

Investeringsakkoord Ongedeeld Utrecht

De NEPROM en IVBN, als vertegenwoordigers van de professionele ontwikkelaars en beleggers actief in Utrecht, onderschrijven het uitgangspunt van het Utrechtse Coalitieakkoord om voor een groot aantal doelgroepen het mogelijk te maken om in (de stad) Utrecht te wonen. We onderschrijven het belang van de middeldure huur om – naast andere categorieën – te voorzien in passend en betaalbaar wonen. Wij hebben begrip voor de wens om de prijskwaliteitsverhouding van de middeldure huur te beïnvloeden en om misbruik van de huidige gespannen woningmarkt te voorkomen, maar wij zijn er van overtuigd dat de door het College voorgestelde uitgangspunten hun doel voorbij schieten en niet zullen leiden tot een kwalitatief en kwantitatief goed woningaanbod in Utrecht. Door de voorgestelde maatregelen wordt de woningproductie juist negatief beïnvloed en zal op termijn de doorstroming verder stagneren.

Wij hebben als verantwoordelijke marktpartijen vanuit dezelfde doelstellingen – toegankelijk en betaalbaar woningaanbod van hoge kwaliteit voor alle doelgroepen- een alternatief voorstel uitgewerkt. Een aanbod dat investeren in Utrecht voor ontwikkelaars en beleggers aantrekkelijker maakt, dat de nieuwbouwproductie zal versnellen en opschalen met een kwalitatief hoogwaardig aanbod voor de bewoners van Utrecht en voor degenen die graag in Utrecht willen wonen. Wij willen graag duidelijke afspraken maken die het bereiken van de doelstellingen – betaalbare woningen van goede kwaliteit – garanderen, maar tegelijkertijd maximale flexibiliteit ten behoeve van locatiespecifiek maatwerk bieden.

Het is een investeringsvoorstel met daarin procesafspraken voor als de markt en de omstandigheden veranderen, zodat ook in de toekomst samenwerking tussen stad en markt een vanzelfsprekendheid blijft en niet elk keer onderhevig is aan langdurige onzekerheid, onderhandelingen, wantrouwen en vertragingen. Wij zijn er van overtuigd dat gesterkt door de ervaring van de crisis deze tijd vraagt om moed en de bereidheid om de korte termijn belangen terzijde te schuiven en samen het beste te doen voor de stad en haar bewoners, nu maar ook in de toekomst.

Synopsis Investeringsakkoord Utrecht

1. In te zetten op een mix van de instrumenten van privaatrechtelijke overeenkomsten, gereduceerde grondprijzen voor de categorie “gereguleerde bereikbare huur- en koopwoningen” en duurzaam overleg met marktpartijen om onder andere de ambities uit het Investeringsakkoord Utrecht/Actieplan Middenhuur te realiseren.
2. Onder “gereguleerde bereikbare huur- en koopwoningen” worden woningen verstaan die onder de vrijmarktprijs (huur of koop) op de markt worden gebracht en die uitsluitend voor specifieke doelgroepen toegankelijk zijn. Het gaat om:
 - Sociale huur
 - Gereguleerde middenhuur
 - Gereguleerde koop
3. In elk nieuwbouwproject wordt in principe 40% van de woningen gerealiseerd in de vorm van “gereguleerde bereikbare huur- en koopwoningen”. Over de precieze, projectgebonden invulling van die 40% (waaronder een verdeling over de drie categorieën) worden maatwerkafspraken gemaakt tussen gemeente en betrokken marktpartijen. De andere 60% wordt marktconform gerealiseerd, in overleg tussen betrokken marktpartijen en de gemeente. Maatwerk is hier geboden, in het bijzonder bij kleinschalige locaties.

Uitgangspunt is dat de residueel berekende grondwaarde over het gehele project minimaal 80% (peildatum 1-1-2017) bedraagt van de potentiële maximale residuele grondwaarde (berekend in de situatie waarin voor een geheel marktconform woningprogramma zou worden gekozen zonder regulerende maatregelen). Dat betekent dat bij de geregleerde woningen de helft van de marktconforme grondwaarde besteed wordt aan de verlaagde huur- en/of koopprijzen! Uitgangspunt hierbij is dat de financiële haalbaarheid van het gehele project niet in gevaar mag worden gebracht (niet verlieslijdend), dat de kwaliteit van de architectuur, de stedenbouw, de openbare ruimte en de voorzieningen niet in gevaar wordt gebracht en dat het potentiële rendement op het project zodanig is dat de continuïteit van de betrokken marktpartijen ook niet in gevaar wordt gebracht. Waar zinvol en wenselijk zal in overleg met de gemeente aanpassing van gemeentelijke normen ten aanzien van parkeren en duurzaamheidsambities kunnen plaatsvinden, teneinde de haalbaarheid van het project te verbeteren. Verevening conform bovenstaande waarden tussen projecten binnen de gemeente en in de tijd is in overleg met de gemeente mogelijk.

4. Een “geregleerde middenhuurwoning” heeft een grootte tussen 40 m² en de 80 m². De huurprijs ligt tussen € 712 en € 950 per maand; per locatie nader af te spreken. Aan de berekening liggen de volgende uitgangspunten ten grondslag. Voor de eerste 40 m² GBO bedraagt de huurprijs maximaal 712 euro (liberalisatiegrens). Voor de daarop volgende vierkante meters bedraagt de huurprijs tussen de 6 en 12 euro per m² GBO; afhankelijk van de locatie ten opzichte van centrum, voorzieningen etc. (prijsspeil 1-1-2017; excl. parkeren; uitgezonderd specifieke collectieve concepten). De huurprijs en de oppervlakte worden in overleg met de gemeente op basis van open berekeningen vastgesteld. Afwijkingen van bovengenoemde waarden zijn uitsluitend toegestaan in overleg met de gemeente.
5. Een “geregleerde koopwoning” heeft een minimale grootte tussen 40 m² en de 80 m² (afwijkingen zijn uitsluitend toegestaan in overleg met de gemeente). De verkoopprijs wordt in overleg met de gemeente vastgesteld, en bedraagt tussen de € 160.000 en € 260.000 en tussen de 3.000 en 4.000 euro per m² GBO; afhankelijk van de locatie ten opzichte van centrum, voorzieningen etc. (prijsspeil 1-1-2017; excl. parkeren; uitgezonderd specifieke collectieve concepten). De verkoopprijs en de oppervlakte worden in overleg met de gemeente op basis van open berekeningen vastgesteld. Afwijkingen van bovengenoemde waarden zijn uitsluitend toegestaan in overleg met de gemeente.
6. Voor de “geregleerde middenhuurwoningen” geldt voor de eerste 10 jaar na oplevering een maximale huurindexatie van de consumentenprijsindex (CPI) + 1% (ook bij wederverhuur). Daarna geldt een index van maximaal CPI + 3%. Bij mutatie binnen tien jaar van de geregleerde huurwoning zal deze voor dezelfde huurprijs door worden verhuurd. In het algemeen zal de belegger de geregleerde woningen minimaal 20 jaar in portefeuille houden, maar onder bijzondere omstandigheden kan de belegger – in overleg met de gemeente - na een exploitatieperiode van 10 jaar de woningen zonder beperkende maatregelen verkopen.
7. Voor de “geregleerde koopwoningen” wordt zelfbewoningsplicht met een antispesulatiebeding (bijvoorbeeld aflopend in 10 jaar) gehanteerd of een andere systematiek die er voor zorgt dat de geregleerde koopwoning langere tijd voor de doelgroep bereikbaar blijft. Eventuele opbrengsten hieruit worden opnieuw ingezet voor de geregleerde nieuwbouwproductie.
8. “Geregleerde woningen” worden uitsluitend toegewezen aan huishoudens met een inkomen van maximaal € 50.000.

9. Huurders van sociale huurwoningen hebben voorrang bij de toewijzing van “gereguleerde woningen”, teneinde de doorstroming te bevorderen en sociale huurwoningen bij voorrang te bestemmen voor de doelgroep.
10. Bij de huurders van de aldus gerealiseerde “gereguleerde huurwoningen” wordt er driejaarlijks een vrijwillig overeengekomen inkomenstoets uitgevoerd. Als het huishoudensinkomen boven de grens van € 50.000 (met index) uitkomt, wordt de huurder voorgesteld om te verhuizen naar de vrije sector. Als de huurder hier geen gebruik van maakt, dan vervalt de gereguleerde status van de huurwoning en is de verhuurder vrij om een marktconforme huurprijs in rekening te brengen.
11. Bij de ontwikkeling van nieuwbouwprojecten zullen betrokken marktpartijen omwonenden en potentiële bewoners uitnodigen om in het ontwikkelproces te participeren. Betrokken burgers hebben een adviserende rol.
12. Projecten waar een met de gemeente overeengekomen percentage van in principe 40% gereguleerde woningen wordt gerealiseerd, worden bestempeld als gemeentelijk “topproject”. Waar wettelijk mogelijk zal de gemeente zich inspannen om deze topprojecten met voorrang te behandelen en versneld tot realisatie te brengen.
13. Bij grond die door de gemeente wordt uitgegeven gelden dezelfde regels (waaronder in principe 40% gereguleerd) als bij private grondontwikkeling.
14. Marktpartijen die op eigen grond woningbouwprojecten realiseren met in principe 40% gereguleerde woningen, zullen binnen de wettelijke mogelijkheden een voorrangspositie verkrijgen bij de uitgifte van gemeentelijke grond.
15. De in deze uitgangspunten benoemde waarden (waaronder in elk geval percentage gereguleerd, minimaal residuele grondwaarde, verkoop- en verhuurprijzen, indexen) worden van een dynamisch kader voorzien, waarin wordt vastgelegd hoe deze waarden automatisch worden aangepast als de situatie op de woningmarkt en/of kapitaalmarkt en/of economie in algemene zin verandert.
16. Gemeente en marktpartijen zullen zich inspannen om in deze tijd van gunstige marktcondities versneld en met voortvarendheid nieuwe locaties tot ontwikkeling te brengen, teneinde de marktdruk te verlagen en de beschikbaarheid van woningen voor alle doelgroepen te verhogen, waaronder huishoudens met kinderen.
17. 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 aan te passen.
18. Het Investeringsakkoord Utrecht/“Actieplan Middenhuur (actualisatie 2017)” vast te stellen als beleidskader voor woningbouwontwikkeling in het gereguleerde woningmarktsegment.
19. Burgemeester en wethouders de bevoegdheid te geven om op basis van economische redenen af te wijken van de toepassing van het Investeringsakkoord Utrecht / Actieplan Middenhuur.



NEPROM

20. Het Investeringsakkoord Utrecht / 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>.

NEPROM, voorzitter Bart van Breukelen

IVBN, voorzitter Dick van Hal