

Aan het College van Burgemeester en Wethouders  
Gemeente Utrecht

datum: 22 augustus 2017  
referentie: 20170822/JF/ny  
betreft: Actieplan Middenhuur

Geachte College,

In deze brief reageert de NEPROM, de vereniging van projectontwikkelaars, op het Actieplan Middenhuur, dat recent naar de Utrechtse gemeenteraad is gezonden als beleidskader voor de woningbouwontwikkeling in het middenhuursegment.

De NEPROM onderschrijft het uitgangspunt van het Utrechtse Coalitieakkoord om voor een groot aantal doelgroepen het mogelijk te maken om in de stad Utrecht te wonen en we erkennen het belang van de middeldure huur om – naast andere categorieën – te voorzien in passend en betaalbaar wonen. Wij hebben begrip voor uw wens om de prijskwaliteitsverhouding van de middeldure huur te beïnvloeden, maar we betwijfelen of de voorgestelde uitgangspunten wel leiden tot een kwalitatief en kwantitatief goed woningaanbod in Utrecht. Wij vrezen dat het Actieplan de woningproductie juist negatief beïnvloedt en op termijn tot een verdere stagnatie in de doorstroming leidt.

### **Achtergrond**

De vraag naar middenhuurwoningen is in Utrecht aanzienlijk groter dan het aanbod. Het College heeft vanaf 2014 met het Actieplan Middenhuur met succes ingezet op het toevoegen van meer middenhuurwoningen. NEPROM-leden - ontwikkelaars, bouwers en beleggers - hebben daar met veel inzet aan meegewerkt. Het college constateert nu dat onder invloed van de verder oplopende schaarste de kwaliteit/prijsverhouding van de nieuwbouw middenhuurwoningen onder druk staat. Daarom wordt aan het geactualiseerde Actieplan het bewerkstelligen van redelijke prijskwaliteitsverhoudingen voor (nieuwbouw) middenhuurwoningen als doelstelling toegevoegd. Utrecht wil dat bereiken door kort gezegd voortaan eisen te stellen aan de aanvangshuur (gekoppeld aan het gebruiksoppervlak en de locatie) en aan de maximale jaarlijkse huurverhogingen en de huurverhoging na een mutatie gedurende 20 jaar. Het Actieplan richt zich in haar maatregelen uitsluitend op de nieuwbouw, waarbij het uitgangspunt is dat “de huidige voorraad middenhuurwoningen in stand blijft”.

### ***Te stringente regulering is een rem op de nieuwbouwproductie***

Wij vrezen dat het Actieplan contraproductief zal uitwerken. De gekozen maatregelen leiden er namelijk toe dat de grondopbrengsten van de nieuwbouw onder druk komen te staan. Hoe groot het effect precies zal zijn is afhankelijk van de aandelen sociale huur en (sterk gereguleerde) middenhuur op project/locatieniveau.

De maatregelen kunnen in elk geval op kavelniveau gemakkelijk leiden tot een halvering van de grondwaarden of erger. Op locatieniveau betekent dit dat bij hoge aandelen sociale huur en middenhuur de grondopbrengsten zover dalen dat de haalbaarheid van nieuwbouwlocaties sterk onder druk komt te staan. Wij lichten dat in het navolgende kort toe.

De kosten van de (her)ontwikkeling van (nieuw)bouwlocaties worden over het algemeen geheel of grotendeels betaald uit de grondopbrengsten. Dat betekent dat de verwerving van benodigde gronden met de eventuele opstallen, het bouw- en woonrijp maken, de milieusanering en de vernieuwing en aanleg van infrastructuur etc. uit de grondopbrengsten betaald moeten worden. De grondopbrengsten van sociale huur en (sterk gereguleerde) middenhuur zijn in het algemeen veel lager dan van koopwoningen (en vrije sector huur boven € 950) en kunnen zelfs negatief zijn. Hoe groter het aandeel sociale huur en middenhuur en hoe sterker de regulering daarvan, hoe lager dus de grondopbrengsten van het totale plan. De kosten van nieuwe (her)ontwikkellocaties worden dan feitelijk geheel afgewenteld op een steeds kleiner aandeel koopwoningen binnen het plan. Het zal duidelijk zijn dat daaraan – ook in een gespannen woningmarkt als Utrecht – grenzen zitten. Bij de voorgestelde stringente regulering komen die grenzen snel in zicht, waardoor de haalbaarheid van vooral binnenstedelijke projecten sterk afneemt, met directe negatieve consequenties voor de totale woningbouwproductie.

Het voornemen om tot stringente regulering over te gaan introduceert op dit moment reeds zoveel onzekerheid, dat marktpartijen terughoudend worden met het verwerven van nieuwe posities. Het grote gevaar is dus dat de stringente regulering de problematiek verergert.

Bijkomend effect van de druk op de grondexploitatie is dat de neiging ontstaat om de koopwoningen binnen nieuwbouwprojecten zoveel mogelijk in het duurder segment te realiseren, waardoor ook die voor grote groepen middeninkomens onbereikbaar worden, terwijl daar juist een grotere behoefte aan is dan aan middeldure huur.

### ***Te stringente regulering schrikt beleggers af***

Mede door de maatregelen die de afgelopen jaren op de woningmarkt zijn getroffen, is de huursector in Nederland interessanter geworden voor institutionele beleggers. Dat heeft een positief effect op de woningproductie. Het risico van te stringente regelgeving is dat woningbeleggers niet langer meer kunnen investeren en zich terugtrekken uit de (Utrechtse) nieuwbouw. Dat is zeer ongewenst.

### ***Te stringente regulering remt de flexibiliteit in de nieuwbouw***

Utrecht maakt in de nieuwe regels voor wat betreft de hoogte van de aanvangshuren onderscheid tussen het centrum (plus stationsgebied) en de overige gebieden. Daardoor zijn er dan nauwelijks meer mogelijkheden om de hoogte van de huur te differentiëren naar kwaliteitsniveau en locatie. Dat beperkt de mogelijkheden om in te spelen op gedifferentieerde woonwensen. Wij vinden dat ongewenst.

### ***Te stringente regulering is rem op de doorstroming***

Huishoudens die het geluk hebben dat zij een nieuwbouw middeldure huurwoning mogen gaan huren (met een niet-marktconforme huur, waarvan de stijging in de komende 20 jaar zeer sterk beperkt is, waarschijnlijk zelfs lager dan in het sociale huursegment) zullen ook bij een stijgend inkomen niet snel meer verhuizen. Ook de huishoudens met een te hoog inkomen in de sociale-huurwoningvoorraad wordt het nagenoeg onmogelijk gemaakt om door te stromen naar een nieuwe (middel)dure koopwoning. Kortom, het nieuwe woonbeleid zal in de toekomst de doorstroming nog verder bemoeilijken.

### ***Te stringente regulering staat op gespannen voet met het wettelijk instrumentarium***

In antieure overeenkomsten kan de gemeente onder meer afspraken vastleggen ten aanzien van het kostenverhaal en de woningprogrammering, dus bijvoorbeeld ten aanzien van het aandeel sociale huur-

woningen en middeldure huurwoningen. Met het Actieplan is de gemeente echter ook voornemens om in anterieure overeenkomsten afspraken vast te leggen ten aanzien van de maximale aanvangshuur en de maximale huurverhogingen gedurende 20 jaar van middeldure huurwoningen. Wij vrezen dat dergelijke vergaande en gedetailleerde afspraken, waarvan moeilijk kan worden gesteld dat ze vrijwillig overeen zullen worden gekomen, op gespannen voet staan met de grondexploitatiewet, de huurwetgeving en het eigendomsrecht.

### ***Te stringente regulering vergroot verschillen nieuwbouw en bestaande voorraad***

Met haar Actieplan beperkt de gemeente Utrecht zich tot regulerende maatregelen m.b.t. de bouw van nieuwe middeldure huurwoningen. Dat betekent een verstoring van de lokale woningmarkt, omdat deze nieuwbouwcomplexen volledig uit de pas gaan lopen met de gemiddelde huurontwikkeling van bestaande huurwoningen in Utrecht en nog sterker gaan afwijken van het marktconforme huurniveau. Bewoners van deze nieuwbouwcomplexen komen in een bevoorrechte positie, omdat de huurprijsontwikkeling van hun complex sterk gaat afwijken van de huurontwikkeling in de rest van de stad.

### ***Stimuleren in plaats van afremmen***

Wij steunen graag een beleid waarin de gemeente marktpartijen stimuleert om woningen in het midden-segment op de markt te brengen, niet een beleid waarin eigenlijk ontmoedigd en afgeknepen wordt. Natuurlijk moeten excessen worden bestreden, maar nu lijkt het of de nieuwbouw de veroorzaker is van de schaarste op de Utrechtse woningmarkt en afgestraft moet worden. Wij willen graag met de gemeente in een open dialoog aan tafel om te bezien met welke maatregelen de doelen dichterbij gebracht kunnen worden. Waarbij realiteitszin noodzakelijk is en onder ogen moet worden gezien dat nieuwbouw niet alle problemen kan oplossen.

### ***Minder stringente regulering en meer nieuwbouw***

Wij bepleiten dat Utrecht haar aanpak verbreedt en meer energie steekt in het verhogen van de woningproductie (binnen de bestaande stad maar vooral ook daarbuiten). Dat zal er toe leiden dat de woningtekorten zullen afnemen en dat er een meer marktconforme kwaliteitsprijsverhouding tot stand komt met minder ruimte voor tijdelijke schaarsteprems. Wij hebben waardering voor wat Utrecht reeds doet op dit terrein, maar wij willen graag meedenken over hoe de woningproductie verder opgevoerd kan worden.

### **Verbreed de aanpak gericht op betere betaalbaarheid van het wonen**

Gezien bovenstaande kritische opmerkingen en kanttekeningen bepleiten wij dat Utrecht haar aanpak aanpast en verbreedt ten behoeve van de betaalbaarheid van het wonen voor alle doelgroepen. Concreet stellen wij het volgende voor:

- Wees zeer terughoudend m.b.t. stringente regulering van de middeldure huur in de nieuwbouw m.b.t. aanvangshuur en maximale huurverhogingen gedurende een langere periode;
- Richt regulering op het beperken van excessen, maar geef ruimte voor reguliere, marktconforme huurprijzen en huurprijsontwikkeling;
- Wees terughoudend met stapeling van de ambities in de woningprogrammering m.b.t. sociale huur en (gereguleerde) middeldure huur en zorg ook voor voldoende koop;
- Ga met marktpartijen serieus in overleg en zoek naar maatregelen die stimuleren om meer woningen in het middensegment te realiseren, in plaats van partijen af te knippen en te ontmoedigen;
- Richt de gezamenlijke inspanningen veel meer op het vergroten van de totale nieuwbouwproductie, óók buiten bestaand stedelijk gebied.

**Afsluitend**

In uw Actieplan geeft u aan het gesprek over dit onderwerp verder aan te willen gaan met marktpartijen. Wij zouden het zeer op prijs stellen als u, gezien de omvang en het belang van deze problematiek, ook met de NEPROM (die als vereniging een groot deel van de professionele opdrachtgevers op de woningmarkt vertegenwoordigt) over dit onderwerp in overleg wilt treden. Wij pleiten er met nadruk voor om dat overleg te voeren voorafgaand aan definitieve besluitvorming. Waar mogelijk willen wij een bijdrage leveren aan het oplossen van de problematiek.

Met vriendelijke groet,

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, loopy 'B' followed by 'v B' and a long horizontal stroke.

Bart van Breukelen  
voorzitter NEPROM

Cc. Gemeenteraad Utrecht