

Gemeente Wijdmeren
Mevrouw R.A. Zoetmulder
Email: R.A.Zoetmulder@Wijdmeren.nl

info@stec.nl
www.stec.nl
HR 10144762

Datum : 3 september 2019
Ons kenmerk : 19.219
Onderwerp : Notitie betaalbare koop en middenhuur

Geachte mevrouw Zoetmulder, beste Ria,

Onlangs spraken wij elkaar telefonisch over de sociale koopwoningen in Wijdmeren. In uw Woonvisie streeft u naar minimaal één derde betaalbare woningen (lees: huur tot de **liberalisatiegrens of koop tot € 180.000**). De actuele hoge bouwkosten in de woningbouw zet de haalbaarheid van realisatie van goedkope koopwoningen in uw gemeente onder druk. Ontwikkelaars bouwen liever in het middeldure huursegment. U vindt het belangrijk de bouwproductie in uw gemeente op gang te houden en ontwikkelaars niet onnodig te frustreren met (strengere) voorwaarden. Tegelijkertijd wilt u zich blijven inzetten voor het behoud (en aantrekken) van lage en middeninkomens. Concreet wilt u daarom weten of de prijsgrens van **€ 180.000 in de actuele marktsituatie nog wel realistisch is, en/of** andere strategieën om lage en middeninkomens te bedienen mogelijk effectiever zijn.

Uw vragen

- Welke product-marktcombinaties zijn momenteel haalbaar bij een gelimiteerde koopprijs van **€ 180.000? Welke woonoppervlaktes in combinatie met kwaliteit van de woning** zijn bij de huidige bouwkosten te verwachten in dit prijssegment?
- Hoe zou dit veranderen als u de prijsgrens naar boven zou bijstellen? Bijvoorbeeld naar **€ 215.000 of € 250.000?**
- Stel dat u er voor kiest de prijsgrens voor betaalbare koopwoningen naar boven bij te stellen, welk effect heeft dit dan naar verwachting voor het aanbod van huurwoningen tot **circa € 950**? Zijn ontwikkelaars dan eerder bereid woningen in het goedkope koopsegment toe te voegen of verkiezen zij naar verwachting middeldure huurwoningen? Waar ligt het kantelpunt voordat het aanbod van middeldure huurwoningen onder een prijsgrensstijging begint te lijden?
- Hoe verhoudt zich deze prijsgrens ten opzichte van de rest van de Gooi en Vechtstreek?
- Welke prijsgrens voor betaalbare koopwoningen is raadzaam en passend bij de situatie in Wijdmeren? En bijkomend: is het hanteren van een betaalbaar koopsegment strategisch effectief om lage en middeninkomens te behouden op de lange termijn?

In deze beknopte notitie geven we antwoord op uw bovenstaande vragen. We geven u daarbij advies over te hanteren prijsgrenzen voor het betaalbare koopsegment in Wijdmeren, met bijbehorende beleidsadviezen.

1 Huidige situatie: beperkt marktaandeel betaalbare woningen in Wijdemeren

In vergelijking met de rest van de regio is de betaalbaarheid in Wijdemeren beneden gemiddeld. Zowel in de koop- als in de huurmarkt. Dat blijkt uit onze prijsanalyse.

1.1 Aandeel betaalbare koopwoningen in Wijdemeren beneden gemiddeld

In Wijdemeren is er nauwelijks aanbod van koopwoningen tot € 250.000, ook in vergelijking met de regio (Gooi en Vechtstreek, zie bijlage).

Vooraf in het grondgebonden segment is de markt krap: 2% van alle aangeboden en verkochte grondgebonden woningen in het afgelopen jaar was goedkoper dan € 250.000. In de hele regio Gooi en Vechtstreek ligt dit percentage op 5% (zie bijlage). Vanaf circa € 250.000 verruimt de markt voor grondgebonden koopwoningen.

De markt voor appartementen in Wijdemeren is kleiner dan voor grondgebonden woningen. Daarentegen zijn appartementen wel betaalbaarder. In het gestapelde segment ligt het marktaandeel van woningen tot € 250.000 in Wijdemeren op 21%. In de hele Gooi en Vechtstreek ligt het marktaandeel op 54%.

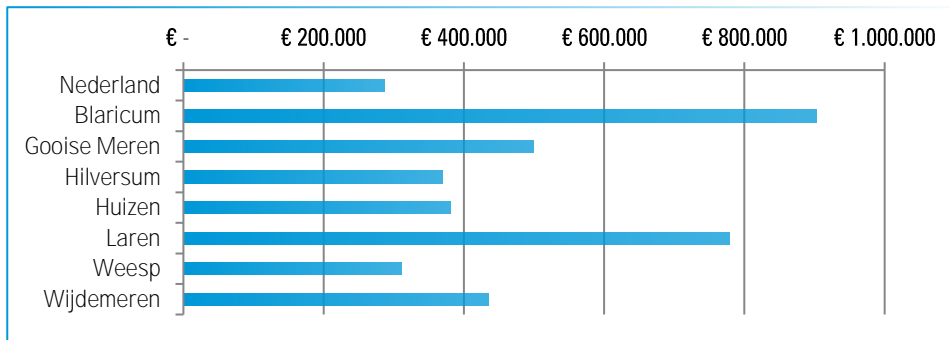
Tabel 1: aanbod en verkochte woningen naar prijssegment in Wijdemeren

		< € 180.000		€ 180.000 - 215.000		€ 215.000 - 250.000		€ 250.000 - € 300.000		> € 300.000	
		Abs	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%
Grondgebonden	Te koop	0	-	0	0%	0	0%	12	15%	189	43%
	Verkocht	0	-	2	100%	9	100%	67	85%	253	57%
	Totaal	0	-	2	100%	9	100%	79	100%	442	100%
Appartement	Te koop	0	0%	0	0%	0	0%	0	-	12	55%
	Verkocht	3	100%	2	100%	1	100%	0	-	10	45%
	Totaal	3	100%	2	100%	1	100%	0	-	22	100%

Bron: Funda (augustus 2019)

Dat de woningmarkt beperkt betaalbaar is in Wijdemeren laat ook onderstaande figuur zien: een koopwoning in Wijdemeren kost gemiddeld € 435.000, fors meer dan gemiddeld in Nederland (€ 287.000). De Gooi en Vechtstreek wordt over het algemeen gekenmerkt door een relatief dure woningmarkt.

Figuur 1: gemiddelde verkoopprijzen woningen Gooi en Vechtstreek (2018)



Bron: Gemiddelde verkoopprijzen, CBS (2019)

1.2 Ook in de huurmarkt staat de betaalbaarheid onder druk

Huishoudens met een budget tot zo'n € 250.000 kunnen ook in de vrijesectorhuur terecht. Hier is het betaalbare aanbod echter ook beperkt. Zie onderstaande tabel, waarin het huidige aanbod van vrijesectorhuurwoningen en recent verhuurde woningen zijn weergegeven. Vooral in het grondgebonden segment ontstijgen de woningen al snel het middensegment. Grondgebonden **middenhuurwoningen tussen de € 720 en € 1.000** (4 woningen verhuurd of in aanbod) beslaan slechts 10% van de actuele vrijesectorhuurmarkt (49 woningen verhuurd of in aanbod). Dit is vergelijkbaar met de regio:¹ ook 10% (zie bijlage). Huurappartementen zijn **relatief betaalbaarder: 25% van de vrijesectorhuurmarkt bestaat uit appartementen tussen de € 720 en € 1.000** (in de regio 34%, zie bijlage).

Tabel 2: aanbod en verhuurde woningen naar prijssegment in Wijdmeren

		€ 720 - € 800		€ 800 - € 900		€ 900 - € 1.000		> € 1.000	
		Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%
Grondgebonden	Te huur	0	-	0	0%	1	33%	6	16%
	Verhuurd	0	-	1	100%	2	67%	31	84%
	Totaal	0	-	1	100%	3	100%	37	100%
Appartement	Te huur	1	50%	0	0%	2	50%	6	50%
	Verhuurd	1	50%	1	100%	2	50%	6	50%
	Totaal	2	100%	1	100%	3	100%	12	100%

Bron: Funda (augustus 2019). Exclusief gemeubileerde woningen.

In de Woonvisie Regio Gooi en Vechtstreek 2016-2030 wordt de krapte in het middenhuursegment onderkend. De regio signaleert vooral een tekort aan huurwoningen tot circa € 850 (prijspeil 2017, gecorrigeerd naar nu: circa € 900).

2 Actuele betaalbare koopgrens levert woningen op van circa 45 m²

De huidige bovengrens voor betaalbare koopwoningen die u beleidsmatig hanteert is € 180.000. Op basis van actuele marktconforme vierkante meterprijzen in Wijdmeren kunnen

¹ Gooi en Vechtstreek: Blaricum, Gooise Meren, Hilversum, Huizen, Laren, Weesp en Wijdmeren

daarvoor woningen worden gerealiseerd van circa 45 m² gbo, appartementen en grondgebonden woningen. We gaan uit van woningen op eigen grond, met een marktconforme residuele grondprijs². We baseren ons op prijsreferenties in Wijdmeren en de Gooi en Vechtstreek (zie bijlage voor een overzicht).

Bij een hogere prijsgrens zijn onder de huidige marktomstandigheden grotere woningen realiseerbaar. We rekenen **een scenario door met een prijsgrens van € 215.000 en een scenario met een prijsgrens van € 250.000. Voor grondgebonden woningen lopen realiseerbare oppervlaktes op tot circa 70 m², voor appartementen tot circa 75 m².** In de markt lopen vierkante meterprijzen voor grondgebonden woningen sneller op dan voor appartementen, daardoor zijn voor hetzelfde grensbedrag kleinere grondgebonden woningen realiseerbaar dan appartementen.

Tabel 3: marktconforme oppervlaktes in betaalbare koopsegment Wijdmeren

Koopprijs	Grondgebonden woning	Appartement
Tot € 180.000	Circa 45 m ²	Circa 45 m ²
Tot € 215.000	Circa 57 m ²	Circa 60 m ²
Tot € 250.000	Circa 70 m ²	Circa 75 m ²

Bron: Stec Groep (2019), op basis van aanbod en transacties in de markt (zie bijlage).

Woningen van circa 45 m² volstaan mogelijk voor een deel van de doelgroep, zoals alleenstaanden op zoek naar betaalbare woonruimte. Voor grotere huishoudens is een woning van 45 m² al snel te klein. Door opwaardering van de betaalbare koopprijs geeft u de markt meer financiële ruimte om grotere woningen te realiseren.

3 Business cases middenhuur en betaalbare koop ontlopen elkaar nauwelijks

In de huidige situatie kunnen ontwikkelaars geen middenhuurwoningen (met een huurprijs van **€ 720 tot circa € 950**) bouwen in plaats van sociale koopwoningen. Bij eventuele ophoging van de sociale koopgrens dan beoogt u een verandering van deze regel: ontwikkelaars zouden dan in plaats van koopwoningen tot de nieuwe sociale koopgrens ook middenhuurwoningen mogen realiseren tot circa **€ 950**. U wilt weten of het voor ontwikkelaars in dat geval rendabeler is om middenhuurwoningen te realiseren of koopwoningen.

3.1 Investeringswaarde middenhuur en betaalbare koop nagenoeg gelijk

We brengen de afweging van de ontwikkelaar in beeld vanuit de investeringswaarde van het vastgoed. Daarbij geldt de aanname dat de ontwikkelaar kiest voor het model met de hoogste investeringswaarde. De investeringswaarde van woningvastgoed kan bij benadering worden bepaald door huuropbrengsten (per jaar) te delen door een rendementseis. We berekenen in welke situaties de investeringswaarde van een middenhuurwoning die van een koopwoning overstijgt:

² We gaan uit van een marktconforme ontwikkeling. Dat betekent dat geen sprake is van een kunstmatig lage grondprijzen, zoals die vaak voor sociale huurwoningen worden toegepast. Bij een lagere grondprijs kan de ontwikkelaar (bij gelijkblijvende winst) een grotere woning realiseren. Dit zorgt er voor dat de woning meer waard wordt dan de afgesproken prijsgrens.

- Tabel 4 toont marktconforme huurprijzen voor de woningen zoals bepaald in paragraaf 1. De marktconforme huurprijzen zijn gebaseerd op een referentie-analyse (zie bijlage). Voor alle woningtypen liggen de marktconforme huurprijzen onder de beoogde huurprijsgrens van € 950. Dat betekent dat de verhuurder de woningen binnen de door u gestelde kaders marktconform kan verhuren.
- Bruto aanvangsrendementen voor nieuwbouw in de Wijdemeren liggen naar verwachting tussen de circa 4,0% en 5,5% (zie tabel 4, kolom 4 en 8). We baseren ons op openbare rapportages van onder andere Colliers³ en Syntrus Achmea⁴. Daarbij geldt voor kleine woningen een hogere rendementseis dan voor grotere woningen. Appartementen schatten we gezien de marktconforme oppervlakte minder risicovol dan grondgebonden woningen in deze oppervlakteklassen: een klein appartement is couranter dan een kleine grondgebonden woning.
- De investeringswaardes die voortkomen uit de berekening (zie tekstkader) liggen verschillend per type net hoger of net lager dan de investeringswaarde van hetzelfde woningtype als koopwoning. Zie tabel 4, kolom 5 en 10: als de investeringswaarde van het huurscenario de koopwaarde overstijgt, kleurt de cel groen. Verhuren is dan aantrekkelijker dan verkopen. Andersom kleurt de cel rood, dan is het verkoopscenario aantrekkelijker dan verhuren. Voor appartementen pakt het huurscenario positiever uit dan bij de grondgebonden woningen. Dat komt omdat grondgebonden woningen relatief meer opleveren in de koop dan appartementen met hetzelfde oppervlak (zie ook tabel 3).
- Het is niet waarschijnlijk dat de ontwikkelaar/belegger grotere appartementen realiseert of met een hoger dan marktconforme huurprijs rekent om de investeringswaarde op te plussen. De meeropbrengst per vierkante meter neemt dan immers af. Financieel gezien is het aantrekkelijker om een zo intensief mogelijk programma te realiseren met kleine, marktconform verhuurde woningen.

De investeringswaarde voor een huurwoning is geen absoluut gegeven en kan sterk fluctueren, afhankelijk van aannames, lokale wet- en regelgeving en de investeerder. We kunnen dus niet concluderen dat een middenhuurwoning altijd meer of minder oplevert dan een koopwoning. We kunnen wel concluderen dat een middenhuurwoning in een bepaalde situatie naar verwachting aantrekkelijker is voor een ontwikkelaar dan een betaalbare koopwoning.

Tabel 4: marktconforme oppervlaktes in betaalbare koopsegment Wijdemeren

Koopprijs	Grondgebonden woning	Marktconforme huurprijs	BAR	Investeringswaarde	Appartement	Marktconforme huurprijs	BAR	Investeringswaarde
Tot € 180.000	Circa 45 m ²	€ 800	5,4%	€ 177.000	Circa 45 m ²	€ 750	5,1%	€ 178.000
Tot € 215.000	Circa 57 m ²	€ 850	4,9%	€ 210.000	Circa 60 m ²	€ 800	4,5%	€ 217.000
Tot € 250.000	Circa 70 m ²	€ 900	4,5%	€ 238.000	Circa 75 m ²	€ 850	4,1%	€ 249.000

Bron: Stec Groep (2019), op basis van aanbod en transacties in de markt (zie bijlage). Afronding op € 1.000.

³ Residential Investment Attractiveness Index, Colliers International (2018)

⁴ Syntrus Outlook (2018 en 2019)

WAT IS DE INVESTERINGSWAARDE?

De investeringswaarde van vastgoed is de waarde die het vastgoed vertegenwoordigt voor de eigenaar. Als een ontwikkelaar een woning verkoopt aan een eigenaar-bewoner dan is de investeringswaarde simpelweg uit te drukken in de v.o.n. waarde (de leegwaarde) van de woning.

BAR methode

Als de ontwikkelaar de woning verhuurt, dan geldt een andere investeringswaarde, gebaseerd op huurinkomsten. De woning is dan immers niet meer verkoopbaar in lege staat. De investeringswaarde kan worden bepaald door middel van een BAR-methode. De formule luidt: jaarlijkse huurinkomsten gedeeld door het bruto aanvangsrendement. Bijvoorbeeld: bij een marktconform **bruto aanvangsrendement van 5% en een huur van € 900 per maand is de investeringswaarde $(€ 900 \times 12 \text{ maanden}) / 5\% = € 216.000$. Als de woning als koopwoning meer oplevert, bijvoorbeeld € 220.000, dan is de ontwikkelaar doorgaans geneigd de woning te verkopen (en andersom).**

DCF-methode

Naast de BAR-methodiek is ook de DCF-methode (kasstromenmodel) een gangbare manier om de investeringswaarde voor huurwoningen te berekenen. We hebben beiden methodes voor u doorgerekend. Als bijlage sturen we het rekenmodel mee. We werken met een aantal uitgangspunten:

- Exploitatie: uitponden bij mutatie na 20 jaar
- Huurontwikkeling: inflatie + 1%
- Gelijke residuele grondwaarde voor huur- en koopwoningen

3.2 Winstoptimalisatie doorgaans leidend voor programma, woonoppervlakte cruciaal

Op basis van de bovenstaande **scenario's** trekken we tevens de conclusie dat het voor de afweging van de ontwikkelaar/(belegger) niet uitmaakt of u de betaalbare koopgrens op **€ 215.000 of € 250.000 (of daar tussenin) vastlegt**. De ontwikkelaar kiest vanuit zijn doel van winstmaximalisatie voor kleinst mogelijke winstgevende woonoppervlakte, zodat hij zijn programma kan intensiveren. Daarmee maximeert hij de opbrengsten per m² en dus voor de totale ontwikkeling. Nota Bene: dit geldt alleen als u de ontwikkelaar geen voorwaarden oplegt over minimaal te realiseren woonoppervlaktes.

Als u minimum woonoppervlaktes oplegt voor middenhuur en/of betaalbare koopwoningen, dan stuurt u daarmee de afweging van de ontwikkelaar. We leggen dit uit aan de hand van voorbeeld:

Stel, u hanteert een betaalbare koopgrens van € 215.000 en een bijbehorende middenhuurgrens van € 950. Daarbij verplicht u de ontwikkelaar om een minimale woonoppervlakte van 65 m² te realiseren. Op basis van tabel 2 kunnen we concluderen dat de marktconforme koopprijs voor appartementen van 65 m² boven de prijsgrens van € 215.000 ligt. De ontwikkelaar wordt met deze prijsgrens gelimiteerd in zijn potentiële opbrengsten. Dit is niet het geval als de ontwikkelaar huurappartementen zou realiseren. De marktconforme huurprijs voor de appartementen ligt immers tussen de € 800 en € 850 (lees: lager dan € 950).

Conclusie: de ontwikkelaar realiseert met de middenhuurappartementen een hogere investeringswaarde dan met de koopappartementen. Zijn voorkeur gaat uit naar de middenhuurappartementen.

We adviseren u zodoende om de prijsgrens voor betaalbare koop aan te laten sluiten bij de prijsgrens voor middenhuur. **Als u kiest voor een betaalbare koopgrens van € 215.000 dan passen daar middenhuurwoningen bij tot circa € 800 tot € 850. Bij een betaalbare koopgrens van € 250.000 horen middenhuurwoningen tot circa € 900.** In paragraaf 6 geven we u advies over de te hanteren betaalbare koop- en middenhuurgrens.

4 Marktconforme voorwaarden zijn cruciaal voor afweging marktpartij

Voorwaarden die u stelt aan middenhuur- of betaalbare koopwoningen zijn van cruciaal belang voor de toekomstige bewoners van de woningen en voor de afweging van de ontwikkelaar. Voorgaande paragraaf laat zien wat het effect kan zijn van voorwaarden aan het beoogde woonoppervlak. Extra voorwaarden drukken doorgaans de investeringswaarde van een koop- of huurwoning. In onderstaande tabel zetten we het effect van bepaalde voorwaarden uiteen.

Bij huurwoningen hebben voorwaarden zoals een maximale huurprijsontwikkeling en een minimale uitpondtermijn een drukkend effect op de investeringswaarde. U beperkt hiermee immers de vrijheid van de investeerder, waarmee zijn risico hoger wordt. Voorwaarden die gemakkelijk kunnen worden ingewilligd hebben geen effect op de investeringswaarde. Denk aan een specifieke doelgroep waaraan de woningen moeten worden verhuurd, met de bijbehorende voorwaarde dat als de woningen niet binnen 3 maanden worden verhuurd ze vrij verhuurbaar zijn. Zowel de investeerder als de gemeente lopen bij deze maatregel geen risico.

In het koopsegment hebben voorwaarden zoals zelfbewoningsplicht en een anti-speculatiebeding negatieve invloed op de investeringswaarde. De uiteindelijke koper heeft minder vrijheid en is daardoor doorgaans minder bereid om voor de woning te betalen. Ook extra duurzaamheidsmaatregelen bovenop het bouwbesluit kunnen soms een negatief waarde-effect hebben indien deze zich niet laten terugverdienen. Deze kan de ontwikkelaar maar ten dele verrekenen bij de verkoop. Voor huurwoningen is dit waarde-verminderend effect doorgaans kleiner. De verhuurder kan de extra investeringen gedurende een lange looptijd verdisconteren in de huur.

Tabel 5: selectie van potentiële voorwaarden en indicatief effect op de investeringswaarde

Middenhuur	Effect	Betaalbare koop	Effect
Maximale huurprijsontwikkeling < 1,5% + CPI	↓	Anti-speculatiebeding	↓
Minimale uitpondtermijn > 15 jaar	↓	Zelfbewoningsplicht	↓
Inkomensnorm < 4x de maandhuur	↓	Duurzaamheidseisen > bouwbesluit	↓
Specifieke doelgroep	—		
Duurzaamheidseisen > bouwbesluit	↓		

Bron: Stec Groep (2019)

We adviseren u om marktconforme voorwaarden te stellen aan de woningen. Bij middenhuurwoningen betekent dat bijvoorbeeld dat u uitgaat van een inkomenseis van vier keer de maandhuur, een maximale huurprijsontwikkeling van inflatie + 1,5% en een minimale uitpondtermijn van 15 jaar. Voor betaalbare koopwoningen is een anti-speculatiebeding en een

zelfbewoningsplicht aan te bevelen. Voor wat betreft extra duurzaamheidseisen adviseren we u om deze realistisch te verrekenen in de grondprijs.

5 Kies voor marktconforme betaalbare koopgrens en zet in op meer middenhuur

Het realiseren van betaalbare koopwoningen is een nobele ambitie, maar in de praktijk soms weerbarstig. Bij een marktconforme residuele grondprijs zijn de bouwkosten in beginsel geen bottleneck, behoud van betaalbare koopwoningen voor de lange termijn is dat in de praktijk vaak wel. Het betaalbare segment in Wijdemeren (en in de Gooi en Vechtstreek in zijn algemeen) is krap. Als u woningen realiseert in dit segment is vraag naar verwachting fors groter dan het aanbod. Resultaat: de prijzen stijgen, tot boven de betaalbare koopgrens die u beoogde. U geeft hiermee als het ware een 'cadeautje aan de eerste koper' weg. Daarmee schiet u uw doel voorbij.

U kunt dit risico tot op zekere hoogte mitigeren door:

- De betaalbare koopgrens te laten aansluiten bij de actuele woningmarktsituatie. In Wijdemeren begint het woningaanbod vanaf circa € 250.000. We adviseren hierbij aan te sluiten met een betaalbare koopgrens van € 250.000. Een lagere betaalbare koopgrens geeft het risico dat de woningen rap in waarde stijgen (omdat ze een marktvacuüm oplossen).
- Een marktconforme prijskwaliteitverhouding te bieden. In paragraaf 2 leest u terug welke oppervlaktes horen bij het betaalbare segment, afhankelijk van de prijsgrens die u hanteert.

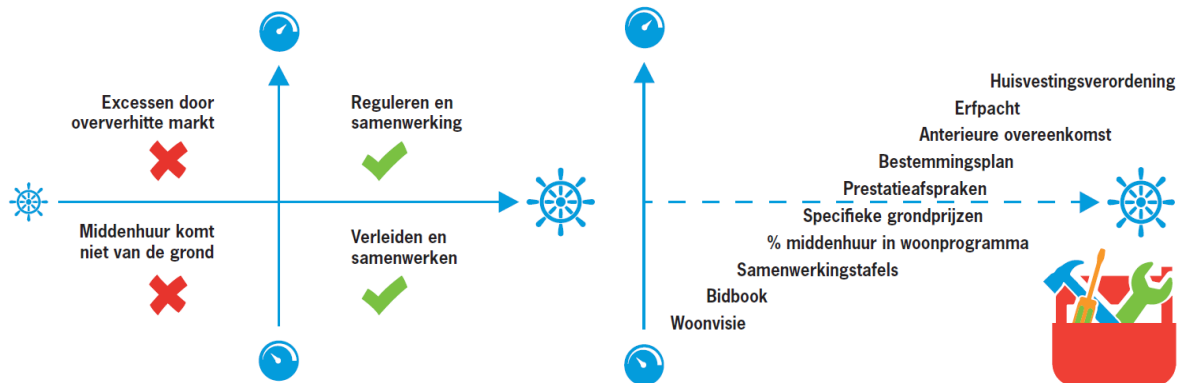
Daarnaast is belangrijk de betaalbaarheid bij doorverkoop te zekeren, in de vorm van een kettingbeding en een kwalitatieve verplichting in het kadaster, waarin de verkoopprijs wordt gezekerd. Over het algemeen zijn deze verkoopbeperkingen niet langer dan 10 jaar. Na afloop van deze periode is de betaalbare koopwoningvoorraad alsnog verdwenen. Daarnaast overwegen gemeenten weer steeds vaker te werken met een koopgarantregeling voor betaalbare koopwoningen. Dit legt echter wel een fors beslag op gemeentelijke middelen.

Middenhuur is gemakkelijker te behouden voor (lage) middeninkomens

Een ander aantrekkelijk alternatief om een betaalbare woningvoorraad te houden in uw gemeente is de middenhuur, vooral in het segment tot zo'n € 215.000. Middenhuur bedient in potentie dezelfde doelgroep,⁵ maar is gemakkelijker te behouden voor de doelgroep. Bijvoorbeeld door lange-termijnafspraken te maken met de ontwikkelaar/belegger over de huurprijsontwikkeling (maximaal inflatie + 1,5%) en minimale exploitatietermijn (>15 jaar). Onlangs stelden we voor de Regio Gooi en Vechtstreek de Starterskit Middenhuur op, met daarin instrumenten die u als gemeente kunt inzetten op middenhuur te borgen voor middeninkomens.

⁵ Met een inkomen van circa € 38.000 kunnen huishoudens bij een inkomensnorm van 4x de huur terecht in een middenhuurwoning van circa € 730 per maand. Met hetzelfde inkomen kunnen zij een hypotheek afsluiten van maximaal circa € 185.000.

Figuur 2: marktspanning versus sturingsfilosofie (l) en bijpassende instrumenten (r)



Bron: Stec Groep (2019)

6 Advies: in het betaalbare segment 50% middenhuur tot € 800 en 50% tot € 250.000 of € 900

De inzet op een betaalbare voorraad is wenselijk in Wijdmeren. De woningvoorraad is relatief duur en daardoor beperkt betaalbaar voor huishoudens met een laag- of middeninkomen. Om deze doelgroep passend te huisvesten in Wijdmeren adviseren we u om te differentiëren binnen het betaalbare segment conform de volgende voorwaarden:

- 50% van het betaalbare aanbod betreft huurwoningen met een aanvangshuur tot € 800 per maand (inflatievolgend jaar-op-jaar). De minimale exploitatietermijn is 15 jaar en de jaarlijkse huurprijsontwikkeling inflatie + maximaal 1,5%. De minimale woonoppervlakte is 50 m² gbo.
- 50% van het betaalbare aanbod betreft betaalbare koopwoningen tot € 250.000 (grond + opstal, inclusief anti-speculatiebeding en zelfbewoningsplicht) of middenhuurwoningen tot € 900 per maand (inflatievolgend jaar-op-jaar). De minimale exploitatietermijn is 15 jaar en de jaarlijkse huurprijsontwikkeling inflatie + maximaal 1,5%. De minimale woonoppervlakte is 65 m² gbo.

We adviseren u bewust om te differentiëren, om de volgende reden: ophoging van de betaalbare koopgrens naar € 250.000 of € 900 huur per maand is nodig om te voorkomen dat betaalbare koopwoningen snel het betaalbare segment ontstijgen. In praktijk resulteert dit in aanbod van woningen net onder de € 250.000 of € 900 per maand. Voor lage middeninkomens zijn deze woningen echter alsnog te duur. Via bovenstaande opzet faciliteert u hun huisvesting in middenhuurwoningen tussen de € 720 en € 800. De overige woningen kan de ontwikkelaar vrij aanbieden tot € 250.000 of € 900 per maand.

Tot slot

Tot zover ons advies. Belt u ons gerust bij vragen of voor meer toelichting: 026-7514100.

Hartelijke groeten,

Bart Dopper & Luuk Lentferink

Bijlage

Tabel 6: referenties koop

Adres	Type	Datum	Bouw-jaar	Prijs *	Vier-kante meters	Prijs per m ²	Opmerking
Duiker 93, Huizen	Appartement	9-6-2019	2011	€ 207.500 (k.k.)	61	€ 3.400 (k.k.)	Inclusief parkeerplaats, geen buitenruimte, basic afwerking
Duiker 107, Huizen	Appartement	28-11-2018	2011	€ 176.000 (k.k.)	56	€ 3.145 (k.k.)	Inclusief parkeerplaats, geen buitenruimte, basic afwerking
Naarderstraat 39 F, Hilversum	Appartement	13-6-2019	2014	€ 245.000 (k.k.)	77	€ 3.180 (k.k.)	Inclusief parkeerplaats, geen buitenruimte, basic afwerking, maisonnette
Houtzagerij 35, bouwnummer 31, Laren	Rijwoning	28-10-2018	2018	€ 240.000 (v.o.n.)	79	€ 3.040 (k.k.)	Rug-aan-rug, anti-speculatiebeding en zelfbewoningsplicht, exclusief afwerking
Van 't Hofplein 3, Hilversum	Rijwoning	11-12-2018	2007	€ 267.500 (k.k.)	80	€ 3.345 (k.k.)	Aankoop exclusief grond.

Bron: Funda (2019), Kadaster (2019), bewerking Stec Groep (2019). * dikgedrukte bedragen betreffen transactiepreizen, niet-dikgedrukte bedragen betreffen laatste vraagpreizen (transactiepreizen zijn (nog) niet bekend).

Tabel 7: referenties huur

Adres	Type	Datum	Bouw-jaar	Huurprijs	Vier-kante meters	Huurprijs per m ²	Opmerking
Rijk Loeverehof 34, Kortenhoef	Rijwoning	31-7-2019	1945-1959	€ 950	95	€ 10,0	Oudere bouw
Spreeuwenstraat 5, Hilversum	Rijwoning	9-11-2018	2003	€ 850	115	€ 7,4	Specifiek voor middeninkomens, laag afwerkingsniveau. Lijkt gereguleerd.
Middelgronden 241, Huizen	Hoekwoning	9-5-2019	1981	€ 974	100	€ 9,7	Net afwerkingsniveau
Ruysstraat 7, Bussum	Hoekwoning	4-12-2018	1948	€ 925	71	€ 13,0	Basis afwerkingsniveau. Huur verlaagd naar € 800 t.b.v. middeninkomens.

Vinkenstraat 24, Hilversum	Rijwoning	4-12-2018	2000	€ 950	85	€ 11,2	Basis afwerkingsniveau. Huur verlaagd naar € 800 t.b.v. middeninkomens.
Koningsstraat 88 d, Hilversum	Appartement	3-7-2019	Na 2011	€ 785	45	€ 17,4	Basis afwerkingsniveau.
Meentweg 11 A4, Bussum	Appartement	20-3-2019	2019	€ 995	48	€ 20,7	Luxe nieuwbouw
Maasland 12, Huizen	Appartement	18-3-2019	2013	€ 825	56	€ 14,7	Basis afwerkingsniveau. Huur verlaagd naar € 750 voor middeninkomens.
Oudergaarde 1 314, Kortenhoef	Appartement	15-7-2019	2012	€ 722	50	€ 14,4	Levensloopbestendig met eerstelijns zorgvoorzieningen

Bron: Funda (2019), bewerking Stec Groep (2019).

Tabel 8: aanbod en verkochte woningen naar prijssegment in Gooi en Vechtstreek

		< € 180.000		€ 180.000 - 215.000		€ 215.000 - 250.000		€ 250.000 - € 300.000		> € 300.000	
		Abs	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%
Grondgebonden	Te koop	2	6%	4	9%	26	13%	69	16%	1.126	26%
	Verkocht	32	94%	42	91%	170	87%	354	84%	3.205	74%
	Totaal	34	100%	46	100%	196	100%	423	100%	4.331	100%
Appartement	Te koop	23	9%	26	10%	35	17%	30	22%	153	34%
	Verkocht	220	91%	225	90%	177	83%	108	78%	301	66%
	Totaal	243	100%	251	100%	212	100%	138	100%	454	100%

Bron: Funda (augustus 2019)

Tabel 9: aanbod en verhuurde woningen naar prijssegment in Gooi en Vechtstreek

		€ 720 - € 800		€ 800 - € 900		€ 900 - € 1.000		> € 1.000	
		Abs	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%
Grondgebonden	Te huur	0	0%	1	7%	4	24%	65	19%
	Verhuurd	4	100%	14	93%	13	76%	277	81%
	Totaal	4	100%	15	100%	17	100%	342	100%
Appartement	Te huur	7	14%	13	15%	22	17%	121	23%
	Verhuurd	43	86%	74	85%	107	83%	399	77%
	Totaal	50	100%	87	100%	129	100%	520	100%

Bron: Funda (augustus 2019). Exclusief gemeubileerde woningen.