



Actieplan Middenhuur

Maatregelen voor behoud en
uitbreiding van middenhuur-
segment in Rotterdam

Stadsontwikkeling



Gemeente Rotterdam

Colofon

Gemeente Rotterdam, cluster Stadsontwikkeling

Datum: 2 april 2019

Auteur(s): Sandra Sijbers, Kjeld Postma, Marco de Bruin & Freek Wijbrands

Vragen: s.sijbers@rotterdam.nl

Foto voorzijde: Artist's impression Rond in de Hoek (Hoek van Holland), 170 appartementen, 20% middenhuur, voornamelijk in het gebouw op de voorgrond van de foto

Overige foto's: www.beeldbank.rotterdam.nl

Arnoud Verhey Fotografie, foto's van Rotterdamse bewoners in middenhuurwoningen

Voorwoord

Rotterdammers zijn een bijzonder soort mensen. Het zijn mensen die dag in, dag uit hard werken aan de toekomst van deze stad. Al generaties lang nemen Rotterdammers dat van elkaar over. De mensen die hard werkten in de haven, zijn nu in goede handen van onze zorg-medewerkers. Hun kinderen krijgen op Rotterdamse scholen les van goede leraren. En politieagenten zorgen ervoor dat ze op straat veilig zijn.

Die mensen met een hart voor de stad, moeten ook in de stad kunnen wonen. Daarvoor moeten voldoende betaalbare huizen beschikbaar zijn. In dit Actieplan Middenhuur maken we afspraken die er samen met het eerder gepresenteerde Bouwakkoord voor zorgen dat er snel meer huizen zijn voor onze politieagenten, leraren en verplegers.

We gaan meer huizen bouwen voor mensen met een middeninkomen, huur en koop. We spreken af dat de huren maar beperkt stijgen en voor langere tijd betaalbaar blijven. En we kijken welke sociale huurwoningen we kunnen toewijzen aan mensen met een middeninkomen.

Dit zijn zo maar een paar punten uit mijn Actieplan Middenhuur, maar er is meer!

Rotterdam zet zich in zodat de mensen met een middeninkomen, die het fundament zijn van onze stad, hier hard kunnen werken en prettig en betaalbaar kunnen wonen.



Actieplan Middenhuur

Beschikbaarheid



Toegankelijkheid



Nieuwbouw



- Verhogen aantallen: 20% in nieuwbouw
- Borgen termijn (15 jaar) en prijsstijging (max. CPI + 1,25%)
- Woninggrootte en variatie prijsniveau
- Innovatieve woonconcepten
- Inzet op meer ruimte corporaties vrije sector huur
- Afspraken corporaties sociale huurwoningen

- Benutten vrije toewijzingsruimte sociale segment
- In gesprek met Rijk over verruimen vrije toewijzingsruimte
- Betere voorlichting huisvestingsmogelijkheden
- Voorrang specifieke doelgroepen
- Huisvestingsverordening

Corporatiebezit



- Liberalisatie corporatiewoningen
- Borgen middenhuur in vrije-sectorportefeuille

Particuliere voorraad



- Noodknop
- Overleg Rijk verbeteren speelveld

Inhoudsopgave

1	Inleiding	6
2	Doelgroep middenhuur	7
3	Maatregelen vergroten beschikbaarheid middenhuur	8
3.1	Nieuwbouw	9
3.2	Corporatiebezit	11
3.3	Particuliere voorraad	12
4	Maatregelen verbeteren toegankelijkheid middenhuur	13
5	Algemene maatregelen	14
6	Financiën	15
7	Bijlage	16

1 Inleiding

Met trots presenteren wij het actieplan voor behoud en uitbreiding van het middenhuursegment in Rotterdam: woningen met een kale huurprijs tussen € 711 en € 1.000 per maand (prijsspeil 1-1-2018, wordt inflatievolgend gecorrigeerd).

Middenhuur: woningen met een kale huurprijs tussen € 711 en € 1.000 per maand (prijsspeil 1-1-2018)

Rotterdam is in trek als woonstad en groeit de komende jaren sterk. In lijn met de Woonvisie 2030 gaat de groei van de stad samen met het realiseren van meer aantrekkelijke woonmilieus. Bij aantrekkelijke woonmilieus hoort ook een woningvoorraad die in balans is, waar doelgroepen met verschillende portemonnees terecht kunnen. Het middensegment in het algemeen en middenhuur in het bijzonder, is daarin een belangrijke schakel. Door dit segment te vergroten en toegankelijker te maken, krijgt de gewone Rotterdammer meer mogelijkheden om wooncarrière te maken en te blijven wonen in de stad.

Vrije sector huur: woningen met een kale maandhuur boven € 711

In 2016 waren er naar schatting 28.300 vrije sector huurwoningen in Rotterdam, zowel in het midden- als het hoge huursegment. Het aandeel woningen dat in de vrije sector verhuurd wordt, is 9% van de totale woningvoorraad. Dit aandeel staat onder druk. Enerzijds door stijgende prijzen in

de bestaande voorraad en anderzijds doordat er vaker voor koop- in plaats van voor huurwoningen wordt gekozen in nieuwbouwprojecten. De vraag blijft onverminderd groot, door toename van het aantal één- en tweepersoonshuishoudens, een groeiende behoefte aan wonen in grote steden en de behoefte aan flexibiliteit. Deze economische en demografische trends zijn aanleiding om maatregelen te nemen.

Dit actieplan is onder andere gebaseerd op de rapporten “Samen bouwen aan middenhuur” van Rob van Gijzel, “ Gemeentelijk instrumentarium middenhuur” van VNG en BZK en de ervaringen van andere G4-steden. Het sluit aan bij de bouwambities uit het coalitieakkoord 2018-2021. Het is aangepast op de actualiteit en bevat naast nieuwbouw nu ook maatregelen voor de bestaande voorraad. Daarom vervangt dit actieplan het “Plan van aanpak middensegment huur”, dat het toenmalige college in mei 2018 aan de raad heeft gestuurd.

Het actieplan start met een korte beschrijving van de doelgroep (paragraaf II). Daarna volgt een set aan maatregelen om de doelgroepen voor middenhuur beter te bedienen. Dit doen we door het vergroten van de beschikbaarheid (paragraaf III) en het verbeteren van de toegankelijkheid voor middeninkomens (paragraaf IV). We sluiten af met de financiële aspecten van middenhuur (paragraaf VI).



2 Doelgroep middenhuur

Middenhuur is er voor Rotterdammers met een middeninkomen. Dat zijn huishoudens met een bruto-inkomen tussen € 36.800 en € 55.000 euro per jaar. Tot die groep behoren onder andere mensen in onmisbare beroepsgroepen, zoals politieagenten, onderwijzers of verpleegkundigen.

Circa 13% van de Rotterdamse huishoudens heeft een middeninkomen. Dit aandeel is gelijk aan andere grote steden en iets onder het landelijk gemiddelde (15%). De verwachting is dat de groep middeninkomens de komende jaren in aandeel weliswaar gelijk blijft, maar door de groei van de Rotterdamse bevolking, in absolute aantallen toeneemt.

Middenhuur is voor huishoudens met een bruto-inkomen tot € 55.000 per jaar

Van de groep middeninkomens is een deel geïnteresseerd in middenhuur. Een ander deel heeft voorkeur voor of woont in een koopwoning. De meeste middeninkomens met voorkeur voor een huurwoning zijn één- of tweepersoonshuishoudens, zoals starters op de woningmarkt, kenniswerkers die tijdelijke woonruimte zoeken of ouderen die hun koopwoning willen verkopen. Deze kleine huishoudens vormen 85% van de doelgroep voor middenhuur. De overige huishoudens zijn gezinnen.



3 Maatregelen vergroten beschikbaarheid middenhuur

Rotterdam zet in op het vergroten van het aandeel middenhuurwoningen in de totale woningvoorraad. Het aandeel kan stijgen door acties op het gebied van nieuwbouw, corporatie-bezit en particuliere voorraad.

Het hele pakket aan maatregelen zorgt ervoor, dat alle Rotterdamse middeninkomens bediend worden. Zo biedt nieuwbouw hoofdzakelijk kansen voor één- en tweepersoonshuishoudens. In de bestaande (corporatie)voorraad is meer ruimte voor gezinnen.

De mate van invloed op de realisatie en het behoud van middenhuur verschilt sterk per categorie. Ingrijpen bij verhuringen in de particuliere woningvoorraad is moeilijk, terwijl maatregelen bij nieuwbouw op gemeentelijke locaties relatief eenvoudig zijn.



3.1 Nieuwbouw

Van de totale nieuwbouwopgave van 18.000 woningen heeft het college de ambitie gesteld om 30% in het middensegment te realiseren. Inzet is om ongeveer 2/3^{de} van de woningen in huur en 1/3^{de} van de woningen in het koopsegment te bouwen. Er is bij middeninkomens immers behoefte aan zowel huur- als koopwoningen. Voor de totale bouwopgave tot 2030 is de ambitie om minimaal 8.000 woningen als middenhuur te bouwen.

De concrete acties bij nieuwbouw zijn:

1) Middenhuur uitvragen in projecten

Als de markt vrije keuze heeft voor invulling van het middensegment, worden waarschijnlijk meer koop- dan huurwoningen gerealiseerd. Om toch voldoende middenhuur in het bouwprogramma te krijgen, nemen we middenhuur op in nieuwe gebiedsontwikkelingen van enige omvang, waar nog geen hard programma of prijsafspraken vastliggen. Dit doen we met eisen bij gemeentelijke tenders of via private maatwerkafspraken bij particulier grondbezit. Dat dit mogelijk is, blijkt uit projecten zoals ZOHO en Pompenburg. Het exacte aantal en percentage middenhuur is afhankelijk van de locatie en zal per project worden vastgelegd. We streven naar 20% middenhuur (2/3^{de} van 30% middensegment) in het totale stedelijke woningbouwprogramma.

2) Contractueel waarborgen middenhuur

Door aanvullende privaatrechtelijke voorwaarden in gronduitgifte-overeenkomsten, anterieure- of erfpacht-overeenkomsten zorgen we ervoor, dat middenhuur ook in de toekomst is gewaarborgd. Het gaat om de volgende voorwaarden:

Lange instandhoudingsperiode

Vanaf eerste verhuur moeten de woningen minimaal 15 jaar in het middensegment worden verhuurd. Tijdens deze zogeheten instandhoudingsperiode mogen de huurwoningen niet als koopwoning op de markt worden gebracht. Doorverkoop aan andere beleggers is wel toegestaan. Na 15 jaar vervallen de eisen aan instandhouding en mogen de woningen duurder worden verhuurd of verkocht.

Gematigde huurverhoging

De jaarlijks toegestane huurprijsverhoging is gedurende 15 jaar begrensd op ten hoogste 1,25 procentpunt boven de consumentenprijsindex [CPI] van het CBS. Dus als die index in het voorgaande jaar op 1 procent lag, mag de huurverhoging niet meer dan $1 + 1,25 = 2,25\%$ bedragen. Deze marge is kleiner dan waarmee in de

vrije markt wordt gerekend en zorgt ervoor, dat woningen langer betaalbaar zijn.

Aanvangshuur altijd in middensegment

De aanvangshuur ligt gedurende 15 jaar binnen de bandbreedte van het middensegment. Als woningen met een maandhuur binnen de bandbreedte vrijkomen, is het niet toegestaan om de huren op te trekken. En hoewel door huurverhogingen de duurdere woningen tijdens het huurcontract uit het middensegment kunnen groeien, moet de huurprijs bij een nieuwe verhuring weer binnen de bandbreedte van het middensegment worden gebracht. Zo blijft er ook op langere termijn met regelmaat nieuw aanbod voor middeninkomens.

3) Verordening opstellen voor koppeling met bestemmingsplan

De privaatrechtelijke instrumenten uit punt 2 bieden ons naar verwachting voldoende mogelijkheden om uitvoering te geven aan het Actieplan Middenhuur. Mocht blijken dat dit niet tot het gewenste resultaat leidt, dan zetten we alsnog in op middenhuur via het bestemmingsplan (zie bijlage).

Daarvoor moeten we een verordening middenhuur opstellen. We doen dit preventief, om in specifieke situaties snel te kunnen handelen. Inhoudelijk bepaalt de verordening de bandbreedte van het middensegment en bevat deze dezelfde voorwaarden als punt 2, die we privaatrechtelijk vastleggen. Vaststellen van een verordening is de bevoegdheid van de gemeenteraad.

4) Woninggrootte en variatie in prijsniveau middenhuur

Bij nieuwbouwplannen in middenhuur maken we een koppeling tussen gebruiksoppervlakte (GBO) en aanvangshuur. De *gemiddelde* oppervlakte van alle middenhuurwoningen in een project moet minimaal een bepaalde oppervlakte zijn. Tegelijkertijd mag de *gemiddelde* aanvangshuur van alle middenhuurwoningen in een project niet hoger zijn dan een bepaald bedrag.

Door gemiddelden te hanteren, bieden we ruimte om afzonderlijke woningen kleiner, groter, duurder of goedkoper te maken. Zo bevorderen we variatie in projecten.

Het woonmilieu bepaalt welke gemiddelden wij hanteren. Zie onderstaande tabel. De indeling heeft een relatie met de beoogde doelgroepen in deze gebieden. In het centrum richt nieuwbouw in middenhuur zich hoofdzakelijk op één- en tweepersoonshuishoudens, starters en ouderen. In de groenstedelijke gebieden is met een gemiddelde oppervlakte van ten minste 70 m² ruimte voor meer differentiatie in het woningaanbod en daarmee voor verschillende doelgroepen, waaronder gezinnen.

7) Afspraken met corporaties over sociale huurwoningen

In gebieden met een eenzijdig goedkope woningvoorraad, willen we meer variatie bereiken. Als de markt middenhuur niet oppakt, kunnen corporaties ons helpen. Niet alleen door vrijesectorwoningen te bouwen, zie punt 6, maar ook door sociale huurwoningen met extra kwaliteit te realiseren. Die woningen worden na 10 jaar alsnog in de vrije sector verhuurd. Zo zorgen we op korte termijn voor investeringen in de voorraad. Terwijl op langere termijn nieuw aanbod van betaalbare middenhuur komt en meer differentiatie in wijken ontstaat.

Overzicht van maximale gemiddelde aanvangshuur en minimale gemiddelde gebruiksoppervlakte per gebied

	Max. gemiddelde aanvangshuur	Min. gemiddelde oppervlakte	Max. huur & min. oppervlakte €/m ²
Centrum	950	50	19
Stadswijken	950	60	16
Groenstedelijk	900	70	13

Maximale gemiddelde aanvangshuur in prijspeil 1-1-2019, indexering jaarlijks met CPI

5) Innovatieve woonconcepten

Het bouwen van grotere woningen in het middensegment is een ingewikkelde businesscase. Om toch te voorzien in de behoefte van gezinnen, starten we een aantal pilots voor innovatieve woonvormen. Bijvoorbeeld met wooncoöperaties. Hiervoor maken we een apart plan van aanpak.

6) Inzet op meer ruimte voor corporaties bij nieuwbouw vrije sector

De mogelijkheden van corporaties om te investeren in commerciële activiteiten zoals middenhuur, zijn beperkt en gebonden aan strenge voorwaarden. We vragen het Rijk voor uitbreiding van de mogelijkheden van corporaties om nieuwbouw in de lage middenhuur te realiseren (van € 711 tot circa € 850-900 per maand).



3.2 Corporatiebezit

Corporaties zijn in belangrijke mate gehouden aan activiteiten in de sociale sector. Toch zijn er mogelijkheden om bij te dragen aan het verhogen en behouden van het middenhuursegment in Rotterdam. We nemen deze mogelijkheden mee in de uitvraag voor prestatieafspraken.

Concrete acties voor de bestaande corporatievoorraad zijn:

1) Omzetten van grotere sociale huurwoningen naar middenhuur

In gebieden waar grote behoefte is aan middenhuur, maar waar mogelijkheden voor grote nieuwbouwwoningen ($> 85 \text{ m}^2$) beperkt zijn, zetten we in op omzetten van sociale huurwoningen naar vrije sector. Op basis van voornemens van de corporaties levert dit tot 2030 enkele duizenden middenhuurwoningen op.

2) Borgen middenhuur in commerciële portefeuille van corporaties

Corporaties hebben naast hun sociale voorraad ook woningen in de vrije sector in de verhuur. Om te zorgen dat deze woningen ook betaalbaar zijn voor (lage) middeninkomens, zetten we in op afspraken over het vasthouden en/of labelen van vrijesectorwoningen in het (lage) middenhuursegment. Voor die woningen moet een gematigd huurprijsbeleid gelden.



3.3 Particuliere voorraad

In de particuliere voorraad neemt het aantal aankopen door particuliere beleggers flink toe. Het aandeel particuliere investeringen betreft op dit moment 22% van de totale transacties in de bestaande voorraad in Rotterdam. In het bijzonder is er een toename zichtbaar van het aantal kleine particuliere beleggers dat koopwoningen verwerft voor verhuur in het sociale segment en in de vrije sector (*buy-to-let*). De beschikbaarheid van kapitaal in combinatie met de grote vraag naar huurwoningen maakt dat investeren in huurwoningen erg in trek is. Dit levert, bij berekening van redelijke huurprijzen, een positieve bijdrage aan de uitbreiding van de vrijesector-huurvoorraad in Rotterdam.

De sterk stijgende woningprijzen in de particuliere huursector zijn wel een aandachtspunt. Gemeenten hebben slechts beperkte mogelijkheden om de vrije markt te beïnvloeden. Bovendien is de verwachting dat politieke maatregelen – zoals lastenverzwaringen voor particuliere beleggers – zullen neerslaan bij de huurders (door huurverhogingen). Vergaande regulering staat marktwerking in de weg, wat op de lange termijn een negatief effect heeft op het aanbod.

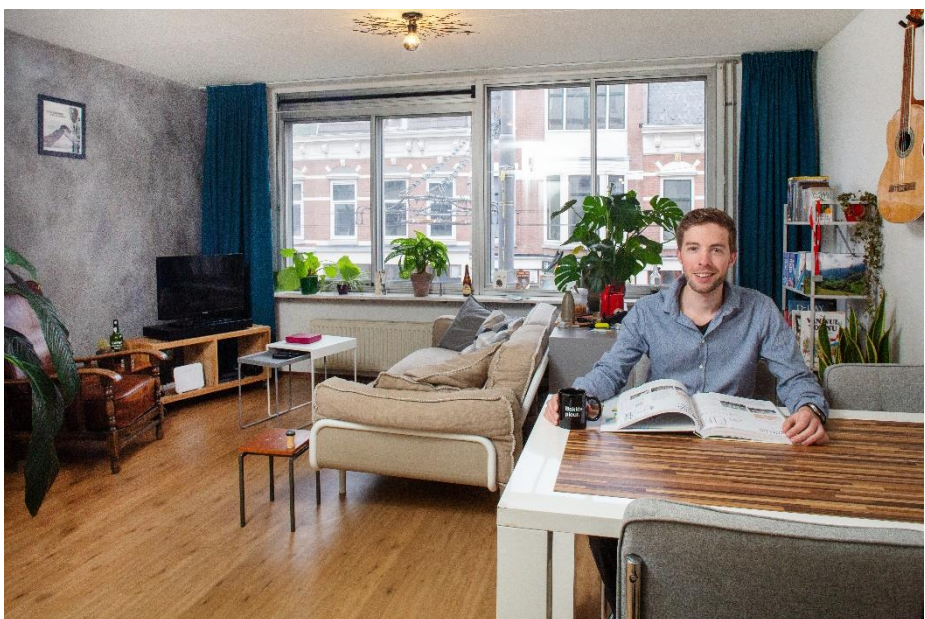
Rotterdam dringt aan op goed verhuurderschap en wil excessen in de huurprijsontwikkelingen in de particuliere huurmarkt tegengaan door de volgende maatregelen:

1) Noodknop middenhuur

Het Rijk werkt aan een nieuw instrument, om de maximaal redelijke huurhoogte van woningen in de vrije sector te bepalen. Deze zogenaamde noodknop is bedoeld als tijdelijke maatregel in gemeenten met een overspannen woningmarkt. De maximale huurhoogte is een percentage van de WOZ-waarde. Onze inzet in gesprekken met het Rijk is, dat gemeenten de noodknop mogen gebruiken en zelf kunnen bepalen welk percentage van de WOZ-waarde leidt tot een maximaal redelijke huurhoogte.

2) Overleg Rijksoverheid

Wij treden in overleg met de Rijksoverheid over nieuwe mogelijkheden die kunnen zorgen voor verbetering van het speelveld voor starters/eigenaar-bewoners. Hierbij valt te denken aan maatregelen zoals de verhoging van de overdrachtsbelasting voor particuliere beleggers, of het instellen van een zelfbewoningsplicht in specifieke gebieden.



4 Maatregelen verbeteren toegankelijkheid middenhuur

De toegankelijkheid van de woningvoorraad voor de doelgroep middeninkomens is een opgave. Voldoende aanbod van middenhuurwoningen is immers geen garantie dat er ook daadwerkelijk middeninkomens kunnen wonen.

We zetten in op de volgende mogelijkheden voor meer kans op de woningmarkt voor middeninkomens:

1) Verruiming van de toegankelijkheid van de bovenkant van het sociale segment (€ 640-711) voor middeninkomens

In Rotterdam hebben we een grote sociale voorraad, die volgens de Woonvisie te ruim is voor de primaire doelgroep. Hier liggen (tijdelijk) kansen om de vrije ruimte in de sociale voorraad te benutten voor middeninkomens. Namelijk door corporaties meer sociale huurwoningen toe te laten wijzen aan (lage) middeninkomens. Dit kan nu al door het benutten van de vrije toewijzingsruimte: 10% is vrij toe te wijzen en 10% is gelimiteerd en mag alleen worden toegewezen aan de inkomensgroep net boven sociaal (inkomen € 36.798 tot € 41.056, prijspeil 2018). Wij zijn in gesprek met woningcorporaties over mogelijkheden voor betere toepassing.

2) In gesprek met het Rijk over toewijzing

We starten richting het Rijk de lobby om de 10% vrije toewijzingsruimte die nu mag worden toegewezen aan de inkomensgroep net boven sociaal ook na 2020 te behouden (betreft nu een tijdelijke regeling tot 1 januari 2021). Tevens zetten we in op het verruimen van de definitie van de inkomensgroep. Focus ligt daarbij op doelgroepen waar de betaalbaarheid een probleem is, bijvoorbeeld gezinnen met een huishoudinkomen tot € 55.000.

3) Betere voorlichting over huisvestingsmogelijkheden voor middeninkomens

Vergroten van bekendheid bij de doelgroep middeninkomens over de beschikbare huisvestingsmogelijkheden in de sociale voorraad voor middeninkomens, bijvoorbeeld door het aanstellen van een wooncoach.

4) Voorrang voor specifieke doelgroepen zoals hulpverleners en onderwijzers

We onderkennen het belang van middenhuur voor hulpverleners (brandweer, politie, zorg) en onderwijzers, zodat zij in Rotterdam kunnen blijven wonen. We starten deze collegeperiode daarom vier pilots waarbij deze specifieke beroepsgroepen voorrang krijgen:

- Een pilot in een nieuwbouwproject, waarbij 30% van de middenhuurwoningen met voorrang wordt toegewezen aan hulpverleners en onderwijzers.
- In 2019 wordt het gesprek met de corporaties aangegaan om vanaf 2020 een aantal woningen in het middensegment (huur meer dan € 711) binnen NPRZ-gebied beschikbaar te stellen voor specifiek leraren en hulpverleners.
- In 2019 wordt een voorrangsregeling in de sociale sector geïntroduceerd en toegepast in artikel 9 Rotterdamwetwijken Bloemhof en Hillesluis.
- In 2019 wordt samen met de corporaties een pilot vormgegeven voor huisvesting van ongeveer 50 bijna/pas afgestudeerde hulpverleners en onderwijzers in de sociale sector.

5) Huisvestingsverordening

Vanuit Rotterdam pleiten we vanuit het oogpunt van schaarste in regioverband voor de verbreding van de Verordening Woonruimtebemiddeling voor toewijzing:

- Aan de doelgroep middeninkomens tussen € 36.800 en € 55.000. En vanuit betaalbaarheid bezien, in het bijzonder een voorrangspositie voor gezinnen.
- Voor vrijesector-huurwoningen tot € 850.
- Geldend voor corporatiewoningen in de bestaande voorraad en nieuwbouw.

Deze maatregelen vergroten de kans dat middeninkomens ook daadwerkelijk terecht kunnen in de Rotterdamse woningvoorraad.

5 Algemene maatregelen

1) Monitoring

Om er zeker van te zijn dat nieuwe middenhuurwoningen ook daadwerkelijk beschikbaar blijven voor het middensegment monitoren we de huurprijzen bij start verhuur en gedurende de gehele periode van gemaakte afspraken. De eigenaar verstrekt jaarlijks actuele overzichten van de kale huurprijs van alle woningen in het betreffend complex, inclusief accountantsverklaring waaruit blijkt dat het voldoet aan de gestelde voorwaarden. We toetsen steekproefsgewijs of aan alle voorwaarden wordt voldaan.

2) Gesprekstafel middenhuur

We willen de ambities voor middenhuur met marktpartijen, corporaties en particuliere beleggers bespreken in een nieuw op te starten Gesprekstafel Middenhuur in Rotterdam. We hebben een breed netwerk van investeerders en beleggers. Om de specifieke wensen, eisen en mogelijkheden van deze partijen beter te leren kennen, en gemeentelijke ambities ten aanzien van middenhuur in nieuwbouw en de betaalbaarheid van de bestaande voorraad te verankeren, kunnen in gezamenlijk overleg afspraken worden gemaakt.

3) Ruimte voor maatwerk

In specifieke situaties is afwijking van de voorwaarden en het leveren van maatwerk mogelijk.



6 Financiën

Grondprijzen voor middenhuur

Onze inzet voor de ontwikkeling van middenhuur is in belangrijke mate afhankelijk van grondposities, of dat het initiatief in het geldende bestemmingsplan past. Logischerwijs kan een gemeente meer eisen en wensen neerleggen als het een ontwikkeling op eigen grond betreft. Dit kan echter wel financiële consequenties hebben.

Conform het grondbeleid wordt de grondprijs voor huurwoningen, met uitzondering van sociale huurwoningen, vastgesteld via de normatieve residuele waarderingsmethode. Extra voorwaarden die de gemeente bij gronduitgifte oplegt kunnen resulteren in een lagere grondwaarde en kunnen de financiële haalbaarheid van nieuwe gebiedsontwikkelingen onder druk zetten. Als ondergrens is in het grondbeleid een minimum grondprijs van gemeentelijke grond vastgelegd die gelijk is aan de grondprijs voor sociale woningen (€ 90 per m² bruto vloeroppervlak (BVO) excl. btw voor grondgebonden woningen en € 80 per m² BVO excl. btw voor meergezinswoningen, prijspeil 1-1-2019).

De gemeente geeft de grond voor huurwoningen vaak uit voor een lager bedrag dan voor de grond onder vergelijkbare koopwoningen. We verlangen bij de verkoop van de huurwoningen (het “uitponden”) compensatie voor het verschil in grondwaarde. Ontwikkelaars hebben de keuze om de bijbetaling vooraf vast te leggen (incl. indexatie) of de betaling pas te laten voldoen op basis van taxatie bij verkoop.

Stimuleringsbijdragen

Binnen de gemeentelijke begroting is voor deze collegeperiode € 1 mln. in 2019 oplopend naar € 2 mln. in 2022 gereserveerd voor de maatregelen uit het Actieplan Middenhuur. We zetten dit budget gericht in ter stimulering van kwaliteitsaspecten en verbreden van de toegankelijkheid voor middeninkomens. Het betreft de volgende maatregelen:

- Nieuwbouw middenhuur, specifiek gericht op aanvullende kwaliteitsaspecten, zoals grotere en betaalbare woningen voor gezinnen.
- Verbetering van de communicatie richting de doelgroep middeninkomens, zodat zij hun weg beter vinden op de woningmarkt.

De afweging en besluitvorming rondom de specifieke inzet van deze middelen per project ligt bij wethouder Bouwen, wonen en energietransitie.



7 Bijlage

Kaders en grondbeleid

Onze inzet voor de ontwikkeling van middenhuur is in belangrijke mate afhankelijk van grondposities en of het initiatief in het geldende bestemmingsplan past.

Logischerwijs kan een gemeente meer eisen en wensen neerleggen als het een ontwikkeling op gemeentegrond betreft. Zie onderstaand schema.

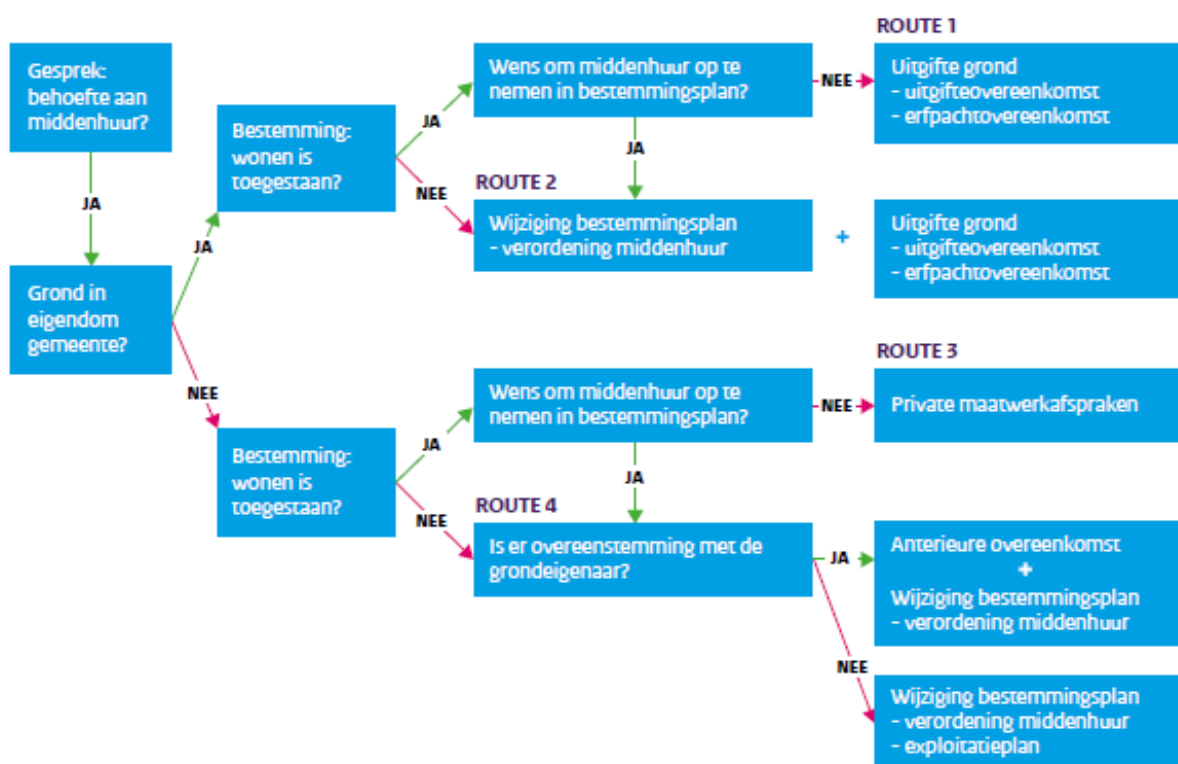
Indien een bestaand pand op een recht van erfpacht staat is de toestemming van de gemeente nodig indien de erfpachter het gebruik wil wijzigen. Dit is soms ook het geval als een pand op grond staat die in vol eigendom is uitgegeven. De toestemmingsvereiste voor wijziging van het gebruik van een pand biedt aanknopingspunten om met de erfpachter in gesprek te gaan over transformatie van een pand naar middenhuurwoningen.

Als sprake is van grond in private eigendom en de gemeente niet op de hier boven geschetste manier kan sturen op de aard van het gebruik na transformatie is het enige resterende sturingsinstrument het bestemmingsplan, tenzij voor de transformatie geen bestemmingswijziging nodig is. Indien wel een wijziging van het

bestemmingsplan nodig is kan de gemeente met de eigenaar een anterieure overeenkomst sluiten waarin onder meer afspraken worden gemaakt over het woonprogramma en de exploitatieperiode van huurwoningen.

Naast de bovenstaande voorgestelde privaatrechtelijke maatregelen zijn ook enkele publiekrechtelijke instrumenten door de VNG onderzocht. Zo kan er sinds 1 juli 2017 bijvoorbeeld gebruik worden gemaakt van de mogelijkheid om eisen ten aanzien van middenhuur publiekrechtelijk te verankeren in bestemmingsplannen.

Instrumenten per situatie





Gemeente Rotterdam