

Technische vragen

Van : ChristenUnie, Anna van Popering-Kalkman
Datum vraag : 1 oktober 2020
Onderwerp : Verordening middenhuur

Datum antwoord : 5 oktober 2020

Grondprijzen

1. In hoeverre is een daling van de grondprijs te verwachten als gevolg van de Verordening middenhuur?

In het gemeentelijk grondbeleid 2017 is voor middenhuur de methode van residueel rekenen opgenomen. Deze methode gaat uit van standaard bouwkosten, maximale huren en marktconforme huren. Hierdoor fluctueert de grondprijs als gevolg van rendement, huurniveaus en bouwkosten. Een daling van de grondwaarde als gevolg van een huurplafond is voorstelbaar. Overigens geldt er een minimum grondprijs om te voorkomen dat de grond voor middenhuur goedkoper is dan die van sociale huur.

2. Zijn er Grex-en waarbij dit een negatief effect heeft op het resultaat?

Er zijn twee grondexploitaties: Westergouwe en Spoorzone. In het project Spoorzone heeft de gemeente nog 1 bouwkaavel, die wordt verkocht aan een woningcorporatie die hierop een wooncomplex met 100% sociale huur realiseert.

In de GREX Westergouwe is al rekening gehouden met een aantal woningen in de middenhuur. De financiële effecten daarvan zijn verwerkt in het resultaat van de GREX. Mochten er extra woningen in de middenhuur worden gerealiseerd dan zal dit een nadelig effect kunnen hebben op de grondopbrengsten, omdat de extra middenhuur woningen ten koste zullen gaan van (marktconform) programma met een hogere grondwaarde. In dit soort gevallen kan ook altijd gekeken worden naar diverse planoptimalisaties waardoor per saldo een eventueel nadelig effect op de grondwaarde kan worden goedgemaakt of (fors) kan worden beperkt.

3. Zo ja, wat houdt dit negatieve effect naar schatting in?

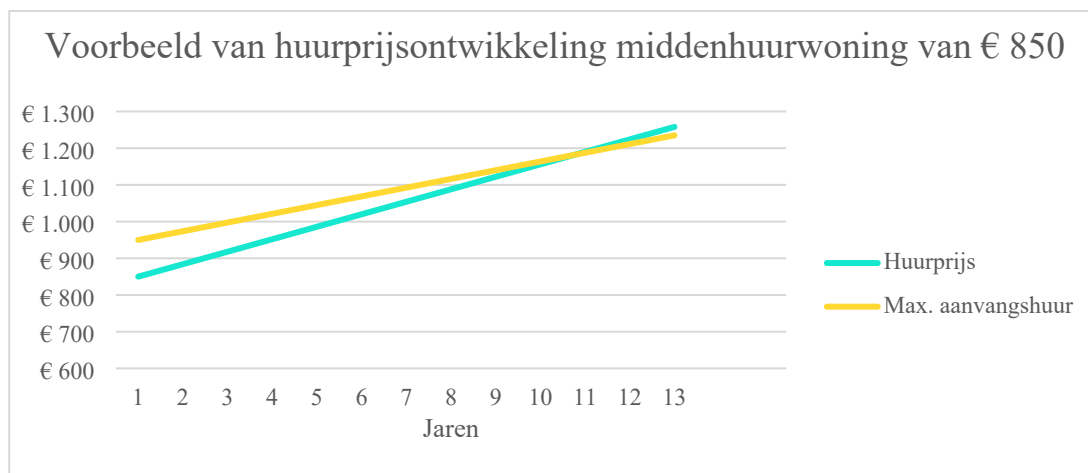
Op voorhand is dit effect niet te kwantificeren. Het nadelige financiële effect is afhankelijk van welke (marktconforme) woningen er worden omgezet en de mogelijke planoptimalisaties.

Maximale huurverhoging overeenkomstig de consumentenprijsindex-alle-huishoudens

4. Waarom kiest u ervoor om huurprijsverhoging slechts toe te staan tot maximaal de inflatie?

De jaarlijkse indexering van de huurprijs heeft betrekking op de aanvangshuur en dus niet op de jaarlijks huurverhoging van een middenhuurwoning. Dit betekent dat wanneer de werkelijke aanvangshuur van een middenhuurwoning waarop de verordening van toepassing is lager is dan de voor die woning geldende maximale aanvangshuur, de jaarlijkse huurverhoging groter mag zijn dan de inflatie, bijvoorbeeld inflatie + 2,5%, zoals ook geldt voor de sociale huursector (zie het antwoord op vraag 5). Pas op het moment dat de werkelijke huurprijs van een middenhuurwoning de voor dat jaar geldende maximale aanvangshuur nadert, mag de huurverhoging niet groter zijn dan die maximale aanvangshuur.

De onderstaande figuur toont een voorbeeld van de ontwikkeling van de werkelijke huurprijs (de blauwe lijn) en de maximale aanvangshuur (de gele lijn) van een middenhuurwoning met een aanvangshuur van € 850 en een maximale aanvangshuur van € 950. Aangenomen is dat de jaarlijkse huurverhoging 4,0% is (inflatie (2,5%) + 1,5%) en de jaarlijkse verhoging van de maximale aanvangshuur 2,5% is (de inflatie). In de figuur is te zien dat bij dit voorbeeld de werkelijke huurprijs in jaar 12 de maximale aanvangshuur van dat jaar heeft bereikt. De 11 jaar daarvoor is de huurprijs jaarlijks met 4,0% gestegen.



We hebben gekozen voor maximaal de inflatie om te borgen dat de middenhuurwoningen ook op termijn behoren tot dat segment. Ook de gemeenten in de regio die deze verordening middenhuur gaan toepassen (Krimpenerwaard en Waddinxveen) kiezen voor inflatie als index.

5. Klopt het dat de prijzen van sociale huurwoningen daardoor – relatief – harder mogen stijgen dan die van middeldure huurwoningen?

Zoals in het antwoord op vraag 4 is aangegeven kan de jaarlijkse huurverhoging van een middenhuurwoning waarop de verordening van toepassing is stijgen met een percentage boven de inflatie, zolang de feitelijke huurprijs lager is dan de in dat jaar geldende maximale aanvangshuur.

In de sociale huursector worden de jaarlijkse maximale huurverhoging en de maximale aanvangshuur door het Rijk vastgesteld. De jaarlijkse huurverhoging voor huishoudens met een laag inkomen bedraagt inflatie + 2,5%.

6. Waarom is er niet voor gekozen om eerst te bezien wat het effect van deze verordening is wanneer deze (nog) een ruimere mogelijkheid voor huurverhoging bevat? Anders gezegd, waarom is er voor gekozen om eerst maximaal te reguleren op dit vlak en pas te gaan bijsturen wanneer blijkt dat dit investeerders afschrikt? Is het 'leed' dan niet al geschied?

Vooruitlopend op de inwerkingtreding van de verordening is voor een aantal projecten al gewerkt met de uitgangspunten van de verordening. Afspraken zijn vastgelegd in anterieure of samenwerkingsovereenkomsten. Daaruit is gebleken dat op deze basis in Gouda afspraken zijn te maken. Daarbij willen we ook nog steeds maatwerk kunnen leveren en indien nodig de hardheidsclausule kunnen hanteren. Wij willen echter ook oog hebben voor signalen uit de markt en staan open voor eventuele aanpassingen op basis van actuele ontwikkelingen.

7. Kunt u aangeven of er met Gouda vergelijkbare gemeenten zijn waarin huurprijsverhoging slechts mogelijk is met de inflatie en welke gemeenten dat dan zijn?

In elk geval zijn dat de gemeenten Krimpenerwaard en Waddinxveen (zie het antwoord op vraag 4). Ook bijvoorbeeld de gemeenten Alphen aan den Rijn en Haarlem hanteren huurprijsverhoging met inflatie vanaf moment dat de huurprijs overeenkomt met de maximale aanvangshuur.

8. Zijn er voor zover u bekend meer gemeenten die – net als de gemeente Amsterdam – al na een hele korte tijd hun verordening op dit punt bijstellen en alsnog een ruimere huurverhoging mogelijk maken?

Amsterdam heeft inderdaad dit voornemen. En wil overgaan op een instandhoudingstermijn van 20 jaar (was 25 jaar). Er zijn op dit moment veel gemeenten die nog geen doelgroepenverordening hebben en overwegen er één te gaan instellen. Wij hebben signalen ontvangen dat gemeente Utrecht en Rotterdam en Den Haag overwegen een ruimere huurverhoging mogelijk te maken (soms specifiek voor bepaalde locaties).

Doelgroep

9. Kunt u toelichten waarom is gekozen voor een maximum inkomensgrens van 1,8 keer de DAEB-norm?

In de verordening is gekozen voor een set met een beperkt aantal voorwaarden die voor investeerders duidelijk zijn en in combinatie met elkaar aantrekkelijk genoeg om in Gouda te investeren. Zo is mogelijk de voorwaarde van de indexering van de aanvangshuur voor investeerders knellend, maar zijn daarentegen de voorwaarden voor het maximaal inkomen en de instandhoudingstermijn voor hen niet knellend. Door een tamelijk ruime inkomensgrens te hanteren, leidt deze voorwaarde dus niet tot een grote belemmering voor investeerders. Huishoudens met een inkomen van € 70.299 per jaar ($1,8 \times € 39.055$) kunnen een woning kopen tot ongeveer € 325.000. Het aanbod daaraan is in Gouda tamelijk beperkt (volgens Funda staan er op dit moment 146 woning tot die prijs te koop). Door deze huishoudens ook in aanmerking te laten komen voor een middenhuurwoning, worden hun mogelijkheden vergroot.

Omvang woning versus gebied

10. Waarom is ervoor gekozen om per gebied een onderscheid te maken met betrekking tot het aantal vereiste vierkante meters?

In het centrum van Gouda is er behoefte aan relatief kleine woningen, zoals ook past bij een centrum-stedelijk woonmilieu, buiten het centrum veel minder. Daarom zijn voor de delen buiten het centrum grotere minimale oppervlaktes als voorwaarde gesteld om te voorkomen dat er daar kleine middenhuurwoningen worden gebouwd met een huurprijs tegen of op de maximale aanvangshuur. Ook andere stedelijke gemeenten (zoals Den Haag, Rotterdam en Utrecht) hanteren een dergelijke staffel.

11. In hoeverre zijn effecten op de leefbaarheid en diversiteit meegenomen bij het maken van voornoemd onderscheid?

Het onderscheid is ingegeven door de woonbehoefte en woonmilieus en niet door de leefbaarheid en diversiteit.

Instandhoudingstermijn

12. Kunt u motiveren waarom is gekozen voor een instandhoudingstermijn van 15 jaar en niet voor een kortere of langere termijn?

In de verordening is gekozen voor een set van een beperkt aantal voorwaarden die voor investeerders duidelijk zijn en in combinatie met elkaar aantrekkelijk genoeg om in Gouda te investeren. Een instandhoudingstermijn van 15 jaar is voor veel investeerders acceptabel. Een kortere termijn (wettelijk minimum is 10 jaar) kan ertoe leiden dat de middenhuurwoningen al snel niet meer tot het middenhuur prijssegment behoren. Een langere termijn kan ertoe leiden dat beleggers afhaken omdat die lange instandhoudingstermijn een groter negatief effect heeft op het rendement.

Hardheidsclausule

13. De verordening bevat een hardheidsclausule, in hoeverre kan de gemeente daar gebruik van maken wanneer zij zelf een tender uitschrijft voor woningbouwlocaties?

Het ligt niet erg voor de hand om in een tender bij voorbaat af te wijken van je eigen beleid, maar uitgesloten is het ook niet. In theorie is het denkbaar dat de gemeente een kavel in een tender wil zetten waarvan we weten dat met de voorwaarden van de middenhuurverordening, er niets of niets moois van de grond komt. Die kennis zouden we bijvoorbeeld kunnen hebben omdat een eerdere tender is mislukt en inschrijvers hebben aangegeven niet aan eisen uit de middenhuurverordening te kunnen voldoen. In dat geval zou de hardheidsclausule kunnen worden toegepast, maar niet alleen omdat het de gemeente handiger uitkomt. De hardheidsclausule is er alleen om tegemoet te komen aan de ontwikkelaar. Nu kan het uiteraard zijn dat de belangen parallel lopen en dat het de gemeente goed uitkomt om de ontwikkelaar tegemoet te komen.