

Middelduur. Betaalbaar?

Geachte College,

De raad maakt zich hard voor het realiseren van betaalbare woningen in Hilversum. In de Woonvisie is afgesproken dat we 33% sociaal, 50% “middelduur” en 17% “duur” bouwen. De categorie middelduur is verdeeld in Middenhuur en Middenhuur plus:

2.4 Middeldure huurwoningen

De maximale huurprijzen van middeldure huurwoningen zijn vastgesteld in 2023 en worden geïndexeerd over 2023. De nieuwe maximale huurprijs voor middeldure huurwoningen bedraagt € 1.069,- per maand. De nieuwe maximale huurprijs voor middeldure huurwoningen plus bedraagt € 1.307,- per maand.

Middeldure huur			
	Indexatie met	Prijspeil	Prijspeil
		1-jan-23	1-jan-24
Middenhuur	CBS - CPI	€ 1.030	€ 1.069
Middenhuur plus	CBS - CPI	€ 1.259	€ 1.306

Bron: Raadsinformatiebrief 2024-10 d.d. 6 maart 2024

Een voorbeeld van een project Middelduur zijn de nieuwe huurappartementen op de kop van de Nieuweg (zijn mooi geworden overigens). Deze 34 appartementen staan voor middenhuur (€764-1040) in de woningbouwmonitor.

Op Funda is echter te zien dat de huurprijs van deze appartementen varieert van €1.295 (40-50m2) tot €1.895 (63m2 op 4e verdieping) per maand. Exclusief huur parkeerplaats (€195/maand).

De appartementen worden gestoffeerd opgeleverd dus is de huurprijs “opgeplust”. Een principe dat vaker wordt toegepast, ook in studentenwoningen. Voordeel is dat je er zo in kunt. Nadeel is dat de kosten al gemaakt zijn en dus langjarig in de huur verrekend en geïndexeerd worden.

Het Nibud constateerde al in 2019 dat een kwart van de huurders in Nederland zulke hoge woonlasten hebben dat zij te weinig geld overhouden om alle andere kosten voor levensonderhoud te kunnen betalen.

1. Kunt u reflecteren op de verhouding tussen de intentie van de woonvisie en doelgroepenverordening op het gebied van borgen van “betaalbare” middenhuur en de daadwerkelijke betaalbaarheid van projecten in de middeldure categorie in de praktijk?
2. In de woningbouwmonitor lezen wij dat er komende jaren 875 woningen gepland staan in de categorie middenhuur. Hoeveel van deze woningen worden daadwerkelijk middenhuur (tot €1.069/maand)? En hoeveel middenhuur plus (tot €1.306/maand)?
3. Hoe wordt een gezonde verhouding tussen middelduur en middelduur plus voldoende geborgd in de afspraken met ontwikkelende partijen voor lopende en komende projecten?

Bij voorbaat dank voor uw beantwoording,

Lex van Waarden