Gemeente Utrecht

Voorstel aan de gemeenteraad

Wijziging voorwaarden middenhuur

Beleidsveld	Wonen
Organisatieonderdeel	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Opsteller	Ronald van de Hoef
Kenmerk	9581472
Vergaderdatum Raad	Volgt
Geheim	Nee

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor te besluiten:

1. De voorwaarden middenhuur, zoals opgenomen in de Woonvisie, bijlage II ‘Voorwaarden Sociaal en Middenhuur’ aan te passen met de volgende wijzigingen:
   a. Aanpassen van de geografische zonering met het toevoegen van een zone B ‘Nieuw Hoogstedelijk’ voor toekomstige hoogstedelijke gebiedsontwikkeling in de lijn van de RSU, waarbij
      - een gebruiksoppervlak (GBO) geldt van minimaal 40m2 bij een kale huur vanaf de liberalisatiegrens tot minimaal 80 m2 (GBO) bij een kale huur gelijk aan de bovengrens van het middenhuursegment (€1037,30, prijspeil 2022) en een gemiddelde grootte van de middenhuurwoningen van 60 m2 (GBO);
      - De gebieden Leidsche Rijn Centrum en Merwedekanaalzone 4 en 5 worden opgenomen in deze nieuwe zone B ‘Nieuw Hoogstedelijk’;
   b. Voor geografische zone C ‘Stedelijk’ een gemiddelde woninggrootte van 65 m2 (GBO) toe te voegen;
   c. De jaarlijkse indexatie van de bovengrens van het middenhuursegment aan te passen naar een jaarlijkse indexatie met de 'consumentenprijsindex (CPI) +1% conform de berekening in de uitvoeringswet huurprijzen woonruimte artikel 10, lid 3, en deze indexatiemethode ook toe te passen op de jaarlijkse huurprijzen;
   d. Verlagen van de maximale minimale inkomenseis naar 42 keer de maandhuur;
   e. Toevoegen van de voorwaarde om op gemeentelijke grondlocaties een middenhuurwoning minimaal 25 jaar in dit segment te verhuren, waarbij geldt dat na afloop van deze periode geen economische meerwaarde hoeft te worden afgedragen;

2. De aangepaste voorwaarden middenhuur in te laten gaan per 1-4-2022 en van toepassing te verklaren op alle projecten waarvoor op de ingangsdatum nog geen IDOC (intentiedocument dat vastgesteld wordt door college volgens het Utrecht Plan Proces) is vastgesteld, danwel tenderprocedure is gestart of overeenkomst met ontwikkelaars is vastgesteld, waarin voorwaarden voor middenhuur zijn vastgelegd.

3. De jaarlijkse indexatie van de bovengrens in te laten gaan met terugwerkende kracht vanaf 1-1-2022 voor alle woningen die voldoen aan het Actieplan middenhuur 2017.

4. De ‘Aangepaste voorwaarden middenhuur (april 2022)’ te beschouwen als actualisatie van het onderdeel ‘Middenhuur’ in bijlage II Voorwaarden Sociaal en Middenhuur’ van de ’Woonvisie Utrecht beter in balans’ (2019) en op te nemen in de ‘Omgevingsvisie Utrecht’ en als onderdeel van het thematische beleiden de internetpaginahttps://omgevingsvisie.utrecht.nl/thematisch-beleid/ hierop aan te passen.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,

Samenvatting

In dit raadsvoorstel komt het college met een voorstel voor aanpassing van de ‘voorwaarden middenhuur’ zoals die in de ‘Woonvisie Utrecht beter in balans’ zijn opgenomen. De voorwaarden middenhuur zijn gebaseerd op het Actieplan Middenhuur uit 2017.
In het afgelopen jaar is de evaluatie van het Actieplan Middenhuur 2017 uitgevoerd en met uw raad gedeeld. Hieruit blijkt dat het Actieplan goed functioneert en enkel op onderdelen geoptimaliseerd hoeft te worden. Deze optimalisatie bestaat uit het aanpassen van de voorwaarden middenhuur zodat de balans tussen het borgen van de juiste prijs-kwaliteitverhouding - passend bij de behoefte van middeninkomens - en het verhogen van het bouwtempo in het middenhuursegment verbetert.
Het besluit met de aanpassingen van de voorwaarden middenhuur dient in zijn totaal te worden beschouwd aangezien het een samenhangend en uitgebalanceerd pakket van voorwaarden is zowel voor onze maatschappelijke doelen als voor de markt. Een aanpassing kan ten goede komen aan het één, maar tegelijkertijd ten koste gaan van het ander. Op basis van bespreking van de evaluatie en diverse gesprekken met gemeente en marktpartijen blijkt dat dit samengestelde pakket aanpassingen dusdanig in balans is dat we hiermee de productie van voldoende middenhuurwoningen met een redelijke prijs/oppervlakte verhouding kunnen borgen.

Context

Sinds 2014 wordt ingezet op het middenhuursegment middels het “Actieplan Middeldure huur”. Doel van het oorspronkelijke actieplan was om het aanbod in het middeldure huursegment te vergroten. Door de blijvende vraag naar middenhuurwoningen, een woningmarkt onder hoge druk en daardoor schaarste blijft de ontwikkeling van de voorraad middenhuurwoningen een complexe opgave. Daarom in 2017 het Actieplan Middenhuur geactualiseerd en vastgesteld. Inhoudelijk ligt, naast de inzet op productie, het accent in deze actualisatie op een redelijke prijskwaliteitsverhouding van middenhuurwoningen. Een gezamenlijke uitdaging voor gemeente en marktpartijen: Utrecht maken we samen.
In 2021 is het Actieplan middenhuur geëvalueerd en blijkt het goed te functioneren, maar zijn er wel verbeterpunten in de voorwaarden mogelijk. Er is op dit moment geen aanleiding om het volledige Actieplan Middenhuur van 2107 te herzien en we stellen voor nu alleen de voorwaarden aan te passen. In de afgelopen jaren is de markt nog verder onder druk komen te staan en zijn de bouwkosten aanzienlijk gestegen. Het rendabel realiseren van middenhuurwoningen die voldoen aan al onze ambities is lastig. Het kunnen borgen van voldoende woningen voor middeninkomens blijft van groot belang. Dit moeten wel woningen zijn met voldoende kwaliteit en een redelijke prijskwaliteitverhouding.

Op 9 december is de evaluatie actieplan middenhuur besproken in de commissie Energie(transitie) Duurzaamheid en Wonen. In een separate raadsbrief wordt ingegaan op de in de commissie gestelde vragen die nog niet waren beantwoord.

Juridische context
In het besluit tot wijzing van het Besluit ruimtelijke ordening (18 april 2017) in verband met het aanwijzen van geliberaliseerde woningen voor middenhuur wordt de mogelijkheid gegeven een bandbreedte te bepalen waarbinnen middenhuurwoningen dienen te vallen. Het voorstel geeft beleidsmatig invulling aan het vaststellen van een bandbreedte voor het middenhuursegment.

Het samengesteld pakket van aanpassingen is in overeenstemming met de staatssteunregels. Met het afzien van meerwaardeberekening na 25 jaar wordt een redelijke compensatie verleend voor de verplichting met betrekking tot de vijf jaar extra middenhuur en deze compensatie is hiermee in overeenstemming met de staatssteunregels. De verzwaarde verplichting rechtvaardigt namelijk enige compensatie, zoals voorzien in dit voorstel. En de weegschaal slaat ook niet door naar de andere kant. Van een te groot en daardoor niet marktconform voordeel is namelijk geen sprake.

Beoogd effect
Er is voldoende productie van middenhuurwoningen met een redelijke prijskwaliteitverhouding.

Eerdere besluitvorming en informatievoorziening aan de raad
Actieplan Middenhuur 2017
M2019/74 'Ook middenhuurwoningen worden eerlijk verdeeld'
M2019/75 'geen belemmering om te huren in Utrecht voor middeninkomens'
M2021/336 'M336 Lagere inkomenseis Merwedekanaalzone-4'
M2019/79 'Inzicht in de beschikbare middenhuurwoningen'
M2019/248 'Niet-DAEB deel van woningcorporaties onder actieplan middenhuur'
M2020/263 'Vergroten van het middensegment ook in kleinere nieuwbouwprojecten'
M2019/70 Onderzoek bijzondere doelgroepen''
Actieplan betaalbare koop (23 december 2021…)
Raadsbrief Evaluatie Actieplan middenhuur

Beslispunten, Argumenten en Kanttekeningen/Risico's

Beslispunt	
1	De voorwaarden middenhuur, zoals opgenomen in de Woonvisie, bijlage II 'Voorwaarden Sociaal en Middenhuur' aan te passen met de volgende wijzigingen: a. Aanpassen van de geografische zonering met het toevoegen van een zone B 'Nieuw Hoogstedelijk' voor toekomstige hoogstedelijke gebiedsontwikkeling in de lijn van de RSU, waarbij • een gebruiksoppervlak (GBO) geldt van minimaal 40m2 bij een kale huur vanaf de liberalisatiegrens tot minimaal 80 m2 (GBO) bij een kale huur gelijk aan de bovengrens van het middenhuursegment (€1037,30, prijspeil 2022) en een gemiddelde grootte van de middenhuurwoningen van 60 m2 (GBO); • De gebieden Leidsche Rijn Centrum en Merwedekanaalzone 4 en 5 worden opgenomen in deze nieuwe zone B 'Nieuw Hoogstedelijk'; b. Voor geografische zone C 'Stedelijk' een gemiddelde woninggrootte van 65 m2 (GBO) toe te voegen; c. De jaarlijkse indexatie van de bovengrens van het middenhuursegment aan te passen naar een jaarlijkse indexatie met de 'consumentenprijsindex (CPI) +1% conform de berekening in de uitvoeringswet huurprijzen woonruimte artikel 10, lid 3, en deze indexatiemethode ook toe te passen op de jaarlijkse huurprijzen; d. Verlagen van de maximale minimale inkomenseis naar 42 keer de maandhuur; Toevoegen van de voorwaarde om op gemeentelijke grondlocaties een middenhuurwoning minimaal 25 jaar in dit segment te verhuren, waarbij geldt dat na afloop van deze periode geen economische meerwaarde hoeft te worden afgedragen.
Argumenten	
1.1	Dit samengestelde pakket is dusdanig in balans dat de gemeente hiermee de productie van voldoende middenhuurwoningen met een redelijke prijs/oppervlakte verhouding kan borgen
	De kracht van het Actieplan is de eenvoud en helderheid van de afspraken. Voor de wijzigingen hebben we dit principe in acht genomen. De aanpassingen van de voorwaarden middenhuur dienen in zijn totaal te worden beschouwd aangezien het een samenhangend en uitgebalanceerd pakket van voorwaarden is zowel voor onze maatschappelijke doelen als voor de markt. Een aanpassing kan ten goede komen aan het één, maar tegelijkertijd ten koste gaan van het ander. Op basis van bespreking van de evaluatie en diverse gesprekken met gemeente en (markt)partijen blijkt dat dit samengestelde pakket dusdanig in balans is dat we

	hiermee de productie van voldoende middenhuurwoningen met een redelijke prijs/oppervlakte verhouding kunnen borgen
1.2	<u>De huidige zonering met alleen een uitzondering voor de gebieden Binnenstad en Stationsgebied sluit niet aan bij de mate van stedelijkheid van de stad in andere gebieden</u>
	In de gebieden Binnenstad en Stationsgebied is het op dit moment toegestaan kleiner te bouwen vanwege het hoge voorzieningenniveau en de hoge grondwaarde in deze gebieden. Uit de evaluatie blijkt dat de meeste marktpartijen de systematiek – met alleen een uitzondering voor de binnenstad en Stationsgebied – te beperkt vinden. De vraag is besproken wanneer er sprake is van een gebied met een hoog voorzieningenniveau en hoge dichtheid. Zowel (markt)partijen als gemeente geven aan dat er locaties zijn waar een vergelijkbare dichtheid en voorzieningenniveau gerealiseerd wordt als in de Binnenstad en het Stationsgebied. Leidsche Rijn Centrum, waar middenhuurwoningen op de voorzieningen en naast een treinstation gerealiseerd worden, wordt hierbij meermaals als voorbeeld genoemd net als de ontwikkelingen in de Merwedekanaalzone. In het traject van de ontwikkeling van de Merwedekanaalzone is de afspraak gemaakt af te wijken van de huidige systematiek door woningen van 40m2 tot 50m2 GBO toe te staan, maar wel met een gemiddelde van alle middenhuurwoningen van 60m2 GBO zodat er ook voldoende ruimere woningen gerealiseerd worden (zie ook volgende argument). Door op basis van de Merwedekanaalzone afspraken een nieuwe zone te benoemen, kunnen vergelijkbare gebieden in de toekomst aan deze zone worden toegewezen. Daarom is voorgesteld het regime Merwedekanaalzone als nieuwe zone ‘Nieuw Hoogstedelijk’ te benoemen en de gebieden Merwedekanaalzone 4 en 5 en Leidsche Rijn Centrum in deze zone op te nemen. Bij grootschalige gebiedsontwikkelingen in het kader van de RSU knooppunten kunnen vervolgens door de raad extra gebieden tot deze zone worden toegevoegd. Een gebied kan worden toegevoegd aan de zone Nieuw Hoogstedelijk bij een besluit over een concrete gebiedsontwikkeling en/of door de bijbehorende zoneringskaart (in bijlage Aangepaste voorwaarden middenhuur (april 2022)) aan te passen. De zone ‘Bestaand Hoogstedelijk’, bestaande uit de gebieden Binnenstad en Stationsgebied kan en blijft op deze wijze bestaan en wordt niet uitgebreid. Alle andere gebieden in de gemeente Utrecht vallen onder Zone Stedelijk waar de huidige m2 en prijs (50-80m2) gelden, aangevuld met een extra eis voor een gemiddelde. Zie bijlage ‘Aangepaste voorwaarden middenhuur (april 2022)’ voor het overzicht van de drie zones en de bijbehorende huren en m2.
1.3	<u>Het toevoegen van een gemiddelde grootte voor de middenhuurwoningen - met uitzondering van de gebieden Binnenstad en Stationsgebied – borgt dat niet alleen kleine woningen worden ontwikkeld</u>
	De gebieden Binnenstad en Stationsgebied blijven ongewijzigd als zone Bestaand Hoogstedelijk met middenhuurwoningen tussen minimaal 40-60m2 GBO. In het vorige argument is aangegeven een nieuwe zone Nieuw Hoogstedelijk te benoemen conform het Merwedekanaalregime. Belangrijk hierbij is dat tegenover de mogelijkheid om ook woningen van 40-50 m2 GBO te mogen ontwikkelen, gemiddeld de woningen 60 m2 GB moeten zijn. Wanneer gekozen wordt voor kleinere middenhuurwoningen zullen dus ook grotere middenhuurwoningen ontwikkeld moeten worden. Hiermee voorkomen we dat alleen kleine woningen in dit segment worden ontwikkeld omdat dit voor de ontwikkelaar financieel het meest gunstig is. Naar deze kleine woningen (met relatief lagere huurprijzen) is echter zeker vraag en we willen dit daarom mogelijk maken. Door te kiezen voor een gemiddelde borgen we ook grotere woningen in dit segment en verwachten we ook dat ontwikkelaars kiezen voor het gemiddelde,

	zodat binnen het middenhuursegment voldoende spreiding naar prijs en kwaliteit wordt gerealiseerd. Het toevoegen van de gemiddelde vierkante meter eis geldt voor zone Nieuw Stedelijk en de zone Stedelijk. Voor de zone Stedelijk, waar het grootste deel van Utrecht onder valt, wordt de gemiddelde eis 65 m2 GBO, oftewel het gemiddelde tussen de ondergrens van 50m2 GBO en de 80 m2 GBO. Voor de Zone Bestaand Hoogstedelijk (Binnenstad en Stationsgebied) voegen we geen gemiddelde toe. We laten deze zone ongemoeid aangezien daar de middenhuur van 40-60 m2 GBO loopt en de bandbreedte vrij smal is. Het toevoegen van een gemiddelde kan leiden tot alleen woningen van 50m2 in plaats van de gewenste verscheidenheid in grootte. Daarnaast bieden deze gebieden vanwege het hoogstedelijk niveau de mogelijkheid om kleinere woningen met een relatief lagere huur aan te bieden.
1.4	Door de bovengrens van het middenhuursegment jaarlijks met hetzelfde percentage te laten stijgen als de toegestane jaarlijkse huurverhoging wordt voorkomen dat woningen boven de bovengrens uitkomen
	Bij het vaststellen van het Actieplan is door de raad amendement 2017/79 “Breng balans in indexering van huurprijzen van middeldure huurwoningen” aangenomen, waarmee de jaarlijks maximaal toegestane huurverhoging uitkwam op CPI+1%. Het amendement beoogde om meer balans te brengen in het Actieplan middenhuur ten aanzien van enerzijds de betaalbaarheid voor de beoogde doelgroepen en anderzijds de aantrekkelijkheid voor beleggers die op zoek zijn naar een rendabele langetermijninvestering. Door dit amendement is er in het raadsbesluit een verschil ontstaan tussen de jaarlijkse indexatie van de bovengrens van de middenhuur (CPI) en de jaarlijkse maximale huurverhoging (CPI+1%) na het sluiten van de huurovereenkomst. Door de inconsequentie in de systematiek kan het voorkomen dat de huurprijs van een woning bij aanvang van het huurcontract binnen de bandbreedte valt, maar na verloop van tijd door huurverhogingen een hogere huurprijs heeft dan de op dat moment geldende bovengrens voor middenhuur. Om dit tegen te gaan zijn 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. Het aftoppen van jaarlijkse huurverhogingen zorgt er voor dat de bouw van grotere middenhuurwoningen minder interessant is, deze zullen sneller moeten worden afgetopt. Door de jaarlijkse huurverhoging en de ontwikkeling van de bovengrens gelijk te trekken wordt ook veel discussie en onduidelijkheid bij beleggers en ontwikkelaars voorkomen zodat sneller overeenkomsten kunnen worden gesloten.
1.5	Door aan te sluiten bij de door het Rijk gehanteerde berekening voor CPI+1%, sluit de gemeente aan bij de uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en zijn jaarlijks de indexen voor 1 januari bekend.
	Jaarlijks worden de maximale huurstijging en de bovengrens van de middenhuur geïndexeerd volgens de jaar op jaar methode[1]. De jaarcijfers worden bepaald over de periode januari tot januari. Het voordeel hiervan is dat het gehele jaar onderdeel uitmaakt van de inflatieberekening. Een nadeel is dat het cijfer over het hele jaar pas in januari wordt gepubliceerd. Dit is lastig voor mutaties in woningen

[1] Het basisjaar was 2015=100. De nieuwe bovengrens werd dan bepaald door de nieuwe jaarindex / oude jaar index en deze uitkomst te vermenigvuldigen met de oude bovengrens. Voor 2021 was dit de som 991,55*(107,51/106,16)= 1004,16. Zie CBS voor de indexen CPI

	rond de jaarwisseling, voor de communicatie over de nieuwe grenzen en voor de rendementsberekeningen. Het Rijk heeft dit jaar voor (minimaal) drie jaar lang de jaarlijkse huurstijging voor geliberaliseerde huurovereenkomsten gemaximeerd tot CPI+1%. Voor de berekening van de huurstijging wordt gebruik gemaakt van de periode december tot december. Hierdoor is nu het cijfer voor de maximale huurstijging van 2022 al bekend, namelijk 2,3% (CPI)+1% = 3,3%. Door op deze berekening aan te sluiten volgt de bovengrens van de middenhuur exact de jaarlijkse huurverhoging en kunnen we jaarlijks vroegtijdig de juiste indexatie communiceren.
1.6	<u>Een minimale inkomenseis van maximaal 42x de maandhuur zorgt voor net voldoende bescherming van de huurder tegen te hoge huur en is nog net acceptabel voor marktpartijen.</u>
	Vanuit het project Merwedekanaalzone is aanvullend gesproken over een mogelijke verlaging van de maximale minimale inkomenseis. Bij de raadsbehandeling van de Merwedekanaalzone is motie M2021/336 aangenomen. Hierin draagt de raad het college op om af te spreken hoe de inkomenseis in het 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 verlagen van de inkomenseis leidt tot een overlap met de sociale huur. Des te lager de inkomenseis, des te groter deze overlap wordt: • Middenhuur begint vanaf de sociale huurprijsgrens (€752,33[2]) • De sociale inkomensgrens is in 2022 voor eenpersoonshuishouden €40.765 en voor meerpersoonshuishouden €45.014. • Bij verlaging naar 36 * de maandhuur betekent dit een inkomen van €27. 083,88 tot €36.156,60. • Bij een verlaging naar 42 maandhuur betekent dit een inkomen tussen de €31.597,86 en €42.193,20. Een bepaalde overlap is te verantwoorden. Andersom is immers ook sprake van een overlap door bepaalde sociale huurwoningen ook bereikbaar te maken voor de lage middeninkomens. Nibud heeft onderzoek gedaan naar de inkomensnormen voor huur in vergelijking tot koop. Voor het bepalen van de betaalbaarheid is de individuele situatie maatgevend, dit laat zich moeilijk in een vuistregel vatten. Het Nibud adviseert daarom bij gebruik van een vuistregel (X keer maandhuur) deze niet te laag te stellen uit bescherming voor de huurder (met name de huurder met een lager inkomen). Voor zowel de sociale huur als de middenhuur zijn de wachtlijsten lang. Het toegankelijk maken van de middenhuur voor woningzoekenden met lage inkomens is geen oplossing, maar een verschuiving van het probleem waarbij ook in de middenhuur deze lage inkomens alsnog in de betalingsproblemen kunnen komen. In de bespreking van de aanpassingen op de voorwaarden middenhuur met de beleggers en ontwikkelaars is zowel op ambtelijk als bestuurlijk niveau gesproken over de mogelijkheid om maximale minimale inkomensgrens te verlagen. Marktpartijen geven aan dat een verlaging tot 42x nog net acceptabel is, maar lager niet. Hierbij gaven marktpartijen aan bij voorkeur nog aanvullende eisen te willen stellen, zoals extra borg of een inschatting van inkomensgroei. Bij 42x is er - op basis van hun praktijkervaringen - nog net sprake van een acceptabel evenwicht tussen inkomenseis en betalingsmogelijkheden. Bij het verder verlagen van de maximale minimale inkomensgrens leidt het tot ongewenste situaties. Hiervoor zijn de volgende argumenten aangedragen:

[2]Gebruikte prijspeil 2021

	• Bescherming huurder: met een verlaging van de maximale minimale inkomensgrens neemt de woonquote navenant toe tot ruim boven de 30%. Woningcorporatie Mitros hanteert voor haar middenhuurwoningen 45x de maandhuur omdat zij hun primaire doelgroep willen beschermen tegen te hoge woonquotes. • Risico op meer mutaties, leegstand en kosten omdat mensen het eigenlijk niet kunnen betalen en snel weer moeten verhuizen • Institutionele investeerders en corporaties hebben (net als hypotheekverstrekkers) een zorgplicht richting hun bewoners en vanuit die zorgplicht moeten zij voorkomen dat bewoners huurachterstanden oplopen of in het ergste geval uitgezet moeten worden
1.7	<u>Het afzien van de meerwaardeafdracht bij een langere exploitatieduur in het middensegment borgt dat de woningen langer voor de doelgroep behouden blijven en geeft marktpartijen meer zekerheid.</u>
	In de huidige situatie is voor gemeentelijke grondlocaties een bepaling opgenomen voor het afdragen van een eventuele meerwaardeafdracht na 20 jaar. Beleggers en ontwikkelaars willen de onzekerheid over hoeveel meerwaarde zij over 20 jaar dienen af te dragen beperken. Zij geven aan een voorkeur te hebben aan de voorkant de meerwaarde af te kopen. Voor de gemeente is het geen optie om de meerwaardeafdracht al op voorhand af te kopen. Hiervoor is geen goede systematiek te bedenken, omdat er te veel onzekerheid is over de waardeontwikkeling over de periode van 20 jaar. In de praktijk leidt dit onderwerp in de onderhandeling tot veel discussie en soms ook tot vertraging. Voor de gemeente is het van belang dat woningen zolang mogelijk in het middensegment worden aangeboden. Vijf extra jaar in de middenhuur betekent dat we langer voldoende woningen voor de middeninkomens kunnen behouden. Na afloop van de 25 jarige exploitatieperiode is de belegger/exploitant vrij om de middenhuurwoning om te zetten naar een vrije sector huurwoning of vrije sector koopwoning.
Kanttekeningen/ Risico’s	
1.1	<u>De balans tussen wensen van de markt en maatschappelijke wensen vanuit de gemeente moet worden bewaakt om de productie van middenhuur te kunnen blijven borgen</u>
	Het voorgelegde besluit bestaat uit een uitgebalanceerd voorstel met aanpassingen. Er is een balans aangebracht tussen wensen van de markt en maatschappelijke wensen vanuit de gemeente. Aanpassingen zoals de CPI+1% voor de bovengrens van de middenhuur en het toevoegen van een extra geografische zone zijn vooral voor de marktpartijen gunstig. Daartegenover staan een gemiddeld aantal vierkante meters voor te ontwikkelen middenhuur die de haalbaarheid van projecten onder druk kunnen zetten. Het is belangrijk de balans goed te bewaken. Zeker in een markt waarin het ontwikkelen van middenhuur niet – per definitie - tot de gewenste rendementen voor de markt leidt. Hiernaast legt de gemeente ook diverse andere kwaliteitsambities op aan de markt.
1.2	<u>Met het Actieplan Middenhuur en de voorwaarden die de gemeente aan de middenhuur stelt beperkt de gemeente de vrije huur sector</u>
	In beginsel behoort de middenhuur tot de vrije sector en kunnen we hier vele minder eisen stellen ten aanzien van huurprijs en oppervlakte dan bij de sociale huur waarin veel meer gereguleerd is. Landelijk is de tendens (een deel van) de vrije sector(huur) meer te reguleren, onder meer de het tijdelijk stellen van een plafond aan jaarlijkse huurstijgingen en de opkoopbescherming zijn hier voorbeelden van.

	De kanttekening is dat we als gemeente in deze vrije huursector minder kunnen eisen en afdwingen. Marktpartijen kunnen kiezen niet of minder in Utrecht te investeren. Belangrijk is dat we in goed overleg blijven met marktpartijen, zoals bijvoorbeeld via het stadsakkoord. De evaluatie en de aanpassing van de voorwaarden voor middenhuur hebben wij besproken met beleggers en ontwikkelaars. Op deze wijze komen we tot afgewogen voorstellen, waarin de zienswijzen van partijen adequaat zijn meegenomen.
1.3	CPI +1% voor bovengrens middenhuur maakt dat huurprijzen voor alle onder voorwaarden van het Actieplan Middenhuur 2017 gerealiseerd grotere middenhuurwoningen harder kunnen stijgen
	De ondergrens van de middenhuur (de liberalisatiegrens) stijgt meestal met CPI. De bovengrens stijgt met CPI+1%. Hierdoor kan de huurprijs voor grotere woningen mee blijven stijgen gelijk aan de stijging van de bovengrens. Daar tegenover staat dat het voor marktpartijen interessant is in dit segment te investeren omdat ze de huren niet hoeven af te toppen op de grens en zo meer onzekerheid en lagere opbrengsten hebben. Tevens vervalt een deel van het voordeel om kleinere woningen te creëren, die konden namelijk langer zonder af te toppen worden verhuurd. Dit maakt grotere middenhuurwoningen interessanter.
1.4	Het gebruik van andere berekeningsmethodiek CPI vergt uitleg aangezien deze naar verwachting dit jaar lager uitkomt dan huidige berekening.
	De inflatie stijgt op dit moment vrij fors. Waarschijnlijk komt de inflatie over het hele jaar (januari tot januari) hoger uit dan de op basis van de voorgestelde Rijksmethodiek. Daartegenover staat dat hoogstwaarschijnlijk de inflatie volgens de voorgestelde Rijksmethodiek volgend jaar hoger uitvalt dan de huidige methode. Dit komt omdat de inflatie over de maand december 2021 nu niet meetelt in de Rijksmethodiek (want december tot december), terwijl december 2021 wel meetelt in de inflatie over heel 2021 (want januari tot januari). In 2022 maakt de inflatie over de maand december 2021 wel deel uit van de Rijksmethodiek (december 2021 tot december 2022). De verwachting is dat de inflatie van de maand december relatief hoog zal zijn. De indexatie per 1-1-2022 volgens de Rijksmethodiek voorkomt dat verschillende indexaties voor Actieplan middenhuur woningen gaan gelden en dat er verschil ontstaat tussen de indexatie van de bovengrens en die van de jaarlijkse huurverhoging 2022 op basis van de wet maximering geliberaliseerde huurovereenkomsten. Deze laatste is namelijk al op basis van de Rijksmethodiek bepaalt en gecommuniceerd.
1.5	Het verlagen van de maximale minimale inkomensgrens heeft het risico in zich dat met name woningzoekenden met een te verwachte sterke inkomensgroei voor een middenhuurwoning in aanmerking komen.
	Martkpartijen gavan aan bij voorkeur bij een lagere maximale minimale inkomenseis nog aanvullende eisen te willen stellen, zoals extra borg of een inschatting van inkomensgroei. Dit betekent dat beroepsgroepen waar deze sterke inkomensgroei niet te verwachten is mogelijk minder makkelijk in aanmerking komen voor een middenhuurwoning.
1.6	De financiële impact van de meerwaardeafdracht is niet te kwantificeren
	Het is onzeker hoeveel er na 20 jaar aan afkoop zou moet worden betaald door de partijen. Dit komt omdat we niet kunnen voorspellen hoe de markt zich over een termijn van 20 jaar ontwikkeld. Nemen de prijsstijgingen toe dan dienen partijen meer meerwaarde af te dragen. Op het moment dat de prijzen stabiliseren of dalen is de meerwaardeafdracht kleiner. Deze onzekerheid is voor beleggers niet wenselijk. Met het voorstel worden de bezwaren van de markt

	weggenomen en blijven de woningen langer beschikbaar voor de doelgroep dan de oorspronkelijke 20 jaar.
Beslispunt	
2	De voorwaarden middenhuur in te laten gaan per 1-4-2022 en van toepassing te verklaren op alle projecten waarvoor op de ingangsdatum nog geen IDOC danwel tender of overeenkomst met ontwikkelaars, is vastgesteld waarin voorwaarden voor middenhuur zijn vastgelegd.
Argumenten	
2.1	Door te kiezen voor de aanwezigheid van een vastgesteld IDOC, danwel een tender is gestart of een overeenkomst met ontwikkelaar waarin voorwaarden over middenhuur zijn vastgelegd, is bij de ingangsdatum direct duidelijk voor welke projecten de nieuwe voorwaarden gelden en voor welke projecten nog de vigerende voorwaarden gelden.
	Lopende afspraken over middenhuur met (markt) partijen willen we niet openbreken. Op deze wijze houden we de voortgang in de projecten. In overleg kan ook voor deze projecten de keuze worden gemaakt om te voldoen aan de nieuwe voorwaarden middenhuur. Dit betekent uiteraard dat dan aan alle voorwaarden moet worden voldaan. Voor tenders heeft dit niet de voorkeur aangezien dan de tender opnieuw moet worden doorlopen.
Beslispunt	
3	De jaarlijkse indexatie van de bovengrens in te laten gaan met terugwerkende kracht vanaf 1-1-2022 voor alle woningen die voldoen aan het Actieplan middenhuur 2017.
Argumenten	
3.1	Door deze oplossing kunnen we voor alle woningen die conform het Actieplan zijn gerealiseerd 1 prijs/oppervlakte tabel hanteren per geografische zone (zie bijlage A).
	Uit praktische overwegingen kiezen we voor een indexatie van de bovengrens per 1-1-2022. Het Actieplan en de voorwaarden kunnen we op deze manier zo eenvoudig mogelijk houden. Het gaat enerzijds om de ingangsdatum van 1-1-2022 en anderzijds om de keuze de indexatie met CPI+1% en berekeningsmethode voor alle Actieplan woningen te laten gelden. Door de CPI+1% voor alle Actieplan middenhuur woningen te laten gelden voorkomen we verschillen in indexatie tussen projecten met de nieuwe voorwaarden en de reeds volgens het Actieplan ontwikkelde middenhuurwoningen. Op dit punt heeft dat praktisch en administratief nadelen en wordt het contractbeheer ingewikkelder.
Kanttekeningen/ Risico's	
3.1	De indexatie van de bovengrens van de middenhuur met CPI+1% met terugwerkende kracht per 1-1-2022, maakt dat de bandbreedte met CPI+1% stijgt voor alle volgens het Actieplan Middenhuur 2017 gerealiseerde woningen.en dan met name voor de woningen met een huurprijs nabij de bovengrens
	Voor Actieplan middenhuurwoningen die al gerealiseerd zijn, levert dit een voordeel op doordat de huur niet meer hoeft te worden afgetopt indien ze boven de bovengrens uitkomen.

Beslispunt	
4	De ‘Aangepaste voorwaarden middenhuur (april 2022)’ te beschouwen als actualisatie van het onderdeel ’Middenhuur’ in bijlage II Voorwaarden Sociaal en Middenhuur’ van de ’Woonvisie Utrecht beter in balans’ (2019) en op te nemen in de ‘Omgevingsvisie Utrecht’ en als onderdeel van het thematische beleiden de internetpaginahttps://omgevingsvisie.utrecht.nl/thematisch-beleid/ hierop aan te passen.
Argument	
4.1	Hiermee wordt de Omgevingsvisie geactualiseerd.

Financiën

Aan de aanpassing van de voorwaarden middenhuur zijn geen directe kosten verbonden. De enige aanpassing met financiële gevolgen is het afzien van de meerwaardeopbrengst bij ontwikkelingen op gemeentelijke grondlocaties. Voor de gemeente is het van belang dat woningen zo lang mogelijk in het middensegment worden aangeboden De financiële impact is niet te kwantificeren. Het is onzeker hoeveel er na 20 jaar aan afkoop zou moeten worden betaald door de partijen. Dit komt omdat we niet met zekerheid kunnen zeggen hoe de markt zich binnen 20 jaar ontwikkeld. Nemen de prijsstijgingen toe dan dienen partijen meer meerwaarde af te dragen. Op het moment dat de prijzen stabiliseren of dalen is de meerwaardeafdracht kleiner.

Vervolg

Na besluitvorming door uw raad kunnen de gewijzigde voorwaarden Middenhuurwoningen in gaan.
De gewijzigde voorwaarden worden opgenomen in de ‘Omgevingsvisie Utrecht’ - als onderdeel van het thematische beleid - en de internetpagina https://omgevingsvisie.utrecht.nl/ wordt hierop aangepast.
De voorwaarden middenhuur gaan in per 1-4-2022 en zijn van toepassing voor alle projecten waarvoor op de ingangsdatum nog geen IDOC danwel tender of overeenkomst met ontwikkelaars, is vastgesteld waarin voorwaarden voor middenhuur zijn vastgelegd.
De jaarlijkse indexatie van de bovengrens gaat in met terugwerkende kracht vanaf 1-1-2022 voor alle woningen die voldoen aan het Actieplan middenhuur 2017

In de grondprijzen brief 2022 worden de aangepaste voorwaarden middenhuur verwerkt.

De beleidsregel Fonds Toevoegen Woonruimte wordt naar aanleiding van de gewijzigde indexatiemethode aangepast.

De woningmarkt is en blijft in beweging het is daarom van belang deze ontwikkelingen goed te volgen en hierop te kunnen acteren indien de haalbaarheid van middenhuurwoningen, de kwaliteit van de woningen of de andere ambities van de gemeente onder druk komt te staan door de aanpassingen van de voorwaarden middenhuur. Om die reden worden de voorwaarden over twee jaar gemonitord geëvalueerd en dan zo nodig te geactualiseerd.

Participatie

Over dit voorstel is meerdere keren overleg gevoerd met de partners van het Stadsakkoord en met de interne stakeholders.

Communicatie

De gewijzigde voorwaarden middenhuur worden opgenomen in de ‘Omgevingsvisie Utrecht’ - als onderdeel van het thematische beleid - en de internetpagina https://omgevingsvisie.utrecht.nl/ wordt hierop aangepast.
Ook worden beleggers, ontwikkelaars en andere belanghebbenden via de lijn van het Stadsakkoord Wonen geïnformeerd.

De beschikbare middenhuurwoningen blijken in de praktijk niet altijd even makkelijk vindbaar voor woningzoekenden. In de komende periode gaan we zorgen dat de beschikbare informatie beter ontsloten wordt via onze eigen website, via Woningnet en via de websites van Stadsakkoordpartners.. Het gaat dan om de informatie over de beschikbare middenhuurwoningen, de woningen in ontwikkeling, de huurprijzen etc.

Bijlagen

Bijlagen besluitvorming:

- Bijlage Aangepaste voorwaarden middenhuur april 2022

Bijlagen informatief:

- Aangepaste voorwaarden middenhuur (april 2022) -- wijzigingen zichtbaar