



Gemeente Utrecht

Actieplan Middenhuur

Actualisatie 2017

VASTGESTELD: 7 december 2017

Inhoudsopgave

1	Aanleiding	5
2	Kaders: planproces en grondbeleid	7
3	Stand van zaken	9
3.1	Planvoorraad en prognoses	9
3.2	Knelpunten	9
4	Uitgangspunten	12
5	Instrumenten	15
5.1	Overzicht publiek- en privaatrechtelijke instrumenten – onderzoek Stec Groep.....	15
5.2	Inzet instrumenten	15
5.3	Consistentie met andere regelgeving	17
6	Vervolg	18
7	Raadsbesluit.....	19
	Bijlage 1 Motie 2016/192.....	21
	Bijlage 2 Toelichting planproces en instrumenten	22
	Bijlage 3 Maximale aanvangshuur op basis van GBO	24
	Bijlage 4 Rapport Stec Groep: “Inzicht in instrumentarium middeldure huur Utrecht”	

1 Aanleiding

Utrecht groeit, en doet dit volgens het leidend principe van gezonde verstedelijking. Betaalbaar wonen voor een diversiteit aan huishoudens is daarbij een van de aandachtspunten. Ofwel volgens het 'Coalitieakkoord 2014–2018 Utrecht maken we samen': "Utrecht is een populaire stad om te wonen. Wij willen ruimte bieden aan student, starter en doorstromer, Utrechter en Expat, grote en kleine portemonnee." De Woonvisie 2015 en Ruimtelijke Strategie Utrecht (RSU) sluiten hierbij aan: passend en betaalbaar kunnen wonen zijn hierin belangrijke doelstellingen.

Middenhuur is hierin een categorie die van belang is voor de doelgroepen net afgestudeerden, jonge huishoudens die instromen in sociale huur maar vervolgens niet kunnen doorstromen en daardoor in feite scheefwonen, en gezinnen met een middeninkomen.

Al sinds 2014 wordt door marktpartijen en gemeente ingezet op het middenhuursegment volgens een Actieplan Middenhuur. Het oorspronkelijke actieplan had met name het doel om ontwikkelaars en beleggers ervoor te interesseren om te bouwen in dit segment. Bij het actieplan hoorde een bidbook met kansrijke ontwikkellocaties, waarmee beleggers actief werden benaderd. Tevens is de categorie 'beleggershuurwoning', met een eigen grondprijs, geïntroduceerd in de Grondprijzenbrief 2013.

De combinatie van ambitie, stimuleringsmaatregelen en constructief overleg met marktpartijen werpt zijn vruchten af. De productie van middenhuur toont een flinke toename. Er is ook sprake van een toenemende vraag naar woningen in dit segment, waardoor op dit moment nog steeds sprake is van schaarste op de markt. De prognoses uit het Meerjaren Perspectief Stedelijke Ontwikkeling (MPSO) 2017 tonen echter dat dit tekort kwantitatief wordt ingelopen als de huidige voorraad middenhuurwoningen in stand blijft.

Echter niet alle woningen die worden ontwikkeld in het segment leiden tot de kwaliteit die Utrecht met duurzame, gezonde verstedelijking voor ogen heeft. De druk op het segment is terug te zien in oplopende vierkante meterprijzen. Er zijn projecten gerealiseerd in Utrecht waarvan de prijskwaliteitsverhouding achter blijft bij het gewenste niveau, passend bij het Coalitieakkoord, de Woonvisie en RSU. Bijvoorbeeld met een gebruiksoppervlak van minder dan 40 m², maar wel een huurprijs in het middensegment. Ook zijn er projecten waarbij dusdanige huurprijsstijgingen worden toegepast, dat middenhuurwoningen korte tijd na oplevering al in het dure huursegment vallen. Het gevolg hiervan is geringere kwaliteit binnen het beoogde segment en een oplopend tekort in aanbod, zodanig dat bewoners met middeninkomens de stad moeten verlaten of blijven scheefwonen. Daarom ligt, naast de inzet op productie, het accent in deze actualisatie op een redelijke prijskwaliteitsverhouding van middenhuurwoningen.

Recent heeft ook de rijksoverheid maatregelen aangekondigd om de productie van woningen in het middensegment te stimuleren. Eén daarvan is de aanpassing van het woningwaarderingstelsel. Zelfstandige huurwoningen tot 40m² die tussen 2018 tot en met 2022 worden opgeleverd krijgen extra punten toegekend, waardoor een groot deel van deze woningen in de vrije sector terechtkomt. De verwachting is dat de maatregelen van het Rijk omtrent het aangepaste puntensysteem in de regio Utrecht de trend van kleinere woningen tegen relatief hoge huurprijzen verder in de hand zal werken.

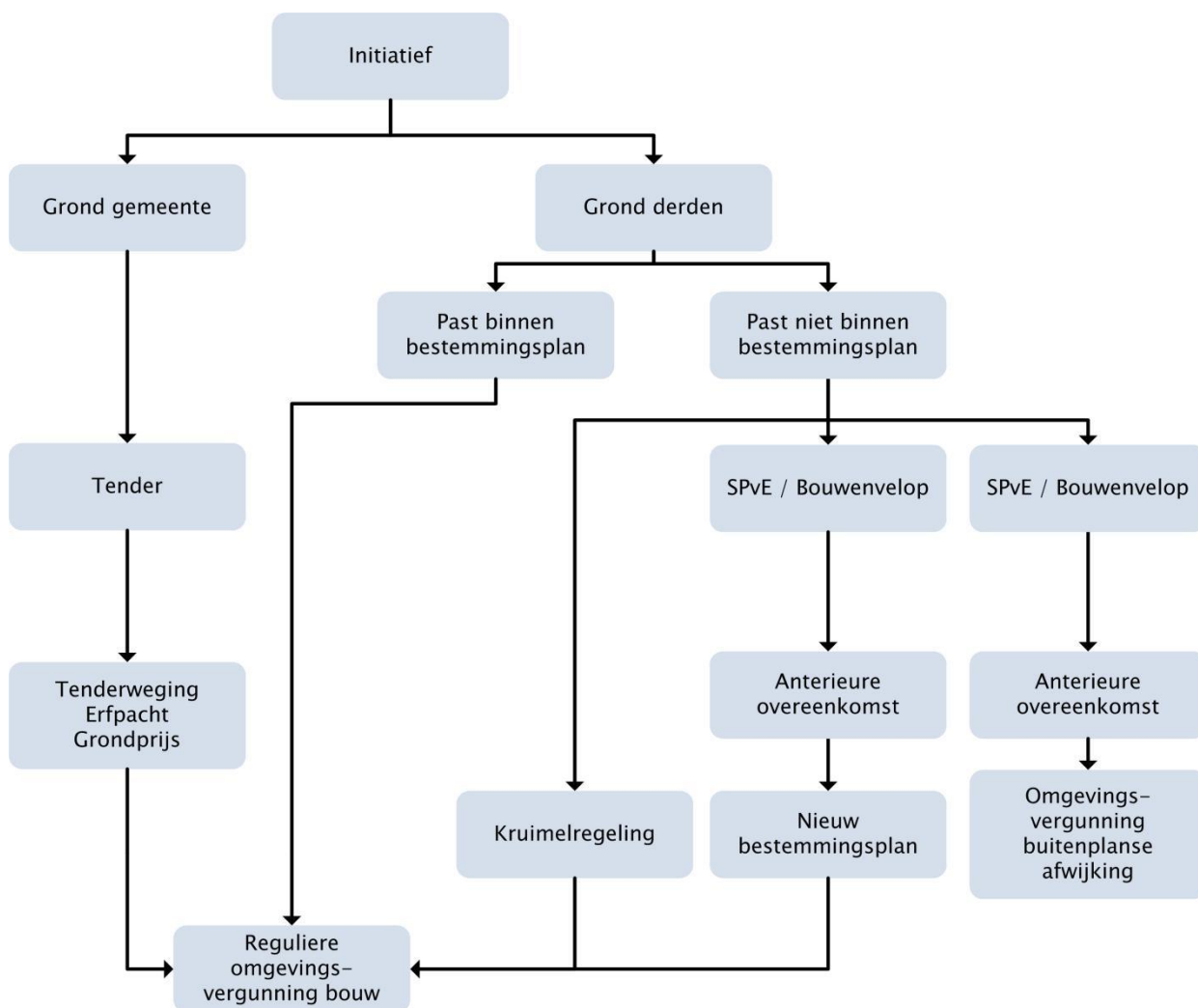
Op 10 november 2016 heeft de gemeenteraad Motie 2016/192 “afspraak = afspraak ook bij middeldure huurwoningen” aangenomen. Hierin wordt het college opgeroepen om “te zoeken binnen haar publiekrechtelijke en privaatrechtelijke mogelijkheden om de afspraken met marktpartijen over de aantallen en hoogte van de huurprijs van middeldure huurwoningen voor langere tijd te borgen en afdoende te kunnen handhaven”.¹

Door de blijvende vraag naar middenhuurwoningen, een woningmarkt onder hoge druk en daardoor schaarste blijft de ontwikkeling van de voorraad middenhuurwoningen een complexe opgave. Daarom zet Utrecht onverkort in op het Actieplan Middenhuur. Een gezamenlijke uitdaging voor gemeente en marktpartijen: Utrecht maken we immers samen.

¹ Zie bijlage 1 voor volledige tekst motie.

2 Kaders: planproces en grondbeleid

De inzet van de gemeente voor het ontwikkelen van middenhuur is in belangrijke mate afhankelijk van de grondpositie en of het initiatief in het geldende bestemmingsplan past. Vereenvoudigd ziet het planproces en bijbehorende instrumenten er als volgt uit:



Zie 'Bijlage 2 - planproces en instrumenten' voor een toelichting op de belangrijkste stappen en bijbehorende instrumenten in het planproces.

Logischerwijs kan de gemeente meer eisen en wensen neerleggen wanneer er een ontwikkeling plaatsvindt op grond in gemeentelijk eigendom. Sinds de Grondprijzenbrief 2013 wordt een aparte grondprijscategorie voor middenhuurwoningen in de beleggershuurmarkt gehanteerd. Tevens is "bij de overdracht van gronden bestemd voor beleggershuurwoningen [...] het erfpacht van toepassing" (Grondprijzenbrief 2016). Bij uitponding van (midden)huurwoningen, waarvan de grond in erfpacht is uitgegeven, ontstaat op basis van de erfpachtvoorwaarden een mogelijkheid om de ontstane meerwaarde van de grond bij de erfpachter op te halen.

Middenhuur kan als voorwaarde worden meegegeven bij de uitgifte van eigen grond, of als de gemeente bij locaties met erfpacht wordt gevraagd om mee te werken aan een transformatie. De gemaakte afspraken worden vervolgens geborgd in de uitgifte- of erfpachtovereenkomst.

Bij een initiatief op grond van derden dat passend is binnen het vigerende bestemmingsplan heeft de gemeente weinig beïnvloedingsmogelijkheden. Bij ontwikkelingen op particuliere gronden waarvoor een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk is wordt uitgegaan van overleg uitmondend in een anterieure overeenkomst. De ontwikkelaar zal in overleg treden met de gemeente voor het verkrijgen van de benodigde vergunning of bestemmingsplanwijziging. In dat overleg kan de wens tot realisering van middenhuur worden ingebracht. Als partijen daarover tot overeenstemming komen worden de afspraken vastgelegd in een zogenaamde anterieure overeenkomst.

3 Stand van zaken

3.1 Planvoorraad en prognoses

Marktpartijen hebben, mede dankzij de inspanningen van het Actieplan, de weg naar middenhuurwoningen in Utrecht gevonden. Wanneer gekeken wordt naar start bouwgegevens (MPSO 2017) in dit segment, is in de prognoses van 2017 t/m 2019 een flinke stijging te zien:

Start bouw middenhuur		
2014	453	gerealiseerd
2015	321	gerealiseerd
2016	557	gerealiseerd
2017	2.019	prognose
2018	1.159	prognose
2019	526	prognose

Voor de aankomende drie jaar is de verwachting dat ongeveer 3.700 middenhuurwoningen in aanbouw worden genomen. Het grootste deel wordt gerealiseerd in het Stationsgebied, Zuidwest, Noordoost en West. Uitgaande van het huidige tekort aan middenhuurwoningen van ongeveer 500 tot 1.500 woningen per jaar, betekent dit dat – met de huidige prognose – het tekort kwantitatief wordt ingelopen als de huidige voorraad middenhuurwoningen in stand blijft.

3.2 Knelpunten

De druk op het middenhuursegment leidt tot de eerder genoemde trend van steeds kleinere woningen en snel stijgende huurprijzen. Tevens is de verwachting dat gewijzigd rijksbeleid betreffende het woningwaarderingstelsel hier invloed op zal hebben. Ook toont de huidige inzet van het instrumentarium om afspraken te maken met beleggers en ontwikkelaars over woningen in het middenhuursegment onvolkomenheden. Deze punten worden hieronder uiteengezet.

- **Aanbod sluit onvoldoende aan bij doelgroepen**

De belangrijkste doelgroepen voor middenhuur zijn net afgestudeerden, jonge huishoudens die instromen in sociale huur maar vervolgens niet kunnen doorstromen en daardoor in feite scheefwonen, en gezinnen met een middeninkomen.

Kijkend naar jaarinkomens onder en rond modaal, kan het volgende worden uitgegeven aan een koop- of huurwoning:

jaarinkomen (indicatief)	max waarde koopwoning	max huurprijs	omschrijving
€ 22.500	€ 85.000	€ 469	startende MBO-er

€ 30.000	€ 130.000	€ 625	grens huurtoeslag
€ 35.700	€ 160.000	€ 744	grens toewijzing sociale huur
€ 37.000	€ 165.000	€ 771	modaal, startende WO-er
€ 45.000	€ 200.000	€ 938	grens huisvestingverordening

Gebaseerd op NHG, en gemiddelde norm in huurmarkt dat jaarinkomen minimaal 48 keer de maandhuur dient te zijn.

Door recent overheidsbeleid en de huidige marktontwikkelingen is het voor deze groepen steeds lastiger geworden om een passende woning wat betreft prijs en oppervlakte te vinden op de Utrechtse woningmarkt. Enerzijds hebben zij door het passend toewijzen nauwelijks meer toegang tot corporatiewoningen, anderzijds is het door de aanscherping van de hypotheekregels (bijvoorbeeld het annuïtair aflossen, het verdwijnen van de aflossingsvrije hypotheek en het beperken van de Loan to value-ratio) moeilijker geworden om een huis te kopen.

Het alternatief is een huurwoning in het middensegment. Hier is echter de trend te zien van stijgende vierkante meterprijzen, ofwel: steeds kleinere woningen met een huurprijs in het middensegment. Uit onderzoek (o.m. WoON2015) blijkt dat de middenhuur-doelgroepen behoefte hebben aan woningen van minimaal 50 m². In Utrecht zijn projecten gerealiseerd met woningen van minder dan 40 m² en een huurprijs in het middenhuursegment. Ook bestaan er projecten met woningen met een oppervlakte die weliswaar aansluit bij de vraag van de doelgroep, maar een huur kennen boven de grens van middenhuur. Het gevolg hiervan is geringere kwaliteit binnen het beoogde segment en een oplopend tekort aan aanbod, zodanig dat bewoners met middeninkomens de stad moeten verlaten of blijven scheefwonen. Voor bewoners van een sociale huurwoning is het immers niet aantrekkelijker om door te stromen naar een middenhuurwoning als zij er tegen een hogere huur qua oppervlakte op achteruit gaan.

- **Aanpassing woningwaarderingstelsel**

Het Rijk signaleert dat het tekort aan woningen in het middenhuursegment het grootst is in de regio's Amsterdam en Utrecht. Daarom wordt de puntentoekenning uit het woningwaarderingstelsel voor deze regio's verruimd voor zelfstandige huurwoningen tot 40m² die tussen 2018 tot en met 2022 worden opgeleverd. Waar deze woningen voorheen over het algemeen in de sociale sector vielen en daarmee een gereguleerde huurprijs kenden, komt een groot deel van deze woningen door het toekennen van extra punten in de vrije sector terecht. Het puntensysteem en daarbij horende maximale huurprijzen gelden niet voor woningen in de vrije sector. De verwachting is dat het loslaten van het puntensysteem van het woningwaarderingstelsel voor woningen tot 40m² de trend van kleinere woningen tegen snel stijgende middenhuurprijzen in de hand zal werken. In het verleden hebben eerdere wijzigingen van het woningwaarderingstelsel al geleid tot oplopende huurprijzen bij dezelfde woningen.

- **Geen zicht op huurprijsontwikkeling**

In de afgelopen periode zijn, mede vanwege de gesignaleerde trend van een stijgende vierkante meter huurprijs, bij verschillende projecten in anterieure overeenkomsten afspraken met ontwikkelaars gemaakt over huurprijzen. Deze afspraken worden gecontroleerd bij de oplevering van een project. Ofwel: de huurprijs wordt getoetst aan de hand van de aanvangshuur. Verder toezicht op de ontwikkeling van de huurprijs blijft achterwege. Hierdoor kan het voorkomen dat een project dat als middenhuur is ontwikkeld in korte tijd in het segment boven de € 950,- kale huur per maand terecht komt, en daarmee niet meer

beschikbaar is voor de beoogde doelgroep. Dit knelpunt is tevens een van de overwegingen van de gemeenteraad bij motie 2016/192 "Motie afspraak = afspraak ook bij middeldure huurwoningen".

- **Transparantie uitgangspunten**

Het belangrijkste instrument dat wordt ingezet is het privaatrechtelijke instrument van een anterieure- of erfpachtovereenkomst. Het ontbreken van heldere uitgangspunten kan in de onderhandelingen leiden tot uiteenlopende uitkomsten. In recente projecten zijn daardoor verschillende soorten afspraken in overeenkomsten opgenomen. Soms is dat alleen een afspraak over aanvangshuur, maar soms over oppervlak, jaarlijkse huurstijging en kwaliteit (denk bijvoorbeeld aan levensloopbestendigheid) van de woning. Dit roept de vraag op welke uitgangspunten voor het onderhandelingsproces worden gehanteerd en hoe inzichtelijk deze zijn voor marktpartijen voorafgaand aan een ontwikkelproces.

Het is daarom belangrijk om eenduidige uitgangspunten te hanteren en deze vast te leggen in besluitvormingsdocumenten, zoals de Woonvisie, gebiedsvisies, startnotities, stedenbouwkundige programma's van eisen (SPvE's) en bouwenvelopen.

4 Uitgangspunten

Het oorspronkelijke Actieplan Middenhuur uit 2014 had met name ten doel om de productie van middenhuurwoningen te stimuleren. Anno 2017 is dit niet meer het enige belang. De stad Utrecht is gewild; beleggers en ontwikkelaars willen graag nieuwe woningen in onder meer het middenhuursegment ontwikkelen. De hierboven gegeven analyse van de huidige stand van zaken in het segment leiden tot een actualisatie van de uitgangspunten die worden gehanteerd voor middenhuurwoningen; de kwantitatieve ambities worden aangevuld met kwalitatieve uitgangspunten over de prijskwaliteitsverhouding van de woningen.

De uitgangspunten² betreffen een definitie van de bovengrens van het middensegment, de huurprijsontwikkeling, het minimum aantal vierkante meters van een woning in relatie tot de huurprijs, en de termijn waarover afspraken maken met beleggers worden geborgd.

Bij die laatste is een onderscheid gemaakt tussen het centrum, in concreto de gebieden 'Binnenstad' en 'Stationsgebied', en de rest van de stad. Voor het centrum zijn ruimere uitgangspunten voor het middenhuursegment geformuleerd, vanwege de centrumlocatie met bijbehorend voorzieningenniveau.

Middenhuur		
1.	Huurprijs middensegment	Minimaal €710,69 en maximaal €950 per maand. De bovengrens wordt jaarlijks geïndexeerd met de 'consumentenprijsindex (CPI) Alle huishoudens' volgens de 'jaar-op-jaarmethode', reeks 2015=100
2.	Huurprijsstijging per jaar	Maximaal CPI-alle huishoudens volgens de 'jaar-op-jaarmethode', reeks 2015=100
3.	Exploitatieperiode	Minimaal 20 jaar

Ad. 1 – Huurprijs

De ondergrens bestaat uit de liberalisatiegrens – welke samenhangt met het recht op huurtoeslag – die elk jaar door het ministerie van BZK wordt vastgesteld. In 2017 is dit 'meer dan € 710,68'.

Als bovengrens hanteren we een kale huurprijs van € 950, – per maand. In het oorspronkelijke 'Actieplan Middenhuur' uit 2014 is als bovengrens € 900,- kale huur per maand gehanteerd; dit bedrag is echter de afgelopen jaren niet geïndexeerd.

Tevens is deze grens gebaseerd op de betaalbaarheid voor de doelgroep. Beleggers rekenen doorgaans met een norm waarbij huurders minimaal vier keer de huur als inkomen moeten hebben. Bij een inkomen van € 45.000 hoort een maandinkomen van € 3.750 euro, en daarmee een maandhuur van ca. € 950 euro.

De bovengrens wordt jaarlijks geïndexeerd op basis van de CPI alle huishoudens.

Ad. 2 – Huurprijsstijging

Met de beperking van de indexering wordt een bovenmatige huurprijsstijging voorkomen, en wordt de huurprijsontwikkeling gerelateerd aan de gemiddelde prijsontwikkeling in Nederland.

² Het raadsbesluit van 7 december 2017 wijkt af van de hier geformuleerde uitgangspunten

Er wordt bovendien aangesloten bij een gangbare rekenmethode van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS): het CBS adviseert om huren aan te passen op basis van de CPI voor alle huishoudens. Eén van de gangbare en meest eenvoudige manieren is de 'jaar-op-jaarmethode', waarbij de geldende prijs wordt vermenigvuldigd met het quotiënt van de indexcijfers van twee opeenvolgende jaren. Daarnaast wordt met de beperking van de indexering bereikt dat de woningen gedurende de looptijd van 20 jaar binnen de bandbreedte van de beoogde middenhuur blijven, en zo voor de beoogde doelgroep beschikbaar zijn. *Door de raad is vastgesteld dat een middenhuurwoning een maximale huurverhoging heeft gelijk aan inflatie +1%.*

Ad. 3 - Periode

Dit betreft de afspraak met beleggers/ontwikkelaars over de minimale periode waarin de woning in het middenhuursegment beschikbaar blijft.

Tot op heden worden afspraken doorgaans voor een termijn van 10 jaar gemaakt. De verhoging van deze grens naar 20 jaar geeft langere zekerheid aan de gemeente over de beschikbaarheid van middenhuurwoningen in de toekomst. Een dergelijke termijn sluit bovendien beter aan bij gangbare exploitatietermijnen van institutionele beleggers: woningen in deze categorie worden in de regel nu al veel langer dan 10 jaar in portefeuille gehouden.

	Gemeente Utrecht (exclusief binnenstad en stationsgebied)	Gebieden 'Binnenstad' en 'Stationsgebied'
4. Oppervlakte	Een gebruikersoppervlak (GBO) van minimaal 50 m ² bij een kale aanvangshuur vanaf de liberalisatiegrens, oplopend naar een GBO van minimaal 80 m ² bij een kale aanvangshuur van € 950,- per maand.	Een gebruikersoppervlak (GBO) van minimaal 40 m ² bij een kale aanvangshuur vanaf de liberalisatiegrens, oplopend naar een GBO van minimaal 60 m ² bij een kale aanvangshuur van € 950,- per maand.

Zie bijlage 3 voor een overzichtstabel met maximale aanvangshuren op basis van het GBO.

Ad. 4 - Oppervlakte

Niet te kleine woningen en een behoorlijk prijskwaliteitsniveau zijn van belang om doorstroom vanuit de sociale sector te stimuleren. Tevens wordt door het koppelen van het GBO aan een maximale aanvangshuur geborgd dat de woningen beter aansluiten bij de beoogde doelgroepen. Uit onderzoek (o.m. WoON2015) blijkt dat de vraag van de beoogde doelgroepen starters, doorstromers en middeninkomens zich richt op woningen van minimaal 50 m². Om te voorkomen dat er alsnog een overmatige vierkante meterprijs wordt gevraagd door de ondergrens van 50 m² te combineren met de hoogste huurprijs in het middensegment à € 950 per maand, is een continue koppeling van GBO aan maximale aanvangshuur aangebracht. Zie bijlage 3 voor een overzichtstabel met maximale aanvangshuren op basis van het GBO.

Een minimaal GBO van 50 m² is consistent met de beleidsregels 'Woningsplitsen en omzetten', waarin eenzelfde minimum wordt gehanteerd.

In de gebieden 'Binnenstad' en 'Stationsgebied' is een lagere ondergrens van 40 m² aanvaardbaar, vanwege de centrumfunctie en bijbehorend voorzieningenniveau in deze gebieden.

Aanvullende Uitgangspunten

Door de raad zijn de volgende aanvullende uitgangspunten vastgesteld:

- De inkomsteneis voor een middenhuurwoning mag niet hoger mag zijn dan 48x de maandhuur.*
- Doorstromers uit de sociale huur krijgen voorrang bij de toewijzing van een substantieel deel van de Middenhuurwoningen.*

5 Instrumenten

5.1 Overzicht publiek- en privaatrechtelijke instrumenten – onderzoek Stec Groep

In de Motie 2016/192 “afspraak = afspraak ook bij middeldure huurwoningen” vraagt de gemeenteraad aan het college van burgemeester en wethouders om “te zoeken binnen haar publiekrechtelijke en privaatrechtelijke mogelijkheden om de afspraken met marktpartijen over de aantallen en hoogte van de huurprijs van middeldure huurwoningen voor langere tijd te borgen en afdoende te kunnen handhaven”. Als basis voor het beantwoorden van deze motie en deze actualisering van het Actieplan Middenhuur is Stec Groep gevraagd om een overzicht te geven van de publiek- en privaatrechtelijke instrumenten die ingezet kunnen worden om de realisatie van middenhuurwoningen te stimuleren. In februari 2017 heeft Stec groep het rapport “Inzicht in instrumentarium middeldure huur Utrecht” opgeleverd, zie bijlage 4.

In het rapport raadt Stec Groep aan om een visie op middenhuur te formuleren, met daarin aandacht voor een ‘ruimtelijk kader’ – specificatie naar gebieden – gekoppeld aan een minimaal gebruikersoppervlak van de middenhuurwoningen in dat gebied. Met deze actualisatie van het Actieplan Middenhuur is hier invulling aan gegeven. Tevens voorziet het rapport in een overzicht van instrumenten, waarbij ook wordt toegelicht in hoeverre de gemeente Utrecht deze instrumenten al inzet en wat de voor- en nadelen zijn. Hier is te zien dat in Utrecht de meesten al worden ingezet; Stec Groep noemt Utrecht dan ook als één van de koplopers als het gaat om beleid omtrent middenhuur. Recent heeft het Rijk een uitbreiding van het instrumentarium aangekondigd: met een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening wordt het vanaf juli 2017 mogelijk om middeldure huur als categorie in het bestemmingsplan op te nemen.

5.2 Inzet instrumenten

De inzet blijft een combinatie van ambitie, stimuleringsmaatregelen en constructief overleg: de ambitie is geformuleerd in dit actieplan, het gereduceerde grondprijstarief blijft gehandhaafd, en uitgangspunt voor de realisatie van projecten blijft overleg uitmondend in een anterieure overeenkomst. De ontwikkelingen worden actief gevolgd, zodat een continue monitoring en analyse van de effectiviteit van het instrumentarium kan plaatsvinden en hier wanneer nodig wijzigingen in kunnen worden aangebracht.

- **Planproces**

Met dit actieplan zijn heldere uitgangspunten wat betreft middenhuur geformuleerd. Waar het actieplan zich voorheen voornamelijk richtte op productie, ligt de focus nu ook op een redelijke prijskwaliteitsverhouding.

Uitgangspunt voor de realisatie van projecten blijft het Utrechts Planproces; de uitgangspunten uit het actieplan zullen vanaf heden de leidraad vormen voor het opstellen van gebiedsvisies, het uitschrijven van tenders bij de uitgifte van eigen grond, en de overleggen die moeten leiden tot anterieure overeenkomsten met betrekking tot middenhuur. De privaatrechtelijke instrumenten van een erfpachtuitgifte- en anterieure overeenkomst bieden naar verwachting in de meeste gevallen voldoende mogelijkheden om uitvoering te geven aan het Actieplan Middenhuur.

Het middensegment moet ruimte bieden voor een diversiteit aan huishoudens; per gebied zal daarom nog met maatwerk aandacht nodig zijn voor een specificatie van het gewenste type en de grootte van woningen binnen het middensegment. Tevens is het college van burgemeester en wethouders bevoegd om op basis van economische redenen af te wijken van de toepassing van dit Actieplan Middenhuur. Indien wordt afgeweken vraagt dit een collegebesluit. De gemeenteraad wordt hierover één keer per jaar geïnformeerd in het Meerjarenperspectief Stedelijke Ontwikkeling (MPSO).

De uitgangspunten gelden voor nieuwe projecten – nieuwbouw en transformaties – waarvoor het SPvE of de bouwenveloppe nog niet is vastgesteld. Indien er een traject wordt doorlopen waarbij geen SPvE of bouwenveloppe wordt vastgesteld geldt de nieuwe beleidslijn voor projecten waarbij de gemeente zich nog niet heeft gebonden aan contracten.

In de erfpachttuitgifte- en anterieure overeenkomsten wordt een bepaling opgenomen betreffende de controle op huurprijsstijging. Vooralsnog wordt gekozen voor een meldingsplicht voor verhuurders, met daaraan gekoppeld een steekproefsgewijze controle en een bijbehorend boetebeding.

- **Grondbeleid**

De door de gemeenteraad vastgestelde financiële kaders voor lopende grondexploitaties blijven ongewijzigd. Wel hebben de maatregelen uit het actieplan een prijsdrukkend effect op de grondopbrengsten van middenhuur. Hoe groot dat effect is, is op dit moment niet te bepalen. De grondprijs wordt in veel gevallen namelijk residueel berekend, en de markt bepaalt uiteindelijk welke prijs wordt geboden met inachtneming van de nu voorgestelde maatregelen. Bovendien is op dit moment niet duidelijk om hoeveel woningen het gaat.

Middenhuur blijft als aparte categorie in de grondprijzenbrief gehandhaafd. De methodiek voor de grondprijsberekening voor middenhuur blijft ongewijzigd, aangezien de systematiek al rekening houdt met een differentiatie in grootte van de woning en huurprijs per vierkante meter.

- **Monitoring en overleg**

De ontwikkelingen in het middenhuursegment en dit Actieplan vragen om een continue monitoring en duiding in samenspraak met marktpartijen. Over de werkzaamheid van instrumenten zal intensief overleg met marktpartijen worden gevoerd. In de Peilstok en het Meerjarenperspectief Stedelijke Ontwikkeling (MPSO) wordt halfjaarlijks gerapporteerd over ontwikkelingen in het middensegment.

Onder meer het Development Network Utrecht (DNU) kan worden gebruikt als aanspreekpunt voor het agenderen van onderwerpen rond dit thema. Het DNU is in 2016 van start gegaan, als vervolg op eerdere sessies over de Ruimtelijke Strategie Utrecht, en is gericht op realisatie van de ambities van de RSU. Aan het DNU nemen diverse ontwikkelaars en institutionele beleggers deel die actief zijn op de woningmarkt in Utrecht, onder meer in het segment middenhuur. Tevens heeft het Rijk aangekondigd een ‘samenwerkingstafel’ te faciliteren: een overleg tussen lokale partijen en investeerders in gemeenten met een grote vraag naar middenhuurwoningen, met als doel een “extra aanbod voor starters met een middeninkomen en doorstromers die vanuit de sociale huur plaats willen maken voor lagere inkomens op de wachtlijst” te realiseren.

5.3 Consistentie met andere regelgeving

De voorwaarden van de subsidieregel Toevoegen Woonruimte worden uitgebreid conform de beleidslijn middenhuur. Hiermee worden de uitgangspunten van het middenhuurbeleid ook geborgd in de subsidieregel Toevoegen Woonruimte.

6 Vervolg

Met dit Actieplan Middenhuur zijn de ambities voor de ontwikkeling van het middenhuursegment neergelegd, ondersteund door verscheidene instrumenten die de realisatie van deze ambities moeten waarborgen.

De komende periode zullen de ontwikkelingen in het segment nauwgezet worden gevolgd, en vindt er blijvend onderzoek plaats naar de effectiviteit en wenselijkheid van de inzet van bepaalde instrumenten. Gegeven het feit dat het Rijk een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) heeft aangekondigd waarmee middenhuur als bestemmingsplancategorie kan worden toegevoegd, wordt de komende periode onderzoek uitgevoerd of, en zo ja in welke mate de inzet van dit publiekrechtelijke middel wenselijk is. Toepassing van dit instrument vereist een verordening, waarin tenminste de bovengrens van het middenhuursegment in maximale huurprijs moet worden vastgelegd. *Door de raad is vastgesteld dat de voor het bestemmingsplan benodigde verordening wordt opgesteld.*

Daarnaast zal worden onderzocht of het wenselijk en juridisch haalbaar is om meer specifieke eisen aan de woningtoewijzing door verhuurders in het segment te stellen, bijvoorbeeld middels de huisvestingsverordening. Het Actieplan Middenhuur richt zich op de beschikbaarheid van middenhuurwoningen voor bepaalde doelgroepen. Op dit moment hanteren verhuurders veelal enkel eisen wat betreft een minimaal benodigd inkomen. Hiermee zou ook in de middenhuursector problematiek met betrekking tot goedkoop scheefwonen kunnen ontstaan.

Mocht blijken dat de beoogde effecten uit dit Actieplan Middenhuur onvoldoende optreden, dan kan worden overwogen de inzet van instrumentarium te verzwaren. Het uitgangspunt is echter dat de in dit actieplan opgenomen maatregelen in beginsel afdoende moeten zijn om de kwantitatieve en kwalitatieve ambities met betrekking tot het middensegment vorm te geven.

7 Raadsbesluit

Aldus besloten in de vergadering van de raad, gehouden op 7 december 2017:

1 In te zetten op een mix van de instrumenten van privaatrechtelijke overeenkomsten, gereduceerde grondprijzen voor de categorie middenhuur en duurzaam overleg met marktpartijen en de inzet van publiekrechtelijke instrumenten, zoals het vaststellen van een percentage middeldure huurwoningen in een bestemmingsplan om de ambities uit het Actieplan Middenhuur te realiseren.

1b De daarvoor benodigde verordening op te stellen en deze aan de gemeenteraad voor te leggen.

2 Als bovengrens van het middenhuursegment een kale huur van maximaal € 950,- te hanteren, jaarlijks te indexeren met de 'consumentenprijsindex (CPI) Alle huishoudens' volgens de 'jaar-op-jaarmethode' op basis van de reeks 2015 = 100 en de ondergrens van het middenhuursegment vast te stellen op de liberalisatiegrens.

3 Een middenhuurwoning heeft een maximale huurverhoging gelijk aan inflatie volgens de 'jaar-op-jaarmethode' van 'CPI-alle huishoudens' op basis van de reeks 2015 = 100 + 1%.

4 In het middenhuursegment de maximale huurprijs te koppelen aan het gebruikersoppervlak (GBO), van minimaal 50 m² bij een kale huur vanaf de liberalisatiegrens tot minimaal 80 m² GBO bij een kale huur van € 950,- per maand.

5 Voor het centrum, in concreto de gebieden 'Binnenstad' en 'Stationsgebied', een gebruikersoppervlak (GBO) vast te stellen van minimaal 40 m² bij een kale huur vanaf de liberalisatiegrens tot minimaal 60 m² GBO bij een kale huur van € 950,- per maand.

6 Te bepalen dat een middenhuurwoning minimaal 20 jaar in dit segment wordt verhuurd.

7 De effectiviteit van de instrumenten actief en in overleg met marktpartijen te monitoren, halfjaarlijks over de ontwikkelingen in het middenhuursegment te rapporteren in het Meerjarenperspectief Stedelijke Ontwikkeling (MPSO) en de Peilstok Stedelijke Ontwikkeling, en indien nodig de instrumenten te verzwaren.

8 Het "Actieplan Middenhuur (actualisatie 2017)" vast te stellen als beleidskader voor woningbouwontwikkeling in het middenhuursegment.

9 Burgemeester en wethouders de bevoegdheid te geven omwille van de integrale kwaliteit en economische haalbaarheid af te wijken van de toepassing van het Actieplan Middenhuur en jaarlijks hierover te rapporteren bij het MPSO.

10 Het Actieplan Middenhuur op te nemen in de 'Omgevingsvisie Utrecht, versie 1.0', en toe te voegen aan het overzicht 'Beleidsdocumenten van de Omgevingsvisie Utrecht 1.0' en de internetpagina <https://www.utrecht.nl/bestuur-en-organisatie/beleid/omgevingsvisie>.

11 Te bepalen dat de inkomste eis voor een middenhuurwoning niet hoger mag zijn dan 48x de maandhuur.

12 Te bepalen dat doorstromers uit de sociale huur voorrang krijgen bij de toewijzing van een substantieel deel van de Middenhuurwoningen.

Voorts heeft het college motie (2017/248) van de raad overgenomen waarin de raad het college opdraagt:

- Om het Actieplan Middenhuur actief in te zetten om de doorstroming uit sociale huursector op gang te brengen en mogelijkheden te vergroten;
- In overleg met de corporaties stimuleringsmaatregelen ter bevordering van doorstroming in de sociale huursector te onderzoeken zoals: persoonlijke begeleiding door de coporaties in het vinden van een passende middenhuurwoning.

Bijlage 1

Motie 2016/192

Motie afspraak = afspraak ook bij middeldure huurwoningen

De gemeenteraad van Utrecht, bijeen op 10 november 2016, ter vaststelling van de begroting 2017,

Constateerende dat:

1. In Utrecht een tekort is van 250–1250 aan middeldure huurwoningen (710–900 euro per maand) per jaar;
2. De vraag naar middeldure huurwoningen t/m 2024 1500–2500 woningen per jaar bedraagt;
3. De gemeente Utrecht om deze reden een actieplan middeldure huur in het leven heeft geroepen;
4. Met marktpartijen invulling wordt gegeven aan dit actieplan door afspraken te maken over het aantal en de prijs van te bouwen middeldure huurwoningen;

Overwegende dat:

1. Bij diverse ontwikkelingen (...) de aanvangshuurprijzen hoger zijn dan 710³–900 euro of kort daarna worden verhoogd zodat ze niet meer in de categorie middeldure huur vallen;
2. De instrumenten die worden gebruikt om de afspraken te handhaven (bijv. hogere grondprijs) en het moment van toetsing aan de afspraken (bij oplevering), ruimte laat aan marktpartijen om af te wijken van de bedoeling van de gemeente Utrecht met het actieplan middeldure huur;
3. Het vanuit de tekorten/vraag die er is in Utrecht naar middeldure huur wenselijk is dat de opgeleverde woningen langere tijd huurprijzen hebben die vallen onder de categorie ‘middeldure huur’;
4. De gemeente op het moment van oplevering toetst of de gemaakte afspraken zijn nagekomen en afhankelijk van de grondpositie instrumenten inzet;

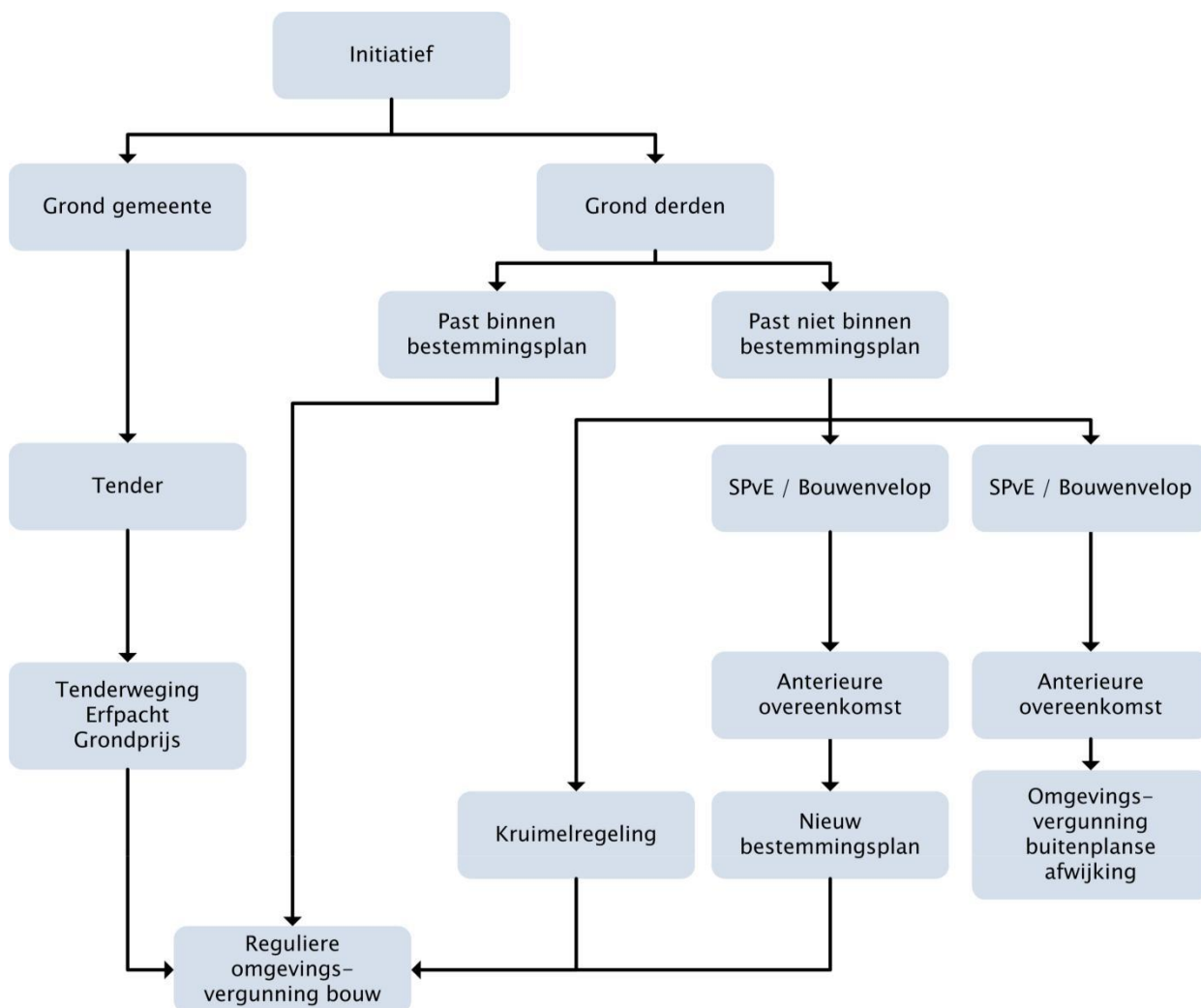
Verzoekt het college om:

1. Te zoeken binnen haar publiekrechtelijke en privaatrechtelijke mogelijkheden (afhankelijk van de grondpositie van de gemeente Utrecht) om de afspraken met marktpartijen over de aantallen en hoogte van de huurprijs van middeldure huurwoningen voor langere tijd en afdoende te kunnen handhaven;
2. De raad uiterlijk tijdens de Voorjaarsnota 2017 hierover een voorstel voor te leggen.

³ De liberalisatiegrens bedraagt momenteel € 710,68.

Bijlage 2

Toelichting planproces en instrumenten



- **Initiatief op grond in gemeentelijk eigendom**

Als de gemeente zelf eigenaar is van de grond wordt doorgaans een tender uitgeschreven waar marktpartijen op kunnen intekenen. In deze tender kunnen voorwaarden worden opgenomen met betrekking tot de huurprijs, maximale huurstijging, minimale oppervlakte en de termijn waarin deze woningen binnen het middensegment moeten blijven. Vervolgens wordt een keuze gemaakt of de grond in erfpacht wordt uitgegeven. In de Grondprijzenbrief 2016 wordt gesteld dat “bij de overdracht van gronden bestemd voor beleggershuurwoningen [...] het erfpacht van toepassing” is. In de uitgifte- of erfpachtovereenkomst kunnen de gemaakte afspraken over voorgenoemde voorwaarden worden vastgelegd.

- **Initiatief passend binnen huidig bestemmingsplan op grond derden**

Indien een initiatief past binnen het geldend bestemmingsplan wordt een bouwvergunning verleend.

Wanneer een huidige woning met een WOZ-waarde onder de € 305.000, – wordt gesplitst naar meerdere aparte woningen of appartementen, of van een zelfstandige woning wordt omgezet naar onzelfstandige kamers dan is aanvullend op de bestemmingsplanregeling de beleidsnotitie Woningssplitsen en omzetten van toepassing. Dit beleid schrijft onder meer een minimale oppervlakte van 50m² per woning voor.

- **Initiatief niet passend binnen huidig bestemmingsplan**

Kruimelregeling

Wanneer een initiatief niet past binnen het bestemmingsplan wordt als dat mogelijk is gebruik gemaakt van de kruimelregeling. Dit is een afwijkingsbevoegdheid van het college die het mogelijk maakt om een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen te verlenen. Deze procedure is kort en heeft in de meeste gevallen de voorkeur boven het wijzigen van het bestemmingsplan.

De meeste transformaties worden uitgevoerd binnen de kruimelregeling. Wanneer bij locaties met erfpacht wordt gevraagd om medewerking aan een transformatie, kan middenhuur als voorwaarde worden meegegeven.

Projectbesluit

Ook kan er een omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan worden verleend, een zo genoemd projectbesluit. Deze procedure heeft een doorlooptijd van maximaal 28 weken. Het college is bevoegd dit besluit te nemen wanneer de raad heeft verklaard hier geen bedenkingen tegen te hebben.

Nieuw bestemmingsplan

Wanneer voor een ontwikkeling een bestemmingsplanwijziging of een projectbesluit nodig is, gaat de gemeente uit van overleg uitmondend in een anterieure overeenkomst. Bij een dergelijke complexe ontwikkeling is het nodig om een inhoudelijk kader op te stellen, door middel van het volgen van het UPP. Allereerst wordt er een startdocument opgesteld, waarna een Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) of een Bouwenveloppe volgt. Deze documenten worden ondersteund door een anterieure overeenkomst, waarin zaken betreffende middenhuur kunnen worden afgesproken.

Vervolgens wordt het bestemmingsplan gewijzigd of een omgevingsvergunning om van het bestemmingsplan af te wijken verleend.

Bijlage 3

Maximale aanvangshuur op basis van GBO

Overzicht van de maximale aanvangshuur voor middeldure huurwoningen op basis van de grootte van de gebruiksoppervlakte:

Minimale oppervlakte Gemeente Utrecht (exclusief centrum)		Minimale oppervlakte gebieden 'Binnenstad' en 'Stationsgebied'	
Maximale aanvangshuur in €	Minimaal gebruiksoppervlakte in m ²	Maximale aanvangshuur in €	Minimaal gebruiksoppervlakte in m ²
710,69	50	710,69	40
750	55	770	45
790	60	830	50
830	65	890	55
870	70	950	60
910	75		
950	80		

