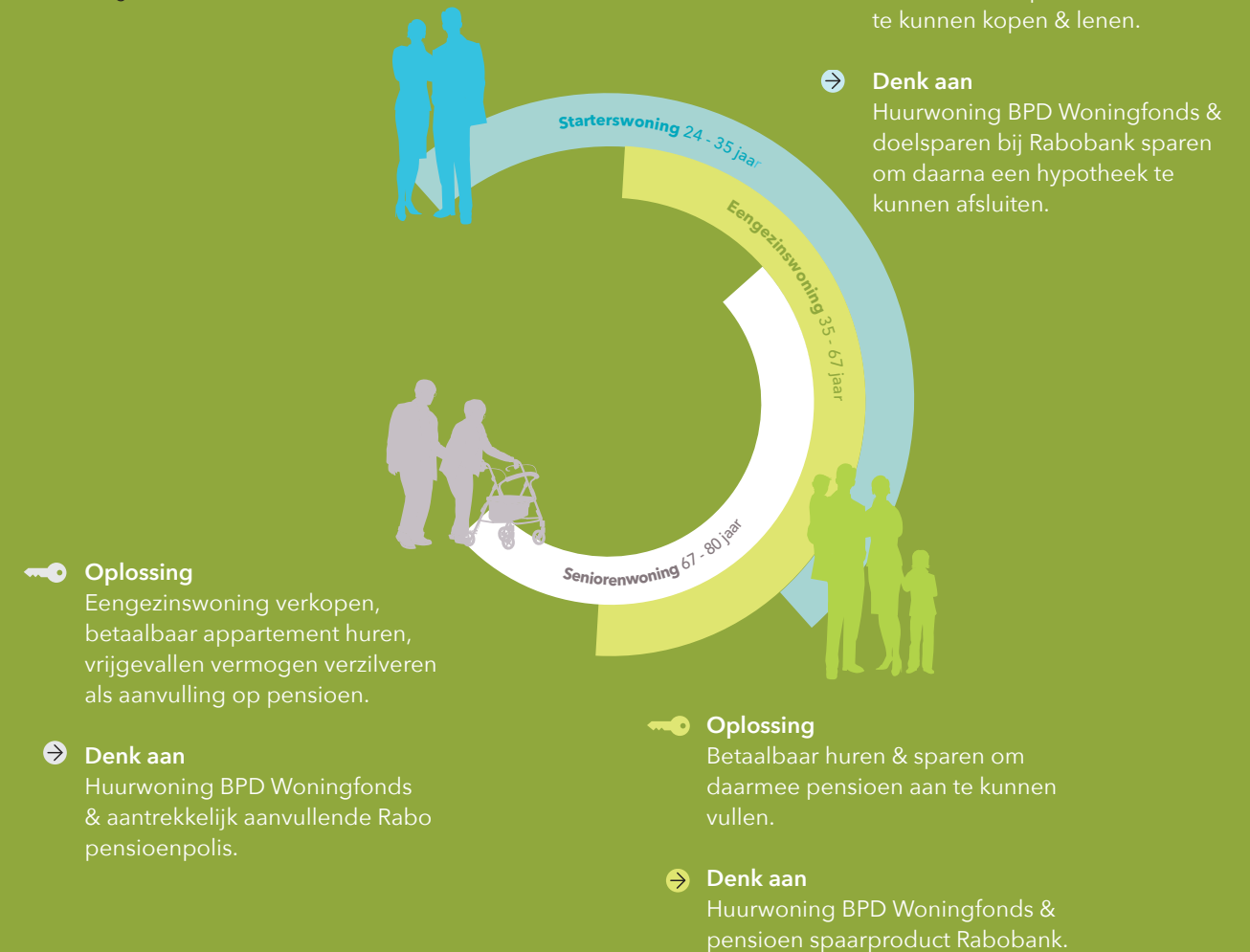
gemaakt over de bouw van nieuwe woningen voor midden-inkomens, het betaalbaar houden van bestaande woningen en het toewijzen van huurwoningen aan beroepsgroepen als leraren en zorgverleners. Een manier om dit te bereiken, is onder meer het omzetten van bestaande corporatiewoningen naar middeldure huurwoningen. Een tegenprestatie die de gemeenten in dit verband leveren, is het aanpassen van de grondprijzen bij de bouw van nieuwe middeldure huurwoningen. In Breda zet de gemeente € 14 miljoen in om projecten mee vlot te trekken en gronden op te kopen. Deze kunnen vervolgens worden doorgeleverd aan investerende partijen.

De praktijk moet uiteraard uitwijzen of deze maatregelen voldoende zijn. Inmiddels is duidelijk dat het vraagstuk van de middeldure huur complex is. Een segment dat tijdenlang te weinig aandacht heeft gekregen op de woningmarkt – ook door het slechte imago dat aan particuliere huurwoningen kleefde, want in bezit bij huisjesmelkers – zal tijd nodig hebben om op niveau te komen. Dat vereist een langjarige inzet van alle betrokken partijen, via een meersporenbeleid. Zowel aan de knop van de bestaande huurwoningen als de nieuwe huurwoningen kan worden gedraaid. ■

## EEN VAN DE OPLOSSINGEN: HET WONINGFONDS VAN RABOBANK EN BPD

Rabobank en gebiedsontwikkelaar BPD hebben in 2019 samen BPD Woningfonds opgericht. Dit huurwoningfonds voegt de komende tien jaar 15.000 energiezuinige, duurzame middeldure huurwoningen toe aan de Nederlandse woningmarkt. De huurprijs ligt, afhankelijk van de plek in Nederland, voor het overgrote deel tussen € 650 en € 1.000 per maand. Begin 2020 heeft het fonds de eerste 1.000 huurwoningen van BPD aangekocht, waarvan de helft al in exploitatie is en de andere helft het komende jaar en in 2021 in verhuur gaat. De 15.000 woningen zijn bedoeld voor een breed scala aan doelgroepen: starters, gezinnen en ouderen. Het fonds speelt in op de veranderende woonwensen in de samenleving, waarin financiële zekerheid steeds meer onder druk komt te staan.

### Doelgroepen BPD Woningfonds





# MIDDENHUUR ALS SMEEROLIE VOOR DE WONINGMARKT



Het belang van het middeldure huursegment in de woningmarkt wordt alom erkend. Maar kunnen alle goede bedoelingen worden omgezet in concrete acties? BPD vroeg Cees Tip (woningcorporatie Intermaris), Huib de Mulder (Rabobank) en Daan Quaars (gemeente Breda) naar hun visie op het middeldure huursegment. Aan welke knoppen kunnen zij draaien?

TEKST: EDWIN LUCAS / BEELD: JEROEN MURRÉ



## Cees Tip

Directeur-bestuurder woningcorporatie Intermaris

'Onze corporatie heeft nu 200 huurwoningen in het middeldure segment in beheer. Vanuit de gedachte van *schoenmaker blijf bij je leest* hebben we enige tijd geleden bewust besloten zo veel mogelijk in de sociale huur te investeren. Daartoe zijn we ook gedwongen door het rijksbeleid. Maar we zien uiteraard ook in de woningmarkt van onze regio dat er een grote vraag is naar betaalbare huurwoningen met een prijs rond € 800,- tot € 900,- per maand. Het gaat dan om huishoudens met een jaarinkomen tot maximaal € 50.000,- tot € 55.000,-. In Purmerend kun je daar geen woning voor vinden en ook in Hoorn is er niet veel in de aanbieding. Dat geldt voor starters en doorstromers, maar zeker ook voor senioren. Er zijn genoeg gepensioneerden die meer kunnen betalen dan een sociale huurwoning en ook voldoende overwaarde kunnen realiseren bij de verkoop van hun huidige, veel te grote eengezinswoning. Maar het aanbod van de juiste gewenste producten ontbreekt eenvoudigweg. Daardoor komen mensen ook niet in beweging. Begrijpelijk.'

'De echte grote doorbraak op dit terrein? Die komt er pas wanneer we ophouden met de bevoordeling van het eigenwoningbezit via de aftrek van de hypotheekrente. We moeten alle woningen fiscaal op een gelijke manier gaan behandelen, of het nu koop- of huurwoningen zijn. Geen hypotheekaf trek of huurtoeslag, maar een woontoeslag waarmee alleen die mensen worden ondersteund die dat qua inkomen ook echt nodig hebben.'

### SCHERPE PRIJZEN

'In de tussentijd is het zaak om het aanbod van middenhuurwoningen te vergroten. Dat moet dan wel scherp geprijsd worden. Een woning van 40 vierkante meter voor € 900,- per maand aanbieden, is niet waar we op zitten te wachten. We moeten proberen niet boven de € 12,- per vierkante meter uit te komen. Ik snap dat daar een dilemma zit voor beleggers gezien de stijgende bouwkosten en de rendementen die men wil halen, maar betaalbaarheid staat toch echt voorop.'

'Ik denk dat de ontwikkeling van middenhuurwoningen mogelijk is voor een reële gemeentelijke grondprijs. Dan moeten investeerders wel genoeg nemen met een lager rendement. Voor marktpartijen is dat lastig en daarom is hier zeker een rol voor de woningcorporaties. Vanuit de logica van *er ligt een rol voor ons wanneer de markt faalt* kunnen wij een toegevoegde waarde hebben. We kunnen de verbinding maken met de sociale huur en voor doorstroming zorgen en daarbij zorgen voor meer

# 'Wij zorgen voor doorstroming en voor gemengde wijken'

gemengde wijken. Zeker in de wijken waar we zelf posities hebben en streven naar differentiatie. Daar zijn we op kleine schaal inmiddels ook mee bezig. We bieden de eerste nieuwe middenhuurwoningen aan met een oppervlakte van 65 à 70 vierkante meter en een prijs van € 800,- per maand.'

### AFSTEMMEN

'Voor de toekomst kan een dialoog met marktpartijen als BPD ook soelaas bieden: wat kunnen wij doen, wat kunnen zij betekenen? Gebiedsgewijs kunnen we dan de segmenten langslopen en op elkaar afstemmen. Dat zullen we binnenstedelijk doen – in het kader van herstructureringsopgaven bijvoorbeeld – maar we zullen zeker ook locaties buiten de steden moeten ontwikkelen. Met alleen de binnenstedelijke inspanningen komen we er niet. Dat debat moet steviger gevoerd worden. Ook in de grondgebonden sfeer hebben we meer middenhuurwoningen nodig.'

- > We moeten alle woningen fiscaal op een gelijke manier gaan behandelen, of het nu koop- of huurwoningen zijn.
- > We kunnen de verbinding maken met de sociale huur en voor doorstroming zorgen en daarbij zorgen voor meer gemengde wijken.
- > Met alleen de binnenstedelijke inspanningen komen we er niet. Dat debat moet steviger gevoerd worden.





## Huib de Mulder

Directeur Wonen Rabobank

'Ons doel is om mensen te helpen bij een financieel gezond leven. Vanouds is Rabobank vertrouwd met de koopwoning; het bezit hiervan speelt een belangrijke rol in de vermogensopbouw. Maar we zijn ook actief als financier van woningcorporaties en sinds vorig jaar als investeerder in middenhuurwoningen. Daarmee zijn we op alle fronten in de woningmarkt actief en die breedte zoeken we ook nadrukkelijk op. We signaleren een tekort aan betaalbare huur- en koopwoningen en vooral de groep woningzoekenden tussen de sociale huur- en de koopsector zit klemvast. Hun toegang tot de woningmarkt is fors verslechterd; het is een duidelijk signaal dat we opvangen in de spreekkamers van onze lokale banken. We horen het ook van onze partners zoals gemeenten en corporaties.'

'Verschillende factoren spelen hierbij een rol; van de aanscherping van de hypotheeknormen tot en met de flexibilisering van de arbeidsmarkt. Een knop waar we aan draaien is de aanpassing van ons acceptatiebeleid. Zo maken we het mogelijk dat mensen die aantoonbaar drie jaar huur hebben betaald wel een hypotheek kunnen krijgen op basis van toetsing op werkelijke lasten. Ook hebben we de generatiehypotheek geïntroduceerd. Daarnaast onderzoeken we dus de mogelijkheden van de middenhuursector door een combinatie te maken van betaalbare middenhuurwoningen met een spaarproduct of door klanten versneld vermogen te laten opbouwen door een deel van de huur hiervoor opzij te zetten. Hiermee bieden we mensen een woonoplossing op de langere termijn. Ze kunnen bij ons instappen en vervolgens een wooncarrière doormaken.'

### STAPPEN ZETTEN

'Onze dochter BPD heeft daarbij de meest actieve rol, door vanuit haar grondposities in te zetten op de ontwikkeling van middenhuurwoningen waarvan de overgrote meerderheid een huur kent van netto minder dan € 1.000,- per maand. Vanuit Rabobank is vooralsnog € 1 miljard toegewezen om de woningen in portefeuille te nemen en dat bedrag zal op termijn kunnen groeien om uiteindelijk te komen tot minimaal 15.000 middenhuurwoningen voor starters, gezinnen en ouderen. Ook andere institutionele beleggers en investeerders willen we op deze manier motiveren om in deze markt te stappen en aan dergelijke oplossingen te werken. Met elkaar kunnen we dan

# 'Het gaat om het vergroten van de financiële zelfredzaamheid'

echt aantallen gaan maken. Inmiddels zijn er al 1.000 woningen beschikbaar in BPD Woningfonds; 500 zijn in exploitatie genomen en 500 volgen snel.'

### ZELFREDZAAMHEID

'Het spaarproduct dat we nu verkennen en dat we aan de huurwoningen willen koppelen, maakt het onze cliënten mogelijk vermogen op te bouwen. We helpen ze met de discipline om regelmatig geld opzij te zetten zodat ze op termijn een koopwoning kunnen aanschaffen. De relatie met onze coöperatieve wortels is in dit verband ook zeker van belang. Het gaat om het vergroten van de financiële zelfredzaamheid van Nederland, in een tijd waarin pensioenen minder worden, de zorg wordt uitgekleeft en de toegankelijkheid van de woningmarkt onder druk staat. Daar past dit product uitstekend in. Het geldt zeker ook voor BPD, dat vanouds een sociaal-maatschappelijke verantwoordelijkheid nastreeft voor goed en betaalbaar wonen. Met elkaar en met partners kijken we naar maatschappelijke issues zoals verduurzaming en langer zelfstandig wonen. Binnen de Rabogroep willen we daar samen de antwoorden voor vinden. BPD als de grootste ontwikkelaar van Nederland en Rabobank met de toegang tot de klanten en financiële markten.'

- > We willen het mogelijk maken dat mensen die aantoonbaar drie jaar huur hebben betaald wel een hypotheek kunnen krijgen op basis van toetsing op werkelijke lasten.
- > We bieden mensen een woonoplossing voor de langere termijn. Ze kunnen bij ons instappen en vervolgens een wooncarrière doormaken.
- > Met elkaar en met partners kijken we naar maatschappelijke issues zoals verduurzaming en langer zelfstandig wonen.







## Daan Quaars

Wethouder Bouwen en Wonen, gemeente Breda

'We moeten hier  
gezamenlijk de  
schouders onder  
zetten'

'In Breda staan we voor een enorme woningbouwopgave. Veel mensen willen graag in deze mooie stad wonen. Je kunt hier uitstekend sporten, winkelen en evenementen bijwonen, maar een woning vinden, is een lastiger verhaal. De vraag is groter dan het aanbod en dan doet de markt haar werk: de prijzen stijgen. Buiten de Randstad hebben wij de grootste prijsstijgingen en de hoogste prijzen per vierkante meter. De krapte is er in alle segmenten, maar vooral ook in het middeldure huursegment. In het bestuursakkoord van 2018 is daarom gezegd: hier gaan we als gemeente echt op investeren. In vier jaar tijd 6.000 woningen toevoegen aan de stad, waarvan 30 procent in het middeldure segment. Een heldere doelstelling waarop ons college tegen die tijd ook afrekenbaar is.'

### € 14 MILJOEN INVESTEREN

'Om deze ambitie te realiseren, hebben we een aantal acties ondernomen. Zoals het voor langere tijd betaalbaar houden van sociale koopwoningen en middeldure huurwoningen. Verder maken we afspraken met woningcorporaties over hun ontwikkelproductie en investeren we zelf € 14 miljoen in het haalbaar maken van plannen die op het randje zitten met de *business-case*. Ook hebben we gebiedsprofielen voor onze stad gemaakt. Daarmee brengen we in kaart - met gegevens van het CBS en van de gemeente - welke kenmerken bepaalde gebieden bezitten. Om daarmee de vraag te kunnen beantwoorden: hoe bouwen we de juiste woningen op de juiste plek? In bestaand stedelijk gebied kunnen we in principe nog 13.000 woningen realiseren, maar dat moet dan wel zorgvuldig gebeuren. Overigens zijn deze gegevens niet dwingend; het is input voor de gesprekken met marktpartijen.'

'We zijn inmiddels met verschillende beleggers in gesprek over het middeldure huursegment. Er is duidelijk belangstelling voor en daar rollen we als gemeente dan ook de rode loper voor uit. Zodra we zicht krijgen op concrete ontwikkellocaties, passen we onze 100-dagen aanpak toe. Dat betekent dat we met de betreffende marktpartij in een hok gaan zitten. Binnen 100 dagen moeten het plan en de procedures rond zijn. Daar besparen we een jaar tijd. Versnelling en intensivering, daar is het de gemeente Breda om te doen. En met succes: er liggen plannen en er wordt gebouwd.'

### MEEDENKEN

'Een ander aandachtspunt betreft regionale samenwerking. We hebben ook onze buurgemeenten benaderd met de uitnodiging: denk en doe mee over dit vraagstuk. De regio als geheel heeft een ontwikkelpotentie van 350.000 woningen, daar moeten we gezamenlijk de schouders onder zetten. Dat heeft recent geresulteerd in de eerste Regionale Investeringsstrategie van Nederland. Met die agenda in de hand trekken we op richting het Rijk, om steun uit de woningmarkimpuls mee los te weken. Alleen op deze integrale en gezamenlijke manier kunnen we dit complexe probleem - waarvoor het *loket met makkelijke oplossingen* is gesloten - te lijf gaan.' ■

- > We willen de vraag kunnen beantwoorden: hoe bouwen we de juiste woningen op de juiste plek?
- > Binnen 100 dagen moeten het plan en de procedures rond zijn. Daar besparen we een jaar tijd.
- > Alleen op een integrale en gezamenlijke manier kunnen we dit complexe probleem - waarvoor het loket met makkelijke oplossingen is gesloten - te lijf gaan.



# QX

## MIDDELDURE HUUR

Nederland heeft een tekort aan woningen en dat geldt zeker voor het middeldure huursegment. BPD zoekt in alle projecten waaraan het bijdraagt naar mogelijkheden om ook te ontwikkelen in deze categorie. Negen voorbeelden uit diverse regio's.

TEKST: MARC MIJER / BEELD: JANNES LINDERS, PLOMP, VANOMMEREN-ARCHITECTEN BV, E.A.

### STEVIGE BIJDRAGE VOOR NIJPEND TEKORT

Kop van Wagenweg,  
Purmerend

In de luwte van Amsterdam is Purmerend de afgelopen jaren uitgegroeid tot een volwassen stad, onder andere door de uitleglocatie Weidevenne. De focus ligt inmiddels ook op binnenstedelijke ontwikkelingen. Het project Kop van Wagenweg is hiervan een voorbeeld. Het transformeert een voormalig bedrijventerrein tot een gemengd leefgebied. BPD ontwikkelt hier een gevarieerd appartementencomplex van tussen de 460 en 500 woningen. De verdeling is conform de sleutel die de gemeente Purmerend hanteert: 30% sociale huur, 30% middenhuur en 40% vrije sectorkoopwoningen.

De loodsen, de voormalige autogarage en andere opstallen worden gesloopt en de verkeerssituatie zal een herstructurering ondergaan. De ruim 150 middeldure huurappartementen appartementen vormen voor Purmerendse begrippen een relatief stevige uitbreiding binnen deze categorie. Daarmee leveren ze een bijdrage aan het nijpende tekort in deze specifieke regio. Op dit moment wordt gewerkt aan de benodigde wijziging van het bestemmingsplan. Realisatie van de Kop van Wagenweg vindt naar verwachting in de komende twee jaar plaats.



### APPARTEMENTEN EN PERISCOOPWONINGEN

Park070, Voorburg

Ingeklemd tussen Den Haag en Leidschendam en de A4 en de A12, geldt Voorburg als een dure woongemeente waar in de afgelopen decennia weinig middeldure huurappartementen gebouwd zijn. De kleine groep woningen uit die categorie, ontwikkeld in de jaren 80, zijn destijds zo ruim opgezet dat zij dit segment door indexatie en veranderende marktomstandigheden zijn ontstegen. De 55 middeldure huurwoningen woningen die BPD momenteel ontwikkelt in Park070 zijn dus meer dan welkom. Het totale plan omvat 229 woningen in een groene en autovrije omgeving, op de plek van het kolossale, voormalige CBS-kantoorpand.

De 55 woningen bestaan uit 35 appartementen en 20 periscoopwoningen die zich op twee woonlagen bevinden. De twee lagen liggen kruislings boven elkaar. De ene verdieping biedt daardoor uitzicht op de binnentuin, de andere op het openbare park. Dankzij de nabijheid van station Laan van NOI beschikt Park070 over snelle ov-verbindingen met Rotterdam en Den Haag Centraal. Bewoners kunnen hun (deel)auto kwijt in de voormalige kelder van het CBS-kantoor.



### GRONDGEBONDEN MET TWEË WOONLAGEN

Xplore, Diemen

Diemen is nu nog een zelfstandige gemeente, maar kent als directe buur van Amsterdam dezelfde problematiek op de lokale woningmarkt: stijgende prijzen, waardoor de middenklasse niet meer aan zet komt. De ontwikkeling Xplore - 706 woningen, waarvan 46% koop - omvat het significante aanbod van 170 middeldure huurwoningen, voor deze specifieke doelgroep. Het gaat om woningen van twee lagen, die de onderste etages vormen van een appartementengebouw. Daarmee zijn ze geschikt voor gezinnen en maken ze het kinderen gemakkelijk om buiten te spelen.

Dat buitenspelen kan binnen Xplore heel goed. Het project ontleent zijn naam aan de plattegrond: vier woongebieden die doorsneden worden door een 'X' van groenstroken, watergangen, bomen en een talud. Dit toekomstige wijkje vormt een deels groene verbinding tussen de grote ontwikkeling Holland Park van 1.500 woningen en de studentencampus Diemen. Ook worden de mogelijkheden onderzocht voor sociale verbinding, bijvoorbeeld door er een buurthuis neer te zetten waar de studenten bijles kunnen geven aan de kinderen uit Xplore en Holland Park.



## KWALITEITSUIT- STRALING VOOR ALLE WONINGTYPES

Huysackers, Veldhoven

Ten westen van Veldhoven, tussen de nieuwe ringweg en de bestaande bebouwing, verrijst Huysackers. Dit project bestaat in totaal uit ruim 450 woningen, grotendeels grondgebonden met tuin en een paar kleinschalige appartementencomplexen. Van de 44 huurwoningen valt de helft in het middeldure huursegment. De realisatie is in handen van BPD, in samenwerking met de lokale bedrijven Van Zandvoort en Landsheeren.

De gemeente heeft sterk gestuurd op een diverse bevolkingssamenstelling. Tegelijk is ingezet op hoogstaande architectuur, zodat alle woningtypes kwaliteit uitstralen. Huysackers wordt bovendien een nul-op-de-meterwijk. De regio Eindhoven, waar Veldhoven toe behoort, kent een krapte op de woningbouwmarkt die vergelijkbaar is met de Randstad. De prijzen van de koopwoningen rijzen daardoor de pan uit. Ook het middeldure huursegment kent een grote schaarste. De bouw van 27 woningen in dit segment binnen dit deelproject vormt een bescheiden, maar voor Veldhoven toch belangrijke, bijdrage aan de oplossing van dit probleem.



## BOVEN OP DE DAGELIJKSE BOODSCHAPPEN

Nieuw Rhijnzicht,  
Oegstgeest aan de Rijn

Op een voormalig bedrijfsterrein in Oegstgeest aan de Rijn is het winkelcentrum Nieuw Rhijnzicht verrezen. Boven op de winkels zijn 33 appartementen gebouwd, voornamelijk 27 in het middeldure huursegment, rondom een gezamenlijke binnentuin met veel groen, bankjes en verlichting. Via deze tuin lopen bewoners zo naar beneden voor hun dagelijkse boodschappen.

De grote interesse voor de huurwoningen onderstreept het gebrek hieraan in deze regio. De kwaliteit en de nabijheid van de winkels maar ook de ov-haltes en NS-stations maken het tot een populaire locatie. Het parkeren bij Nieuw Rhijnzicht is gratis, maar de bewoners hebben geen eigen parkeerplek. Een auto is ook niet strikt noodzakelijk, omdat alles in de buurt is. Bovendien heeft het ontbreken van een eigen parkeerplek als voordeel dat er ook niet voor betaald hoeft te worden.



## MIDDENHUUR OOK ZONDER GEMEENTELIJKE EIS

Meander, Bergen op Zoom

Ten zuiden van Bergen op Zoom, tegen het natuurgebied Augustapolder aan, krijgt de nieuwbouwwijk De Markiezaten vorm. Onderdeel hiervan is Meander, waar BPD in een tweede fase 79 grondgebonden woningen ontwikkelt. Hiervan zijn er 35 uit het middeldure huursegment. Geen vanzelfsprekendheid in Bergen op Zoom, want de gemeente stelt het niet verplicht. BPD vindt het echter zelf belangrijk om ook dit segment aan te bieden. Goed voor een gevarieerde wijk en goed voor een doelgroep die anders tussen wal en schip dreigt te vallen. Een investering van BPD Woningfonds maakte het mogelijk.

De woningen in Meander liggen voor het grootste deel rondom waterpartijen. Er is sprake van een hoog afwerkingsniveau, ook bij de middeldure huurwoningen. Dit segment kent in Bergen op Zoom minder krapte dan in nabijgelegen regio's zoals Breda. Toch is de vraag groot. De 35 woningen die BPD op eigen initiatief aan deze voorraad toevoegt, zijn daarom door de gemeente met open armen ontvangen.



## LICHTE 2-, 3- EN 4- KAMERWONINGEN

Zicht op Leidschenveen,  
Den Haag

Midden in de uitbreidingslocatie Leidschenveen in Den Haag heeft BPD het U-vormige appartementencomplex Zicht op Leidschenveen ontwikkeld. Het geheel telt 89 woningen, waarvan 44 in het middeldure huursegment. Het zijn lichte 2-, 3- en 4-kamerwoningen met oppervlaktes variërend van 50 tot 100 m<sup>2</sup>. Een groen binnenhof fungeert als centrale ontmoetingsplaats, maar biedt ook ruimte aan een parkeerplaats voor elk appartement. De auto's komen te staan op een ondergrondse waterberging afgedekt met schelpen.

De 46 middeldure huurwoningen bieden ruimte voor doelgroepen die niet in aanmerking komen voor sociale huurwoningen, maar voor wie een koopwoning evenmin haalbaar is. Door ook kleinere woningen in te plannen, is deze locatie ook geschikt voor de specifieke doelgroepen starters en eenoudergezinnen. Alle voorzieningen zijn in de buurt: een school, een winkelcentrum en de Randstadrail.



## GELIMITEERDE HUURPRIJZEN OP TOPLOCATIE

Havenkade, Nijmegen

Dichter bij de binnenstad van Nijmegen én de Waal kun je niet wonen. Welkom in Waalfront. Hierbinnen ontwikkelt BPD Havenkade, een complex met meerdere gebouwen in hoogte oplopend tot circa 20 verdiepingen. In totaal komen hier 323 appartementen, waarvan 154 sociale huur- en 58 middeldure huurwoningen. Deze woningen zijn meer dan welkom in precies het gebied waar zo ongeveer het zwaartepunt van de krappe woningmarkt van Nijmegen ligt.

Het complex krijgt een duurzaam en stijlvol karakter. De ontwikkelfase is bijna afgerond en via de website van Waalfront kunnen toekomstige bewoners laten weten hoe zij willen wonen op deze plek. De keuze van BPD voor een aandeel middeldure huur met gelimiteerde huurprijzen laat zien dat het bij gebiedsontwikkeling streeft naar een duurzame, evenwichtige, brede en betaalbare programmering. Uiteraard moet het financieel verantwoord blijven, maar opbrengstmaximalisatie op korte termijn hoeft niet altijd de leidraad te zijn.



## AANTREKKELIJK VOOR SENIOREN

Anklaar, Apeldoorn

In Apeldoorn-Noord is een geheel vernieuwd stadsdeelcentrum verrezen, bestaande uit winkels, woningen, een zorgcomplex en parkeergarage. De ontwikkeling heeft een lange looptijd gekend waarin de belangen van gemeente, winkeliers, eigenaren en bewoners uiteindelijk zijn samengebracht.

De in totaal 60 woningen bevinden zich boven de winkels. Iets meer dan de helft – 32 woningen – valt in het middeldure huursegment en blijkt vooral te voldoen aan de vraag van senioren. Deze groep is toe aan een volgende levensfase en een volgende stap in hun wooncarrière. Ze willen een onderhoudsarm en duurzaam appartement in plaats van een woning met tuin en vinden het prettig om in de reuring van de wijk en bij de dagelijkse voorzieningen te wonen. Ze ruilen hun oude huur- of koopwoning er graag voor in. Daarmee levert Anklaar een positieve bijdrage aan de doorstroming van de woningmarkt in de stad.





# Must reads

*Vijf opvallende weetjes uit dit themadossier*



'Al vanaf de allereerste Bouwfondswoning in 1947 zijn we begaan met mensen die een betaalbare woning willen. Dat zit in ons DNA. Nu willen we deze groep goed bedienen.'

- Harm Janssen, regiodirecteur Noord-West bij BPD

*pag. 8*



In Duitsland is het wonen in wooncoöperaties een veelgebruikte manier om wonen betaalbaar te houden. Zonder winstoogmerk. Coop Housing aan de Spree in Berlijn is daar een inspirerend voorbeeld van.

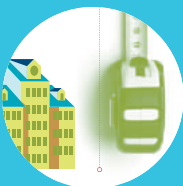
*pag. 10*



'Het wordt nu tijd voor een plan waarin wonen, zorg en pensioen eigentijds en in samenhang worden geregeld, passend bij de samenleving van nu. Toen lag alles vast. Tegenwoordig niet. De samenleving wordt fluïde, flexibel. Daar past huren bij'

- Dirk Brounen, hoogleraar Vastgoedeconomie

*pag. 12*



Middeldure huurwoningen nemen een strategische positie in. Ze zijn interessant voor een veelheid aan doelgroepen en vormen als het ware de smeerolie tussen de sociale huursector en de koopsector.

*pag. 14*



'Ons doel is om mensen te helpen bij een financieel gezond leven. We bieden mensen een woonoplossing op de langere termijn. Ze kunnen bij ons instappen en vervolgens een wooncarrière doormaken.'

- Huib de Mulder, Directeur Wonen Rabobank

*pag. 22*

---