

Gemeente Almere  
T.a.v. College van Burgemeester en Wethouders  
Per mail: [inkoop@almere.nl](mailto:inkoop@almere.nl)

**Datum** 28 februari 2025  
**Ref.** 20250228/MS  
**Betreft** Reactie Marktconsultatie middenhuur Almere

Geacht College,

Graag reageren wij namens onze leden op het marktconsultatiedocument Realisatie van het middenhuursegment in Almere. NEPROM werkt met haar leden, en in nauwe samenwerking met de overheid en andere partners, aan het ontwikkelen van de ruimte voor morgen. Veel NEPROM-leden zijn met hun bouw- en ontwikkelprojecten actief in Almere.

Met interesse hebben wij kennis genomen van het genoemde marktconsultatiedocument. Wij waarderen dat de gemeente op deze manier de gelegenheid geeft om te reflecteren op de wensen en eisen die de gemeente stelt aan de realisatie van het middensegment. Hieronder geven wij een algemene reactie op de vragen die u stelt in het consultatiedocument. Wij hebben geen inzicht in de business cases van onze leden en kunnen zodoende niet in detail op alle vragen ingaan.

### **1. Aantrekkelijkheid van het middensegment**

Middenhuurwoningen vormen in beginsel een aantrekkelijk segment als onderdeel van een gemengd woningbouwprogramma waarmee verschillende doelgroepen worden bediend. Dit segment draagt als onderdeel van de mix bij aan diversiteit in bewoners van een gebied. Zeker bij grotere projecten is de ontwikkeling van middenhuur kansrijk, omdat hiermee een deel van het voorverkooppercentage kan worden gehaald. Dit vermindert het risico voor ontwikkelaars en draagt bij aan het sneller kunnen starten van de bouw. In financiële zin zijn woningen in de middenhuur de lastigste categorie om rendabel te ontwikkelen. Zeker in een markt die niet tot de absolute top van Nederland behoort, zoals Almere, vinden verschillende leden dit segment onaantrekkelijk.

Het stellen van aanvullende eisen ten opzichte van het landelijke beleid maakt het middensegment in Almere (nog) minder aantrekkelijk. Met het landelijke beleid is het realiseren

van (middenhuur)woningen al zeer uitdagend. Investeerders hebben daarbij beperkt vertrouwen in de stabiliteit van het investeringsklimaat, waardoor zij rekening moeten houden met hogere risicopremies. Extra lokale eisen en wensen zijn voor landelijk werkende partijen inefficiënt en zetten de haalbaarheid nog verder onder druk. De koppeling van minimale oppervlakken aan een maximale huurprijs en de aanvullende bepaling over de maximale huurprijsverhoging, die aanvullend zijn op de Wet betaalbare huur maakt het zeer ingewikkeld om tot een haalbare business case te komen. Door daarbij een betaalbaarheidseis te hanteren van 40% sociaal en 40% middelduur met daarbinnen nog een verdere onderverdeling in middenhuurcategorieën – in plaats van de landelijke eis van 30% sociaal en 37% middensegment zoals opgenomen in het voorstel voor de Wet versterking regie volkshuisvesting – maken dat er nog slechts 20% vrije sector overblijft. Dat is onvoldoende om te compenseren voor de (te) lage rendementen in het betaalbare segment.

Volgens NEPROM is een groot risico hiervan dat de haalbaarheid van plannen in Almere zodanig onder druk komt te staan dat er (veel) minder en (veel) later gebouwd wordt dan gewenst is. Woningzoekenden zijn daarvan de dupe. NEPROM pleit daarom voor eenduidig landelijk beleid. Het stellen van aanvullende eisen ziet NEPROM als onwenselijk. Bovendien is dit naar onze mening niet in overeenstemming met de afspraken die zijn gemaakt tijdens de Woontop.

Hoopgevend is wel dat de gemeente zich realiseert dat het stellen van regels aan middenhuurwoningen leidt tot lagere beleggingswaarden dan voor woningen in het vrije segment en dat de grondwaarde moet zakken om te zorgen dat de business case voor ontwikkelaars en beleggers haalbaar blijft. Wel zien wij her en der dat overheden en anderen met enige afstand tot het ontwikkelen en exploiteren van woningen een ander beeld hebben van wat redelijke percentages zijn voor algemene kosten, winst en risico dan de percentages die ontwikkelaars en beleggers daadwerkelijk nodig hebben voor een gezonde bedrijfsvoering. Naarmate de gemeente Almere hier realistischer in is, is het middenhuursegment in Almere voor investeerders aantrekkelijker. Op dit moment vinden onze leden dat die realiteitszin er onvoldoende is.

## **2. Beleidsvoorwaarden en eisen**

Met het oog op het realiseren van toekomstbestendige, gemengde en inclusieve wijken zien wij de wenselijkheid van verschillende woningtypen en groottes binnen het middensegment om verschillend samengestelde huishoudens te kunnen huisvesten. Hierbij moet wel bedacht worden dat een toenemend aantal huishoudens uit slechts één persoon bestaat. Voor een deel van deze groep kan een woning van minder dan 50 m<sup>2</sup> GBO ook een fijn thuis zijn.

De indeling in drie categorieën middelduur 1, 2 en 3 is verwarrend vanwege de overlap tussen de categorieën. De verhouding tussen oppervlakte en huurniveaus wordt door onze leden niet als realistisch beschouwd. Het is uiterst complex of zelf onmogelijk om hierbinnen tot een haalbare business case te komen. Wanneer daarbij gebouwde parkeervoorzieningen moeten worden gerealiseerd, wordt dit nog lastiger. Wanneer de grondprijs residueel wordt bepaald op

basis van realistische uitgangspunten, is de verwachting dat deze zeer laag of negatief zal zijn. Dat zal voor de gemeente waarschijnlijk resulteren in tekorten op de grondexploitatie.

Het is niet duidelijk hoe de bepaling in artikel 2 lid 3 van de verordening doelgroep middeldure huurwoningen Almere 2023 moet worden gelezen dat de huur gedurende de instandhoudingstermijn niet boven de aangegeven bandbreedte mag uitkomen. Wanneer dit geldt per categorie is dit een forse beperking aan de mogelijke jaarlijkse huurprijsverhoging en ook wanneer dit inhoudt dat de huur niet boven de huur behorend bij 186 WWS-punten mag komen, kan de wettelijk toegestane jaarlijkse huurverhoging voor middenhuurwoningen met meer dan 186 punten niet worden gerealiseerd. In combinatie met de lange instandhoudingstermijn van 25 jaar is deze eis extra belemmerend.

### **3. Grondprijs/Beleggingswaarde**

Als branchevereniging hebben wij geen inzicht in de business case van onze leden. Bovendien verschillen de uitgangspunten voor bouwkosten, huurniveaus, aanvangsrendementen, interne kosten en winst en risico per project en locatie, omdat deze afhankelijk zijn de projectspecifieke omstandigheden. En ook per bedrijf kunnen de uitgangspunten verschillen. Op deze vraag kunnen wij dan ook geen generiek antwoord geven. Het algemene beeld is wel dat de gemeente een te rooskleurig beeld heeft van de kosten en opbrengsten en dat in de praktijk met lagere grondwaarden moet worden rekening gehouden dan in de rekenvoorbeelden van de gemeente.

### **Concluderend**

Middenhuurwoningen maken een essentieel onderdeel uit van een evenwichtige woningbouwprogrammering. Het is echter een zeer uitdagend segment om te realiseren. Of een ontwikkelaar samen met een belegger zal inschrijven op een tender om middenhuurwoningen te realiseren hangt in belangrijke mate af van de kansen om tot een haalbare business case te komen. Die kansen worden groter naarmate de regels minder restrictief zijn. NEPROM beveelt de gemeente Almere daarom aan om geen aanvullende eisen te stellen op landelijke wet- en regelgeving. Deze aanbeveling geldt ook voor middenhuur op gronden in bezit van investeerders.

Wanneer de gemeente wensen heeft die verder gaan dan de landelijke eisen – of het nu specifiek gaat om middenhuurwoningen of over een breder spectrum van een gebiedsontwikkeling – kan zij deze wensen als streven in een tender opnemen en belonen in de beoordeling van de inzendingen. NEPROM-leden zetten zich in voor het realiseren van aantrekkelijke, gezonde en toekomstbestendige gebieden waarin mensen aangenaam kunnen wonen, werken en verblijven. Zij ontwikkelen graag samen met de gemeente haalbare plannen waarin de verschillende maatschappelijke doelen zo goed mogelijk worden bereikt.

Met vriendelijke groet,



Margriet Schepman  
Hoofd Verenigingszaken en Financiën