

Regio Gooi en Vechtstreek  
De heer J. Kastje  
Postbus 251  
1400 AG Bussum

Datum : 18 april 2019  
Ons kenmerk : 18.445  
Onderwerp : Notitie acties middenhuur naar aanleiding van Starterskit

Geachte heer Kastje,

Op donderdag 4 april waren we bij u tijdens een regionaal portefeuillehoudersoverleg wonen aanwezig om de Starterskit middenhuur toe te lichten. U spreekt in de Regionale Woonvisie de ambitie uit om 1.000 middenhuurwoningen te realiseren. De afgelopen jaren is deels aan die ambitie tegemoetgekomen met de realisatie van nieuwe middenhuurwoningen. In plannen zitten echter onvoldoende middenhuurwoningen om de productie op peil te houden en uw ambitie te verwezenlijken. De Starterskit heeft als doel om handvatten te bieden voor concrete acties om alsnog 1.000 middenhuurwoningen te realiseren.

**Tabel 1: stand van zaken middenhuurambities**

| Gemeente     | Aantal middeldure huurwoningen in opgave naar rato* | Realisatie (2016-2018) | In planaanbod (waarvan hard) | Tekort |
|--------------|---|------------------------|------------------------------|--------|
| Blaricum     | 41  | 15                     | 0                            | 26     |
| Gooise Meren | 222   | 31                     | 57 (32)                      | 134    |
| Hilversum    | 367   | 61                     | 145 (50)                     | 161    |
| Huizen       | 159   | 62                     | 37 (0)                       | 60     |
| Laren        | 43  | 7                      | 0                            | 36     |
| Weesp        | 78  | 0                      | 0                            | 78     |
| Wijdmeren    | 90  | 37                     | 90 (0)                       | 37     |
| Totaal       | 1.000   | 213                    | 329                          | 458    |

Bron: CBS (2018), Regionale Woonvisie 2016-2030, plancapaciteit gemeenten (ontvangen maart 2019), bewerking Stec Groep (2019). \*Verdeling op basis van het aantal huishoudens in de gemeente peildatum 1 januari 2018 ten opzichte van de regio Gooi en Vechtstreek.

### Meer sturing wenselijk volgens projectleiders en beleidsadviseurs

Projectleiders en beleidsadviseurs gaven tijdens de werk-/kennissessie middenhuur aan meer richtinggevend kaders nodig te hebben om de middenhuurambities te kunnen vertalen naar projecten. Daarnaast hebben zij veel praktische vragen, waar de Starterskit een antwoord op biedt. In de Starterskit hebben we een aantal bestuurlijke aanbevelingen opgenomen. Deze notitie is bedoeld om samen met u richting te bepalen in sturingsfilosofie en bijbehorende vervolgacties. We zetten een aantal beslispunten voor u op een rij en geven advies.

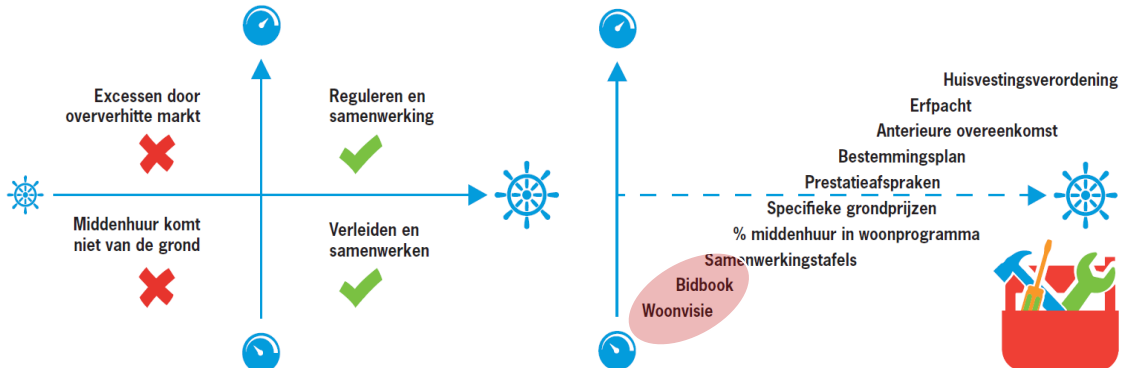
## 1 Verleid investeerders voor middenhuur met biedboek

Passend bij de marktsituatie in Gooi en Vechtstreek adviseren we u om investeerders te verleiden voor middenhuur in uw regio en samen te werken met hen. Er is marktruimte voor meer middenhuur in de regio Gooi en Vechtstreek, maar de markt is niet dusdanig gespannen dat sterke regulering op zijn plek is. Dit kan zelfs averechts werken als het marktpartijen afschrikt. Richtinggevende kwalitatieve kaders zijn wel wenselijk. Daarmee geeft u blijk van uw ambities aan de markt en brengt u uw projectleiders in positie om afspraken te maken met marktpartijen.

### Biedboek is een verleidingsinstrument

Het instrumentarium dat u heeft op middenhuur (onderstaande figuur links) is volgordeeljk. Vergaande maatregelen kunt u vaak alleen treffen als u eerst met softere maatregelen richting geeft. Bijvoorbeeld bij de anterieure overeenkomst is dit het geval. Om die in te zetten heeft u beleidshaakjes nodig, zoals een woonvisie waarin u de noodzaak van middenhuur onderschrijft. U bent al deels begonnen met de strategie **'verleiden en samenwerken'** door middenhuur expliciet op te nemen in de Regionale Woonvisie. Een biedboek is een logisch vervolg hierop.

Figuur 1: marktspanning versus sturingsfilosofie (links), bijpassende instrumenten (rechts)



Bron: Stec Groep (2019)

Het biedboek kan uit de volgende onderdelen bestaan:

- Globaal kader met uw kwalitatieve ambities op het gebied van middenhuur. Bijvoorbeeld ten aanzien van de minimale exploitatieduur van middenhuurprojecten en gematigd huurbeleid.
- Selectie van locaties waarvoor u marktpartijen uitnodigt om middenhuur te realiseren. Dit kan ook in combinatie met particuliere grondeigenaren. De locaties selecteren we samen met u met behulp van een afwegingskader. In het afwegingskader scoren we projecten op optimale vraaggerichtheid. We kijken onder andere naar locatie, bereikbaarheid en product-marktcombinatie. Doel is om in iedere gemeente in uw regio minimaal één locatie op te nemen.

## Kies voor een regionale aanpak

Een biedboek is het meest verleidelijk als u dit als regio onderneemt. Marktpartijen zijn simpelweg op zoek naar potentiële investeringsmogelijkheden. Zij kennen daarbij geen bestuurlijke (gemeente)grenzen, maar zien vooral de samenhangende marktregio Gooi en Vechtstreek. Met een regionaal biedboek biedt u in potentie meer kansrijke locaties dan als individuele gemeentes. Ook voor marktpartijen is dit interessanter.

## 2 Veranker uw middenhuurambities in een middenhuurverordening

Stel een regionale middenhuur op waarmee u middenhuur in bestemmingsplannen mogelijk maakt en kaders schept over aanvangshuur(ontwikkeling) en uitpondtermijnen. Een middenhuurverordening geldt als onderlegger voor het bestemmingsplan en maakt het zodoende mogelijk om middenhuur als bestemming op te leggen voor een bepaalde locatie. Ook bij transformaties en in combinatie met de anterieure overeenkomst is uiteindelijk een bestemmingsplanwijziging nodig, waardoor een middenhuurverordening een vereiste is.

Ook hier adviseren we u om een regionale verordening op te stellen. U geeft hiermee een eenduidig beeld aan de markt en voorkomt gemeentelijke verschillen op detailniveau.

## 3 Percentage middenhuur als aandeel in regionale programmering

Neem middenhuur op als percentage in de woonprogrammering. Bijvoorbeeld 10% of 15% in ieder woonproject. Conform de Regionale Woonvisie zijn in de periode 2015-2030 9.250 nieuwbouwwoningen nodig, waarvan u er 1.000 in de middenhuur ambieert, zo'n 9%. Het percentage geldt als verplichting voor projecten op gemeentelijk gronden. Op andermans grond kunt u niet altijd invloed uitoefenen op het aandeel middenhuur, daar geldt het percentage vooral als richtlijn. Dit geeft projectleiders positie in onderhandelingen met marktpartijen voor het opnemen van middenhuur in een anterieure overeenkomst.

## 4 Stem regionaal af hoe u rekent aan grondprijzen voor middenhuur

Stem regionaal af dat u specifieke grondprijzen hanteert voor middenhuur conform de residuele grondwaardemethodiek. Op die manier creëert u duidelijkheid naar marktpartijen over het feit dat u met marktconforme grondprijzen rekent voor de middenhuur. Daarnaast geeft u projectleiders positie om te onderhandelen over marktconforme grondwaardes voor middenhuurwoningen in hun projecten, zonder dat zij daarbij gebonden zijn aan boven marktconforme grondprijzen voor koopwoningen.

We adviseren u om deze afspraak regionaal te maken, waarbij de regiogemeenten wel hun eigen grondprijzen kunnen blijven hanteren. U stemt immers alleen af dat u dezelfde rekenmethode hanteert.

## 5 Sta open voor maatwerk in parkeernormen

Maak van parkeernormen geen dealbreaker in onderhandelingen over middenhuur. Vaak vormen onnodig hoge parkeernormen een financiële drempel voor de realisatie van projecten. Stem met uw regiogemeenten af dat u openstaat voor maatwerk. Neem dit op in uw biedboek middenhuur, zodat u de markt informeert.

# stec groep

---

## Tot slot

Graag maken we een afspraak met u om ons voorstel door te nemen.

Hartelijke groet,

Inge Huiskers (Regio Gooi en Vechtstreek), Wim Eringfeld en Bart Dopper (Stec Groep)