

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	Trudy Maas	Datum	8 november 2024
Doorkiesnummer	14 030	Kenmerk	12839205
E-mail	trudy.maas@utrecht.nl	Onderwerp	Toegezegde informatie Actieplan middenhuur en wet betaalbare huur
Bijlage(n)	1 (onderaan)	Beleidsveld	Wonen en Volkshuisvesting

Geachte leden van de raad,

Op 10 oktober 2024 is in de commissie Energie(transitie), Duurzaamheid, Vastgoed en Wonen de [raadsbrief Wet betaalbare huur en Actieplan middenhuur](#) behandeld. Uit de commissie kwam het verzoek om aanvullende informatie op een aantal punten. Via deze brief voorzien wij u van deze informatie.

Vergelijking huren Wet betaalbare huur en Actieplan

De huurprijs op basis van de Wet betaalbare huur en op basis van het Actieplan Middenhuur is per situatie verschillend en hangt af van onder meer het aantal WWS-punten, de WOZ-waarde, de zone van het Actieplan en de grootte van de woning. In de bijlage is een overzicht toegevoegd voor verschillende wijken bij een appartement met respectievelijk 45, 55 en 65 m2 gebruiksoppervlakte (GBO). Bij een appartement van 45 m2 GBO is de huur die op basis van de Wet betaalbare huur maximaal gevraagd mag worden gemiddeld € 281,- hoger dan de huur volgens het Actieplan Middenhuur. Bij 55 m2 GBO is de huur gemiddeld € 273,- hoger en bij 65 m2 gemiddeld € 199,- hoger dan op basis van het Actieplan Middenhuur door de andere wijze waarop de huur wordt bepaald.

Wet betaalbare huur en de Huisvestingsverordening

De Huisvestingsverordening die per juli geldt, is tot stand gekomen voordat de Wet betaalbare huur definitief werd. Nadat de Wet betaalbare huur is vastgesteld, is een check gedaan in hoeverre de Huisvestingsverordening – of ander lokaal beleid - aangepast zou moeten worden. Hieruit blijkt geen noodzaak tot aanpassing. Wel staan er twee definities in de huisvestingsverordening die weliswaar niet in strijd zijn met de wet, maar voor een betere leesbaarheid wel aanpassing behoeven. Het gaat om de definitie ‘liberalisatiegrens’, oftewel de huurgrens voor sociale huur (€ 879,66). Met de nieuwe wet is ook de middenhuur gereguleerd en spreekt de wet van ‘laagsegment’ voor sociale huur en ‘middensegment’ voor middenhuur. De tweede definitie is die van middenhuur die verwijst naar deze liberalisatiegrens. Er zijn weinig juridische risico's met het blijven gebruiken van deze definities, omdat de definities in de Huisvestingsverordening niet in strijd zijn met de Wet betaalbare huur. Vanuit het efficiënt omgaan met ambtelijke capaciteit wordt gekozen de aanpassing mee te nemen bij de

volgende aanpassing van de Huisvestingsverordening volgend jaar. Het Actieplan Middenhuur zal – in aangepaste vorm – onderdeel worden van de Beleidsnota Wonen.

Inkomens voor de middenhuur

Uw raad vroeg zich af in hoeverre de middenhuur nog bereikbaar is voor tweeverdieners met een relatief laag inkomen. Voor tweeverdieners ligt de inkomensgrens op dit moment op €82.921,-. Dit is ongeveer twee keer modaal. Tweeverdieners rond het modale inkomen kunnen dus net boven de grens uitkomen. De huidige grens is gelijk aan de landelijke grens voor middeninkomens die door het Rijk is gesteld. Hier is bij opgemerkt dat het lokaal mogelijk is een hogere grens te hanteren. Bij het vaststellen van de Huisvestingsverordening per 1 juli 2024 was er nog geen lokaal nieuw beleid die het stellen van een hogere grens kon onderbouwen. In de beleidsnota Wonen kijken we in hoeverre de inkomensgrens voor zowel middenhuur als betaalbare koop nog passend is voor de Utrechtse situatie.

Vooruitlopend hierop geven we u hieronder meer inzicht in de inkomensspreiding van enkele voorrangsgroepen in het middensegment. Deze cijfers zijn gebaseerd op verschillende bronnen (zoals loonwijzer.nl, Salarisschalen via ambtenarensalarissen.nl) en geven een globaal beeld van het start- en middeninkomen per beroepsgroep. Het is een globale indicatie omdat het inkomen afhangt van verschillende factoren. Niet alleen werkervaring en opleidingsrichting spelen een belangrijk rol maar ook bijvoorbeeld de werkplek. Zo verdient een verpleegkundige in een ziekenhuis bijvoorbeeld meer dan een wijkverpleegkundige.

Indicatief Jaarinkomen		
	Start	Midden (5-10 jaar)
Leraar VO*	€ 46.400	€ 72.560 *
Leraar PO	€ 41.560	€ 53.844
Zorg mbo	€ 27.120	€ 41.410
Zorg hbo	€ 29.150	€ 43.170
Politieagent	€ 35.400	€ 43.300
Kinderopvang	€ 35.040	€ 39.660
Brandweerman	€ 32.140	€ 39.110

Bedragen incl. 15% vakantiegeld exclusief onregelmatigheidstoeslagen

** Middeninkomen leraar VO is op basis van 10 jaar*

Bronnen: loonwijzer.nl, [Ambtenarensalarissen.nl](https://ambtenarensalarissen.nl), [Wat verdien ik als leraar in het voortgezet onderwijs?](https://www.watverdienik.nl) | [Rijksoverheid.nl](https://rijksoverheid.nl)

In hoeverre het middenhuursegment toegankelijk is, is ook afhankelijk van de mate waarin fulltime wordt gewerkt, het aantal jaren ervaringen, etc. Daarnaast spelen ook andere factoren mee: alleenstaand of samenwonend, 1 of 2 verdieners, kinderen of geen kinderen, etc. Voor meer inzicht in specifieke situaties die u een goed beeld geeft van de betaalbaarheid van de huur wijzen we u graag op de [NIBUD Huurwijzer](https://nibud.nl).

Langer middenhuur met erfpacht

Bij de ontwikkeling van middenhuur op gemeentelijke grond wordt sinds de aanpassing van het Actieplan in 2022 opgenomen dat de woningen minimaal 25 jaar in de middenhuur moeten blijven. Als tegemoetkoming is de afdracht van meerwaarde geschrapt. Ontwikkelaars rekenen met een uitpondscenario en dat wordt negatiever naar mate de woning langer in exploitatie moet blijven voordat deze uitgepond mag worden. Tevens heeft een langere exploitatieperiode een negatief effect

op de residuele grondwaarde. Een langere exploitatieperiode via de erfpachtovereenkomst afspreken is dus in theorie mogelijk, maar heeft een negatief effect op de businesscase. De verwachting is dat een langere periode zal leiden tot minder realisatie van middenhuur en voor extra druk op de haalbaarheid van projecten.

Effect Wet betaalbare huur op de sociale voorraad

Met de komst van de Wet betaalbare huur worden alle woningen – dus ook de bestaande voorraad – tot en met 186 WWS-punten gereguleerd. Voor die woningen mag geen hogere huur worden gehanteerd dan op basis van het aantal WWS-punten maximaal is toegestaan, lager mag wel.

Woningen tot en met 143 WWS punten vallen altijd in de sociale huur. Voor woonruimten met 143 WWS-punten of minder waar een hogere huur wordt gevraagd, krijgen verhuurders tot 1 juli 2025 de tijd om de huur te verlagen. Daarna kan de huurder een huurverlaging afdwingen. Dit zal naar verwachting leiden tot een toename van het aantal woningen in de sociale huur.

Particuliere verhuurders kunnen ervoor kiezen een woning die tot het sociale segment hoort te verbeteren door bijvoorbeeld duurzaamheidsinvesteringen te doen waardoor het aantal WWS-punten boven de 143 komt. In dat geval kan de woning van sociale huur naar middenhuur verschuiven. Ook zal er verschuiving zijn tussen beide segmenten door de aanpassingen in het WWS, waarbij vooral het energielabel een zwaardere weging heeft gekregen. Woningen met een slecht label krijgen puntenaftrek en kunnen daardoor in sociale huur terechtkomen, terwijl woningen met een erg goed energielabel richting de middenhuur kunnen verschuiven. In welke mate er verschuiving tussen sociale huur en middenhuur optreedt en omgekeerd, monitoren wij via de [woonmonitor Utrecht](#).

Wet betaalbare huur in relatie tot friendswoningen

Onderdeel van de Wet betaalbare huur is het besluit Modernisering waarderingssysteem onzelfstandige woonruimte. Dit onderdeel heeft gevolgen voor het friendscontract.

De maximale huurprijs die de verhuurder mag vragen aan huurders wordt afhankelijk van het aantal huurders én is niet meer (zoals voorheen) gebonden aan de contractvorm.

Bij verhuur aan drie of meer huurders die geen gezamenlijk huishouden vormen, geldt het WWSO (woningwaarderingssysteem voor onzelfstandige woonruimte), ook als ze samen één huurcontract (een friendscontract) hebben. In deze situaties wordt via het WWSO de huur per huurder gemaximaliseerd zodat excessieve huur wordt voorkomen.

Staan er twee huurders op één huurcontract dan geldt het WWS voor zelfstandige woningen.

Ten slotte willen wij u graag nog attenderen op de [Kamerbrief inzake Stand van zaken Wet betaalbare huur](#) van 18 oktober 2024 met interessante inzichten over de eerste effecten van de wet. Later dit jaar zullen we in de brief over de Opkoopbescherming verder ingaan op de effecten van de wet voor Utrecht.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,

BIJLAGE: tabel verschil Actieplan en Wet betaalbare huur

Onderstaand zijn drie tabellen weergegeven voor respectievelijk een appartement van 45, 55 en 65 m² GBO. Als variabele is – naast de oppervlakte - alleen de WOZ gebruikt, waarbij een reële inschatting van de WOZ is gemaakt voor ons bekende locaties verdeeld over de stad. De overige kwaliteitsaspecten die bepalend zijn voor het aantal WWS-punten, zoals het uitrustingsniveau van de woning, is gelijk gehouden. Wel is rekening gehouden dat bij het 45 m² appartement geen eigen buitenruimte benodigd is, ook dit heeft invloed op het aantal WWS-punten.

In de praktijk zal het aantal WWS-punten afwijken door het daadwerkelijke afwerkingsniveau, energielabel, et cetera. Wel geeft de tabel een goede weergave van het verschil tussen de huur op basis van het Actieplan en op basis van de maximaal toegestane huur uit de Wet betaalbare huur.

appartement 45 m ²					
Locatie	WWS-Punten	WOZ	Huur WBH	Huur Actieplan	Vershil
Zone A (centrum)	179	€ 325.714	€ 1.224	€ 954	€ 270
Zone A (Stationsgebied)	178	€ 318.000	€ 1.217	€ 954	€ 263
Zone B (Wilhelminawerf)	176	€ 304.000	€ 1.203	€ 924	€ 278
Zone B (Pax & Lux)	169	€ 268.085	€ 1.153	€ 924	€ 229
Zone C (Zijdebalen)	176	€ 309.000	€ 1.203	€ 880	€ 323
Zone C (Lauwerecht)	171	€ 279.900	€ 1.167	€ 880	€ 287
Zone C (NPD Overvecht Cent)	164	€ 239.362	€ 1.117	€ 880	€ 237
Zone C (Zuilen)	174	€ 293.438	€ 1.188	€ 880	€ 309
Zone C (Leidsche Rijn Centru	169	€ 270.000	€ 1.153	€ 880	€ 273
Zone C (Zeeheldenbuurt)	179	€ 321.563	€ 1.224	€ 880	€ 344

* In Zone C is geen 45 m² GBO toegestaan. Hier wel opgenomen om het prijsverschil te illustreren.

appartement 55 m ²					
Locatie	WWS-Punten	WOZ	Huur WBH	Huur Actieplan	Vershil
Zone A (centrum)	194	€ 398.095	€ 1.274	€ 1.103	€ 171
Zone A (Stationsgebied)	192	€ 379.500	€ 1.274	€ 1.103	€ 171
Zone B (Wilhelminawerf)	188	€ 355.816	€ 1.274	€ 1.013	€ 261
Zone B (Pax & Lux)	182	€ 319.898	€ 1.245	€ 1.013	€ 232
Zone C (Zijdebalen)	194	€ 422.540	€ 1.274	€ 929	€ 344
Zone C (Lauwerecht)	186	€ 342.100	€ 1.274	€ 929	€ 344
Zone C (NPD Overvecht Cent)	174	€ 269.310	€ 1.188	€ 929	€ 259
Zone C (Zuilen)	176	€ 282.984	€ 1.203	€ 929	€ 273
Zone C (Leidsche Rijn Centru	184	€ 326.393	€ 1.259	€ 929	€ 330
Zone C (Zeeheldenbuurt)	189	€ 358.482	€ 1.274	€ 929	€ 344

appartement 65 m ²					
Locatie	WWS-Punten	WOZ	Huur WBH	Huur Actieplan	Vershil
Zone A (centrum)	207	€ 470.476	€ 1.274	€ 1.178	€ 96
Zone A (Stationsgebied)	195	€ 379.167	€ 1.274	€ 1.178	€ 96
Zone B (Wilhelminawerf)	195	€ 382.121	€ 1.274	€ 1.102	€ 172
Zone B (Pax & Lux)	188	€ 335.672	€ 1.274	€ 1.102	€ 172
Zone C (Zijdebalen)	204	€ 499.365	€ 1.274	€ 1.029	€ 245
Zone C (Lauwerecht)	195	€ 381.000	€ 1.274	€ 1.029	€ 245
Zone C (NPD Overvecht Cent)	184	€ 303.672	€ 1.259	€ 1.029	€ 231
Zone C (Zuilen)	188	€ 334.435	€ 1.274	€ 1.029	€ 245
Zone C (Leidsche Rijn Centru	196	€ 385.738	€ 1.274	€ 1.029	€ 245
Zone C (Zeeheldenbuurt)	202	€ 423.661	€ 1.274	€ 1.029	€ 245

Noot: De WOZ waardes zijn van 1-1-2023. De sterke stijging in Utrecht in de afgelopen periode kan van invloed zijn op het aantal WWS-punten.