

Ir P.F.C. Jansen

Wethouder Wonen, Ruimtelijke Ordening, Vastgoed,
Dierenwelzijn, Sport, Wijk Zuidwest
Postadres Postbus 16200, 3500 CE Utrecht
Telefoon 030 – 286 11 12
www.utrecht.nl /twitter @PaulusJansenSP

Leden van de Commissie Stad en Ruimte

Behandeld door	Ellen van Beckhoven	Datum	8 juli 2014
Doorkiesnummer	030 – 286 44 05	Ons kenmerk	14.044732
E-mail	e.van.beckhoven@utrecht.nl	Onderwerp	Actieplan middeldure huur
Bijlage(n)	Geen		
Uw kenmerk		Verzonden	

Geachte leden van de commissie Stad en Ruimte,

Via deze brief informeer ik u over het Actieplan middeldure huur.

Vergroten van het aanbod in het middeldure huursegment is een speerpunt in het huidige coalitieakkoord. Het betreft het segment net boven de liberalisatiegrens, met huren tussen €700,- en €900,-. Een toename van het aanbod middeldure huurwoningen kan doorstroming op gang brengen uit de sociale huursector en biedt kansen aan starters op de woningmarkt.

Aanleiding

In Utrecht worden 10.000 woningen verhuurd boven de liberalisatiegrens van € 699,-. Dit is ca. 6 procent van de woningvoorraad in de stad. Aandacht voor de voorraad vrijesectorhuurwoningen is onder meer ingegeven door signalen dat er in Utrecht een tekort is. Op basis van het WoON 2012 is een jaarlijks tekort berekend van 1.300 huurwoningen boven de liberalisatiegrens. En onderzoek naar ontwikkelingen in vraag en aanbod wijzen steeds in dezelfde richting: de vraag naar woningen in dat segment blijft toenemen (WoON, 2009 en 2012). Een groter aanbod vrijesectorhuurwoningen, met name in het middeldure segment, kan voor bepaalde inkomensgroepen een alternatief vormen voor de sociale huursector. Dat betekent een minder grote druk op dat segment, en mogelijk meer ruimte voor de inkomensgroepen die zijn aangewezen op de sociale huursector. Er zijn signalen van vastgoedpartijen dat zij ruimte zien voor het ontwikkelen van woningen in de vrijesectorhuur. Utrecht, met haar centrale ligging, jonge bevolking en stabiele aanwas is daarbij erg interessant.

Doel Actieplan middeldure huur

Om potentiële investeerders in het vrijesectorhuursegment, vooral net boven de liberalisatiegrens, actief en gericht te kunnen benaderen en informeren over kansen en mogelijkheden in Utrecht, en hen te ondersteunen bij hun keuze om te komen tot investeringen, zijn zes acties gebundeld in het Actieplan middeldure huur. Vijf daarvan zijn recent gestart, de zesde actie is vorig jaar in gang gezet. Met het Actieplan geven we invulling aan de faciliterende rol van de gemeente bij het vergroten van het aanbod middeldure huurwoningen, en creëren we een alternatief voor de sociale huursector.

Acties in 2014

1. Woningmarktonderzoek

Om potentiële investeerders goed te kunnen informeren over de marktruimte in het vrijesectorhuursegment en meer specifiek de markt voor middeldure huurwoningen in Utrecht, wordt een onderzoek gedaan naar de actuele en toekomstige vraag naar en aanbod van dit segment. De

Ir P.F.C. Jansen

Wethouder Wonen, Ruimtelijke Ordening, Vastgoed,
Dierenwelzijn, Sport, Wijk Zuidwest

Ons kenmerk 14.044732

Datum 8 juli 2014

gemeente krijgt daarmee een instrument in handen om potentiële investeerders van advies te kunnen voorzien, onder andere bij het maken van strategische keuzes. Om ervoor te zorgen dat de resultaten breed worden gedragen en voldoen aan de verwachtingen van potentiële investeerders, worden stakeholders betrokken bij het onderzoek. En door ook de doelstellingen en de strategie vanuit de kant van de investeerders te belichten, ontstaat een compleet beeld van de markt voor vrijesectorhuurwoningen.

2. Bidbook met top 15 van meest kansrijke locaties

De 15 meest kansrijke en interessante ontwikkelingslocaties in Utrecht worden via een zogenoemd bidbook kenbaar gemaakt aan geïnteresseerde beleggers. Het gaat om locaties in eigendom van de gemeente en van andere partijen. Het helpt deze partijen als we naast algemene informatie over de kwaliteiten van Utrecht, ook concreet locaties benoemen en beschrijven. Het bidbook kan helpen bij gesprekken met geïnteresseerde beleggers, bijvoorbeeld op nationale of internationale vastgoedbeurzen. De 'makelende' rol van de gemeente kan ontwikkelingen tot stand brengen die anders mogelijk niet tot stand zouden komen.

3. Kennismaking met potentiële investeerders en verstevigen van bestaande contacten

Het bidbook en het proces en de resultaten van het woningmarktonderzoek worden gericht ingezet bij het benaderen en informeren van geïnteresseerde beleggers.

4. Ondersteunende maatregelen: belemmerende factoren in beeld brengen en waar mogelijk wegnemen

Het project Bewegingsagenda Woningmarkt Noordvleugel brengt belemmeringen en oplossingen in kaart rond de transformatie van gebieden en/of gebouwen naar woningbouw. De resultaten zijn bruikbaar voor de Utrechtse situatie waarbij we geïnteresseerde beleggers willen ondersteunen bij het tot stand brengen van projecten.

5. Kennis ontwikkelen en delen

Deelname aan een leerkring voor gemeenten, georganiseerd door Platform 31 en het Ministerie van BZK. Hiermee wordt de kennis en het inzicht vergroot over het functioneren van de particuliere huursector en het specifieke krachtenveld waarin commerciële verhuurders, particuliere en institutionele beleggers actief zijn.

Actie uit 2013

6. Grondkosten

In de Grondprijzenbrief 2013 is een aparte categorie 'beleggershuurwoning' geïntroduceerd, met een eigen vaste grondprijs.

Ik hoop dat ik u met deze brief voldoende heb geïnformeerd over het Actieplan middeldure huur. In het najaar informeer ik u over de voortgang van de acties uit het Actieplan, onder meer over de resultaten van het woningmarktonderzoek en het bidbook met de meest kansrijke locaties.

Met vriendelijke groet,

P. Jansen
Wethouder