



Marktconsultatiedocument

Realisatie van het middenhuursegment in Almere

Gemeente Almere



Marktconsultatiedocument

Realisatie van het middenhuursegment in Almere

Colofon

Versie:	1.0
Status:	Definitief
Kenmerk:	IA2025.01.05

Uitgegeven door:	Gebiedsontwikkeling
Contactpersoon:	Caroline Reiling
e-mailadres:	Inkoop@almere.nl
Datum:	24-01-2025

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
2	Huidige situatie	5
3	Gewenste situatie	6
4	Werkwijze en vragen	7
5	Procedure	9

1. Inleiding

(On)mogelijkheden in de markt

De informatie die uit deze marktconsultatie wordt verkregen, dient als input voor de uiteindelijke besluitvorming ten aanzien van mogelijke tenders voor gronduitgifte van gronden bestemd voor o.a. middenhuur woningen.

Het doel van deze marktconsultatie is vervolgens om:

1. De aantrekkelijkheid van het middenhuursegment voor ontwikkelaars en beleggers te polsen;
2. De belangrijkste uitdagingen te achterhalen die marktpartijen zien bij de ontwikkeling van middeldure huurwoningen in Almere;
3. Een indicatie van de grondprijs te ontvangen die marktpartijen bereid zijn te betalen voor grond bestemd voor middenhuur in Almere;
4. Of een belegger, gezien bovenstaande, in combinatie met een ontwikkelaar/aannemer zou inschrijven op een tender om middenhuur woningen te realiseren in Almere.

Door deel te nemen aan de marktconsultatie kunt u in een vroeg stadium uw visie geven op de kaders en wensen die de gemeente Almere schetst in dit document.

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 en 3 leest u achtereenvolgens de huidige en gewenste situatie.

In hoofdstuk 4 vindt u de werkwijze en de vragen waar de gemeente Almere via deze marktconsultatie antwoord op wil krijgen.

In hoofdstuk 5 staan vervolgens de procedure van deze marktconsultatie en een overzicht van de planning.

De gemeente Almere dankt u bij voorbaat voor uw inzet om de vragen uit deze marktconsultatie te beantwoorden. Wij stellen uw reactie op prijs en zullen uw gegevens zorgvuldig en vertrouwelijk behandelen.

2. Huidige situatie

Algemene ontwikkelingen

Op 1 juli 2024 is de Wet betaalbare huur (Wbh) ingegaan. Het kabinet wil met deze wet de huren weer betaalbaar maken en zorgt ervoor dat verhuurders een huur vragen die past bij de kwaliteit van de woning.

Met de Almeerse verordening voor middenhuur, liepen we vooruit op de Wet betaalbare huur. Het uitgangspunt was om de Wbh in grote lijnen te volgen, met als uitzondering de eisen aan de minimale oppervlakte van de woning. Zie daarvoor de onderstaande tabel uit de verordening, met prijspeil 2024.

Categorie	GBO - Huurprijzen	Prijspeil
Middelduur 1	minimaal 50 m ² bij een kale huurprijs vanaf de liberalisatiegrens tot minimaal 65 m ² bij een kale huurprijs van € 967 per maand	2024
Middelduur 2	minimaal 60 m ² bij een kale huurprijs van € 967 tot minimaal 75 m ² bij een kale huurprijs van € 1.045 per maand	2024
Middelduur 3	minimaal 70 m ² bij een kale huurprijs van € 1.045 tot minimaal 90 m ² tot een kale huurprijs van € 1.123 per maand	2024

In het coalitieakkoord van de gemeente Almere¹ is afgesproken 40% van het aantal te realiseren woningen in het middensegment te realiseren. Een significant deel daarvan zal in het huursegment vallen. Deze woningen zijn essentieel voor het voorzien in de behoefte van huishoudens met een middeninkomen, die vaak tussen wal en schip vallen bij sociale huur en duurdere koop- of huurwoningen.

Huidige stand van zaken m.b.t. onderwerp

In september 2023 heeft de gemeenteraad van Almere de 'Verordening doelgroep middeldure huurwoningen Almere'² vastgesteld. De verordening stelt dat middeldure huurwoningen 25 jaar beschikbaar moeten blijven voor de aangewezen doelgroep, met een gemaximeerde huurprijs waarbij voorwaarden worden gesteld aan de kwaliteit (oppervlakte) van de woning.

Als gemeente willen wij graag van marktpartijen vernemen hoe zij deze ambities beoordelen en wat mogelijke randvoorwaarden zijn om deze woningen te realiseren.

¹ https://www.almere.nl/fileadmin/files/almere/bestuur/Coalitieakkoord_Almere_2024_2026.pdf

² <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/gmb-2023-395780.html>

3. Gewenste situatie

De gemaximeerde huur in het middensegment zorgt er logischerwijs voor dat de beleggingswaarde lager ligt dan een woning in het vrije segment. Daarnaast zorgt de aanscherping in de verordening (grotere oppervlakte) ervoor dat de bouwkosten hoger zijn ten opzichte van een huurwoning die voldoet aan de Wet betaalbare huur conform het WWS-systeem.

Als gevolg hiervan zal de grondwaarde dusdanig moeten zakken ten opzichte van het vrije segment dat voor een ontwikkelaar en belegger de businesscase nog wel haalbaar blijft. Vandaar dat het in deze marktconsultatie alleen gaat om bouwrijpe grond die wij als gemeente willen gaan uitgeven voor de realisatie van huurwoningen in het middensegment. Dit zijn zowel eengezinswoningen als meergezinswoningen. Het gaat in deze consultatie dus expliciet niet over transformatieprojecten.

De woningen zijn door de extra kwaliteit wel significant aantrekkelijker voor huurders, wat het risico van dit product verlaagt. Dit heeft naar verwachting een licht positief effect op de beleggingswaarde, en dus ook op de grondwaarde, middels een lagere rendementseis.

De gemeente onderzoekt nu in hoeverre deze voorwaarden haalbaar en aantrekkelijk zijn voor marktpartijen. De belangrijkste randvoorwaarden zijn:

- De kwaliteitseis met betrekking tot minimale oppervlaktes;
- De maximale huur die daarbij gevraagd mag worden;
- Toewijzing aan huishoudens met een huishoudinkomen tot maximaal 1,5 keer de DAEB-inkomensgrens;
- Instandhoudingstermijn van 25 jaar na eerste ingebruikname;
- Na 25 jaar mag bij een huurdersmutatie uitgepond worden, of verhuurd in het vrije segment.

4. Werkwijzen en vragen

We zien het als gemeenschappelijke opgave van zowel gemeente als marktpartijen om de wensen en eisen die gesteld worden aan de realisatie van het middensegment in beeld te brengen. De conclusies uit deze marktconsultatie zullen worden meegenomen in de afwegingen voor de randvoorwaarden van toekomstige tenders in het middensegment.

Vragen

1. Aantrekkelijkheid middenhuursegment:

- a. Hoe aantrekkelijk is het om middenhuursegment in eigendom te hebben in Almere voor uw organisatie?
 - i. Zit hierin verschil tussen eengezinswoningen en meergezinswoningen?
 - ii. Is het interessant genoeg in kleine tranches, of enkel in grote aantallen (bijvoorbeeld >100 woningen) in één keer aan te kopen en/of te ontwikkelen?
- b. Wat ziet u als de grootste kansen en risico's bij investeringen in middenhuur woningen in Almere?
- c. Zou u zich inschrijven voor een tender voor de realisatie van middenhuur woningen, met de voorwaarden uit de Almeerse verordening (zie hierboven), tegen een marktconforme prijs?

2. Beleidsvoorwaarden en eisen:

- a. Hoe beoordeelt u de eis dat middenhuur woningen een redelijke grootte moeten hebben (bijvoorbeeld minimaal 50/60/70 m² GO)?
- b. Welke belemmeringen ziet u voor het ontwikkelen van middenhuur in relatie tot de verordening?

3. Grondprijs/Beleggingswaarde:

Als uitgangspunt kunt u voor het gemak uitgaan van (i) basis bouwkosten, (ii) een VON prijs van € 4.000 per m² voor woningen boven de 80 m² en (iii) € 4.500 per m² voor woningen onder de 80 m². In de maximale huur is de 10% nieuwbouwopslag al meegenomen er van uitgaande dat de bouw aanvangt voor 1 januari 2028. Na 25 jaar mogen de woningen uitgepand worden.

- a. Wat is, onder de huidige marktomstandigheden, een acceptabele beleggingswaarde voor de volgende woningen?
 - i. Eengezinswoning van 100 m² GBO Max. huur € 1.303,30 p/m
 - ii. Eengezinswoning van 70 m² GBO Max. huur € 1.201,29 p/m
 - iii. Meergezinswoning van 90 m² GBO Max. huur € 1.303,30 p/m
 - iv. Meergezinswoning van 50 m² GBO Max. huur € 997,29 p/m
- b. Wat is, onder de huidige marktomstandigheden, een acceptabele grondwaarde voor de hiervoor genoemde woningen?
 - i. Indien u als belegger voornamelijk geïnteresseerd bent in de beleggingswaarde (en daarbij horend rendement), zoals gevraagd onder 3a, is een bandbreedte voor de grondwaarde ook voldoende.

Rekenvoorbeeld Gemeente Almere

Ter verduidelijking van deze vraag hebben wij twee rekenvoorbeelden uitgeschreven met de verschillende varianten. Dit is een simplistische benadering en puur illustratief om aan te tonen hoe wij als gemeente in hoofdlijnen rekening willen gaan houden met de businesscase middenhuur en daarbij horende grondprijs, exclusief parkeren. Alle bedragen in dit voorbeeld zijn inclusief BTW.

	Vrije markt	Almeerse Verordening
Woningtype	EGW	EGW
GB0	100	100
Beleggingswaarde	€ 400.000	€ 355.000
Investeringskosten*	€ 290.000	€ 290.000
Grondwaarde	€ 110.000	€ 65.000

* Afgeronde bedragen, op basis van: Vormfactor 0,77. Bouwkosten per m² BVO van € 1.400. Bijkomende kosten van 18% over de bouwkosten. Algemene kosten van 4% over de bouwkosten. Winst & risico van 3% over de ontwikkelomzet. Vermeerderd met kostenontwikkeling tot verwachte oplevering.

	Vrije markt	Almeerse Verordening	Wet betaalbare huur
Woningtype	MGW	MGW	MGW
GB0	70	70	70
Beleggingswaarde	€ 315.000	€ 290.000 <i>Gemaximeerde huur van € 1.092 p/m conform verordening</i>	€ 315.000 <i>Markthuur geschat op €1.190 p/m met een BAR van 4,5%</i>
Investeringskosten*	€ 248.000	€ 248.000	€ 248.000
Grondwaarde	€ 67.000	€ 42.000	€ 67.000

* Afgeronde bedragen, op basis van: Vormfactor 0,78. Bouwkosten per m² BVO van € 1.700. Bijkomende kosten van 18% over de bouwkosten. Algemene kosten van 4% over de bouwkosten. Winst & risico van 3% over de ontwikkelomzet. Vermeerderd met kostenontwikkeling tot verwachte oplevering.

Voor de beleggingswaarde van een middeldure huurwoning conform de verordening gebruiken wij het handboek 'modelmatig waarderen marktwaarde' van Fakton. Het houdt middels een Discounted Cash Flow model rekening met alle toekomstige (gemaximeerde) huurstromen, exploitatiekosten, leegwaarde, mutatiegraad tijdens het uitponden, etc.

De maximaal te vragen huur volgens nationale wetgeving is ook niet altijd realistisch in de Almeerse context. Bijvoorbeeld:

Een appartement van 65 m² GB0 kan in theorie al gauw 186 WWS-punten scoren. Volgens de Wet betaalbare huur hoort daar, inclusief de nieuwbouwopslag, een maximale huur bij van € 1.303,30. Dat kan in Amsterdam prima, maar is minder haalbaar in Almere.

Wij zijn uitgegaan van ca. € 17,- per m² per maand op basis van de laatste marktinformatie, en dus een markthuur van € 1.190,- per maand voor een appartement van 70 m² zoals in de tabel hierboven.

5. Procedure

Planning marktconsultatie

Publicatie marktconsultatie	24 januari 2025
Sluitingsdatum stellen vragen	7 februari 2025 (12.00 uur)
Verzending Nota van Inlichtingen	14 februari 2025
Sluitingstermijn reacties marktpartijen	28 februari 2025 (12.00 uur)
Eventuele uitnodiging toelichtend gesprek	21 februari tot 7 maart 2025

U kunt uw antwoorden op de vragen indienen via inkoop@almere.nl.

Wij verzoeken u om de deadline aan te houden die is opgenomen in bovenstaande planning.

De gemeente Almere kan besluiten om gericht partijen te benaderen en actief partijen uit te nodigen om te reageren op deze marktconsultatie.

Verwerking antwoorden

Uw antwoorden op de vragen in dit document worden doorgenomen door het projectteam dat het onderzoek namens de gemeente Almere begeleidt.

Alle reacties die wij ontvangen, behandelen wij met de grootst mogelijke zorgvuldigheid. Wanneer u nadrukkelijk bezwaar heeft tegen de openbaarmaking van (een gedeelte van) uw gegevens, dan kunt u dit kenbaar maken in uw reactie.

Op basis van de reacties op de marktconsultatie kan de gemeente Almere besluiten om enige of alle partijen uit te nodigen om mondeling een aanvullende toelichting te geven op hun antwoorden. Het initiatief hiertoe ligt uitsluitend bij het projectteam.

Overig

Deelname aan de marktconsultatie is geheel vrijwillig en vrijblijvend en heeft op geen enkele wijze gevolgen voor een deelname aan de eventueel nadien te houden tender. Partijen kunnen geen aanspraak maken op vergoedingen van eventueel gemaakte kosten in het kader van de marktconsultatie.

De gemeente Almere is niet gebonden aan de uitkomsten van de marktconsultatie. Informatie in deze marktconsultatie kan afwijken van informatie die later (in het kader van een eventuele tender) wordt verstrekt. Aan de informatie in deze marktconsultatie kunnen geen rechten worden ontleend.