Burgemeester en Wethouders
Postadres Postbus 16200, 3500 CE Utrecht
Telefoon 030 - 286 10 00
www.utrecht.nl

Leden van de Commissie Stad en Ruimte

Behandeld door	Ellen van Beckhoven	**Datum**	19 mei 2015
Doorkiesnummer	030 - 28 64405	**Ons kenmerk**	15.505183
E-mail	e.van.beckhoven@utrecht.nl	**Onderwerp**	Stand van zaken Actieplan Middeldure Huur
Bijlage(n)	Stand van zaken locaties bidbook		
Uw kenmerk		**Verzonden**	
Uw brief van		Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden	

Geachte leden van de commissie Stad en Ruimte,

In juli 2014 is het Actieplan Middeldure Huur opgesteld. Middels deze brief informeren wij u graag over de stand van zaken van dit Actieplan.

Vergroten van het woningaanbod in het middeldure huursegment is een speerpunt in het huidige coalitieakkoord. Met het Actieplan geven we invulling aan de faciliterende rol van de gemeente bij het vergroten van dit aanbod.

Momenteel bestaat ca. 8% van de woningvoorraad in Utrecht uit vrije sector huurwoningen (ca. 11.000 woningen), voornamelijk appartementen. De vraag naar woningen in dit segment is echter vele malen groter. Onderzoek laat zien dat, uitgaande van verschillende scenario's, de potentiële vraag naar vrije sector huurwoningen de komende 10 jaar ligt tussen de 1.500 en 2.500 per jaar. Rekening houdend met het vrijkomende aanbod en de planvoorraad, betekent dit voor de komende 5 jaar een jaarlijks tekort van circa 250 tot 1.200 woningen. De vraag heeft met name betrekking op het middeldure huursegment, d.w.z. het segment net boven de liberalisatiegrens, met huren tussen € 710,- en € 900,- (Stec Groep, september 2014[1]). Deze categorie vormt een ontbrekende schakel op de Utrechtse woningmarkt, zowel op korte als op de lange termijn.

Verschillende ontwikkelingen zorgen voor een blijvende en toenemende behoefte aan woningen in het middeldure huursegment, zoals de structurele instroom van jonge huishoudens (i.v.m. studie, aanbod voorzieningen), veranderingen in de samenleving (andere samenlevingsvormen, meer flexibiliteit), en gevolgen van veranderingen in wet- en regelgeving (o.a. 90% regeling, afbouwen aftrek hypotheekrente). Ook ontwikkelingen op de 'startersmarkt' leiden tot een toenemende vraag naar dit segment; starters blijken de koop van een appartement in toenemende mate 'over te slaan' en in plaats daarvan langer te blijven huren.

[1] Inzicht in marktpotentie vrije sector huur in Utrecht: http://www.utrecht.nl/fileadmin/uploads/documenten/3.ruimtelijk-ontwikkeling/Wonen/Inzicht_in_marktpotentie.pdf

Door de voorraad van dit type woningen uit te breiden wordt de druk op de sociale huursector beperkt (minder instroom), worden afgestudeerden voor de stad behouden en worden ouderen bediend die een alternatief zoeken voor hun koopwoning.

(Stimulerings)maatregelen

In het kader van het Actieplan Middeldure Huur is een aantal (stimulerings)maatregelen uitgevoerd. Het genoemde onderzoek naar de marktpotentie van dit segment is één van die maatregelen. Op 30 september 2014 zijn de onderzoeksresultaten gepresenteerd aan verschillende Nederlandse beleggers en particuliere verhuurders (Vastgoedbelang). Tijdens die bijeenkomst is ook het zogenoemde bidbook: '*Utrecht, Stad met stijl in het hart van Nederland*'[2] geïntroduceerd. Het bidbook, met zowel gemeentelijke als particuliere locaties, bevat de voor de ontwikkeling van in hoofdzaak middeldure vrije sector huurwoningen 9 meest geschikte locaties in de stad. Beide producten zijn tijdens de Expo Real in München (6 t/m 8 oktober 2014) aangeboden aan buitenlandse beleggers en aan Minister Blok. De reacties zijn steeds zeer positief: "goed dat de gemeente Utrecht met dit initiatief komt en werk maakt van vrije sectorhuurwoningen". In de bijlage vindt u een overzicht met de stand van zaken van de locaties uit het bidbook.

Naar aanleiding van de presentatie van het bidbook en de onderzoeksresultaten hebben veel vastgoedpartijen hun interesse kenbaar gemaakt aan en in de gemeente. De relatie met potentiële investeerders is hierdoor versterkt. Samenwerking met vastgoedpartijen is van belang om het aanbod op orde te krijgen. In dat kader heeft vorig jaar bijvoorbeeld een rondetafelbijeenkomst plaatsgevonden met een groep relevante (markt)partijen, waaronder institutionele en particuliere beleggers. En begin dit jaar was het thema één van de centrale onderwerpen tijdens het stadsgesprek over de actualisatie van de woonvisie. Met een aantal partijen is de samenwerking structureler van aard. Zo bestaat bijvoorbeeld het voornemen om de onderlinge samenwerking tussen de gemeente en Syntrus Achmea bij het vergroten van het middeldure vrije sectorhuursegment, te benadrukken via de ondertekening van een brief.

Tijdens de (groeps)gesprekken werd onder andere duidelijk dat marktpartijen het liefst 1 op 1 locaties aangeboden krijgen. Een openbaar aanbestedingstraject kost veel geld en het risico dat zij uiteindelijk niet worden gekozen, vinden partijen vaak te groot. Mede door dit signaal is ervoor gekozen om openbare aanbestedingen van gemeentelijke locaties die zich ervoor lenen, te organiseren via een combinatie van meervoudig onderhands aanbesteden en een concurrentiegerichte dialoog. Met deze procedures wordt met een openbare aankondiging binnen een kort tijdsbestek een aantal partijen geselecteerd met wie de rest van de procedure wordt doorlopen. Partijen weten op deze manier snel waar zij aan toe zijn zonder veel voorinvesteringen te hebben gedaan.
Door de individuele gesprekken en de groepsbijeenkomsten ontstaat dus meer inzicht in de werkwijze en voorkeuren van beleggers. Ook wordt de opgedane kennis gebruikt om partijen aan elkaar te verbinden (makelen en schakelen).

Een andere stimuleringsmaatregel is de vaste minimale lage grondprijs die de gemeente sinds 2013 hanteert voor middeldure vrije sector huurwoningen. Tegenover die vaste lage grondprijs staat dat in de erfpachtvoorwaarden bij uitgifte wordt opgenomen dat de woningen 10 jaar lang in dit segment verhuurd moeten blijven en dat bij uitponding meerwaarde betaald moet worden. Conform amendement 3 (2015) hebben beleggers de mogelijkheid om grond te kopen tegen

[2] Utrecht, Stad met stijl in het hart van Nederland: http://www.utrecht.nl/fileadmin/uploads/documenten/3.ruimtelijk-ontwikkeling/Wonen/Bidboek_Utrecht.pdf

marktconforme prijs zonder meerwaardeclausule, of te kiezen voor uitgifte van grond in erfpacht met een korting met antispeculatiebeding en de genoemde meerwaardeclausule.

Productie middeldure vrije sector huur
Mede door de inzet van de hierboven beschreven stimuleringsmaatregelen is in 2014 gestart met de bouw van circa 800 beleggershuurwoningen, ongeveer gelijk verdeeld over Leidsche Rijn en de rest van de stad. Dit is een enorme toename in vergelijking tot voorgaande jaren. Naast de genoemde maatregelen, kan deze toename worden verklaard door effecten van de crisis op de woningmarkt. Zo is bij een aantal projecten het deel dat in de sociale huur gerealiseerd zou worden, omgezet naar middeldure huur (bijvoorbeeld bij de Veemarkt) of is een deel van de geplande koopwoningen omgezet naar middeldure huur, vanwege het te geringe aantal voorverkopen (bijvoorbeeld bij ROC Overvecht, Kanaleneiland Centrum en deel van het Startblok (Twogether)).
Ook de komende jaren wordt er nog veel gebouwd in dit segment. Tot en met 2019 wordt gestart met de bouw van ruim 1.900 beleggershuurwoningen, waarvan er 1.500 behoren tot het middeldure huursegment, zoals Zijdebalen, Kop van Lombok en Hoge Weide. In bijna 90% van de gevallen gaat het om de realisatie van appartementen. Vraag en aanbod komen de komende jaren dus dichter bij elkaar, maar ook met het toevoegen van deze nieuwe eenheden, wordt het tekort nog niet ingelopen. Stimuleringsmaatregelen blijven dan ook nodig.

Vervolgacties
Zoals gezegd, voorziet het huidige woningbouwprogramma nog niet in de behoefte aan middeldure vrije sector huurwoningen. Op basis van de huidige marktontwikkelingen ontstaat naar verwachting een voorkeur voor het ontwikkelen van woningen in het koopsegment, woningen die in beginsel voor een kleinere groep bereikbaar zijn. Gezien onze doelstellingen ligt het daarom voor de hand om op gemeentelijke locaties (grondexploitaties) in ieder geval een deel middeldure huurwoningen te realiseren. Daar waar sociale huurwoningen in de grondexploitaties vervangen kunnen worden door dit segment, is de omzetting financieel gunstig (zoals bijvoorbeeld bij het project Veemarkt). We moeten er echter ook vanuit gaan dat het opleggen van een minimaal aantal middeldure vrije sector huurwoningen bij een aantal andere locaties ten koste gaat van de grondopbrengst. De gemiddelde grondprijs voor koopwoningen ligt hoger dan de vaste lagere grondprijs die we hanteren voor beleggershuurwoningen.

Onderstaande tabel laat per gemeentelijke locatie uit het bidbook de mogelijkheden zien voor het realiseren van middeldure vrije sector huurwoningen. In de bijlage vindt u meer informatie per locatie.

Locatie	Aantal
Zuidgebouw Stationsgebied	Op basis van de inschrijvingen gaan we voor deze locatie uit van een substantieel deel middeldure vrije sector huurwoningen.
Merwedekanaalzone Defensieterrein	Op dit moment is het aan BPD om een belegger te zoeken. Op basis van het programma uit het Raadsbesluit (25 september 2014) lijkt het aannemelijk dat op deze locatie 150 middeldure vrije sector huurwoningen gerealiseerd kunnen worden.
BEFU terrein	Mogelijkheden voor middeldure vrije sector huurwoningen zijn onderdeel van de nadere studie

	naar de mogelijkheden op dit terrein.
Centrum Overvecht	Minimaal 100 woningen in het middeldure vrije sector huursegment.
Camposdreef	Geen minimum aantal middeldure vrije sector huurwoningen opleggen, maar als beoordelingscriterium hanteren dat dit segment hoger scoort bij de afweging in de tender. De markt zal dan bepalen of het een optie is.
Totaal	**250**

De tabel laat zien dat via de gemeentelijke locaties uit het bidbook de komende jaren minimaal 100, en maximaal 250 middeldure vrijesectorhuur woningen kunnen worden toegevoegd, bovenop de bestaande planvoorraad van 1.500 huurwoningen in dit specifieke segment.

Een andere vervolgactie is om meer inzicht te krijgen in productmarktcombinaties die het beste aansluiten bij verschillende groepen met een middeninkomen (de kwaliteit van de vraag). Deze informatie is bruikbaar voor potentiële investeerders. Aandacht voor vernieuwende concepten binnen het betaalbare deel van het middeldure segment speelt hierbij ook een rol. Verder blijft het in beeld brengen en waar mogelijk wegnemen van belemmeringen bij het tot stand komen van projecten, een belangrijke stimuleringsmaatregel. Tot slot wordt corporaties gevraagd om in het kader van de nieuwe samenwerkingsafspraken een voorstel te doen voor hun liberalisatieprogramma. Liberalisatie van sociale huurwoningen vergroot weliswaar het aanbod van middeldure huurwoningen, maar betekent tegelijkertijd een verkleining van het aanbod betaalbare huurwoningen. Bij het maken van de nieuwe afspraken streven we dan ook naar een goede balans tussen liberalisatie en behoud van voldoende betaalbare huurwoningen.

Wij hopen u met deze brief voldoende te hebben geïnformeerd over de stand van zaken en de vervolgacties binnen het Actieplan Middeldure Huur.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

De secretaris, De burgemeester,