

Memo

Aan: Commissie voor Wonen en Rijksdienst
Van: Monique van Loon – Jebber BV
Betreft: starters op de woningmarkt
Datum: 30 augustus 2017

Helling 14
3523 CC Utrecht
+31 (0)30 7600 460

Jebber BV:
KvK 30272461
BTW-nr. NL821424609B01
IBAN NL11BNGH0285157264
IBAN NL27RABO0153592958

Hartelijk dank voor de uitnodiging om deel te nemen aan het rondetafelgesprek 'Starters op de woningmarkt' op 13 september a.s.

Even voorstellen

Jebber is gespecialiseerd in ontwikkeling, verhuur en beheer van woningen voor starters. Daarbij wordt uitdrukkelijk rekening gehouden met hun wensen, zodat een prettige leefomgeving wordt gecreëerd. Veel jonge werkenden hebben moeite met het vinden van een woning, die optimaal aansluit bij de wensen die bij die levensfase horen. De meeste starters wensen een huurwoning vanwege de flexibiliteit en omdat koop meestal niet tot hun mogelijkheden behoort. Jebber biedt deze groep woningzoekenden passende oplossingen. Oplossingen, die ook voor de gemeente, investeerders en aannemers aantrekkelijk zijn. Jebber is een dochter-BV van Stichting Studenten Huisvesting te Utrecht (SSH).

Waarom Jebber?

Jebber is in 2010 opgericht om starters in Utrecht meer kansen te geven op de woningmarkt. De vraag naar starterswoningen in Utrecht is al jaren heel groot en zal naar verwachting blijven groeien. Dat geldt voor meerdere steden in de randstad, zoals Amsterdam. Doel van Jebber is om in ieder geval 1.500 starters huurwoningen te hebben gerealiseerd in 2022, waarvan een deel sociale huur (€ 550 - € 710) en een deel middenhuur (€ 710 - € 900). Dat doen wij door de hele keten van gemeente, grondeigenaar, investeerder, aannemer, omgeving en huurder te betrekken bij onze projecten. Momenteel heeft Jebber 610 starterswoningen in beheer, binnenkort een project met 725 starterswoningen in beheer erbij; en hebben wij er 450 nieuw in ontwikkeling.

Voor wie is Jebber?

De starter hebben wij als volgt gedefinieerd: mensen die maximaal 5 jaar geleden hun opleiding hebben afgerond, niet meer studeren en gestart zijn met hun eerste serieuze baan (of daarnaar op zoek zijn).

Kansen en problemen van starters op de woningmarkt

De vraag naar starterswoningen is groot ¹ en blijft groeien, met name in de randstad.

In steden als Utrecht en Amsterdam zijn er jaarlijks duizenden schoolverlaters/afgestudeerden, waarvan een groot deel in de stad wil blijven wonen. Daarnaast is er veel instroom van starters naar de randstad. Tegen deze aanhoudende grote vraag valt bijna niet op te bouwen. Er is veel te weinig (passend) aanbod voor deze specifieke doelgroep, waarbij er in steden als Utrecht ook een toenemend tekort is aan middenhuur-woningen. Starters (alleen of samenwonend) met middeninkomens blijven tussen wal en schip vallen. Zij verdienen teveel om in aanmerking te komen voor sociale huur.

In de randstedelijke gebieden zien we (eigenaren van) locaties elkaar beconcurreren, hetgeen prijsopdrijvend werkt. Grondkosten, bouwkosten stijgen. Netto huurprijzen van € 1.200/€ 1.400 voor een appartement van 50m² zijn niet vreemd in Utrecht en Amsterdam. Voor alleenwonende starters meestal veel te duur. Samenwonende starters betalen dit soms noodgedwongen, wanneer zij geen andere keuze hebben.

¹ Zie ervaringscijfers gerealiseerde projecten van Jebber onderaan op pag. 2

Het ontwikkelproces is de afgelopen periode versnipperd geraakt. Partijen van de hele keten uit de vastgoed-/bouwbranche moeten samenwerken om nieuwbouwplannen te maken en in aanbouw te krijgen. Dat gaat niet vanzelf. Hier is deskundigheid, sturing, smeermiddel voor nodig, om continuïteit te brengen en te houden. Jebber pakt die rol op bij de (starters)projecten die wij in Utrecht ontwikkelen. Gemeentelijke medewerking speelt hierbij ook een belangrijke rol en sturing daarbij op het gebied van ruimtelijke ordening.

Oplossingen

Wij beseffen ons dat niet alles tegelijk opgelost kan worden en dat het goed werkt als je ergens begint om je doel te bereiken. Daarom beperken wij ons hierbij tot 1 onderdeel: zorgen voor meer middenhuurwoningen voor starters.

- Er zou wat ons betreft meer gestuurd moeten worden op gemengde woningbouwprojecten met sociale huur, middenhuur en koop. In bestemmingsplannen kan sinds kort ook middenhuur worden opgenomen, zodat de gemeente daar daadwerkelijk op kan sturen. Nu moet dit alleen nog gebeuren.
- Aangezien middenhuur onder niet-daeb valt, verzoeken wij U om het beheer van middenhuur weer mogelijk te maken voor (dochterondernemingen van) woningcorporaties. Dat zou het voor dochter-BV's, zoals Jebber, weer mogelijk maken om middenhuur-appartementen te beheren voor beleggers, die een deel van hun vermogen graag investeren in middenhuur-appartementen en het (dagelijks) beheer daarvan altijd uitbesteden aan lokale beheerders.

Met vriendelijke groet,
Jebber BV

Monique van Loon
Directeur

Ervaringscijfers van het aantal inschrijvingen (binnen 1 week) bij de eerste opleveringen van gerealiseerde nieuwbouwprojecten van Jebber in Utrecht:

Projectnaam	Jaar	aantal	m ²	huurprijs	aantal inschrijvingen	
de Kaap	2013					
Sociale huur		50	50	€ 575 - € 657	548	1:11
Middenhuur		2	80	€ 895	32	1:16
Buenos Aires	2014					
Sociale huur		42	55	€ 647 - € 675	887	1:21
Middenhuur		14	65	€ 725 - € 795	205	1:15
Soho District	2014					
Sociale huur		39	54	€ 675	672	1:15
Middenhuur		7	78	€ 845 - € 920	155	1:22
Lux et Pax	2016					
Sociale huur		106	48	€ 670 - € 681	334	1:3
Middenhuur		97	62	€ 715 - € 880	375	1:4
de Trip	2016					
Sociale huur		204	44	€ 585 - € 710	1.383	1:7
Middenhuur		49	57	€ 759 - € 855	460	1:9

Bij elke mutatie (wanneer een huurder van Jebber zijn/haar huur opzegt) zijn er in 2017 telkens 300 tot 500 inschrijvingen binnen 1 week van starters per woning, zowel voor sociale huur als middenhuur.