

Memo

Van Michiel van Staveren
Afdeling OG/NL

Datum 30 september 2015
Onderwerp Friends-concept in de Utrechtse woningmarkt

Inleiding

Bij de behandeling van de woonvisie door de gemeenteraad van Utrecht is het Friends-concept (moties 41 en 49 'vrienden met Friendscontracten') besproken.

Als (mede) initiatiefnemer van het nieuwbouwproject Toren 1 in het gebied Overhoeks in Amsterdam Noord heeft MN voor 48 appartementen het Friends-concept ontwikkeld. Binnen dit concept is het mogelijk voor personen, die geen relationele band hebben, gezamenlijk een woning te huren. In deze memo wordt uitleg gegeven over het concept en wordt uiteengezet waarom dit concept voor de Utrechtse markt van toegevoegde waarde is.

Meer vraag naar vrijesectorhuur

Wij onderschrijven de analyse van Stec (*'Inzicht in marktpotentie vrijesectorhuur in Utrecht', 2014*) dat door sociaaldemografische-, leefstijltrends (flexibilisering van de arbeidsmarkt, opkomst van de deeleconomie) en de afnemende financierbaarheid van koopwoningen de vraag naar middeldure huurwoningen toeneemt. Tevens kan een grotere vrijesectorhuurmarkt ervoor zorgen dat de doorstroming op de gehele Utrechtse woningmarkt verbetert.

De groeiende vraag naar vrijesectorhuur wordt voor een belangrijk deel verklaard door het feit dat jonge hoog opgeleiden in toenemende mate de voorkeur geven aan een huurwoning. Deze doelgroep staat aan het begin van hun carrière en wil flexibel zijn ten aanzien van hun woon- en werkplaats. Een huurwoning voorziet in deze flexibiliteit.

In de Utrechtse woningmarkt vallen (alleenstaanden) jongere hoog opgeleiden vaak tussen wal en schip. Een deel van deze groep komt op basis van het inkomen in aanmerking voor een sociale huurwoning, maar door de lange wachtlijsten is een geschikte woning veelal niet beschikbaar. Een vrije sector huurwoning is, enerzijds door het beperkte aanbod en anderzijds door de gestelde inkomenseis, beperkt beschikbaar. Door de flexibilisering van de arbeidsmarkt en de aangescherpte hypotheekvoorwaarden is een koopwoning voor deze doelgroep nagenoeg niet betaalbaar.

Als gevolg van de toenemende mismatch tussen de vraag naar en het aanbod van passende vrije sectorhuurwoningen zijn de jongere hoog opgeleiden meer en meer gedwongen om buiten de stad woonruimte te zoeken.

The next step

Utrecht kent een relatief hoog opgeleide beroepsbevolking. Aan de Utrechtse universiteit en hogescholen studeren circa 60.000 studenten voltijd. Na het afronden van de studie blijft een deel van die hogere opgeleiden verbonden met Utrecht. Dat is belangrijk voor de stad uit een

oogpunt van bestedingen, draagvlak voor (culturele) voorzieningen, vestigingsklimaat voor kennisintensieve bedrijven en als bron voor innovatief ondernemerschap. Van alle voltijdstudenten wil ruim 40% na de studie graag in de stad blijven wonen. Echter bijna 70% ondervindt problemen van het vinden van geschikte huisvesting.

De hoge woondruk resulteert in relatief lange wachtlijsten voor een corporatiewoning en hoge woningprijzen (zowel huur als koop). Startende en jongere hoog opgeleiden, in het bijzonder eenpersoonshuishoudens, hebben hierdoor beperkte mogelijkheden om aan passende woonruimte te komen.

Friends-concept voor eenpersoonshuishoudens

Het Friends-concept kan een aantrekkelijk alternatief zijn voor deze doelgroep. Het concept richt zich op de verhuur van driekamerappartementen aan twee personen zonder relationele band. Dit kunnen vrienden, collega's of familieleden zijn die gezamenlijk een appartement willen bewonen.

Belangrijke woonwensen van deze doelgroep zijn de nabijheid van grootstedelijke voorzieningen, goede verbindingen met openbaar vervoer en de nabijheid van werkgelegenheid. Hieruit volgt dat de doelgroep bij voorkeur in of nabij de centra van grote steden willen wonen. Dit zijn tevens de locaties waar de huur- en koopwoningprijzen het hoogst zijn.

De appartementen binnen het Friends-concept hebben een gedeelde woonkamer, keuken en badkamer en voor een ieder een eigen master-bedroom. Denkbaar is dat de woning beschikt over twee badkamers die (op termijn) eenvoudig zijn samen te voegen. Wij richten ons enkel op bewoning door twee personen.

Het huurniveau van een Friends-appartement is vergelijkbaar met het huurniveau van reguliere vrije sector driekamerappartementen. Doordat de woonlasten kunnen worden gedeeld, zijn de ruimere appartementen met alle wooncomfort sneller toegankelijk voor de doelgroep. Vooral in woningmarkten met een relatief hoge huurprijs, zoals de Utrechtse woningmarkt, kan het Friends-concept uitkomst bieden. Uitgangspunten hierbij zijn een minimaal metrage van 85m² voor een driekamerappartement en een huurniveau tussen de €1.000,- en € 1.250,- per twee personen per maand.

In samenspraak met NautaDutilh is een Friends-huurcontract opgesteld. Uitgangspunt is het sluiten van één huurovereenkomst met twee huurders. In de huurovereenkomst wordt expliciet opgenomen dat het voor het concept van belang is dat de woning door twee personen wordt bewoond. De huurders zijn ieder hoofdelijk aansprakelijk voor het betalen van de huur. Indien één van de huurders wil verhuizen dan zal de achterblijvende huurder een nieuwe medehuurder moeten zoeken. Middels een indeplaatsstelling neemt de nieuwe huurder de rechten en verplichtingen over van de vertrekkend huurder. Het verzoek tot indeplaatsstelling van één medehuurder moet door beide huurders worden ingediend. Uiteraard kunnen door de verhuurder voorwaarden worden verbonden aan de medewerking aan een dergelijke indeplaatsstelling, bijvoorbeeld met betrekking tot de financiële draagkracht van de kandidaat.

Resumerend

Door het Friends- concept:

- Kunnen alleenstaanden blijven wonen in hun zo geliefde stad.
- Wordt deze doelgroep een kwalitatief hoogwaardige en betaalbare woning aangeboden.
- Ontstaat een schakel tussen het studentenhuis en een volwaardige woning.
- Wordt ingespeeld op de, door deze doelgroep, gewenste flexibiliteit.
- Kan Utrecht de hoog opgeleide starters binden aan haar stad. Dit heeft een positieve invloed op het vestigingsklimaat van de stad.