

BETAALBARE MIDDENHUUR

Utrecht, 27 mei 2021

Klikken om tekst toe te
voegen

Volkshuisvesting. Waargemaakt.

Achtergrond Sustay

Relevante marktontwikkelingen

Projecten in de provincie Utrecht

Algemene aandachtspunten

Goedkoper bouwen

Exploitatie afspraken



Achtergrond Sustay

- Jong bedrijf, formeel gestart in 2014, nu in scale-up fase
- Van oorsprong middenhuur, specialist tot 1.000,- euro huur
- Op eigen initiatief en risico, VO+ ontwikkelaar, onafhankelijk
- Ondernemend MKB bedrijf, vanuit Utrecht met 15 mensen
- 18 projecten opgeleverd, 14 projecten in ontwikkeling
- Totale pijplijn 2021-2025: ca 3.500 huurwoningen tot op heden



Relevante marktontwikkelingen

- Een veranderd speelveld voor corporaties
- Van "goedkope" naar "dure" inkoop en verkoop
- Meer beleidsmatige aandacht (oa woonvisies) en van investeerders
- Stapeling van ambities (oa duurzaamheid, parkeren, etc.)
- Van locaties bij overheden naar locaties bij de markt
- Vele concullega's zijn middenhuur er ook bij gaan doen



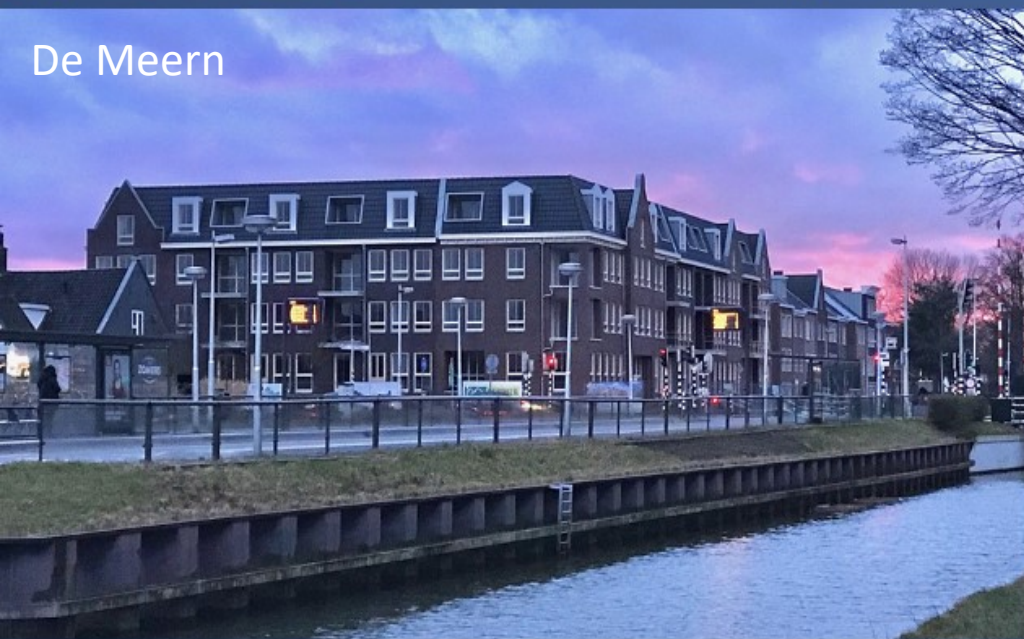
Houten



Woerden



Utrecht



De Meern



Bunnik



Nieuwegein



Utrecht

Algemene aandachtspunten

- Business case blijft maatwerk en maatpak, kwaliteit voorop
- Combi sociale huur en middenhuur is steeds relevanter
- Capaciteit voor nieuwe initiatieven uit de markt (grote steden beleid)
- Weet wat je vraagt: programma, kwaliteit en inhoud vs prijs en waarde
- Neem als markt genoeg met optimaal rendement ipv maximaal
- Meer eenduidigheid van overheden is soms wenselijk



Leiden - sociale huur in CLT houtbouw

Goedkoper bouwen

- Stabiele ontwikkelkosten en lean en mean organisatie als voorwaarde
- Slimmer en efficiënter ontwerpen (oa parametrisch)
- Strategische relaties en vroegtijdig samenwerken met aannemers
- Concepten/specs, prefab en schaal (vs theorie, schaarste en maatwerk)
- Afhankelijkheid van (marge) onderaannemers verkleinen
- Blijf als overheden en beleggers ambities niet stapelen (spinnenweb)



Rotterdam - parametrisch ontwerpen

- Dergelijke afspraken maakt Sustay al jaren (samen aan tafel)
- Huisvesting van doelgroepen, toewijzingsprotocollen en doorstroming
- Aanvangshuren in sociale (aftoppingsgrenzen) en middenhuur
- Maximale indexaties
- Eerste uitpondingsmogelijkheid vanaf 10 tot 15 jaar en langer
- Zie ook biedboek Utrecht (nu ook Gelderland)



Zoeterwoude - combinatie sociale huur en middenhuur

Wij praten graag nog eens met u door

Menno Schapendonk

menno@sustay.nl

06-57594453