

**stec
groep**



Inzicht in instrumentarium middeldure huur Utrecht

Stec Groep aan gemeente Utrecht

Joep Arts, Bart Dopper en Jan Paul Stouten
20 februari 2017

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Uw situatie.....	3
1.2	Uw vragen	3
1.3	Onze aanpak	3
1.4	Leeswijzer	3
2	Wat doen andere gemeenten?	4
3	Overzicht gemeentelijke instrumenten	5
3.1	Instrumentarium vereist visie en afwegingskader over minimale omvang	5
3.2	Mogelijke instrumenten om mee te sturen.....	7
	Bijlage A: enkele praktijkvoorbeelden	13

1 Inleiding

1.1 Uw situatie

Momenteel bent u uw Actieplan middeldure huur uit 2014 aan het actualiseren. Onderdeel van dit Actieplan waren onder meer een bidbook met toplocaties, een specifiek grondprijzenbeleid en een marktonderzoek dat wij voor u hebben uitgevoerd. Sindsdien heeft u uw eerste successen geboekt: middeldure huur staat sterker op de kaart in Utrecht. Hoewel er steeds meer middeldure huurwoningen worden gerealiseerd, merkt u ook dat de aanvangshuren bij diverse nieuwbouwprojecten hoger zijn dan de door u gewenste huurprijsgrens van € 900.

Uw gemeenteraad zoekt naar publiek- en privaatrechtelijke instrumenten

De aanleiding van uw uitvraag is de motie 'afpraak = afspraak ook bij middeldure huurwoningen' die op 10 november 2016 door uw gemeenteraad is aangenomen. In deze motie wordt uw College van Burgemeester en Wethouders verzocht om te zoeken naar publiek- en privaatrechtelijke instrumenten waarmee over een langere periode afspraken met marktpartijen gemaakt kunnen worden. Deze afspraken gaan bijvoorbeeld over de aantallen te realiseren middeldure huurwoningen en de hoogte van de huurprijs van middeldure huurwoningen. U geeft aan dat u ook de oppervlakte van de woningen een belangrijke variabele vindt.

1.2 Uw vragen

U heeft uiteenlopende vragen. Hieronder vatten we die kort samen:

- Wat zijn mogelijke publiek- en privaatrechtelijke instrumenten om over een periode van 10 tot 15 jaar afspraken met marktpartijen te kunnen maken over middeldure huurwoningen?
- Wat doen andere gemeenten op dit vlak? Wat zijn best practices?
- Wat zijn voor- en nadelen en randvoorwaarden bij de inzet van deze instrumenten?
- Hoe zorg je er als gemeente voor dat je de juiste beslissingen maakt voor de toekomst? Wat is een strategie voor de korte termijn, wat voor de lange termijn?

1.3 Onze aanpak

Voor de aanpak van ons werk zetten we de volgende stappen:

Stap 1: analyse wat andere gemeenten doen

Stap 2: verkenning publiek- en privaatrechtelijke instrumenten

Stap 3: afweging mogelijkheden en aanbevelingen

1.4 Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk gaan we in op de instrumenten die vergelijkbare gemeenten inzetten om te sturen op de middeldure huur. Hoofdstuk 3 staat vervolgens in het teken van een verkenning van de mogelijke instrumenten. Tot slot geven we in bijlage A nog enkele praktijkvoorbeelden wat andere gemeenten doen om te sturen op de middeldure huur.

2 Wat doen andere gemeenten?

U wilt graag inzicht in wat andere gemeenten doen om de middeldure huur te stimuleren. Zoals afgesproken kijken we hiervoor naar Amsterdam, Den Haag, Eindhoven en Rotterdam. De woningmarkten van deze gemeenten zijn namelijk het beste te vergelijken met uw woningmarkt. In onderstaande tabel vindt u een overzicht van wat deze gemeenten doen op basis van ons onderzoek uit 2016.

Tabel 1: uitkomsten gemeentebenchmark middeldure huur 2016

	Amsterdam	Den Haag	Eindhoven	Utrecht	Rotterdam
Heeft u recent beleid vastgesteld gericht op middeldure huur?	Ja, wethouder heeft 2 stappen: in 2017 1.000 woningen per jaar	Ja, in een investeringsprogramma	Ja, in de woonvisie	Ja, in de woonvisie en een actieplan	Ja, in de concept woonvisie en een bidbook
Hanteert u specifieke grondprijzen voor middeldure huur?	Ja	Ja	Nee, en dat zijn we ook niet van plan	Ja	Ja
Heeft u het corporatiebeleid op middeldure huur scherp in beeld?	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Heeft u specifieke locaties voor middeldure huur?	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Neemt u bij programmering een aandeel middeldure huur op?	Ja, namelijk 20%	Nee, maar daar staan we wel voor open	Nee, en daar denken we ook niet over na	Nee, maar daar staan we wel voor open	Nee, en daar denken we ook niet over na

Bovenstaande tabel geeft een selectie van de vragen uit onze gemeentebenchmark middeldure huur 2016 weer. Op basis van alle vragen scoort u samen met de overige G4 gemeenten het hoogst van alle 105 deelnemende gemeenten. Dit bevestigt ons beeld dat u op het gebied van de middeldure huur een innovator en koploper bent. U heeft momenteel als enige gemeente een Actieplan Middeldure huur waarin u verschillende acties heeft opgenomen. Wel is de gemeente Amsterdam momenteel bezig om een aanvalsplan middeldure huur op te stellen, omdat zij merkt dat gezinnen onvoldoende aan bod komen.

Net als u heeft de gemeente Amsterdam haar beleid tot op heden vooral gericht op het aantal middeldure huurwoningen dat de komende jaren toegevoegd moet worden. Nu de middeldure huurmarkt volwassen begint te worden, staat ook Amsterdam voor de uitdaging om meer vanuit doelgroepen te redeneren. U bent samen koploper op het gebied van middeldure huur, dit kunt u blijven door naast kwantiteit ook van kwaliteit te redeneren. Een gebiedsvisie helpt daarbij, zie hiervoor het volgende hoofdstuk.

In bijlage A geven we drie praktijkvoorbeelden van andere gemeenten; wat zij doen op het vlak van de middeldure huur. Onze ervaring is dat buiten deze voorbeelden om momenteel weinig vernieuwende instrumenten ingezet. We merken wel dat steeds meer gemeenten en marktpartijen (voornamelijk institutionele beleggers) met een verkenning bezig zijn over aspecten waarover zij afspraken willen maken om te sturen op middeldure huurwoningen.

3 Overzicht gemeentelijke instrumenten

3.1 Instrumentarium vereist visie en afwegingskader over minimale omvang

U heeft als gemeente verschillende publiekrechtelijke en privaatrechtelijke instrumenten in handen om te sturen op middeldure huur in Utrecht. Voordat u een afweging maakt welke instrumenten u wenst in te zetten, raden wij u aan om een duidelijke visie rondom middeldure huur te ontwikkelen. U kunt hierbij in het bijzonder denken aan een ruimtelijk afwegingskader gekoppeld aan de minimale omvang van een middeldure huurwoning. In dit beleidsdocument kunt u bijvoorbeeld aangeven op welke locaties u mee wilt werken aan de realisatie van kleinere middeldure huurwoningen.

Zie onderstaande kaart voor een indicatieve indeling. In enkel de binnenstad en stationsgebied kunt u bijvoorbeeld kleine middeldure huurwoningen met een minimale omvang van 30 m² gbo toelaten. In de ring daaromheen kunt u sturen op een minimale omvang van 50 m² gbo en daarbuiten bijvoorbeeld 70 m² gbo. Op die manier kunt u de mogelijke overmaat aan kleine appartementen voorkomen. U kunt bijvoorbeeld ook sturen op het aandeel appartementen versus grondgebonden woningen, om in bepaalde wijken in te zetten op gezinnen.

Figuur 1: indicatieve gebiedsindeling minimale omvang middeldure huurwoningen



Met een ruimtelijk afwegingskader als hierboven zorgt u voor meer duidelijkheid voor marktpartijen en geeft u zichzelf handvatten om sturing mogelijk te maken. Een transparante visie op de minimale omvang van middeldure huurwoningen helpt u bij het afdwingen van de door u gewenste kwaliteit. Hierdoor is het voor ontwikkelaars en beleggers klip en klaar waar en aan wat voor middeldure huurprojecten u als gemeente wilt meewerken. Op die manier creëert u bovendien voorzienbaarheid (duidelijkheid wat waar kan en ook wat waar niet (meer) kan) en stimuleert u de markt om met plannen te komen die passen in uw gemeentelijke visie.

Verschillende gemeenten werken al met selectieve gebiedsindeling voor specifieke woningtypen. Bijvoorbeeld als het gaat om studentenhuisvesting:

- De gemeente Leeuwarden heeft in haar Woningbouwkader 2016 specifieke locaties geselecteerd waar men terughoudend is in het meewerken aan het realiseren van onzelfstandige woonruimte voor studenten. De gemeente werkt alleen mee aan zelfstandige studentenhuisvesting in de binnenstad, bij de Kenniscampus en de zone Watercampus/Van Hall Instituut.
- De gemeente Maastricht hanteert sinds 2015 specifieke zones waarbinnen een maximale concentratie kamerverhuur aan studenten is vastgesteld: 15% in de stadsrand, 30% in het stedelijk gebied en geen maximum in het centrum.

MIDDELDURE HUUR ZORGT ALLEEN VOOR DOORSTROMING BIJ EEN VEELZIJDIG PRODUCT

Uw Actieplan Middeldure Huur van 2014 heeft als doel om het aanbod van middeldure huur te vergroten, om in de grote vraag te voorzien. Volgens uw woonvisie uit 2015 past het inzetten op het middeldure huursegment (€ 711 tot € 900) bij de doelstelling om doorstroming van goedkope scheefwoners te bevorderen. Huurwoningen vanaf € 900 passen niet of beperkt binnen dit beleid omdat dit segment simpelweg geen betaalbaar alternatief biedt voor de scheefwonende middeninkomens.

Middeninkomens zijn divers qua huishoudenssamenstelling. Een eenzijdig aanbod van kleine appartementen in dit huursegment sluit niet aan bij de vraag van deze diverse doelgroep. Daarom onderzoekt u de mogelijkheden om naast op prijs ook op minimale oppervlaktes en woningtypen te kunnen sturen.

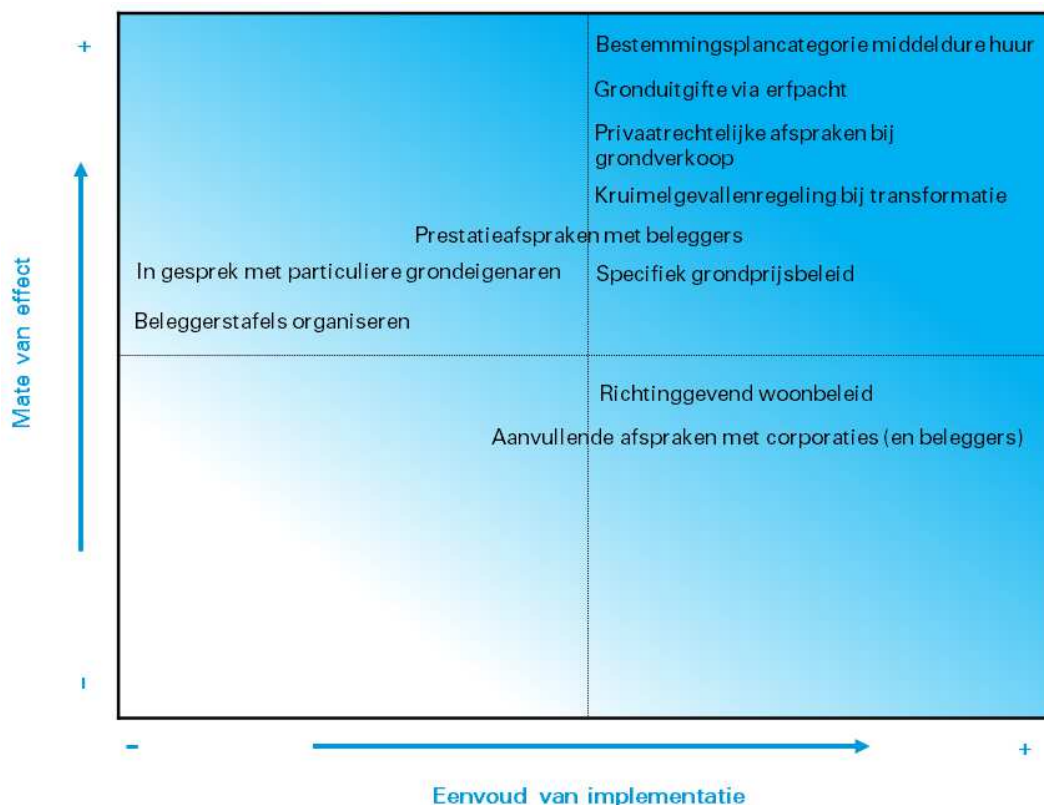
Dit betekent dat u diverse doelen heeft waarop u mogelijk wilt sturen:

- Stimuleren van een goed kwantitatief én kwalitatief aanbod van middeldure huurwoningen op diverse locaties, die langdurig tot de middeldure huur behoren (dus grip op huurprijsontwikkelingen).
- Bevorderen van doorstroming van sociale huurwoningen naar middeldure huurwoningen.
- Zorgen voor voldoende flexibiliteit richting marktpartijen (keuze tussen verhuur, samenvoegen en uitponden op termijn).

3.2 Mogelijke instrumenten om mee te sturen

U wilt graag weten welke instrumenten u als gemeente kunt inzetten om te sturen op de kwaliteit van middeldure huurwoningen. Hierna volgt een overzicht van de mogelijk instrumenten. De mate waarin een instrument inzetbaar is, hangt af van de combinatie (1) effect en (2) eenvoud van implementatie. Nieuwe afspraken over al bestaande ontwikkellocaties kunnen bijvoorbeeld heel effectief zijn, maar zijn ook bijzonder lastig te realiseren omdat u nieuwe wensen op tafel legt waar de ontwikkelaar niet aan mee hoeft te werken. In de onderstaande figuur staat een overzicht van alle instrumenten, ingedeeld naar mate van effect en eenvoud van implementatie. We raden u bij de meeste instrumenten (zeker de privaatrechtelijke overeenkomsten met marktpartijen) aan om aan te sturen op een periode van 15 tot 25 jaar, waar nu in veel gevallen voor 10 jaar wordt gekozen. Nu de druk op de Utrechtse woningmarkt hoog is en investeerders op grote schaal in middeldure huurwoningen willen investeren, is het voor u een momentum om voor een zo lang mogelijke periode afspraken te maken. Hierdoor kunt u er bijvoorbeeld voor zorgen dat woningen niet binnen een relatief korte periode worden uitgepond en behouden blijven voor het middeldure huursegment.

Figuur 2: overzicht effectiviteit en complexiteit instrumenten



Bron: Stec Groep (2017).

Tabel 2: overzicht instrumenten voor de gemeente Utrecht

Instrument	Toelichting	Effecten	Overig
Bestemmingsplan-categorie middeldure huur (publiekrechtelijk)	Middeldure huur wordt naar verwachting, naast sociale huur en wonen algemeen, een aparte bestemmingsplancategorie. Volgens de huidige planning per medio juli 2017. Door middel van een gemeentelijke verordening kunt u sturen op maximale huurprijs en een minimale exploitatietermijn. We verwachten dat de nieuwe bestemmingsplancategorie blijft in de nieuwe Omgevingswet (2019 of later). Zie eind van deze paragraaf voor een verdere toelichting.	• Middeldure huur wordt afdwingbaar, ook op grond in particulier bezit. • Maximum huren en exploitatietermijnen worden vastgelegd in de gemeentelijke verordening. • Creëren voorzienbaarheid¹ bij bestemmingswijziging. • Regulering van de huurprijsstijging is voornamelijk niet opgenomen in de conceptregeling, waardoor u hier publiekrechtelijk niet op kunt sturen. • Geen mogelijkheid tot sturen op m²/prijs per m². Wel op totale huurprijs.	• Doet u nog niet, kan namelijk nog niet. • Past in uw huidige beleid. • Monitoring door: - o Check in uw WOZ-bestand of de eigenaar en bewoner verschillen. - o Check aanvangshuren op projectwebsite. - o Houd exploitatietermijn bij in eigen database en check regelmatig bij het Kadaster.
Prestatieafspraken met beleggers (privaatrechtelijk)	U kunt met (institutionele) beleggers afspraken maken over: grondprijzen, realisatieverplichtingen, exploitatieduur (en compensatie bij eerder uitponden), indexatie van maximale huurprijzen, oppervlaktes en woningtypes. Maak de prestatieafspraken generiek en zet in op een periode van 15 tot 20 jaar.	• Verbetert langdurige relatie met beleggers en zorgt voor meer betrokkenheid. • U daagt naast corporaties andere langetermijnpartijen uit om mee te denken met uw woningmarkt. • Het verplicht u ook min of meer om grond ter beschikking te stellen. U moet uw prestaties ook halen. • Jaarlijks moet u in gesprek met de beleggers over de doelstellingen van het aankomende jaar. • Mogelijkheid tot (indirect) sturen op m²/prijs per m².	• Doet u nog niet (wel heeft u een intentieovereenkomst met een belegger). • Past in uw huidige beleid. • Monitoring door: - o Check in uw WOZ-bestand of de eigenaar en bewoner verschillen. - o Check aanvangshuren op projectwebsite. - o Houd exploitatietermijn bij in eigen database en check regelmatig bij het Kadaster. - o Huurlijsten jaarlijks na verhoging inzien, bijvoorbeeld met accountantsverklaring.
Gronduitgifte met erfpacht (privaatrechtelijk)	Door middel van de bepaling 'beperking van genot' kunt u sturen op de gewenste ontwikkeling met betrekking tot: type, afmeting, kwaliteit en (stijging) van huurprijzen.	• Bepalingen gaan van rechtswege over op rechtsopvolgers. • Negatieve connotatie met erfpacht verlaagt mogelijk de courantheid van het vastgoed. • Dit instrument kunt u alleen inzetten als u zelf grondeigenaar bent. • Gespreide grondopbrengsten door verpachting. • Mogelijkheid tot sturen op m²/prijs per m².	• Doet u al (kunt u meer doen). • Monitoring door: - o Check in uw WOZ-bestand of de eigenaar en bewoner verschillen. - o Check aanvangshuren op projectwebsite. - o Houd exploitatietermijn bij in eigen database en check regelmatig bij het Kadaster. - o Huurlijsten jaarlijks na verhoging inzien, bijvoorbeeld met accountantsverklaring.

¹ Voorzienbaarheid: bij schade door bestemmingswijziging kan planschadevergoeding worden aangevraagd. Door voorzienbaarheid te creëren, voorkomt u aansprakelijkheid.

Instrument	Toelichting	Effecten	Overig
(Anterieure overeenkomst) via kruimelgevallen-regeling bij transformatie (mix publiek- en privaatrecht)	Indien bij transformatie sprake is van een bestemmingswijziging kunt u via de kruimelgevallenregeling (Bor) middeldure huur afdwingen en/of (privaatrechtelijke) afspraken maken over de kwalitatieve invulling daarvan. De kruimelregeling versnelt de procedure en geeft u positie in de onderhandelingen met eigenaar. Soms bent u zelf eigenaar (transformatie gemeentelijk /maatschappelijk vastgoed).	• Transformatie biedt de mogelijkheid om binnen bestaand stedelijk gebied middeldure huur te realiseren. • De kruimelregeling geeft u positie ten opzichte van particuliere grondbezitters. • Denk ook na over mogelijkheid samenvoegen woningen, zie box onder deze tabel. • Monitoring is niet nodig door afspraken vooraf. • Verzwaart de relatief makkelijke procedure tot transformatie. • Mogelijkheid tot sturen op m²/prijs per m².	• Doet u nog niet. • Past in uw huidige beleid. • Monitoring door: - o Check in uw WOZ-bestand of de eigenaar en bewoner verschillen. - o Check aanvangshuren op projectwebsite. - o Houd exploitatietermijn bij in eigen database en check regelmatig bij het Kadaster. - o Huurlijsten jaarlijks na verhoging inzien, bijvoorbeeld met accountantsverklaring.
Privaatrechtelijke afspraken maken bij grondverkoop	Bij de verkoop van grond kunt u privaatrechtelijke afspraken maken met de kopende partij, in de vorm van een kettingbeding of kwalitatieve verplichting. Hierin kunt u afspraken maken over de aanvanghuur, maximale huurstijging, exploitatietermijn (en compensatie/boete bij vervroegd uitpanden) en kwalitatieve eisen van de woning.	• Privaatrechtelijk kunt u relatief gemakkelijk afspraken maken. • Lagere grondopbrengsten door privaatrechtelijke beperkingen. • Na verkoop heeft u nog maar beperkte invloed op het grondgebruik. • Eén op één verkoop is lastiger door aanbestedingsregels. • Mogelijkheid tot sturen op m²/prijs per m².	• Doet u al (kunt u meer doen). • Past in uw huidige beleid. • Monitoring door: - o Check in uw WOZ-bestand of de eigenaar en bewoner verschillen. - o Check aanvangshuren op projectwebsite. - o Houd exploitatietermijn bij in eigen database en check regelmatig bij het Kadaster. - o Huurlijsten jaarlijks na verhoging inzien, bijvoorbeeld met accountantsverklaring.
Specifiek gemeentelijk grondprijsbeleid voor middeldure huur (privaatrechtelijk)	Middeldure huurwoningen geven veelal een lagere residuele grondwaarde dan koopwoningen. Specifieke gemeentelijke grondprijzen voor middeldure huur geeft beleggers meer kans op een haalbare business case.	• Relatief gemakkelijk in te voeren instrument. • Lagere grondopbrengsten. • Indirecte subsidie vormt geen prikkel voor beleggers om redenermentseis te verlagen. • Geen sturing op prijzen en kwalitatieve aspecten van de bebouwing. • Mogelijkheid tot sturen op m²/prijs per m². Combinatie met vorige.	• Doet u al. • Past in uw huidige beleid. • Monitoring door: - o Check in uw WOZ-bestand of de eigenaar en bewoner verschillen. - o Check aanvangshuren op projectwebsite. - o Houd exploitatietermijn bij in eigen database en check regelmatig bij het Kadaster. - o Huurlijsten jaarlijks na verhoging inzien, bijvoorbeeld met accountantsverklaring.
Richtinggevend woonbeleid ten aanzien van middeldure huur (mix)	Leg in uw woonbeleid de nadruk op middeldure huur, zoals u nu al doet in het Actieplan Middeldure Huur.	• Concreet beleid geeft een kapstok om projecten aan op te hangen. • U geeft handen en voeten aan uw ambitie. • Onvoldoende concreet beleid kan onvoldoende als een stok achter de deur fungeren. Daarom vertalen naar afwegingskader (3.1) en andere genoemde instrumenten in deze tabel. • Mogelijkheid tot (indirect) sturen op m²/prijs per m².	• Doet u al min of meer. • Past in uw huidige beleid. • Monitoring niet van toepassing.

Instrument	Toelichting	Effecten	Overig
Aanvullende afspraken met corporaties (en beleggers) (privaatrechtelijk)	Afspraken met betrekking tot het verkopen van bezit en doorstroming van scheefhuurders. Betrek ook beleggers hierbij om doorstroming op gang te brengen (zie derde tekstbox in bijlage A).	• Complementaire samenwerking tussen stakeholders. • Bevordering van doorstroming op de woningmarkt. • Processen met meerdere stakeholders kosten relatief veel tijd. • Mogelijkheid tot sturen op m²/prijs per m².	• Doet u nog niet. • Past in uw huidige beleid. • Monitoring door: - o Check (ver)koopaktes bij het Kadaster met bijbehorende kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen. - o Vraag corporaties bij jaarlijkse prestatieafspraken om inzicht in verkocht bezit.
Beleggerstafels (privaatrechtelijk)	Het bij beleggers onder de aandacht brengen van posities. Een bidbook geeft hier aanleiding voor. Betrek ook corporaties indien zij bereid zijn bezit uit te ponden aan beleggers.	• Vroeg betrekken van marktpartijen bij het proces. • Het betrekken van marktpartijen aan de voorkant van het proces vraagt om geduld, processen kunnen lang duren. • Mogelijkheid tot (indirect) sturen op m²/prijs per m². Vooral in combinatie met andere instrumenten.	• Heeft u gedaan. • Past in uw huidige beleid. • Monitoring door: - o Check in uw WOZ-bestand of de eigenaar en bewoner verschillen. - o Check aanvangshuren op projectwebsite. - o Houd exploitatietermijn bij in eigen database en check regelmatig bij het Kadaster. - o Huurlijsten jaarlijks na verhoging inzien, bijvoorbeeld met accountantsverklaring.

Bron: Stec Groep (2017).

Toelichting middeldure huur aparte bestemmingsplancategorie

De ministeries van BZK en I&M hebben het voornemen om het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) te wijzigen. Met deze wijziging krijgen gemeenten de mogelijkheid om in bestemmingsplannen naast de categorieën sociale huur, sociale koop en particulier opdrachtgeverschap ook geliberaliseerde woningen voor middeldure huur als een aparte categorie aan te wijzen.

Middeldure huurwoningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens, vallen nu, net als koopwoningen, in het deel van het bestemmingsplan waar geen verdere eisen aan kunnen worden gesteld. Gemeenten hebben dus geen mogelijkheid om zeker te stellen dat er structureel woningen beschikbaar komen en blijven voor de middeldure huur. Met de (voorgenomen) wijziging van het Bro wordt het mogelijk dat de gemeente de categorie geliberaliseerde woning voor middeldure huur kan aanwijzen in het bestemmingsplan.

Hierbij dient de gemeente apart in een gemeentelijke verordening te bepalen:

- De maximale aanvangshuur voor middeldure huurwoningen. Zo kan de gemeente rekening houden met de in die regio geldende marktprijzen voor huurwoningen. Deze maximale aanvangshuurprijs wordt jaarlijks geïndexeerd, bijvoorbeeld op basis van de consumentenprijsindex (CPI) van het CBS. Koppeling van de maximale aanvangshuur aan het verhuurbaar vloeroppervlak is indirect mogelijk door in het bestemmingsplan het minimale woonoppervlak vast te stellen.
- De termijn dat de woningen (in ieder geval) behouden blijven als middeldure huurwoning. Dat is ten minste tien jaar. De woning kan in die periode dus niet worden verkocht (uitgepand) door de verhuurder. Hiermee kunnen gemeenten het middensegment structureel vergroten. Overweeg intern welke termijn u wenselijk acht. Gezien de krapte in de middeldure huurmarkt in Utrecht schatten we in dat 15 tot 20 jaar ook een realistische termijn kan zijn voor (institutionele) beleggers.

Het ministerie van BZK noemt geen bovengrens voor het segment middeldure huur en noemt in de conceptregeling geen mogelijkheden om de huurprijsstijging te reguleren. Hiervoor zult u dus alsnog privaatrechtelijke afspraken moeten maken met de afnemende partij.

KLEINE APPARTEMENTEN SAMENVOEGEN IN COMBINATIE MET TIJDELIJKE CONTRACTEN

De huidige markt zet beleggers aan om kleine appartementen met relatief hoge huren te realiseren. Op korte termijn is er naar onze inschatting voldoende vraag naar dit product, maar op lange termijn kan dit – vooral op minder centraal gelegen plekken – onwenselijk zijn voor de kwaliteit van de woningvoorraad. U kunt dit ondervangen door afspraken te maken over de mogelijkheid tot samenvoeging van appartementen op een bepaalde termijn.

Zo kunt u afdwingen dat een deel van de tussenmuren niet dragend of gewapend zijn, zodat deze bij samenvoeging gemakkelijk zijn te doorbreken. Houd er wel rekening mee dat dit voor de ontwikkelaar (en indirect belegger) extra kosten met zich meebrengt, waardoor het object op korte termijn incouranter is. Voor samenvoeging is een vergunning verplicht, waarbij een algemene leefbaarheidstoets en volkshuisvestelijke toets wordt gedaan.

U moet dan ook afspraken maken over huurtermijnen. Tijdelijke contracten kunnen uitkomst bieden om te waarborgen dat woningen tegelijkertijd vrijkomen en er dus geen leegstand ontstaat. De maximaal vast te leggen duur van een huurcontract is 2 jaar.

Monitoring geheel van afspraken

Bij de bovengenoemde instrumenten kunt u in meer of mindere mate afspraken sturen op het product dat u wenst. Met deze instrumenten kunt u afspraken maken over huurprijzen en de maximale stijging daarvan, aantallen, afmetingen, kwaliteit en minimale exploitatieduur.

Momenteel wordt door gemeenten bij afspraken met marktpartijen vaak een periode van 10 jaar gehanteerd. Gezien de druk op de Utrechtse woningmarkt achten we een periode van 15 of misschien 20 jaar ook realistisch. Een aantal mogelijkheden zijn:

- Koppeling huurstijging aan de CPI of een percentage van de WOZ-waarde. Zo stuurt u niet alleen op aanvangshuur, maar houdt u de huren ook op langere termijn marktconform en aansluitend op uw beleid. U kunt juridisch vastleggen dat u jaarlijks de huurlijst na huurverhoging kunt inzien, om te monitoren of aan de afspraak wordt voldaan.
- Compensatie of boeteregeling bij vroegtijdig uitponden door de belegger. Als de belegger eerder start met uitponden dan de afgesproken termijn profiteert hij onrechtmatig van de residuele grondprijs gericht op middeldure huur. Koppel de hoogte van het compensatiebedrag aan de actuele marktconforme grondwaarde om speculatie te voorkomen.

Naast koppeling van de maximale huurstijging aan de CPI of een percentage van de WOZ-waarde kunt u ook een koppeling maken met de liberalisatiegrens. Dit raden we echter af aangezien de liberalisatiegrens geen marktconforme indicator is, maar wordt ingegeven door Rijksbeleid. De hoogte van de toekomstige liberalisatiegrens is bovendien onduidelijk.

Monitoring vereist van uw ambtelijke organisatie personele capaciteit, wees u hiervan bewust. Er moet worden toegezien op de handhaving van de gemaakte afspraken, zoals aanvangshuren, huurstijging, exploitatietermijnen en bouwkundige uitvoering. Hieronder lichten we een aantal opties voor monitoring toe:

- Bouwkundige kenmerken: leg in afspraken vast dat u voor start bouw inzage krijgt in de tekeningen. Zo kunt u door een bouwkundig specialist laten controleren of de tekeningen conform de afspraken zijn.
- Exploitatietermijn: leg contractueel vast dat u door de belegger wordt ingelicht als het bezit eerder dan de afgesproken termijn wordt uitgepond of complexgewijs wordt verkocht. In een bestand kunt u zelf afspraken en termijnen bijhouden. Voer periodiek en steekproefsgewijs checks uit bij het Kadaster door het opvragen van kadastrale gegevens van het object.
- Aanvangshuur en huurstijging: beleggers staan onder toezicht van accountants. Leg contractueel vast dat u jaarlijks de huurlijsten (met huurgegevens, waaronder huurstijging) van de desbetreffende complexen en de ondertekende accountantsverklaring ontvangt. Voer een check uit of beide documenten overeenkomstig zijn met elkaar.

RECHTSOPVOLGING BIJ PRIVAAT- EN PUBLIEKRECHTELIJKE AFSPRAKEN

Let er bij privaatrechtelijke afspraken op dat deze overgaan op rechtsopvolgers, bijvoorbeeld bij complexgewijze verkoop aan een andere belegger. Gronduitgifte in erfpacht, een kettingbeding in combinatie met kwalitatieve verplichting gaat van rechtswege over op rechtsopvolgers. Voor u als gemeente kan het wenselijk zijn om kennis te maken met de rechtsopvolger. Ook hierover kunt u privaatrechtelijke afspraken maken. Bijvoorbeeld door goedkeuring van de gemeente en kennismaking af te dwingen bij complexgewijze verkoop.

Bijlage A: enkele praktijkvoorbeelden

PRAKTIJKVOORBEELD 1: PILOTS VOOR ZELFBOUW HUURWONINGEN VIA WOONCOÖPERATIEVEN

Begin 2016 stemde de gemeenteraad van Amsterdam in met het mogelijk maken van drie nieuwbouwpilots voor wooncoöperaties in de sociale en/of middeldure huur. Voordelen van wooncoöperaties zijn onder andere: een grotere diversiteit aan woningen en bewoners, een andere manier van beheer, lagere beheerskosten en onderlinge solidariteit.

Onder Amsterdammers is er veel belangstelling voor het wonen in een wooncoöperatief. Dat blijkt niet alleen uit aanmeldingen om mee te mogen doen met de nieuwbouwpilots, het blijkt ook uit het tweejaarlijks onderzoek Wonen in Amsterdam. Bijna de helft van de ondervraagde Amsterdammers geeft aan bij verhuizen (ook) interesse te hebben om in een wooncoöperatie te wonen. De vraag is dus groot. Maar tegelijkertijd zijn nog veel praktische zaken uit te zoeken. Daarom is besloten in de nieuwbouw te starten met het opdoen van ervaring op drie pilotlocaties.

In de contracten van de nieuwbouwpilots wordt vastgelegd dat de door de wooncoöperatieven aan de gemeente te betalen grondprijs lager is dan de reguliere grondprijs. Dat gaat gepaard met voorwaarden dat de woningen bijvoorbeeld niet mogen worden verkocht en er jaarlijks enkel een beperkte huurstijging plaats mag vinden.

Bron: Gemeente Amsterdam & Platform31 (2016).

PRAKTIJKVOORBEELD 2: RUIME STEUN IN GEMEENTERAAD VOOR OPRICHTING INVESTERINGSVEHIKEL VOOR HET WALLENGEBIED

Het heeft vier jaar geduurd, maar nu heeft burgemeester Van der Laan de gemeenteraad overtuigd van zijn aanpak van postcodegebied 1012.

De essentie van het voorstel: de gemeente stapt als partner in een publiek-private samenwerking om vastgoed aan te kopen en te beheren in het postcodegebied 1012. Doel is om via maatschappelijke investeringen een tegenwicht te bieden aan de marktpartijen die in het gebied opereren. Zo hoopt de gemeente onwenselijke invloeden te kunnen tegengaan, zoals zwart geld, mensenhandel, maar ook legale ontwikkelingen als het opdrijven van (winkel)huren.

In ruil voor een miljoeneninvestering in de aanpak van de Wallen verlangt Syntrus Achmea elders in de stad voor € 60 tot € 150 miljoen ontwikkellocaties, waar vooral duurdere huurwoningen moeten komen.

Bron: Parool (2015), NRC (2016).

PRAKTIJKVOORBEELD 3: EIGEN HAARD BEVORDERT DOORSTROMING IN AMSTELVEEN

Woningcorporatie Eigen Haard verhuurde 38 van 44 woningen in een nieuwbouwcomplex in Amstelveen aan doorstromers. Met een voorrangsregeling krijgen scheefhuurders de mogelijkheid door te stromen naar een vrijesectorhuurwoning. Eigen Haard doet dit om zowel goedkoop als duur scheefwonen tegen te gaan.

Eigen Haard benaderde huurders met een relatief hoog inkomen en een (lichte) verhuiswens. Door goede informatievoorziening en voorrangsregels werden zij gestimuleerd te verhuizen naar een vrijesectorhuurwoning. Gemiddeld betalen de huurders nu € 250 meer per maand. Het project kostte wel veel tijd en leidde tot langere aanvangsleegstand. Eigen Haard wil in de toekomst de samenwerking aangaan met andere corporaties en beleggers (die woningen in het middensegment beschikbaar stellen voor doorstroming) om het succes uit te bouwen.

Bron: 'Eigen Haard verleidt huurders tot doorstromen.' Aedes (29 november 2016).