Evaluatie Actieplan Middenhuur

Leeswijzer
Deze evaluatie start met een **inleiding** waarin het proces en uitgangspunten rondom de introductie van het Actieplan worden beschreven. Tevens wordt het proces van de evaluatie zelf toegelicht. In het hoofdstuk **evaluatiegesprekken** gaan we in op achtereenvolgens *de overgangsproblematiek*; *het bouwtempo en financiële haalbaarheid* en *de koppeling tussen prijs en kwaliteit*. Vervolgens evalueren we het Actieplan verder aan de hand van een aantal moties; *inkomensgroepen*; *huurderservaringen*; *rol van de corporaties*. Gaan wij in op de stand van zaken ten aanzien van het onderzoek naar de mogelijkheden voor de publiekrechtelijke borging van middenhuur (doelgroepenverordening).
We sluiten deze notitie af met **conclusies en vervolgstappen**, waarbij we aangeven over welke onderwerpen wij denken aan aanpassingen

Inleiding
Sinds 2014 hanteert de gemeente Utrecht het Actieplan Middeldure huur met als oorspronkelijke doelstelling het aanbod in dit segment te vergroten. Dankzij het actieplan neemt de productie ook daadwerkelijk toe. Echter niet alle ontwikkelde woningen leidden tot de kwaliteit die Utrecht met duurzame, gezonde verstedelijking voor ogen heeft. Het actieplan is daarom doorontwikkeld zodat op 7 december 2017 het Actieplan middenhuur in de raad vastgesteld, met als doel prijs- en kwaliteit langjarig te borgen bij de bouw van nieuwe middenhuurwoningen.
Sindsdien zijn de voorwaarden uit het Actieplan middenhuur in ruim 30 anterieure overeenkomsten voor nieuwbouwprojecten opgenomen. Daarnaast zijn er nog verschillende ruimtelijke ontwikkelingen in de planning waarbij de afspraken over het woonprogramma nog niet definitief zijn vastgelegd en waarbij ook middenhuurwoningen staan geprogrammeerd, maar waar nog geen definitieve afspraken over zijn gemaakt.
Het afgelopen jaar zijn de eerste middenhuurwoningen verhuurd die conform de voorwaarden uit het Actieplan zijn gerealiseerd, waarmee we huurders langjarig een betaalbare woning kunnen bieden. Ook hebben deze woningen geleid tot doorstroming vanuit sociale huurwoningen, naar aanleiding van de voorrangsregels uit de Huisvestingsverordening 2019, die op 1 januari 2020 in werking zijn gegaan.
Met de aanpassing van het Actieplanin 2017 is afgesproken om de werking van het Actieplan in de praktijk te evalueren. Deze notitie is hiervan het resultaat.

Evaluatiegesprekken
In de afgelopen maanden hebben wij met meerdere partijen (beleggers, ontwikkelaars en corporaties en gemeentelijke projectleiders en ruimtelijke regisseurs die in Utrecht betrokken zijn bij het realiseren en verhuren van middenhuurwoningen gesprekken gevoerd over hun ervaringen met het Actieplan middenhuur. Ook zijn wij - in samenwerking met Academie van de Stad - bij bewoners van een aantal reeds opgeleverde ‘Actieplanwoningen’ nagegaan wat hun ervaringen zijn met het huren van een dergelijke woning

Het functioneren van het Actieplan middenhuur tot nu toe
Het algemene beeld dat wij hebben gekregen uit de gesprekken die wij de afgelopen maanden hebben gevoerd is dat het Actieplan middenhuur positief wordt beoordeeld door de partijen en het inmiddels voldoende bekend is in de markt. Vooral de eenvoud van het Actieplan wordt in de gespreken als positief kenmerk genoemd. Doordat de uitgangspunten gedetailleerd en helder zijn omschreven is het voor initiatiefnemers in een vroegtijdig stadium duidelijk waar zij rekening mee moeten houden als zij middenhuurwoningen in een woningbouwprogramma op nemen. Hierdoor is het voor hen gemakkelijker om te kunnen bepalen of een plan met middenhuurwoningen financieel haalbaar is. Bovendien wordt aangegeven dat het Actieplan middenhuur voor een gelijk speelveld zorgt bij het realiseren van middenhuur; iedere partij moet zich aan dezelfde regels houden. Vanwege deze redenen wordt opgeroepen het actieplan zo duidelijk en gelijkwaardig mogelijk te houden.

Overgangsproblematiek
Voordat het actieplan goed functioneerde is er echter wel sprake geweest van een overgangsperiode. De toepassing van het actieplan was bijvoorbeeld een knelpunt bij projecten waarbij de

onderhandelingen al waren gestart en of afgerond voordat het actieplan werd vastgesteld. In sommige gevallen is het alsnog gelukt het plan volledig conform het actieplan te realiseren. In andere gevallen is op sommige uitgangspunten gemotiveerd afgeweken om projecten toch haalbaar te krijgen (in lijn met de afwijkingsbevoegdheid, waarover in het MPR is gerapporteerd). Inmiddels hebben wij niet alleen het beeld dat het actieplan voldoende bekend is bij initiatiefnemers, maar dat ook taxateurs steeds meer rekening houden met het actieplan. Vooral voor beleggers is dit van belang omdat hierdoor het toepassen van het actieplan in mindere mate als risicoafslag wordt meegerekend in het bepalen van de waarde van een belegging. Ook wij zien dit als een positieve ontwikkeling, omdat dit de kans vergroot dat projecten met (een substantieel aandeel) middenhuurwoningen gerealiseerd kunnen worden.

Hoewel er veel waardering is voor het actieplan zijn er ook uitgangspunten die tot onduidelijkheid hebben geleid. Na vaststelling was het bijvoorbeeld niet duidelijk welk prijspeil werd gehanteerd (het actieplan is vastgesteld in december 2017, voor de in het actieplan opgenomen prijzen hanteren we prijspeil 1 januari 2018). Ook was niet duidelijk wat de precieze begrenzing was van het gebied waarvoor we in het actieplan een lager minimumoppervlak toestaan (de Binnenstad en het Stationsgebied). Wij hebben deze onduidelijkheid inmiddels weggenomen door in de Grondprijzenbrief zowel een actueel huurprijzenoverzicht alsmede een kaart met de juiste begrenzing voor de Binnenstad en het Stationsgebied op te nemen.

Bouwtempo en financiële haalbaarheid

Een belangrijk doel in deze evaluatie is om te achterhalen of het nader sturen op prijs en kwaliteit - waar we met dit actieplan eind 2017 mee zijn begonnen - van invloed is op het bouwtempo en de financiële haalbaarheid van middenhuurwoningen in nieuwbouwprojecten. De meeste initiatiefnemers die wij hebben gesproken geven aan dat het opnemen van middenhuurwoningen in woningbouwprogramma's nu nog voldoende lukt. Dit zien wij ook terug in de voorstellen die initiatiefnemers ons doen voor woningbouwprogramma's. Wel geven dezelfde partijen aan dat de marges klein zijn en businesscases hierdoor steeds meer onder druk staan. Enerzijds komt dit volgens hen door de stijgende bouwkosten en grondprijzen. Anderzijds is het gat tussen de maximale prijs voor middenhuur en de marktwaarde (vrije sector huurprijs) in de afgelopen jaren steeds groter geworden. Dit zorgt voor een grotere afslag op het rendement wanneer aan het actieplan middenhuur wordt voldaan, dan wanneer de vrije sector markthuur gehanteerd wordt.

Door de stapeling van ambities die wij als gemeente hebben (duurzaamheid, mobiliteit, gezondheid, groen, prijs, etc.) staat de businesscase bij woningprojecten onder druk. Dit vraagt om keuzes binnen projecten waarbij het vasthouden aan middenhuurwoningen kan leiden tot het minder kunnen realiseren van andere ambities. Bovendien leidt het bij projecten tot discussies over de mogelijkheid om van het Actieplan af te wijken of over de hoogte van het percentage middenhuur dat in het project kan worden opgenomen. Uit de gesprekken blijkt bovendien dat de druk op de haalbaarheid van middenhuur nog groter is op private locaties. Dit komt onder andere doordat private grondeigenaren niet altijd bereid zijn om hiervoor een passende grondprijs te hanteren. Op onze eigen gemeentelijke locaties hanteren we wel een lagere (residuele) grondprijs voor middenhuur. Ook is het voor ontwikkelaars niet altijd mogelijk om vroegtijdig dergelijke grondposities aan te kopen, waardoor zij ook de negatieve gevolgen kunnen ondervinden van grondspeculatie. Initiatiefnemers geven aan dat de haalbaarheid van een middenhuurproject kan worden vergroot als er binnen hetzelfde project ook duurdere woningen gerealiseerd kunnen worden. Zo kunnen de "minderinkomsten" op de huur gedeeltelijk gecompenseerd worden. Onze huidige inzet op het realiseren van gedifferentieerde woonprogramma's helpt dus om het realiseren van middenhuur haalbaar te maken. Voor kleinere bouwplannen is deze compensatie minder makkelijk.

Hoewel het realiseren van middenhuur op gemeentelijke grondlocaties als relatief makkelijker haalbaar wordt gezien, lopen beleggers juist op deze locaties tegen een specifiek knelpunt aan. Bij verkoop of 'uitponden' van woningen naar een duurder prijssegment (na de minimale exploitatietermijn van 20 jaar) zijn zij aan de gemeente een economische meerwaarde over de grond verschuldigd. Beleggers geven aan dat het voor hen lastig is om bij een project vooraf in te schatten hoe hoog deze toekomstige waarde is. Dit is medebepalend voor hun bereidheid om in middenhuurwoningen te investeren. Beleggers opteren voor aanpassing van deze systematiek om de afdracht van economische meerwaarde te bepalen.

Op basis van bovenstaande overwegingen trekken wij vooralsnog de volgende conclusie: onze sturing op prijs en kwaliteit is wel degelijk nodig, omdat initiatiefnemers middenhuurwoningen gezien de huidige marktomstandigheden hoogstwaarschijnlijk niet (grootschalig) uit eigen initiatief in woningbouwprogramma's zullen opnemen. Mede vanwege deze marktomstandigheden en de daarbij behorende financiële complexiteit heeft dit, met name aan het begin van de invoering van het actieplan, gezorgd voor een langere aanloop in de projecten.

De werking van de koppeling tussen prijs en kwaliteit

In de evaluatiegesprekken zijn wij ook nader ingegaan op de systematiek van het Actieplan middenhuur. Deze systematiek bestaat onder andere uit een koppeling tussen prijs en kwaliteit die zich in de afgelopen jaren als volgt heeft ontwikkeld:

Jaar	Ondergrens bij 50 m2 GBO*	Bovengrens bij 80 m2 GBO*
2014	€ 699,49	€ 900,-
2018	€ 710,69	€ 950,-
2019	€ 720,43	€ 966,15
2020	€ 737,14	€ 991,55
2021	€ 752,33	€ 1004,16

* Voor de Binnenstad en het Stationsgebied lopen de vierkante meters GBO van minimaal 40m2 tot 60m2

De meeste partijen die wij hebben gesproken vinden deze systematiek – met alleen een uitzondering voor het centrumgebied – te beperkt. De vraag is besproken wanneer er sprake is van centrumgebied, aangezien juist in de gebieden net buiten het centrum het realiseren van middenhuur als erg lastig wordt gezien. Bovendien geven partijen aan dat er veel locaties zijn in een 'ring' rond het centrum waar een vergelijkbare dichtheid en voorzieningenniveau gerealiseerd wordt als in de Binnenstad en het Stationsgebied. Leidsche Rijn Centrum, waar middenhuurwoningen bovenop de voorzieningen en naast een treinstation gerealiseerd worden, wordt hierbij meermaals als voorbeeld genoemd.

Specifiek ten aanzien van het toepassen van de koppeling tussen prijs en kwaliteit zijn er in de gesprekken een aantal knelpunten aangedragen. Allereerst bestaat er in het actieplan een discrepantie tussen het percentage waarmee wij jaarlijks de bovengrens van het prijssegment indexeren (inflatie) en de maximale jaarlijkse huurprijsstijging die verhuurders door mogen voeren als de woningen eenmaal in verhuur zijn gegaan (inflatie + 1%). Door deze systematiek kan het voorkomen dat de huurprijs van een woning bij aanvang van het huurcontract binnen de bandbreedte valt, maar er na verloop van tijd door huurverhogingen een hogere huurprijs gevraagd kan worden dan de op dat moment geldende bovengrens voor middenhuur. Op dat moment zou er dan in feite geen sprake meer zijn van een middenhuurwoning. Om dit tegen te gaan zijn er bij projecten afspraken gemaakt over het 'aftoppen' of verlagen van huurprijzen bij zittende huurders of na een bewonerswissel om onder deze grens te blijven. Beleggers geven echter aan dat dit tot ongewenste effecten leidt. De gemiddelde huurontwikkeling van een complex kan hierdoor bijvoorbeeld aanzienlijk lager uitvallen dan gedacht onder invloed van het aantal bewonerswissels dat in een complex plaatsvindt.

Als tweede knelpunt geven beleggers aan dat de koppeling van de ondergrens van de bandbreedte aan de liberalisatiegrens ervoor zorgt dat de jaarlijkse prijsontwikkeling van het middenhuursegment lastig te berekenen is. De liberalisatiegrens wordt jaarlijks bepaald door het Rijk en de partijen geven aan dat hier weinig goede prognoses voor zijn. Net als bij bovengenoemde discrepantie in indexaties kan een belegger hierdoor niet voorspellen welke huurinkomsten hij gedurende de exploitatieperiode ontvangt. Dit wordt door beleggers als een risico gezien voor het investeren in middenhuurwoningen. Als we echter naar het verleden kijken, blijkt de stijging van de liberalisatiegrens toch behoorlijk voorspelbaar.

Ten slotte horen wij in meerdere gesprekken terug dat de koppeling tussen prijs en oppervlakte in algemene zin als een beperkte sturing op kwaliteit wordt gezien. Er is namelijk geen enkele financiële prikkel om op een andere manier kwaliteit aan de woning toe te voegen dan het realiseren van extra vierkante meters woonoppervlakte. Voor bijvoorbeeld een (grotere) buitenruime, extra voorzieningen in of buiten de woning of extra duurzaamheidsmaatregelen mag geen hogere huurprijs gerekend worden. Omwille van de betaalbaarheid is het echter niet direct wenselijk om de oplossing hiervoor te zoeken in het toestaan van een hogere huurprijs voor dergelijke voorzieningen. Tegelijkertijd willen we

voorkomen dat er bijvoorbeeld voor het toevoegen van extra voorzieningen in of bij de woning hogere bijkomende (service)kosten ontstaan. Ook is er een prikkel om onder de 50m2 oppervlakte te blijven, omdat dan geen individuele buitenruimte nodig is op baiss van het bouwbesluit, wat de kosten drukt maar de kwaliteit kan verminderen.
Wat bij het vraagstuk 'kwaliteit' overigens ook een rol speelt, is dat er (op voorspraak van de raad) een afwijkingsbevoegdheid in het actieplan is opgenomen om mede omwille van de integrale kwaliteit van het actieplan af te kunnen wijken. Een voorbeeld hiervan zijn de afspraken over middenhuurwoningen in de MWKZ. Hier is afgesproken dat significant lagere energielasten ten opzichte van het vigerende Bouwbesluit op moment van aanvragen van de omgevingsvergunning, mogen worden verdisconteerd in de huurniveaus. Ook is hier afgesproken af te wijken van de oppervlakte eisen. De middenhuurwoningen mogen variëren van 40-80 m2 GBO, met een gemiddelde van 60 m2. De afwijkingsbevoegdheid helpt om op projectniveau passende afspraken over kwaliteit te maken. Het is de vraag of het nodig is een generieke aanpassing door te voeren in het actieplan omwille van het toevoegen van meer kwaliteit aan de woning.

Op dit moment onderzoekt het Rijk in hoeverre het WWS puntensysteem kan worden ingezet voor woningen in de vrije sector. Nog onduidelijk is of en hoe dit gaat uitwerken, maar een dergelijke ontwikkeling kan aanzienlijke invloed hebben op het actieplan. Voor meer informatie over de ontwikkelingen verwijzen we u naar het rapport 'Consequenties huurprijsregulering; analyse en doorrekening van mogelijke maatregelen' op mogelijke maatregelen en de kamerbrief hierover.
Over de mogelijk maatregelen blijven wij in gesprek met het ministerie van BZK, waarbij wij de eventuele gevolgen voor het actieplan middenhuur ook zullen betrekken.

Behandeling diverse moties

De beschikbaarheid van middenhuurwoningen voor verschillende (inkomens)groepen

Naar aanleiding van M2019/74 'Ook middenhuurwoningen worden eerlijk verdeeld' hebben wij in beeld gebracht aan welke inkomensgroepen de middenhuurwoningen tot nu toe zijn verhuurd. Op het moment van schrijven hebben wij inzage in de verhuurgegevens van 176 middenhuurwoningen. In onderstaande tabel is in inkomensklassen weergegeven welk inkomen de betreffende huurders hebben:

Inkomensklasse	Aantal woningen
< €40.000	87
€40.000 – €45.000	43
€45.000 – €50.000	23
€50.000 – €55.000	16
€55.000 – €60.000	5
€60.000 – €65.000	1
> €65.000	1
Totaal	176

De inkomensgegevens zijn gebaseerd op de afgegeven huisvestingsvergunningen. Voor het afgeven van de huisvestingsvergunning wordt het inkomen op dezelfde wijze getoetst als voor de sociale huur. Deze methodiek gaat uit van een geïndexeerde jaaropgave van voorgaand belastingjaar. Dit verklaart waarschijnlijk het grote aantal relatief lage inkomens waaraan is verhuurd. Er zijn geen gegevens beschikbaar vanuit de solvabiliteitstoets die de beleggers zelf doen op basis van het actuele inkomen voor de toewijzing van de woning. Dit actuele inkomen ligt naar waarschijnlijkheid hoger dan het geïndexeerde inkomen op basis van de huisvestingsvergunningstoets en geeft daarom een licht vertekend beeld. Sterke inkomensstijgingen van studie naar vaste baan bijvoorbeeld blijven zo buiten het gezichtsveld.
Beleggers stellen ook een minimale inkomenseis om te zorgen dat er geen huurders met een laag inkomen 'duur scheefwonen' in een middenhuurwoning.

Inkomenseis
Naar aanleiding van motie M2019/75 ‘geen belemmering om te huren in Utrecht voor middeninkomens’ hebben wij ook met beleggers gesproken over de hoogte van de door hen gestelde minimale inkomenseisen. In het actieplan is immers een ‘maximale minimale’ inkomenseis van 48 keer de maandhuur opgenomen. Wij hebben beleggers gevraagd of dit overeen komt met de inkomenseisen die ze in de praktijk hanteren. Beleggers gaven aan dat ze goed uit de voeten met deze maximale minimale inkomenseis en in de praktijk ook lagere inkomenseisen toepassen. Belangrijk is dat institutionele investeerders (net als hypotheekverstrekkers) een zorgplicht hebben richting hun bewoners en vanuit die zorgplicht moeten voorkomen dat bewoners huurachterstanden oplopen of in het ergste geval uitgezet moeten worden. Een verlaging van de inkomenseis naar bijvoorbeeld 36x, 39x of 42x de maandhuur is daarom dat vanuit de zorgplicht van de verhuurder aanvullende toetsing kan plaatsvinden op de financiële situatie van de kandidaat huurder en dat in bepaalde gevallen aanvullende voorwaarden kunnen worden gesteld zoals bijvoorbeeld een hogere waarborgsom of een huurbetalingsgarantie van een ouder.
Vanuit het project Merwedekanaalzone is aanvullend gesproken over een mogelijke verlaging en hieruit blijkt hetzelfde beeld als hierboven omschreven. Hierbij wordt aangegeven dat een verlaging tot 42x nog acceptabel is, met mogelijkheid aanvullende eisen te stellen, maar lager niet. Bij 42x is er nog net sprake van een goed evenwicht tussen inkomenseis en betalingsgedrag en zijn zij van mening dat een lagere eis niet verstandig is. Bij de raadsbehandeling van de Merwedekanaalzone van 7 oktober jongstleden is motie M2021/336 aangenomen. Hierin draagt de raad het college op om af te spreken hoe de inkomenseis na het instemmen van het nieuwe actieplan middenhuur van gemeente Utrecht kan worden herzien. Ook pleit de raad in deze motie er onder meer voor de inkomenseis van 36x de maandhuur als uitgangspunt te hanteren voor de verdere ontwikkelingen in MWKZ.
Het actieplan middenhuur heeft betrekking op nieuwe woningen en is daarom in omvang (nog) vrij beperkt. Tot 2030 staan er volgens MPR nog ongeveer 6000 woningen in deze huurklasse gepland, maar dit blijft een relatief klein segment waarop wel een behoorlijk aantal mensen zijn aangewezen. Vooral ook mensen die niet meer in aanmerking komen voor de sociale huur en waarvoor de middenhuur de enige optie is. Een verlaging tot onder de 42x maandhuur geeft overlap met de doelgroep voor de sociale huur. Overlap is wenselijk, echter niet teveel om de slaagkans voor de middengroep niet te ver te verkleinen. Een verlaging naar 36X maandhuur betekent een inkomen van €36.000. De sociale huurgrenzen zijn vanaf 1 januari 2022 gesteld op: eenpersoonshuishoudens tot en met € 40.024en meerpersoonshuishoudens tot en met € 44.196.
Belangrijk is ook dat het hanteren van een lagere inkomenseis leidt tot hogere woonlasten en daarmee kans op huurachterstanden. Voor een inkomenseis van 36X maandhuur, met een clausule m.b.t. betaal achterstanden, is tot nu toe geen draagvlak bij beleggers. Naar aanleiding van de motie gaan wij hierover opnieuw met hen in gesprek.

Naar aanleiding van motie M2019/79 komt binnenkort op de gemeentelijke website een verwijzing naar WoningNet, waar het actuele aanbod van middenhuurwoningen en een toelichting op bijbehorende voorrangsregels te vinden zijn.

De ervaringen tot nu toe van bewoners van middenhuurwoningen

Naast het voeren van gesprekken met initiatiefnemers vonden wij het in het kader van de evaluatie ook relevant om na te gaan wat eerste ervaringen zijn van de bewoners van reeds opgeleverde middenhuurwoningen. Wij hebben Academie van de Stad daarom de opdracht gegeven om bij bewoners te achterhalen wat hun ervaringen zijn met de door hen bewoonde middenhuurwoning. De academie van de stad heeft hiervoor een kwalitatief onderzoek uitgevoerd. Veel van de twaalf respondenten zijn starters. Het onderzoek is daarmee niet representatief voor de het gehele middenhuursegment, maar geeft wel een goede inkijk van de ervaringen tot nu toe.

Uit deze gesprekken blijkt allereerst dat de bewoners over het algemeen enthousiast zijn over hun woning. Vooral de prijs-kwaliteitverhouding wordt als erg positief ervaren; bewoners geven aan dat ze voor deze huurprijs nergens anders in Utrecht een dergelijke kwaliteit konden vinden. Zeker de bewoners die zijn doorgestroomd vanuit een studentenkamer waarderen daarbij de grootte van de woning. Wel worden door bewoners ook de middenhuurprijzen nog steeds gezien als ‘duur’, ook al zijn de huurprijzen voor Utrechtse begrippen relatief laag. Vooral voor éénverdieners blijft er echter met deze huurprijzen nog steeds relatief weinig geld over om te sparen (bijvoorbeeld voor het op termijn doorstromen naar een koopwoning, een wens die veel geïnterviewden hebben).

Naast andere positieve punten, zoals het afwerkingsniveau en de relatief gunstige ligging nabij voorzieningen en uitvalswegen, zijn bewoners op onderdelen kritisch. Vooral de keuzes in type verwarming en het gebrek aan ruimte voor parkeren en bijbehorende kosten worden als negatieve aspecten genoemd. Ook op het doorstromingsproces zijn bewoners kritisch. Hierbij wordt bijvoorbeeld aangegeven dat de bekendheid van middenhuurwoningen nog niet wijdverspreid is en ze daardoor pas na goed zoeken terechtkwamen bij de betreffende projecten. Veel bewoners spreken over 'geluk hebben' wat betreft het kunnen huren van de huidige woning. Bij het daadwerkelijke verhuurproces werd het aanleveren van een veelheid aan documenten in een korte tijdsspanne als lastig ervaren.

Ten slotte geven bewoners die zijn doorgestroomd vanuit een sociale huurwoning aan dat vooral te hebben gedaan vanwege de behoefte aan grotere woonruimte. Ook zien de meeste bewoners hun huidige woning voornamelijk als tussenstap naar een koopwoning. Gemiddeld zijn bewoners van plan om binnen twee tot vier jaar op zoek te gaan naar een betaalbare koopwoning. Na verhuizing wordt de woning weer op de (geïndexeerde) aanvangshuur gezet zolang de afgesproken twintig jaar waarin de woning in dit segment dient te blijven niet is verstreken.

Huurdersvertegenwoordiging
In het middenhuursegment zijn nog weinig georganiseerde huurdersvertegenwoordigingen. Door bovenstaand onderzoek hebben we huurder rechtstreeks kunnen vragen naar hun ervaringen, maar we zouden huurders ook graag mee laten denken over de evaluatie zelf. We hebben hiervoor de Federatie Huurders Commerciële Sector (Federatie HCS) benaderd. Deze federatie is ontstaan vanuit de Woonbond en vertegenwoordigt de belangen van alle huurders in de commerciële sector. Aan hen hebben wij de conceptevaluatie voorgelegd en de opmerkingen hierop verwerkt.

De rol van woningcorporaties in het middenhuursegment

In de afgelopen jaren zijn er een tweetal moties geweest die betrekking hebben op de rol van woningcorporaties in het middenhuursegment. In motie M2019/248 heeft de gemeenteraad het college verzocht om met corporaties af te spreken ook het NIET-daeb vastgoed onder de voorwaarden van het actieplan middenhuur te verhuren en dit vast te leggen in de prestatieafspraken. In motie M2020/263 is het verzoek gedaan om in gesprek te gaan met de corporaties over hun inzet en mogelijke groeiambities in het middensegment (voor niet-daeb bezit) op een manier die aansluit bij de Woonvisie en het actieplan Middenhuur. Ook wordt hierin gevraagd om een lijst met nieuwbouwprojecten waarbij het wenselijk is woningen in het middensegment toe te voegen. Ten slotte wordt verzocht het gesprek met projectontwikkelaars aan te gaan over hun rol in nieuwbouwprojecten van corporaties (en andersom) om tot een brede betaalbare mix voor doelgroepen te komen.

Veranderende regelgeving
Sinds de nieuwe Woningwet van 2014 dienden woningcorporaties zich met name te concentreren op de sociale huur niet of minder op de vrije sector. Uitbreiding in de vrije sector was alleen mogelijk na een markttoets waarbij de gemeente dient te toetsen of er ook andere partijen belang hebben bij een ontwikkeling. Die andere partijen gaan dan voor, want de corporatie dient zich primair te richten op de sociale huursector. Naar aanleiding van de evaluatie van de Woningwet wordt de zogeheten markttoets voor corporaties op niet-daeb voor drie jaar opgeschort (met terugwerkende kracht vanaf 1 januari 2021). Deze opschorting sorteert voor op een wijziging van de Woningwet die waarschijnlijk begin 2022 ingaat. In de praktijk was de nieuwe Woningwet voor veel corporaties voldoende reden zich te focussen op de sociale huur en de opgave die zij daar hebben. Het is voor corporaties pas sinds dit jaar weer mogelijk relatief makkelijk zich ook in de vrije sector met ontwikkelingen bezig te houden.

Afspraken met corporaties
De prestatieafspraken met de corporaties hebben vooral betrekking op de daeb voorraad, oftewel de sociale huur tot aan de liberalisatiegrens en niet op de vrije sectorwoningen van de woningcorporaties. Te liberaliseren bezit behoort wel tot de afspraken, dit zijn de woningen die nu tot de sociale huur behoren, maar bij een nieuwe huurder aan de vrije sector worden toegevoegd.
In de huidige prestatieafspraken wordt alleen bij Mitros melding gemaakt van middenhuur.

Met projectontwikkelaars en corporaties is uitvoerig gesproken over de mogelijkheden voor Middenhuur in gemengde projecten. Het project de Mix BPD / Mitros is hiervan een voorbeeld, maar leidt nog niet tot veel opvolging. We kijken samen met partijen actief naar mogelijke ruildeals, maar

zien dat het best complex is gronden te ruilen voor betere inkomensmenging in wijken. Ook levert grondruil niet meer Middenhuur op, maar wel Middenhuur in gebieden waardoor er betere menging van verschillende woningtype in de wijken.

Hierboven is aangegeven dat prestatieafspraken vooral gaan over het DAEB deel van het corporatiebezit. Voor het bezit en de ontwikkeling van vastgoed in de vrije sector hebben de corporaties een bijzondere positie als maatschappelijke marktpartij.
Vanuit de woonvisie hebben we aangegeven te streven naar gemengde wijken. Ook hier spelen corporaties een belangrijke rol door hun prijsbeleid voor hun bezit, zowel DAEB als niet-DAEB. Het ligt voor de hand hier duidelijke afspraken over te maken in welke wijken meer en minder middenhuur, sociale huur en dure huur wordt toegepast. De huidige ronde prestatieafspraken richt zich vooral op een bijstelling van de bestaande afspraken. In 2022 maken we weer de nieuwe vierjarige stedelijke prestatieafspraken. Hierin zullen we de afspraken met corporaties over middenhuur meenemen.

Overigens hebben wij nu reeds bij drie ruimtelijke plannen (Omloop, ThAK, en Lomanlaan) afspraken gemaakt met een corporatie (Mitros/Portaal) over het realiseren gemengde projecten en het realiseren van middenhuur woningen conform het Actieplan middenhuur.

Doelgroepenbeleid

In motie M2019/70 wordt gesproken over voorrang voor bijzondere doelgroepen en de resultaten hiervan in deze evaluatie mee te nemen. De gebruikte terminologie kan hier voor wat verwarring zorgen, aangezien we hieronder ook ingaan op de mogelijkheden voor een doelgroepenverordening. Deze heeft echter alleen betrekking op bijvoorbeeld de doelgroep sociale huurwoningen, middenhuurwoningen et cetera en niet op beroepsgroepen waar het in de motie om gaat.

Op dit moment is het nog te vroeg om te concluderen of (beroeps)doelgroepenbeleid ook wenselijk is voor middenhuur (naar aanleiding van motie M2019/70). De huidige voorrangsregels zijn immers nog niet zo lang van kracht en het aantal woningen dat conform deze voorrangsregels is verhuurd is nog relatief beperkt. De voorrangsregels voor middenhuur geven voorrang aan mensen die een inkomen hebben dat niet hoger is dan €55.000 bij eenpersoonshuishoudens en €65.000 bij meerpersoonshuishoudens (peildatum 1 januari 2019). Mensen die tot deze inkomenscategorie behoren én een sociale huurwoningen achterlaten krijgen als eerste voorrang op een middenhuurwoning.
Wel stellen wij voor om indien mogelijk bij toekomstige verhuringen nader te monitoren welke beroep de betreffende kandidaten uitoefenen, om zo na te gaan welke beroepsgroepen op eigen kracht een middenhuurwoning kunnen huren en welke beroepsgroep mogelijk ondervertegenwoordigd is. In 2022 komen wij nader terug op het functioneren van de huidige voorrangsregels, waarbij wij een mogelijke verfijning op specifieke beroepsgroepen nader onder de loep zullen nemen.

Doelgroepenverordening
In de eerdergenoemde brief van 8 maart hebben wij u aangegeven dat het onderzoek dat wij samen met Rijk, provincie en U16-gemeenten zijn gestart naar de mogelijkheden voor het publiekrechtelijk borgen van oppervlaktes gekoppeld aan huurprijzen voor middenhuurwoningen via een doelgroepenverordening in de afrondende fase zat. Inmiddels is dit onderzoek afgerond. Uit het onderzoek blijkt dat een minimale oppervlakte weliswaar publiekrechtelijk te borgen is voor middenhuur, maar dit niet naar rato te differentiëren is. Het ontbreekt hierbij namelijk aan de benodigde ruimtelijke relevantie om een dergelijke differentiatie mee te kunnen onderbouwen. Dit betekent dat de huidige koppeling tussen prijs en kwaliteit in het actieplan niet publiekrechtelijk geborgd kan worden. BZK heeft aangegeven dat eventuele wijzigingen bij een nieuwe kabinet kunnen worden opgepakt. Het vormen van een nieuw kabinet duurt langer dan voorzien.
Dit werpt de vraag op of wij op dit moment met het opnemen van de afspraken uit het actieplan middenhuur in anterieure overeenkomsten niet meer bereiken dan met het borgen middels een doelgroepenverordening.In de Anterieure overeenkomsten is namelijk een uitgebreide bepaling opgenomen die verwijst naar het actieplan middenhuur. De doelgroepenverordening is een ‘vangnet’ voor die gevallen dat wij niet tot een overeenkomst komen met de ontwikkelende partij. Tot op heden hebben wij maar bij één bestemmingsplan (Haarzicht) een exploitatieplan moeten opstellen. Bij alle andere ruimtelijke ontwikkelingen hebben wij anterieur afspraken kunnen maken. Over bovenstaande vraag hebben wij een juridisch advies gevraagd. Op basis van dit advies komen wij bij uw raad terug met een voorstel.

Daarnaast zijn en blijven we met het ministerie van BZK in gesprek over het verruimen van de mogelijkheden om een koppeling tussen prijs en kwaliteit wel publiekrechtelijk te kunnen borgen (dit hebben we ook met elkaar afgesproken in de Woondeal). In dit licht is ook het onderzoek rapport 'Consequenties huurprijsregulering; analyse en doorrekening van mogelijke maatregelen' van belang.