

Algemeen	
Aan	DO en PHO FD - wonen
Van	Inge Huiskers
Datum	18 oktober 2018
Verspreiden	Nee
Kenmerk	18.0008906

1. In- en aanleiding

In de regionale woonvisie Gooi en Vechtstreek 2030 is als ambitie opgenomen om tot 2030 in totaal 1.000 middensegment huurwoningen met een huurprijs tussen € 710 en 850,- toe te voegen aan de woningvoorraad.

Omdat het een relatief klein en nieuw segment is, is het belangrijk om de wensen en de kansen van de regio kenbaar te maken aan de markt. De afgelopen twee jaar is in de regio nauwelijks middenhuur gerealiseerd en in de monitor plancapaciteit is weinig in dit segment opgenomen.

Toch zijn er signalen van marktpartijen die aangeven de Gooi en Vechtstreek een interessante investeringsregio te vinden. Nadeel is wel dat veel locaties relatief klein zijn en dat de regio is opgedeeld in zeven gemeenten, wat het voor de grotere institutionele beleggers niet aantrekkelijk maakt om te investeren. Tijdens de Projectendag (i.k.v. woonvisie) is hiervoor een oplossing bedacht in de vorm van een bundeling van locaties, bijvoorbeeld 100 woningen verdeeld over zeven locaties in de regio. Voordeel is dat deze bundels interessant zijn voor beleggers, die hiermee in één keer een, over de regio gespreide, portefeuille kunnen verwerven. Dit zou een krachtig signaal naar de markt kunnen zijn. Daarnaast zijn ideeën ontstaan over het samenvoegen van meer met minder (voor beleggers) aantrekkelijke locaties en zo voor beleggers aantrekkelijke 'mandjes' te maken.

2. Voorstel Biedboek Middenhuur

In het projectplan van het Regionaal Actieprogramma Wonen (t.b.v. het aanvragen van subsidie uit het Woonfonds van de provincie) is opgenomen een Biedboek Middenhuur te ontwikkelen.

Naast het voor beleggers samenstellen van aantrekkelijke bundels van locaties voor middeldure huur, zal ook regionaal het gesprek gevoerd moeten worden over een aantal relevante zaken, zoals:

- o grondprijs en -systematiek
- o afstemming van huurprijsbeleid (bandbreedte)
- o kwaliteitsaspecten, zoals (minimale) oppervlaktes en parkeernormen
- o beleid bij verkoop of huurprijzen boven de bandbreedte

Voor dit traject zal regionaal een projectleider worden aangetrokken met kennis en expertise op het gebied van middenhuur.

De financiering zal gebeuren middels een subsidieaanvraag uit het woonfonds van de Provincie Noord Holland.