

BEANTWOORDING SCHRIFTELIJKE RAADSVRAGEN 2023, NUMMER 134

Datum	6 september 2023
Van	College B&W
Behandeld door	Saskia de Kruijk
Doorkiesnummer	160690
E-mailadres	Saskia.de.kruijk@utrecht.nl
Kenmerk	11402010
Beleidsveld	Vastgoed

Geachte leden van de raad,

Hierbij ontvangt u de beantwoording van de schriftelijke raadsragen jaargang 2023 nummer 134 van Pepijn Zwanenberg (GroenLinks) van 3 juli 2023 over Wet huurverlaging en Vastgoedorganisatie Utrecht.

De gestelde vragen zijn onderaan bijgevoegd.

Vraag 1

Kan het college aangeven hoeveel woningen de Vastgoedorganisatie Utrecht op dit moment verhuurt?

Antwoord 1

De Vastgoedorganisatie Utrecht beheert ca. 1000 objecten (panden en percelen). Op dit moment verhuurt de Vastgoedorganisatie Utrecht 87 woningen. Van deze woningen bevinden 61 woningen zich in het Beurskwartier. Deze woningen zijn aangekocht ten behoeve van de herontwikkeling van het Beurskwartier. De woningen zijn veelal in verhuurde staat aangekocht. Woningen die leeg zijn of vrijkomen zullen verhuurd worden op basis van de Leegstandswet aan kwetsbare en bijzondere doelgroepen.

Vraag 2

Beschouwt de gemeente zichzelf, via Vastgoedorganisatie Utrecht, als particuliere Verhuurder?

Antwoord 2

Nee. De Vastgoedorganisatie Utrecht is geen reguliere particuliere verhuurder van woningen, en is ook geen toegelaten instelling zoals bedoeld in de Woningwet. De Vastgoedorganisatie Utrecht heeft tot opdracht om haar vastgoed in te zetten voor maatschappelijke doeleinden. Het aantal woningen in de vastgoedportefeuille van de Vastgoedorganisatie Utrecht is beperkt en in eigendom voor een doel en heeft niet als hoofddoel de verhuur van woningen. Het beperkte aantal woningen dat de Gemeente Utrecht (voornamelijk in haar Ruimtelijk Ontwikkeling portefeuille) in eigendom heeft, zijn verworven ten behoeve van een herontwikkeling/gebiedsontwikkeling dan wel dienen een ander strategisch doel.

Vraag 3

Is het college het met ons eens, dat, hoewel de gemeente formeel geen wooncorporatie is, weldegelijk een taak heeft om te voorzien in betaalbare en sociale volkshuisvesting?

Antwoord 3

De Vastgoedorganisatie Utrecht heeft op basis van het bestaande beleid de opdracht om haar vastgoed in te zetten voor maatschappelijke doeleinden. Wij zijn van mening dat het niet de rol van de gemeente is om woningverhuurder te worden, zoals bijvoorbeeld een woningcorporatie. Het beperkt aantal woningen in portefeuille van Vastgoedorganisatie Utrecht heeft een strategisch doel of het gaat om een herontwikkeling/gebiedsontwikkeling.

Met de verhuur van het beperkt aantal woningen draagt de gemeente echter wel (tijdelijk) bij aan het benutten van de bestaande woningvoorraad en betaalbare huisvesting. Bijvoorbeeld door verhuur aan bijzondere doelgroepen. De (beperkte) tijd dat deze woningen beschikbaar zijn voor de verhuur worden ze daadwerkelijk verhuurd en dus optimaal benut. Tevens brengt de Vastgoedorganisatie Utrecht veelal een huurprijs in rekening die onder de huurprijsliberalisatie grens valt (en daarmee sociale huur is) en houdt de gemeente bij het bepalen van de huurprijs zich uiteraard aan het Woningwaarderingssysteem(punten) en kijkt zij ook naar de staat van de woning. Hierdoor verhuurt Vastgoedorganisatie Utrecht de woningen die zij (tijdelijk) heeft veelal in het betaalbare segment en draagt zij bij aan betaalbaar wonen in Utrecht. Volledigheidshalve merken wij op dat dit anders kan zijn bij de woningen die in verhuurde staat zijn aangekocht, omdat hiervoor de afspraken gelden die gemaakt zijn met de vorige eigenaar.

Vraag 4

Zoals eerder genoemd is vastgoedorganisatie Utrecht is strikt juridisch genomen niet verplicht huurverlaging toe te passen.

Antwoord 4

Dat klopt. Slechts woningcorporaties hebben de verplichting op de huurprijzen van huurders met een inkomen onder de inkomensgrenzen van de huurtoeslag te verlagen.

Vraag 5

Is het college het met ons eens dat het wél toepassen van de wet huurverlaging beter past bij de ambities van het coalitieakkoord?

Antwoord 5

Wij zijn van mening dat de huurprijzen die de Vastgoedorganisatie Utrecht op dit moment aan de huurders van woningen in rekening brengt al goed passen bij de ambities van het coalitieakkoord. De Vastgoedorganisatie Utrecht verhuurt woningen die vrijkomen veelal in het sociale segment en voor een lagere dan marktconforme huurprijs op basis van WWS-punten. Zo draagt Vastgoedorganisatie Utrecht bij aan betaalbaar wonen in Utrecht.

Vraag 6

Kan het college aangeven wat de financiële impact zou zijn als vastgoedorganisatie Utrecht deze huurverlaging toch toe zou passen?

Antwoord 6

Bij de verhuur van de woningen houdt de Vastgoedorganisatie Utrecht bij het bepalen van de huurprijs zich aan de wet & regelgeving (waaronder de Wet Markt & Overheid) en het gemeentelijk beleid die hierop van toepassing is.

Zoals gesteld bij vraag 4 geldt de Wet Huurverlaging niet voor de gemeente Utrecht en is er geen wettelijke basis voor het toepassen hiervan. Voor zover de Gemeente bekend, worden een groot deel van de woningen die verhuurd worden niet verhuurd aan huurders met een laag inkomen en heeft de gemeente ook geen signalen ontvangen van haar huurders van de woningen dat zij de huur niet kunnen betalen. Omdat de exacte gegevens van elke huurder niet bekend zijn, is het moeilijk om concreet aan te geven wat de financiële impact zou zijn. Mochten er alsnog signalen van huurders bij ons binnenkomen dan zullen wij deze beoordelen. Wel is het zo dat veel woningen onderdeel uitmaken van ruimtelijke ontwikkelingen en het eventueel verlagen van de huren daarom wel impact zal hebben op de grondexploitatie van deze ontwikkelingen.

Vraag 7

Is het college bereid het goede voorbeeld te geven en de huurverlaging door te voeren voor huurders van Vastgoedorganisatie Utrecht die aan alle overige voorwaarden voldoen zoals gesteld in de wet huurverlaging? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 7

Indien en voor zover wij in geest van deze wet willen handelen zal per huurovereenkomst beoordeeld moeten worden in hoeverre er sprake is van een huurder met een laag inkomen, of verlaging op grond van de wet markt & overheid mogelijk is (nu hier geen wettelijke basis voor is voor de gemeente) en wat de financiële gevolgen per project zullen zijn en of deze gedragen kunnen worden. Gezien het beperkte aantal woningen dat de gemeente (tijdelijk) in eigendom heeft, het ontbreken van signalen dat huurders de huur niet kunnen betalen en de werkzaamheden die hierbij komen kijken kunnen we niet instemmen met het gedane voorstel.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,



Schriftelijke vragen Wet huurverlaging en Vastgoedorganisatie Utrecht

3 juli 2023

Vragen:

Per 1 maart 2023 is er een wet in werking getreden¹ die huurverlaging mogelijk maakt voor huurders van een sociale huurwoning bij een woningcoöperatie. Als gemeente Utrecht verhuren we woningen via Vastgoedorganisatie Utrecht. Onlangs vernamen wij van bewoners dat Vastgoedorganisatie Utrecht haar huurders geen huurverlaging bedeeft, zelfs als huurders strikt genomen aan alle door de wet gestelde voorwaarden voldoen (zoals een laag inkomen, en een hoge maandhuur). De gemeente baseert zich daarbij op artikel 54a van de Woningwet, waarin staat dat de huurverlaging alleen geldt voor huurders die een woning van een wooncorporatie huren. De gemeente, zo wordt geredeneerd, is geen wooncorporatie en ziet daarom geen reden om deze regeling toe te passen. In plaats daarvan wordt de huur dit jaar met drie procent verhoogd. De fractie van GroenLinks heeft daarover de volgende vragen:

1. Kan het college aangeven hoeveel woningen de Vastgoedorganisatie Utrecht op dit moment verhuurt?

In de discussies over de breedte van bovengenoemde wet huurverlaging werden woningcorporaties tegenover particuliere verhuurders geplaatst, die uiteindelijk niet onder deze wet vallen.

2. Beschouwt de gemeente zichzelf, via Vastgoedorganisatie Utrecht, als particuliere verhuurder?
3. Is het college het met ons eens, dat, hoewel de gemeente formeel geen wooncorporatie is, weldegelijk een taak heeft om te voorzien in betaalbare en sociale volkshuisvesting?
4. Zoals eerder genoemd is vastgoedorganisatie Utrecht is strikt juridisch genomen niet verplicht huurverlaging toe te passen.

¹ [Wet die huurverlaging regelt in werking | woonbond.nl](https://www.woonbond.nl)

-
5. Is het college het met ons eens dat het wél toepassen van de wet huurverlaging beter past bij de ambities van het coalitieakkoord?
 6. Kan het college aangeven wat de financiële impact zou zijn als vastgoedorganisatie Utrecht deze huurverlaging tóch toe zou passen?
 7. Is het college bereid het goede voorbeeld te geven en de huurverlaging door te voeren voor huurders van Vastgoedorganisatie Utrecht die aan alle overige voorwaarden voldoen zoals gesteld in de wet huurverlaging? Zo nee, waarom niet?

Gesteld door:

- Pepijn Zwanenberg, GroenLinks