

# Betaalbaar houden van middenhuur in de gemeente Utrecht



27-05-2021

David Crabbendam



Gemeente Utrecht

# Hoe sturen op meer betaalbare huurwoningen voor middeninkomens?

## Actieplan middenhuur 2017

- Koppeling tussen minimale oppervlakte en maximale huurprijs: minimaal 50m<sup>2</sup> GBO voor €752,33 oplopend tot minimaal 80m<sup>2</sup> GBO voor €1.004,16. Uitzondering voor de Binnenstad en het Stationsgebied: minimaal 40 tot 60m<sup>2</sup>;
- Maximale jaarlijkse huurprijsstijging inflatie + 1%, minimale exploitatietermijn 20 jaar;
- Lagere residuele grondprijs, sturen op een zo hoog mogelijk aandeel middenhuur per woonprogramma (geen vaste percentages per project, wel stedelijk streefcijfer 25% middensegment in 2040).

## Huisvestingsverordening 2019

- Voorrang voor middeninkomens met bruto jaarinkomen tot €57.164 (éénpersoonshh.) resp. €67.557 (meerpersoonshh.);
- Extra voorrang binnen deze inkomensgroep voor doorstromers uit een zelfstandige sociale huurwoning.

## Stadsakkoord Wonen 2019

- Afspraak met tien IVBN-leden: in vijf jaar tijd overeenkomsten sluiten voor de bouw van 4.500 middenhuurwoningen;
- Uitvoeringsafspraken voorrangregels Huisvestingsverordening: middenhuurwoningen aanbieden via WoningNet.



# Wat zijn de resultaten tot nu toe?

## Productie van middenhuurwoningen

- Sinds vaststelling Actieplan middenhuur bij meerdere projecten afspraken hierover vastgelegd, op dit moment nog meerdere projecten in onderhandeling. In 2020 eerste woningen conform Actieplan middenhuur op de markt;
- In periode 2020-2023 circa 1.800 middenhuurwoningen in aanbouw;
- Tot 2040 staat de bouw van circa 6.300 – 6.600 middenhuurwoningen op de planning (harde plancapaciteit cf. definitie gemeente).

## Voorrangsregeling Huisvestingsverordening

- Resultaat tot nu toe: 176 woningen verhuurd aan middeninkomens, waarvan 23 aan doorstromers.

## Evaluatie Actieplan middenhuur (zomer 2021 gereed)

- Het doel van deze evaluatie is te onderzoeken of de doelstellingen van het Actieplan voldoende worden bereikt: zowel het stimuleren van de bouw van meer middenhuurwoningen als het langjarig borgen van prijs- en kwaliteit.