

*Stichting Vastgoedmonitor  
regio Food Valley*



Welkom bij de Stichting  
Vastgoed Monitor Regio Food  
Valley

# Stichting Vastgoedmonitor regio Food Valley

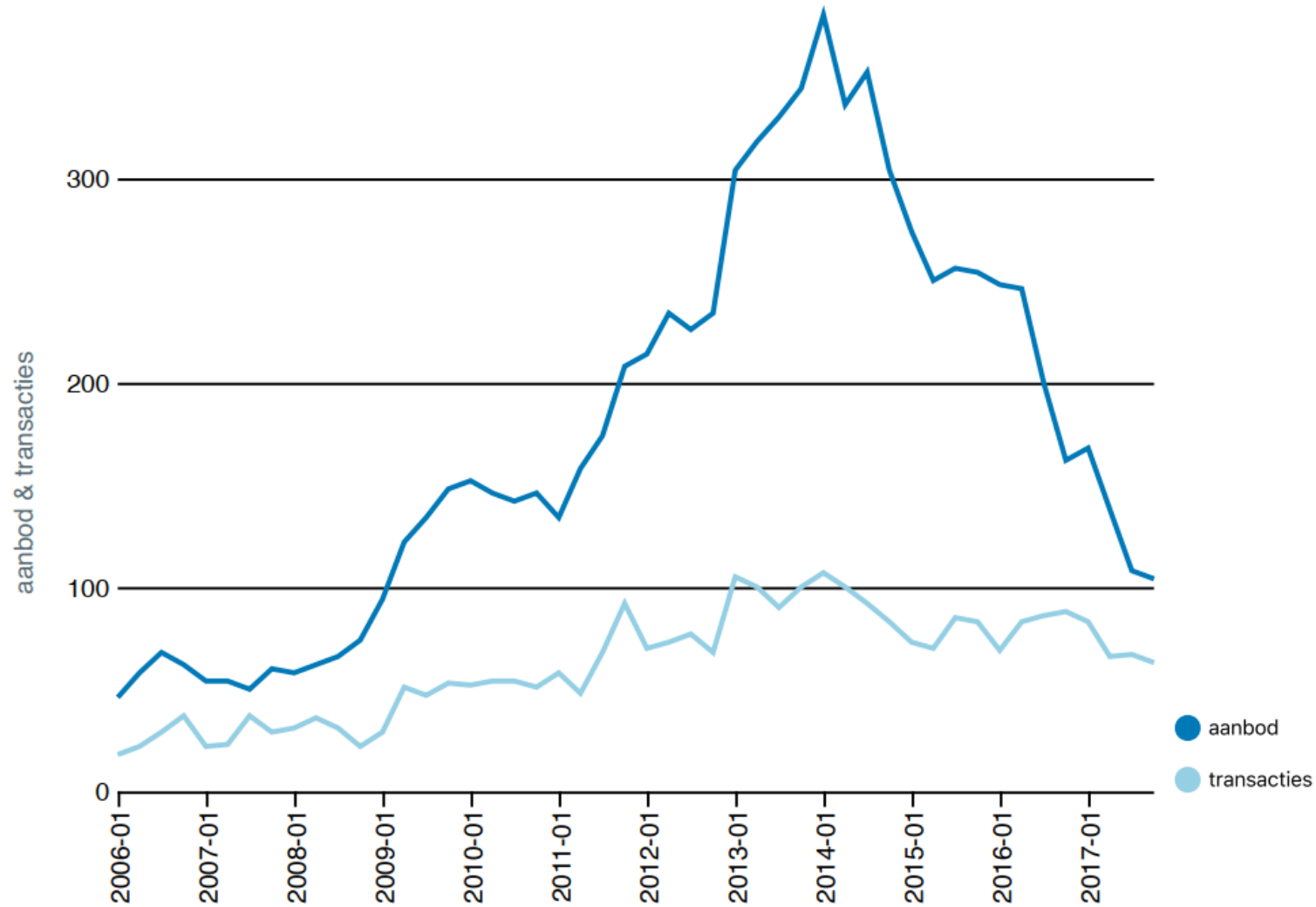


# Middenhuur in FoodValley

Enkele cijfers



## Aanbod en transacties vrijesectorhuur per kwartaal

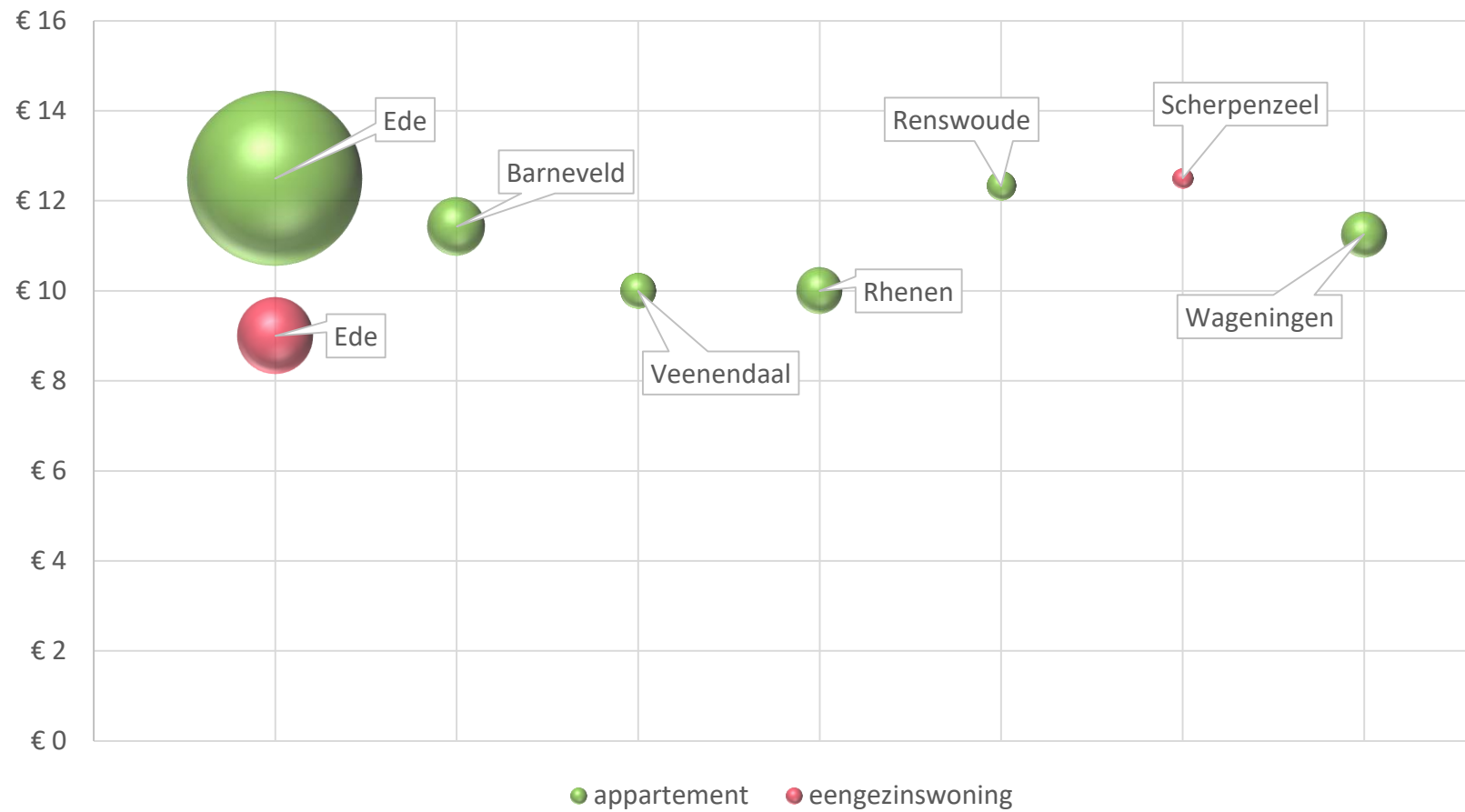


# Dynamiek in vrije-sector huur (2016)



- Aanbod in de regio: 7.000 woningen > € 710
- 5% van het aanbod
  
- CBS: 1.050 verhuringen = mutatiegraad 15%
  
- *Vergelijking sociale huur: 7%*
- *Vergelijking koop: 3,5%*

# Wat staat nu te huur?



# Potentiële doelgroep?



**Jonge tweeverdieners  
(> € 37.000, hoger opgeleid,  
geen recht op sociaal)**

**55+ met vermogen  
(> € 50.000, op zoek naar  
comfort en gemak)**



**Huishoudens met een acute  
woonwens (bovenmodaal  
inkomen, gedwongen huur)**

**Succes!**

*Bram Klouwen*







# Betaalbare huur MN

Middenhuur in de regio Foodvalley

1 november 2018

Renate Beekhuis



## Kerncijfers MN

Beheerd vermogen



**€ 130**  
miljard

Opdrachtgevers



**34**

Pensioendeelnemers



**2,0**  
miljoen

Aangesloten werkgevers



**35.100**

Premie- omzet



**€ 3,7**  
miljard

Aantal medewerkers



**990**



## Namens Pensioenfonds Metaal en Techniek en Stichting Bedrijfspensioenfonds voor de Koopvaardij

Woningen	140 objecten; 6.000 woningen; 'pijplijn/aankopen' ruim 250 mln
Winkels/ Winkelcentra	73 objecten; 150.000m <sup>2</sup>
Kantoren	29 objecten; 120.000m <sup>2</sup>

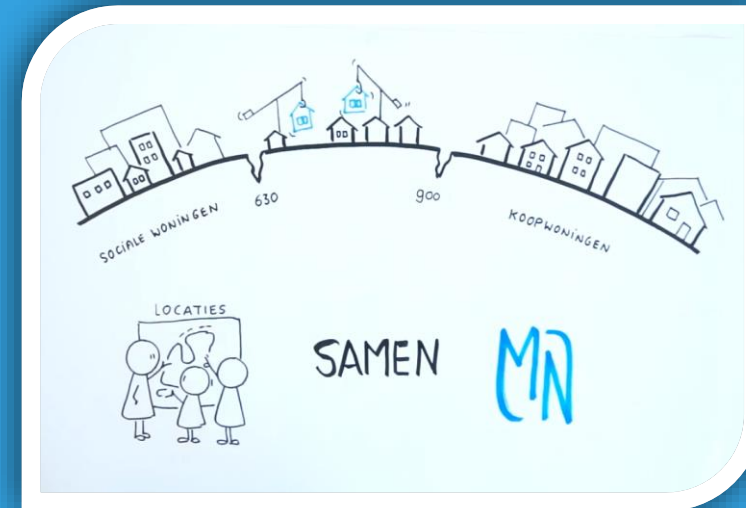
Beleggen





## Concept Betaalbare huur

- Huren bovenkant sociale sector tot € 900,- per maand
- Appartementen en eengezinswoningen
- Afspraken over huurniveau, indexering en uitponden. Veelal voor een vaste periode
- Afspraak over grondprijis
- Samenwerking met gemeente en woningcorporaties





Stelling:

*Gemeenten, woningcorporaties en institutionele beleggers moeten prestatieafspraken maken over woningen in het middeldure huurwoningensegment.*



# Middenhuur vanuit het ontwikkelaars perspectief

Herbert Bosch



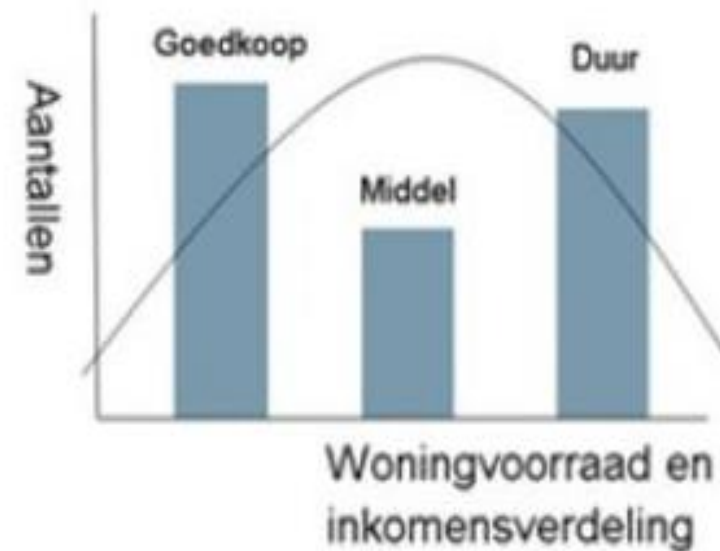
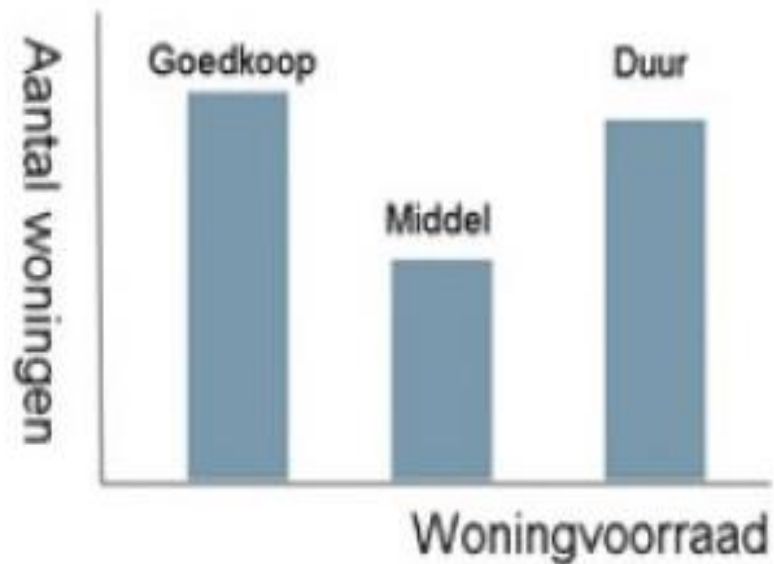
**bpd**

creating living environments

# Een leefomgevingen voor iedereen



# Behoefte, nut en noodzaak





# Kan het wel uit?



# Regels?



Niet vanzelf

# Meerdere petten



GEMEENTE



ONTWIKKELAAR



ONDERNEMER



BEWONER

## Stelling?



**Sturing op middeldure huur is noodzakelijk. Middenhuur werkt alleen met een level playing field**

# Waarom is de midden huur zo belangrijk?

- We zijn er voor onze doelgroep. Betaalbaarheid en beschikbaarheid staat bij ons voorop.
- De Woningstichting moet 80% van de sociale huurwoningen toewijzen aan woningzoekenden met een gezamenlijk inkomen t/m € 36.798
- 2 x 10% vrije ruimte wordt ingezet voor de doelgroep die tussen wal en schip valt met een inkomen t/m € 44.715
- Wat als in 2021 de 2 x 10% vrije ruimte vervalt? Waar kan deze doelgroep dan terecht?
- We zien de zoek- en wachttijden oplopen doordat er weinig aanbod is en een stijging van het aantal 1 en 2 persoonshuishoudens.



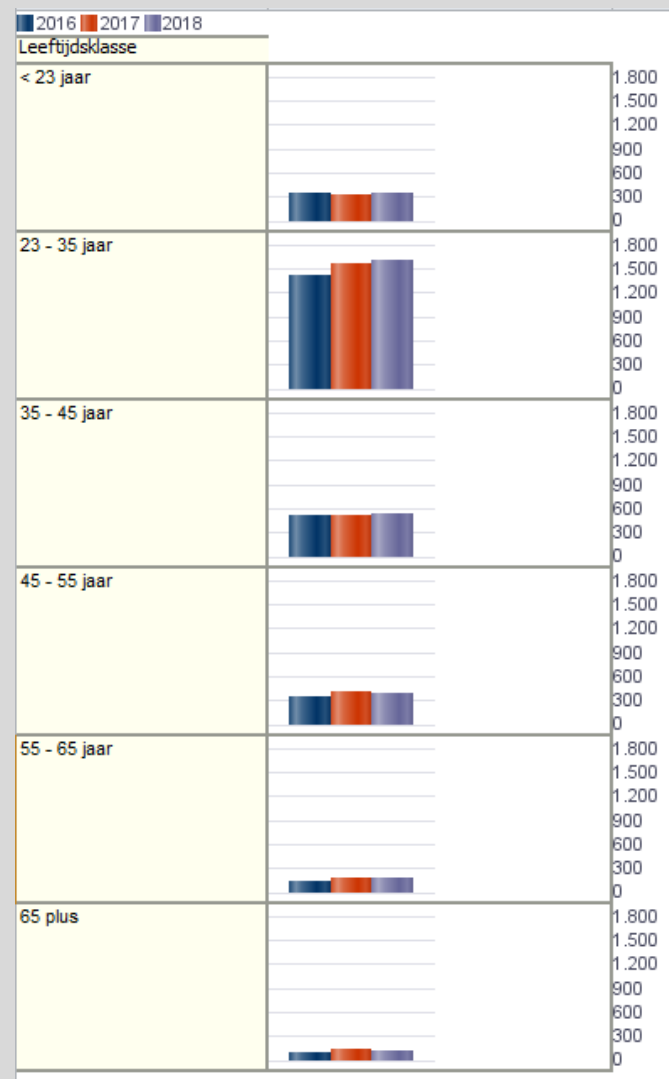
# Actief woningzoekenden naar leeftijd

## Actief woningzoekenden naar leeftijd

Jaar	Actief wz		
	2016	2017	2018
Leeftijdsklasse			
< 23 jaar	339	334	337
23 - 35 jaar	1.397	1.555	1.584
35 - 45 jaar	502	506	536
45 - 55 jaar	335	397	385
55 - 65 jaar	132	179	175
65 plus	100	142	118
<b>Eindtotaal</b>	<b>2.754</b>	<b>3.046</b>	<b>3.077</b>

		2016	2017	2018
Woonplaats woningzoekende	Leeftijdsklasse	Actief wz	Actief wz	Actief wz
Wageningen	< 23 jaar	85	76	71
Wageningen	23 - 35 jaar	480	505	495
Wageningen	35 - 45 jaar	168	159	146
Wageningen	45 - 55 jaar	114	122	117
Wageningen	55 - 65 jaar	54	71	55
Wageningen	65 plus	38	59	49
<b>Eindtotaal</b>		<b>919</b>	<b>966</b>	<b>911</b>

\* Ruim 2/3 van de actief woningzoekenden komt niet uit Wageningen

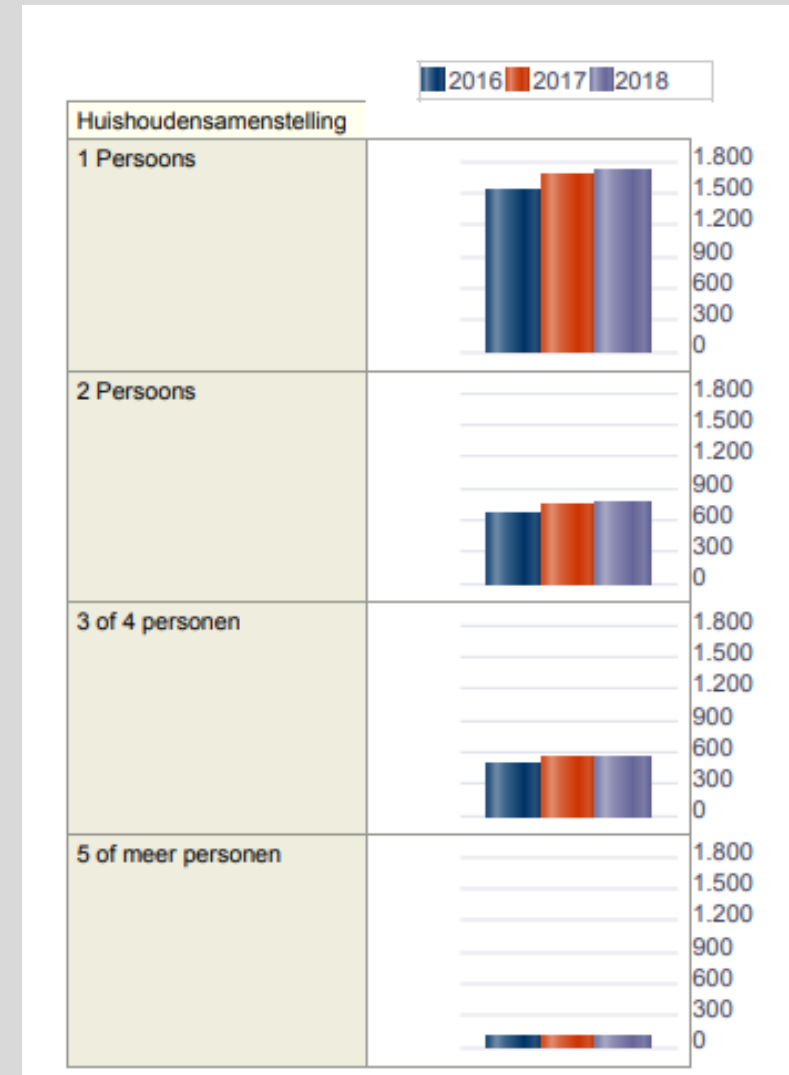


# Actief woningzoekenden naar huishoudsamenstelling

	2016	2017	2018
Huishoudensamenstelling	Actief wz	Actief wz	Actief wz
1 Persoons	1.502	1.652	1.688
2 Persoons	662	744	754
3 of 4 personen	494	547	543
5 of meer personen	96	103	92

		2016	2017	2018
Woonplaats woningzoekende	Huishoudensamenstelling	Actief wz	Actief wz	Actief wz
Wageningen	1 Persoons	494	541	509
Wageningen	2 Persoons	232	240	233
Wageningen	3 of 4 personen	159	157	146
Wageningen	5 of meer personen	34	28	23
<b>Eindtotaal</b>		<b>919</b>	<b>966</b>	<b>911</b>

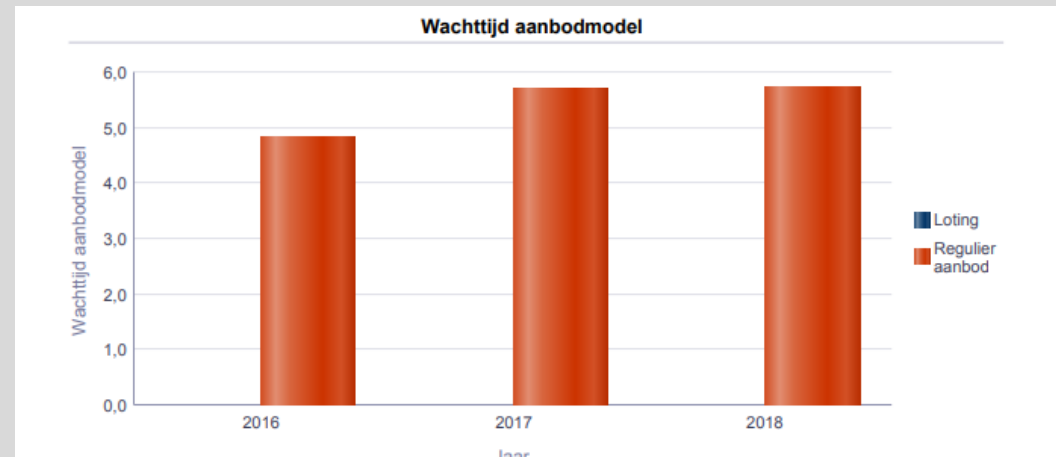
\* Ruim 2/3 van de actief woningzoekenden komt niet uit Wageningen



# Zoek- en wachttijden

## Regulier aanbod

Jaar	Wachttijd aanbodmodel
2016	4,8
2017	5,7
2018	5,7

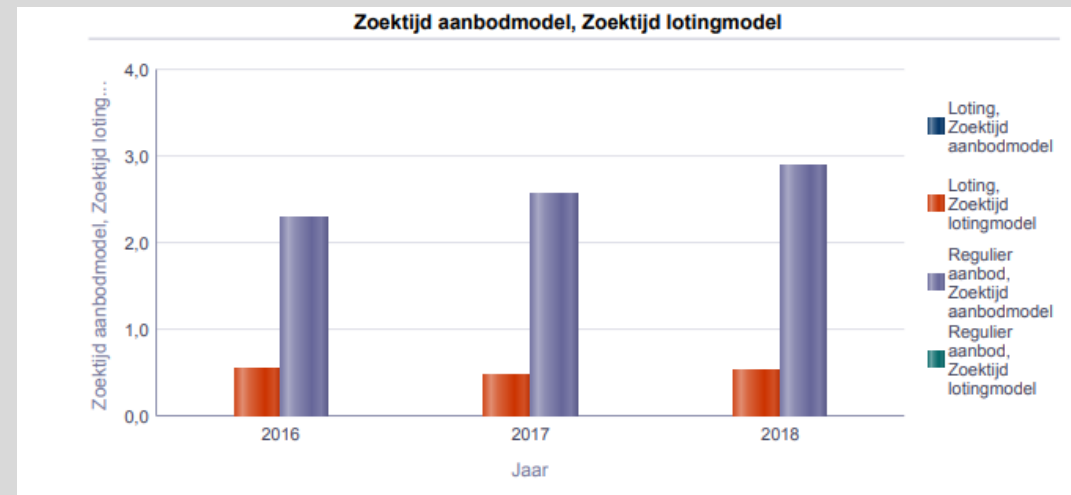


## Loting

Jaar	Zoektijd aanbodmodel	Zoektijd lotingmodel
2016		0,55
2017		0,48
2018		0,53

## Regulier aanbod

Jaar	Zoektijd aanbodmodel	Zoektijd lotingmodel
2016	2,3	
2017	2,5	
2018	2,9	





## Aanbod in de vrije sector huur met een huurprijs tot € 850,- vergroten

- Meer variatie aanbrenge in huurprijzen in de vrije sector. Nu veelal tussen € 850,- en € 1.100,- en relatief weinig aanbod tot € 850,-
- Om de doorstroom te bevorderen moet het aanbod in de huurklasse € 720,- tot € 850,- worden uitgebreid. Hierdoor kunnen scheefhuurders verleid worden om door te stromen en is er ook aanbod is voor de inkomensgroepen vanaf € 36.799
- Nu veel verschil in inkomenseisen en contract voorwaarden bij de diverse verhuurders. Komen de woningen wel terecht bij de juiste doelgroep?



# Midden huur € 530,- tot € 850,-

1. Door de vijver van woningen in de midden huur te vergroten kunnen we doorstroom realiseren en de zoek- en wachttijden terugdringen.
2. De gemeente moet borgen/toetsen dat deze huur zo blijft en dat deze woningen ook terecht komen bij die huishoudens waarvoor dit een passende huur is



# Middenhuur

Acceptatienormen



# De praktijk

## Casus 1: gepensioneerden

Een klein pensioen en vermogen in de stenen



## De praktijk

### Casus 2: de starter / samenwonenden

- Inkomen hoger dan sociale huurgrens (€710,68), maar te laag voor een middenhuurwoning
  - Stel je verdient nét meer dan € 2.855 per maand en je hebt niet het geluk bij een corporatie te kunnen/mogen huren, dan kun je volgens de inkomenseisen tot €770 – huren.
- Aanbod huurwoningen tot € 770,- : 2 kamerappartement van 50 GBO conclusie: mismatch



## De praktijk Ander voorbeeld

- Huurprijs € 950,- ruime eengezinswoning
- Benodigd inkomen € 4.750,- per maand
- Hypotheekmogelijkheid tot € 278.000



## Stelling

De acceptienormen van verhuurders moeten flexibeler en versoepeld worden om middenhuur toegankelijker te maken.

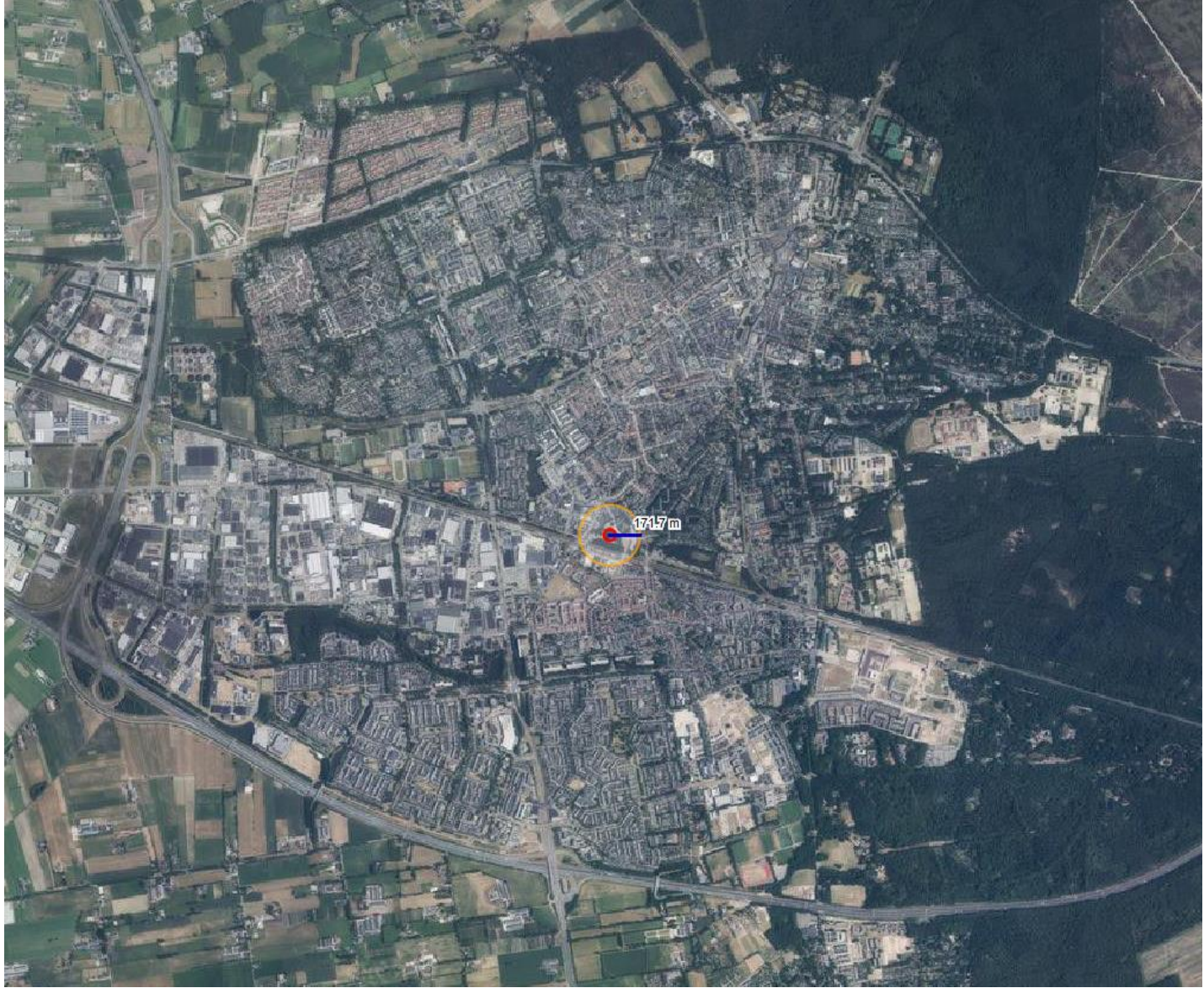
Oplossingen/advies:

- Neem overwaarde van koopwoning mee in acceptatienorm: zorg voor verruiming
- Bij 'net niet' voldoende inkomen laat ouders garant- of borg staan, ouders huren voor kinderen, verhoging borgsom, etc. : biedt alternatieven aan

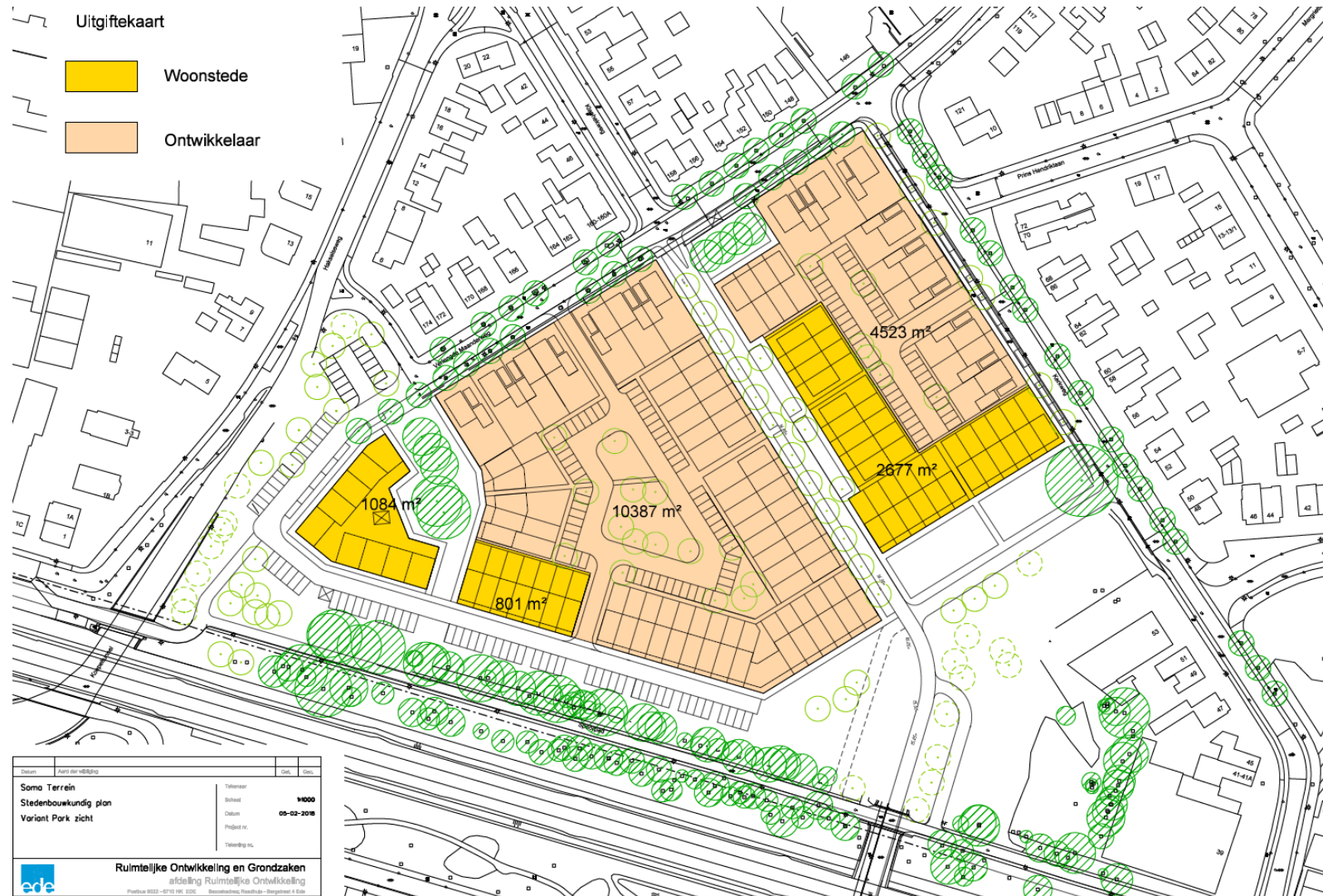
# Tender SOMA -EDE

1 november 2018





# Het ontwikkelgebied



# Uitgangspunten

## Kavelpaspoort:

1. Vaste koopsom van € 3,95 mln met onvoorwaardelijke afname
2. Vastgesteld bestemmingsplan
3. Programma maximaal 110 woningen, waarvan ca. 55 woningen sociaal en ca. 55 woningen commercieel, waarvan 16 woningen in het middenhuur segment
4. De woningen voor het middenhuur segment hebben een minimale huurprijs van € 640,14 per maand en een maximale huurprijs van € 850,- per maand inclusief servicekosten. Woningen dienen minimaal 20 jaar in dit segment behouden te blijven. Aansluiting huurprijsstijging op maximaal CPI-index.

## Proces:

1. Interessepeiling (ca. 160 marktpartijen)
2. Voorselectie (18 marktpartijen)
  - Akkoord prijs- en leveringsvoorwaarden
  - Referenties middendure huurwoningen
3. Gunningsfase (8 marktpartijen)
  - Ontwerpfase
  - Gunning
4. Contract (1 partij)



## LEASONS LEARNED

- Definitie middendure huur overheid sluit niet aan bij de definitie en marktwaarde marktpartijen.
- Marktpartijen willen bij voorkeur hogere aantallen om het segment rendabel te krijgen
- Uitvraag met de verplichting middendure huur gaf geen enkele discussie.
- Let op de afspraken rondom servicekosten i.r.t. huursom.
- Anticipeer met beleid d.m.v. huisvestingverordening.
- Leg afspraken (huurstijging/termijn/boetebeding) privaatrechtelijk goed vast en zorg voor controle zodat het ook langdurig beschikbaar blijft in het segment.
- Maakt bewust keuzes in aanbod huursegment € 640,- tot € 850, € 850,- tot € 1000,- en meer dan € 1000,- huur per maand.

## Stelling 1:

**De gemeenten dienen in hun volkshuisvestelijk beleid per nieuwbouwontwikkeling minimaal 30% middenduur huurprogramma op te nemen**

## Stelling 2:

**De realisatie van meer middendure huurwoningen leidt tot meer doorstroming op de woningmarkt en is daarmee de oplossing voor scheefwonen.**

# Middenhuur

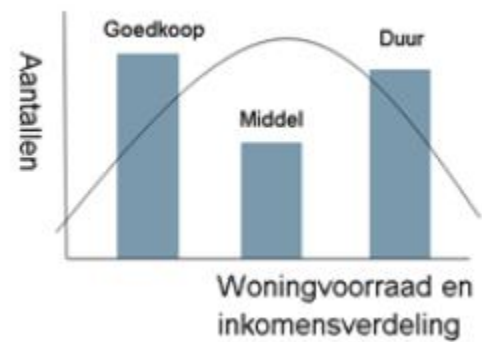
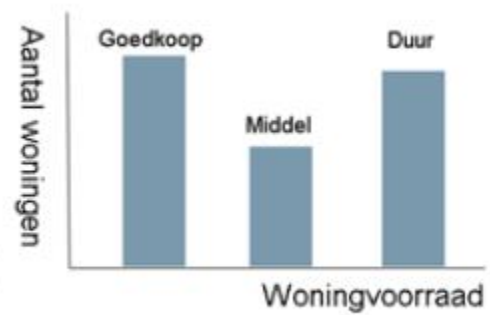
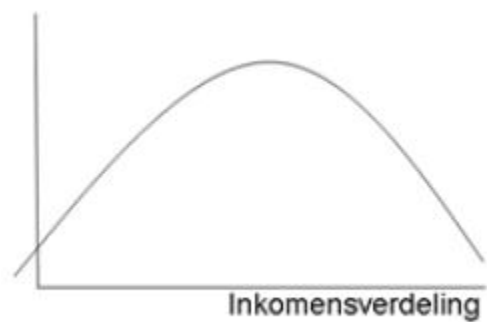
**Oplossing op zoek naar een probleem?  
Geen oplossing voor de problemen die we  
hebben!**

**Corporatiekoepel AFWC  
signaleert fouten in discussie  
middenhuur**  
parool 28 december 2016

**Kan een 'middenverdiener' wel  
in middenhuur terecht?**  
Vastgoed journaal 16 augustus 2018

**Middenhuur is niet de heilige  
graal  
trouw**  
Cody Hochstenbach – 9:00, 20 februari 2018

# Het conventionele plaatje:





# Waar praten we over

**Huur tussen 650 en 800 euro**

**Huurquote 30% van netto inkomen als maximum aanhouden ( is hoog maar met energie zuinig woning kan dit)**

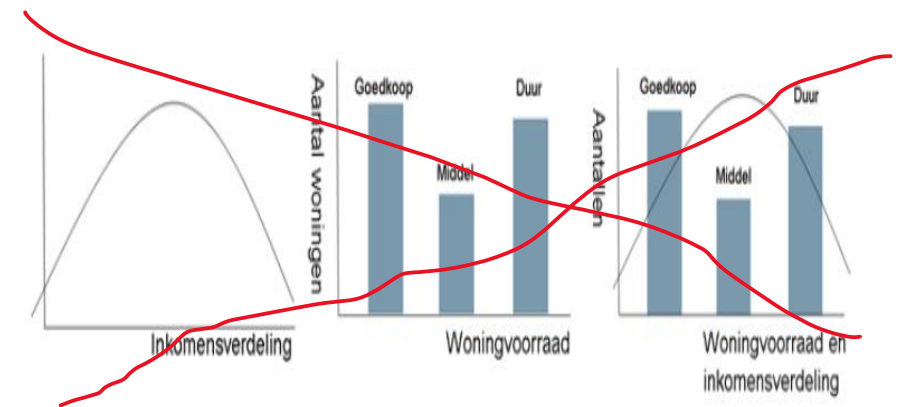
**Netto inkomen dus tussen 2150 en 2650 Euro ( 2800 – 3800 bruto)**

**Jaarkomen tussen 35000 en 49000 euro**



# Inkomens verdeling

Inkomen: 1e 10%-groep	7900
Inkomen: 2e 10%-groep	15100
Inkomen: 3e 10%-groep	18100
Inkomen: 4e 10%-groep	20700
Inkomen: 5e 10%-groep	23600
Inkomen: 6e 10%-groep	26700
Inkomen: 7e 10%-groep	30000
Inkomen: 8e 10%-groep	34000
Inkomen: 9e 10%-groep	39700
Inkomen: 10e 10%-groep	63400



## Hoe groot is de doelgroep

**In groep zit ca 15% van de huishoudens  
(Ede ca. 7000)**

**In Ede 70% koop 30% huur**

**Dan zijn er dus ca. 5% woning nodig in deze groep (2500  
woningen)  
(zijn die er niet al?)**

**Hypotheek tussen 150.000 en 220.000 mogelijk voor deze  
groep**



## Oplissing op zoek naar een probleem?

**Doelgroep is niet erg groot**

**Doelgroep heeft alternatief (koop)**

**Vrije sector huur in Ede rond de 8% (klopt aardig)**



# Geen oplossing voor de problemen die we hebben

**Probleem: er is veel vraag naar woning**

**Probleem: er is te weinig doorstroming**

**Probleem: er wordt scheef gewoond**

**Vraag naar starters en ouderen woning**

**Doorstroom huur naar koop, hypotheek eisen, sparen lukt nauwelijks bij 30% huurquote**

**Geen doorstroom ouderen: meestal kleiner en duurder**



**Mijn Conclusie:  
Middenhuur met mate  
doen.**



**Middenhuur is eufemisme is voor hogere inkomens pas bereikbaar**

**Middenhuur zet mensen vast, geen spaargeld geen doorstroming**

**Middenhuur is voor een beperkte doelgroep , expats, mensen die vaak verhuizen of om andere redenen geen koop willen.**

# Oplossingen

## Bouwen waar de vraag is:

- Veel meer sociale huur/goedkope koop, daar zit de 70% van de vraag

### Voor doorstroming:

- Starters woningen - goedkope koop, < 150k
- Senioren woningen - om de hoek en betaalbaar



# Stichting Vastgoedmonitor regio Food Valley





*Stichting Vastgoedmonitor  
regio Food Valley*



**Dank voor uw bezoek**