

Inhoudelijke reactie op de concept verordening middenhuur

Als marktpartij (ontwikkelaar, geen belegger) zijn we niet zozeer tegen regulering en het verplicht stellen van dit of een bepaald type woningen. We hebben wel moeite met de afspraken die hierover worden gemaakt en met het stellen van teveel regels. Dit gaat niet enkel over iets minder rendement of minder grondwaarde maar door het opnemen van teveel regels zal de gehele haalbaarheid onder druk staan. Dit gebeurt momenteel in Amsterdam waardoor er maar zeer beperkt aantal vergunningen voor nieuw te bouwen woningen worden afgegeven en een groot aantal projecten stil liggen en het tekort aan betaalbare woningen verder oploopt.

We sluiten ons aan bij de inhoudelijke reactie van IVBN, en vinden dit beleid op een aantal onderdelen te ver gaan. De woningnood is ook in Gouda aanwezig maar in veel mindere mate dan bijvoorbeeld in Utrecht en Amsterdam. Het voorgestelde beleid gaat verder dan in steden als Amsterdam en Utrecht is vastgesteld.

Inhoudelijk:

- Door het koppelen van metrage gbo aan huurprijs zullen plannen niet haalbaar zijn. De bouwkosten zijn momenteel hoog maar zullen naar verwachting niet lager worden. Deels komt dit door de markt maar vooral door de vele extra eisen die er vanuit bouwbesluit en gemeentelijke beleid worden gesteld. Denk hierbij aan verplicht all electric, aanscherping EPC (energie prestatie) en GPR. De aankomende jaren zal dit naar verwachting verder doorzetten, zo zien we momenteel de eerste eisen met betrekking tot circulariteit gemeengoed worden. Allemaal goede initiatieven waardoor onze woningen meer kwaliteit hebben en heel duurzaam zijn maar wel kostenverhogend. De derde categorie (C) zal in gevallen lastig haalbaar zijn om rond te rekenen voor beleggers en ontwikkelaars;
- Stijging met CPI (inflatie) niveau is te laag. Naar verwachting zal deze index lang laag blijven. Door lage inflatie en lage rente. Beleggers worden geconfronteerd met kostenstijging om dit minimaal goed te maken moet de index minstens $cpi + 1\%$ zijn. Dit is ook overeengekomen in Utrecht en Amsterdam. Onze ervaring met andere gemeente vergelijkbaar als Gouda dat andere gemeente een max. indexatie van $cpi + 1,5\%-2\%$ hanteren.
- Gouda kiest voor metrage versus gebied. Hierbij wordt niet echt gekeken naar doelgroepen en huidig bestaand aanbod en vraag. Andere steden kiezen ervoor om de markt meer ruimte te geven en wensen differentiatie per (ontwikkel)locatie. Dit lijkt me veel wenselijker. Het zou in mijn optiek niet goed zijn als we alleen maar kleine woningen van categorie A krijgen in de Spoorzone. Volgens ons is het beter om iedere locatie te mixen, zodat er een groter en gediversifieerde doelgroep aan bod komt. Dit mede voor de leefbaarheid en diversiteit. Een wijk als Bloemendaal of Goverwelle heeft veel grotere (met name grondgebonden) woningen en weinig kleinere woningen. Het lijkt me goed voor de stad als in dat type wijk kleinere woningen worden toegevoegd.
- Het gebied rond het NS station Goverwelle zien we ook als een stationslocatie. Dit gebied zou in onze optiek ook als centrumlocatie (A) betiteld moeten worden. Er staan enkele kantoren die zich perfect lenen voor transformatie naar wonen.
- Gezien de grote leegstand van kantoren in Gouda zou de Raad moeten overweging om meer ruimte te bieden bij transformatie van kantoren naar wonen. Ook geldt dat bij transformatie er geen sprake is van nieuwbouw en de onderhoudskosten voor beleggers hiermee ook hoger zijn. De indexatie van $cpi + 0\%$ gedurende 15 jaar zal heel veel beleggers afschrikken. Een oplossing kan zijn door bijvoorbeeld het minimale metrage los te koppelen en meer

indexatieruimte te bieden en het college de bevoegdheid te geven maatwerk afspraak te maken met beleggers/ontwikkelaars bij transformatie.