

Actieplan middenhuur



Kees Verschoor
Gemeente Utrecht

Aanleiding: Utrecht. Daar willen we allemaal wel wonen



NRC

Amsterdam, Utrecht, Haarlem: hier kun je het beste wonen

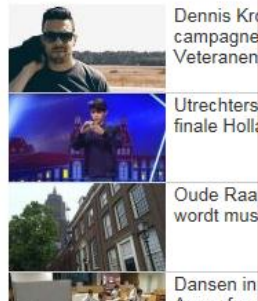
Utrecht zit Amsterdam op de hielen qua leefklimaat

Door de nieuwsredactie · geplaatst: woensdag 15 juni 2016, 14:44 uur | update: 15:08 uur



Foto: Les van Lieshout, ANP

Gerelateerde berichten



Dennis Kr
campagne
Veteranen

Utrechters
finale Holl

Oude Raai
wordt mus

Dansen in
Amersfo

Amsterdam en Utrecht blijven beste woonlocaties

Gaby de Groot, Marjolijn Luiken
Gisteren, 12:00
Update: gisteren, 12:56

De drie meest aantrekkelijk
Utrecht en Amstelveen. Da
nieuwe **Atlas voor gemeent**
Dordrecht, Arnhem en Eindhoven. De aantrekkelijkheid van Hilversum, Delft en
Oss ging in die periode het sterkst achteruit.

fd.

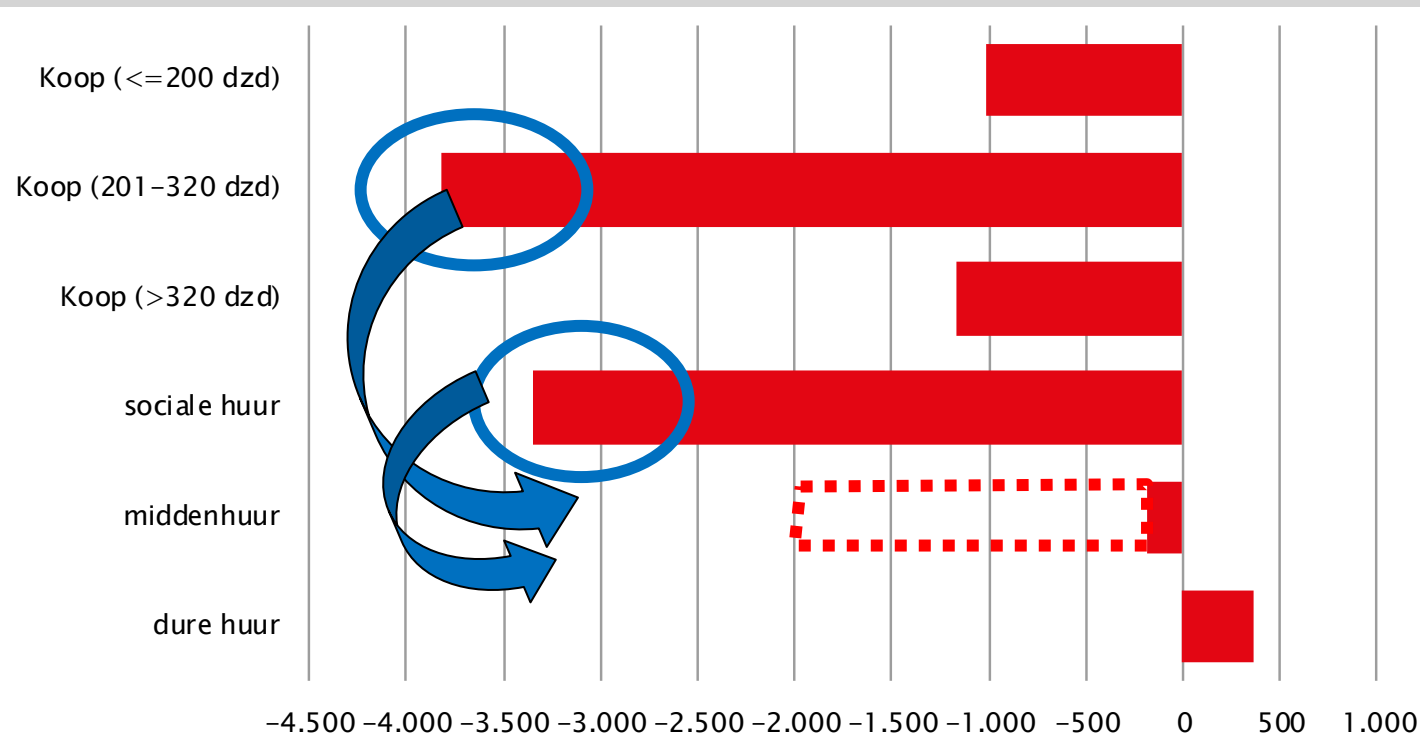
teden om te wonen zijn Amsterdam,
eleden niet anders, zo blijkt uit de
jgers tussen 2006 en 2016 zijn

UTRECHT - Van alle Nederlandse steden is het woonklimaat de
afgelopen tien jaar het meest verbeterd in Utrecht. Dat blijkt uit de Atlas
voor gemeenten die woensdag is gepubliceerd.

Utrecht.nl

Vragers wijken uit naar middenhuur: tekort is daar dus groter dan je zou denken

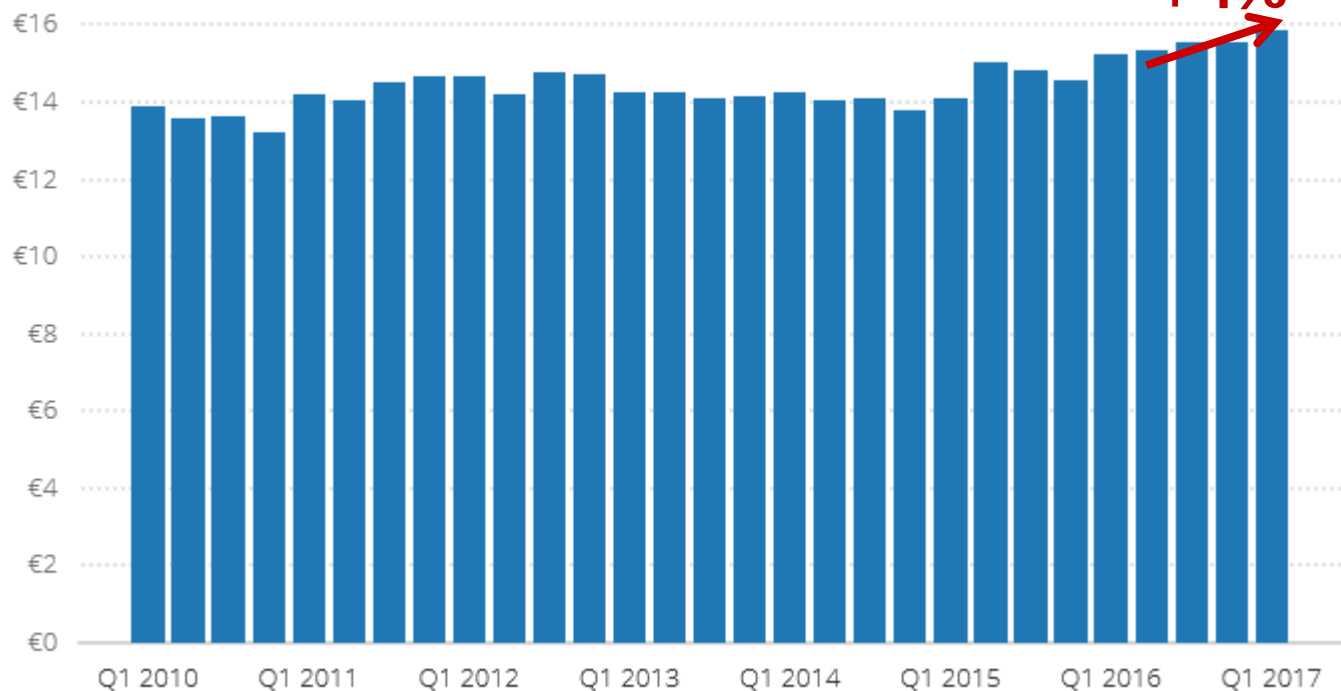
Spanningsindicator woningmarkt, naar eigendom en prijsklasse (absoluut)



Bron: WoON 2015, bewerking Onderzoek

Effect: hogere prijzen in beleggershuur

Gem. huurprijs per m2 (per maand)



Gemaakt met Localfocus

Bron: Pararius.nl



Gemeente Utrecht

Utrecht.nl

Onvoldoende aanbod voor middeninkomens, starters, doorstromers



Weinig koopaanbod, hoge huurprijzen

doelgroep	jaarinkomen (indicatief)	max waarde koopwoning	max huurprijs volgens markt
Starter - MBO	€ 22.500	€ 85.000	€ 469
Lage middeninkomens	€ 30.000	€ 130.000	€ 625
modaal, starter WO	€ 37.000	€ 165.000	€ 771
Doorstromer	€ 45.000	€ 200.000	€ 938

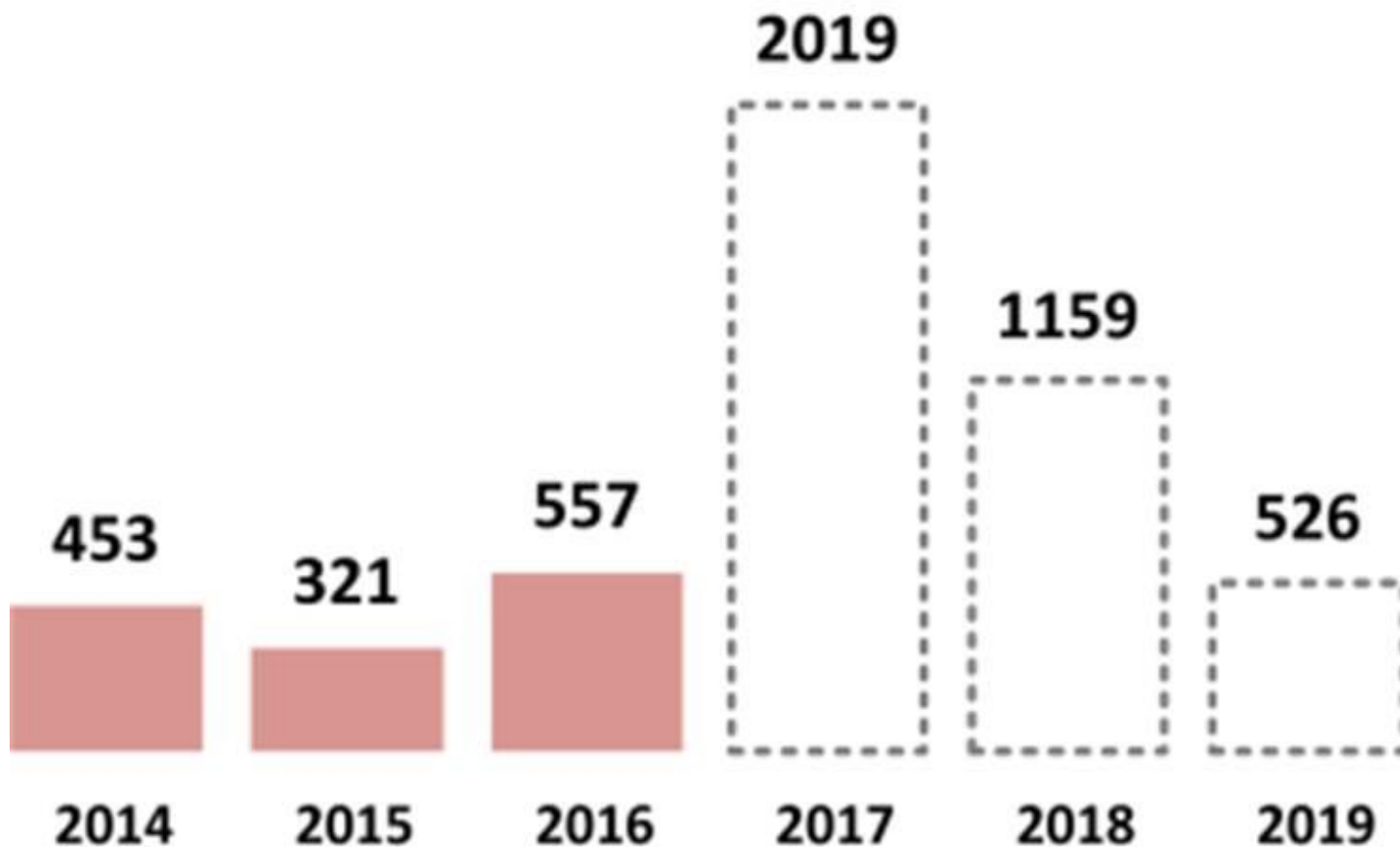


2014

- Marktanalyse
- Actieplan beleggershuur
- Bidbook met locaties



Effect: meer start bouw middenhuurwoningen



Woningwaarderingstelsel (WWS) versoerd

- Tot november 2016:
 - Huurwoningen < 40 m² beschermd door WWS
- Vanaf november 2016:
 - WOZ-waarde weegt mee in punten
 - Huurwoningen < 30 m² beschermd door WWS
 - In centrum < 20 m²
- Woningen opgeleverd tussen 2018 en 2022:
 - Als < 40 m² dan extra punten
 - Effect: Ook kleine woningen .144 punten.
 - Dus geen enkele bescherming door WWS



Schaarste aanbod grond

- Aanbod:
 - Beperking door rode contouren
 - Kleiner aandeel gemeente op grondmarkt
 - Meer particuliere grondtransacties, ook transformaties
- Vraag:
 - Hoogconjunctuur - beleggers willen graag investeren
 - Grote vraag naar locaties – concurrentie tussen beleggers
- Effect
 - Grondprijs loopt op
 - Ontwikkelaars en beleggers moeten dat terug verdienen door hogere huur per m²

Effect: Aanbod sluit niet altijd aan bij vraag doelgroepen



Voorbeelden recente projecten

	aantal woningen	oppervlak woningen	huurprijs/woning	huurprijs/m2	jaar oplevering
Nijenoord 2-4	114	20-68 m2	€ 542 - € 928	15-30 €/m2	2016
De Trip	253	40-65 m2	€ 586 - €890	14-16 €/m2	2016
Kaap Hoorndreef 52	56	60-80 m2	€800- €850	10-15 €/m2	2016
Oldenburgerstraat		111-139 m2	€ 1.195 - € 1.365	10-11 €/m2	2016
Neudeflat	88	49-57 m2	€ 899 - € 1.130	18-20 €/m2	2017
Prozeeterrein/neerlandia	66	44-93 m2	vanaf € 750	15-20 €/m2	2017
Vredenburgplein	50	77 - 157 m2	€ 1.140 - € 2.220	14-16 €/m2	2017
Your urban Space	70	56 - 76 m2	€ 775 - € 880	12 - 14 €/m2	2017
Sijpesteijnkade	266	44-78 m2	gemiddeld 850	12-16 €/m2	2017
Foreeststraat	218	25-54 m2	€710 - €850	26-28 €/m2	2018
Zijdebalen	177	66-143 m2	€ 875 - € 2.170	13-15 €/m2	2018
B@ucated	250	23-50 m2	€ 410 - € 750	15-18 €/m2	2018
Amrath	330	55-130m2 bvo	€ 800 - €1.600	12-15 €/m2	2020



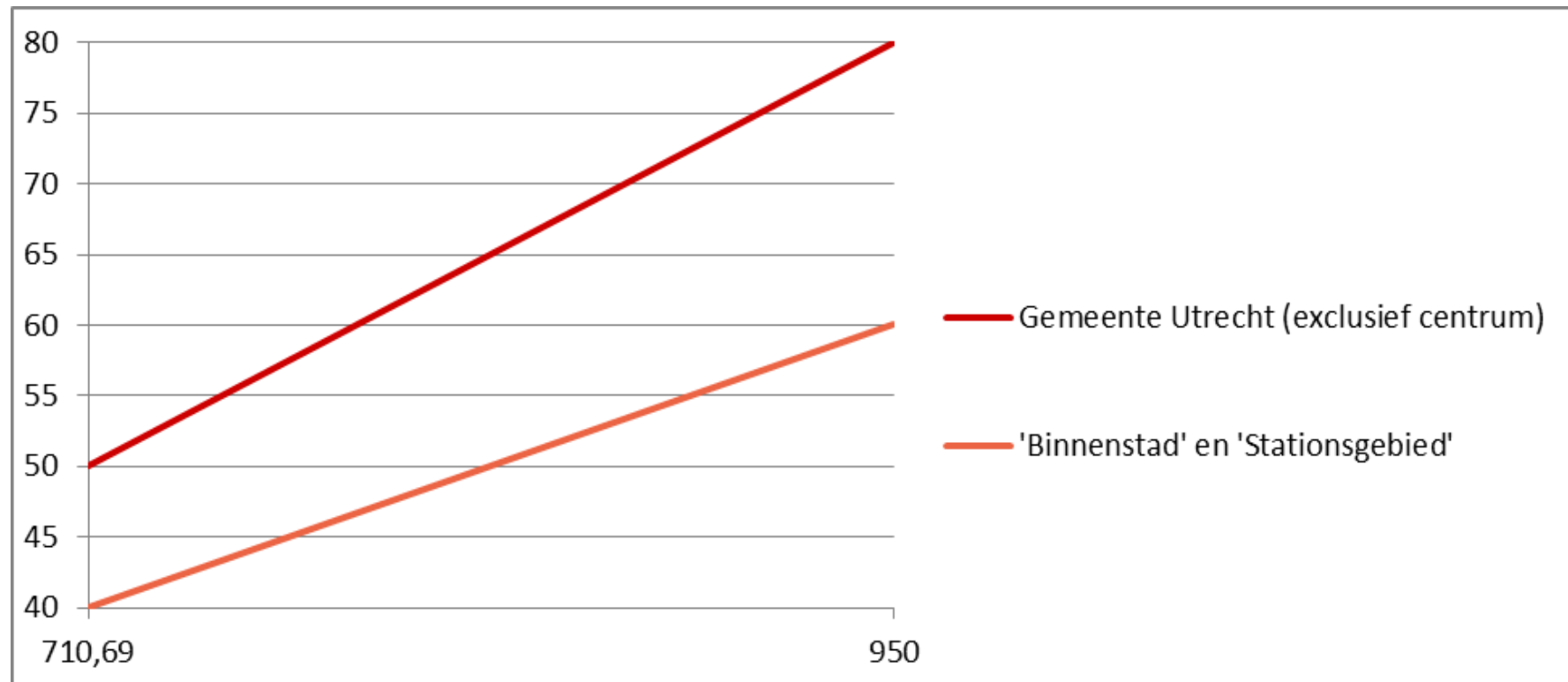
Actualisatie Actieplan Middenhuur

Uitgangspunten

- Middenhuur is huur tussen: **€ 710 - €950 p/m**
- Jaarlijkse huurprijsstijging **maximaal CPI**
- Exploitatieperiode minimaal **20 jaar**
- Koppeling van huurprijs aan minimale oppervlakte (GBO) oplopend van **50m² tot 80m²**;
- In binnenstad en stationsgebied **40-60m²**



Minimaal oppervlak gerelateerd aan huurprijs



Inzet instrumenten

- Aparte **grondprijs** voor deel middenhuur blijft gehandhaafd
- Uitgangspunten als voorwaarde bij **tender**
- Uitgangspunten leidraad in onderhandelingen **anterieure overeenkomsten**



Mag dit allemaal?

- Aparte grondprijs : doen we al aantal jaar
- Uitgangspunten in tenders: juridisch toegestaan, maar kan leiden tot een aangepaste grondprijs
- Anterieure overeenkomsten:
 - we mogen niet eisen boven wettelijke normen.
 - Maar we mogen alles vragen.
 - En als we met wederzijdse instemming een overeenkomst tekenen is die overeenkomst natuurlijk bindend.



Niet alleen reguleren – Ook samenwerken met markt



Development Network Utrecht

PLATFORM
AMSTERDAM
MIDDENHUUR

pam



Gemeente Utrecht

Inzet instrumenten - vervolg

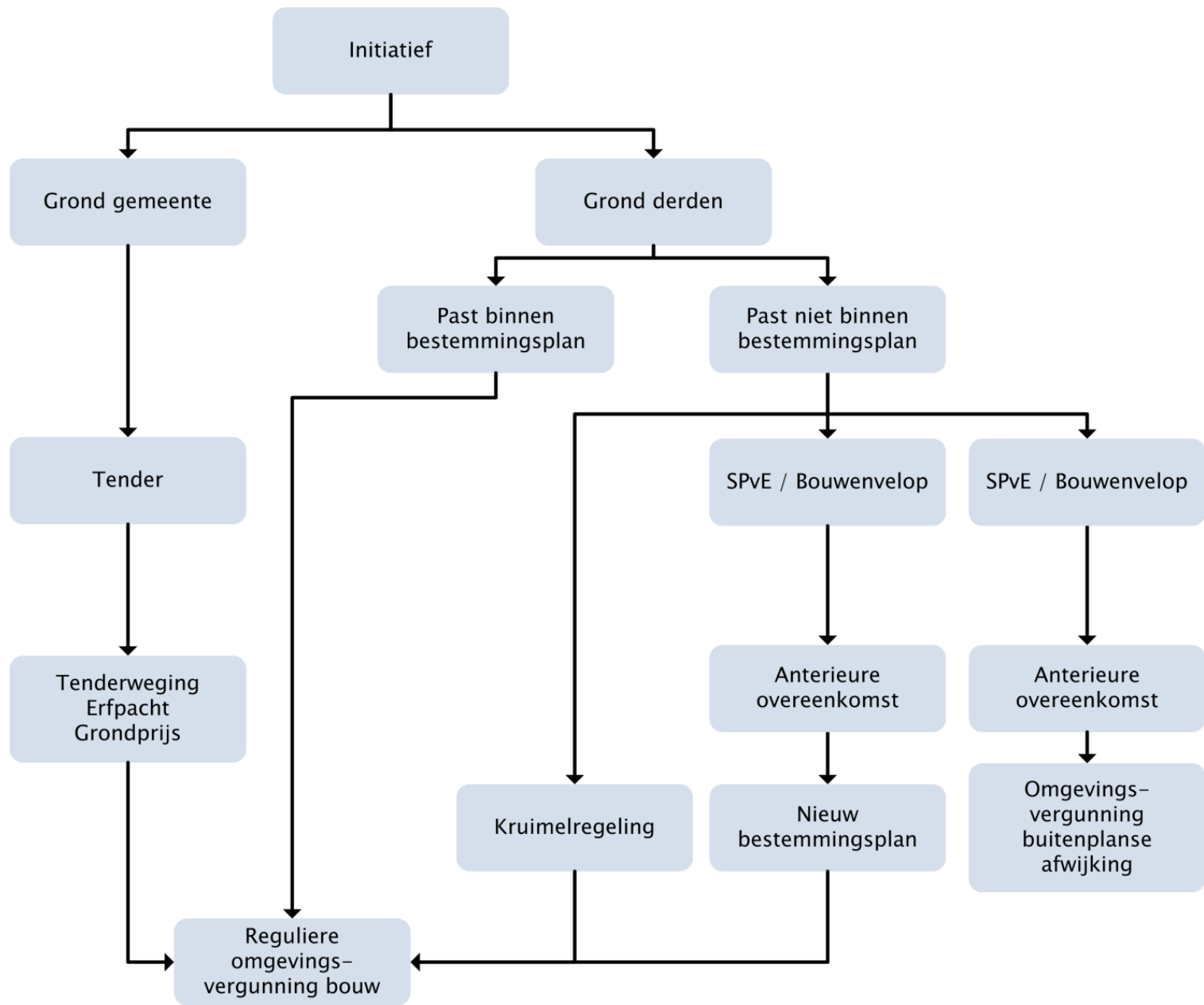
- 2x per jaar monitoring: MPSO en Peilstok

Mogelijk later in te zetten:

- **Bestemmingsplan**categorie
 - Juridisch mogelijk sinds 1 juli
- Huisvestings**verordening**
 - Lijkt mogelijk, maar nog nergens toegepast

Resultaat: doelgroepen onder dak





Type	Basis	Grondprijs
Vrije sector - beleggershuur		
Eengezinswoningen	Huur pm €710,68 - € 760	Residueel, ≥ € 32.750
	Huur pm €760 - € 900	Residueel, ≥ € 38.750
	Huur pm > 900	Residueel, >> € 38.750
Meergezinswoningen	Huur pm € 710,68 - € 760 Huur pm ≤ € 11,00 / m ² gbo	€ 22.000 - € 26.400
	Huur pm € 710,68 - € 760 Huur pm > € 11,00 / m ² gbo	€ 29.300 - € 30.800
	Huur pm € 760 - € 900 Huur pm ≤ € 11,00 / m ² gbo	€ 27.000 - € 32.400
	Huur pm € 760 - € 900 Huur pm > € 11,00 / m ² gbo	Residueel, ≥ € 32.400
	Huur > € 900	Residueel, ≥ € 27.000
Koopwoning		
Eengezins	VON-prijs	Residueel, quote 25% - 40% (>> € 38.750)
Meergezins	VON-prijs	Residueel, quote 12% - 30% (>> € 32.400)