

BEANTWOORDING SCHRIFTELIJKE RAADSVRAGEN 2023, NUMMER 18

Datum	13 maart 2023
Van	College B&W
Behandeld door	R. van de Hoef
Doorkiesnummer	14 030
E-mailadres	ronald.hoefvande@utrecht.nl
Kenmerk	10975521
Beleidsveld	Wonen en Volkshuisvesting

Geachte leden van de raad,

Hierbij ontvangt u de beantwoording van de schriftelijke raadsragen jaargang 2023 nummer 18 van Jantine Zwinkels (CDA) en Hessel Stellinga (CDA) van 30 januari 2023 over Wanneer gaat het college eindelijk werk maken van middenhuur?

De gestelde vragen zijn onderaan bijgevoegd.

Vraag 1

Waar kunnen Utrechtse inwoners het beste nu het overzicht van deze woningen vinden? In hoeverre zouden ook andere communicatiekanalen (dan Woningnet) van de gemeente hier naartoe kunnen verwijzen, zodat we het voor iedereen beter vindbaar maken?

Antwoord 1

Een specifiek overzicht van middenhuurwoningen is er niet. Wel worden woningen die conform het Actieplan zijn gebouwd aangeboden via Woningnet. Daarnaast kunnen woningzoekenden zich wenden tot makelaars en online verhuurplatformen waar de beleggers hun vastgoed op aanbieden. Voorbeelden hiervan zijn [pararius](#), [rooftrack](#) en [ikwilhuren.nu](#). Via onze [website](#) verwijzen we ook naar enkele aanbieders van vrije sectorwoningen, waaronder dus ook middenhuur.

Vraag 2

Hoe heeft het aantal woningen zich ontwikkeld in het afgelopen jaar? En op welke manieren heeft het college erop aangestuurd om dit aantal te vergroten?

Antwoord 2

Zoals te lezen in het Rekenkamerrapport duren gebiedsontwikkelingen gemiddeld acht jaar en komen daarom nu pas de eerste resultaten van het Actieplan in concrete nieuwbouwopleveringen. De resultaten van afgelopen jaar is dus een resultante van eerdere inspanningen. Het college stuurt actief op het middensegment door het Actieplan Middenhuur op te leggen bij gebiedsontwikkelingen.

Vraag 3

In welke ruimtelijke plannen heeft het college sindsdien een significante eis voor het aandeel middenhuur (en/of betaalbare koop) opgenomen?

Antwoord 3

Het aandeel middensegment in de planvoorraad wordt gemonitord via het MPR. In de MPR 2022 bestaat 18% van de totale plancapaciteit tot 2040 (72.543 woningen) uit middensegment huur en 7% uit betaalbare koop. In de MPR 2021 was het aandeel middenhuur 16% en het aandeel betaalbare koop 8% op een totale plancapaciteit tot 2040 van 70.567 woningen. Het aandeel middensegment huur in de planvoorraad neemt dus toe.

Halfjaarlijks leveren wij een overzicht aan de provincie Utrecht van de plancapaciteit op basis van het MPR en de peilstok, waar ook het aandeel middensegment uitgesplitst per project in opgenomen is. De meest recente versie van dit document is van het najaar 2022 en kunt u vinden via de [planregistratie website](#) van de provincie Utrecht. Momenteel wordt er gewerkt aan een actualisatie van deze lijst, waarbij ook onderzocht wordt of we deze cijfers standaard kunnen opnemen in het MPR. Het MPR 2023 wordt in Q2 2023 aangeboden aan uw raad.

Vraag 4

Welke acties heeft het college richting woningcorporaties ondernomen om de maximale ruimte die de corporaties hebben om actief te zijn in het middensegment, ook te benutten?

Antwoord 4

De wijziging van de Woningwet in 2015 maakte dat corporaties zich op hun kerntaak moesten concentreren, namelijk het verhuren van sociale woningbouw. In 2017 hebben de Utrechtse corporaties hun sociale (DAEB) activiteiten gescheiden van hun commerciële (niet-DAEB) activiteiten. Inzet van het toenmalige college was om de niet-DAEB tak zo klein mogelijk te houden en volledig op de sociale opgave te focussen. Dat samen met de toen nog geldende Markttoets maakt dat de corporaties beperkte mogelijkheden hadden om middenhuur toe te voegen. Dit neemt niet weg dat we, met de invoering van de Woonvisie: 'Utrecht beter in Balans' en het wegvallen van de Markttoets, een sterkere rol aan corporaties hebben gevraagd in het middensegment. In projectontwikkelingen hebben we corporaties daarbij aangespoord om zelf, of al dan niet met een marktpartij, de middenhuur te ontwikkelen. Daarbij hebben we het selectiebeleid bij gronduitgifte zodanig aangepast dat het makkelijker wordt voor corporaties om in positie te komen bij deze gemengde ontwikkelingen. We zien de afgelopen periode dat corporaties er financieel daadwerkelijk robuust genoeg voor staan om die actieve rolneming in de middenhuur ook zelf te pakken. Wij ontvangen op meerdere plekken signalen vanuit corporaties dat zij aanbieden om zelf de ontwikkeling van de middenhuurwoningen voor hun rekening te nemen. Hier werken we actief aan mee in de projecten en gebieden. Tevens dragen wij de toenemende betekenis die de corporaties kunnen hebben bij de realisatie van middenhuur actief uit bij lobbyactiviteiten.

Vraag 5

Welke resultaten heeft het college behaald in deze gebiedsontwikkelingen ten aanzien van middenhuur? Kan het college een uitsplitsing geven naar aantallen per project?

Antwoord 5

Voor een aantal van deze gebiedsontwikkelingen (Amsterdamsestraatweg Oude Daalstraat, Bonifatiuscollege, Archimedeslaan 16 en Overvecht Centrum) geldt dat er nog volop gewerkt wordt aan de totstandkoming van het woonprogramma. Bij nieuwbouwprojecten is programmering één van de afwegingen die gemaakt moeten worden. Verschillende wensen worden daarbij integraal afgewogen.

Voor de andere genoemde gebiedsontwikkelingen (Merwedekanaalzone, Nieuw Buurland, Lomanlaan 103-105, Groenewoud en Ivoordreef) zijn de aantallen middenhuurwoningen al een stuk duidelijker:

- Voor deelgebied 5 van de Merwedekanaalzone is afgesproken dat het woonprogramma bestaat uit 25% middensegment, waarvan minimaal 900 woningen voor middenhuur en maximaal 600 woningen voor betaalbare koop.
- In het vastgestelde SPvE Nieuw Buurland is voor het woningbouwprogramma vastgelegd dat er tenminste evenveel sociale huurwoningen terugkomen als er nu staan (150) en dat van het resterende programma 50% woningen in het middensegment zijn. Inmiddels heeft Woonin het plan uitgewerkt in een Stedenbouwkundigplan met daarin 280 woningen. Hiervan zijn 192 woningen sociale huur en 88 middenhuur.
- Op 1 december 2022 is het bestemmingsplan voor de Lomanlaan 103-105 door de raad vastgesteld. Dit maakt de bouw van max 215 woningen mogelijk waarvan minimaal 25% middenhuur. Uiteindelijk leidt dat tot ca. 54 middenhuurwoningen.
- In Groenewoud zijn circa 1650 woningen gepland waarvan 17% middenhuur, 30% sociale huur en 53% vrije sector. Dat komt neer op ca. 280 middenhuurwoningen op basis van 1650 woningen. Sinds de startnotitie in 2017 is het aandeel sociale huur opgehoogd om meer in lijn te zijn met de RSU 2040 en het coalitieakkoord. Er is ook gekeken naar het ophogen van het aandeel middenhuur, maar het woonprogramma is voor de ontwikkelaar een belangrijk onderdeel van de haalbaarheid van het plan. Die komt onder druk te staan indien het percentage middenhuur (of sociale huur) verder zal toenemen.
- In het bestemmingsplan voor de Ivoordreef, dat in november 2022 door uw raad is vastgesteld, staat beschreven dat er 307 woningen gerealiseerd gaan worden. 24% van de woningen is bestemd voor middenhuurappartementen, wat in totaal neerkomt op 74 woningen.

Vraag 6

Welke kansen heeft zij laten liggen, achteraf gezien?

Antwoord 6

Het realiseren van Middenhuur is van groot belang om tot een evenwichtige opbouw te komen van de samenleving in Utrecht. Elke kans die zich hiervoor aandient moeten we zien te benutten. Gebiedsontwikkelingen zijn echter complex en langlopend. Hierbij hebben we als stad diverse ambities op meerdere beleidsvelden. Bij elke ontwikkeling maken wij een gedegen afweging wat betreft het woonprogramma in relatie tot de andere ambities leidend tot een zo optimaal mogelijke balans van de ambities. Vervolgens leggen we de voorgestelde balans in ambities ter besluitvorming voor aan de raad. Elke balans die we aanbrengen, waarbij we niet de volledige 100% aan ambitie voor middenhuur hebben gerealiseerd, kan vanuit het perspectief van middenhuur worden beschouwd als een kans die we hebben laten liggen.

Vraag 7

Hoe heeft het college uitvoering gegeven aan deze motie?

Antwoord 7

Zoals vermeld in de [raadsbrief Evaluatie Actieplan middenhuur](#) van 2 november 2021 zijn we in gesprek gegaan met corporaties, beleggers en ontwikkelaars over hun inzet en de mogelijkheden om het middensegment in Utrecht toe te laten nemen. Dat gesprek hebben we gevoerd aan de hand van hun ervaringen met het lokale Actieplan middenhuur. Zie verder antwoord bij vraag 4.

Vraag 8

Welke acties heeft het college ondernomen om optimaal aan te sluiten bij deze landelijke ontwikkelingen?

Antwoord 8

In de afgelopen periode hebben we onder meer meegedaan met de 'botsproeven' voor de nieuwe Rijksregulering op middenhuur samen met de gemeenten Zwolle en Doetinchem. Deze botsproeven vanuit het ministerie van Binnenlandse zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) hadden als doel inzicht te krijgen in de effecten van de regulering en om verschillende beleidsopties uit te testen. Dit hebben we vanuit Utrecht in meerdere sessies samen met de marktpartijen gedaan. Daarnaast hebben we samen met andere grote steden regelmatig de effecten van de regulering besproken en hierop input gegeven. Begin maart is de nieuwe wet in consultatie gegaan, waarbij we gezamenlijk met de G4 + Eindhoven een reactie voorbereiden.

Met het ministerie van BZK hebben we ook nadrukkelijk gekeken naar de effecten van de regulering op ons lokale Actieplan middenhuur. Tevens analyseren we de effecten op zowel nieuwbouw als bestaande bouw. Het is echter nog te vroeg om hier conclusies aan te verbinden. Zodra de definitieve wetgeving gereed is, bekijken we of het nodig is om ons lokale actieplan hierop aan te passen.

Vraag 9

Hoe kijkt het college naar een dergelijke subsidie, kan dit een goede maatregel zijn?

Antwoord 9

De suggestie vanuit de DNU was 1 van de mogelijkheden en heeft een samenhang met de andere voorstellen uit de presentatie voor het verbeteren van de realisatiekansen waaronder bijvoorbeeld het verbeteren van het planproces. Een subsidie is een nuttig instrument op het moment dat maatregelen en/of producten zonder deze subsidie niet gerealiseerd kunnen worden. Op dit moment staan de realisatiekansen voor bijna alle type vastgoed onder druk, ook het product middenhuur. De belangrijkste oorzaken hiervan zijn de gestegen bouwkosten, de oplopende rente en de aangekondigde regelgeving vanuit het Rijk. Het overwegen van subsidie is denkbaar in projectspecifieke situaties maar niet als generieke maatregel en alleen als dat leidt tot een gegarandeerde start bouw op korte termijn. Er kan alleen sprake zijn van een eventuele subsidie indien – met open boeken – met overtuiging kan worden vastgesteld, dat deze bijdrage de doorslag zal geven. Oftewel openheid vanuit de partijen is hierbij randvoorwaardelijk.

Vraag 10

Hoe kijkt het college in dat licht naar de eerdere suggesties van CDA Utrecht om betaalbare koop beter te definiëren per wijk of zelfs buurt?

Antwoord 10

Zoals aangegeven in de bestuurlijke reactie op het rekenkamerrapport onderschrijven we de conclusie van de rekenkamer dat een concretisering van onze doelen op wijkniveau wenselijk is. Op die manier kunnen we de doelstellingen voor het middensegment explicieter maken, zodat we daarmee ook beter kunnen sturen op realisatie. Waar nodig zullen we voor zowel middenhuur als betaalbare koop meetbare doelstellingen opnemen in nieuwe omgevingsvisies. Dit werken we verder uit in het plan van aanpak wat volgt naar aanleiding van de raadsbehandeling van het rekenkamerrapport.

Vraag 11

Gaat het college komen met voorstellen om al eerder vastgestelde omgevingsvisies toetsbare doelen op te nemen voor middenhuur en betaalbaar koop, zoals dit ook is gedaan voor Kanaleneiland en Transwijk?

Antwoord 11

In de vigerende woonvisie is richting gegeven aan percentages en koers per gebied. Uiteraard specificeren wij dit in de verschillende omgevingsvisies, stedenbouwkundige plannen en concrete projecten. Aanvullend op reeds vastgestelde omgevingsvisies kijken wij of we mogelijk aanvullende meetbare doelstellingen kunnen opnemen voor het middensegment (zowel huur als koop). Ook dit

werken we verder uit in het plan van aanpak dat we uw raad na de raadsbehandeling van het rekenkamerrapport zullen toesturen.

Vraag 12

Wat betekent dit voor de doelstelling die is opgenomen in het coalitieakkoord? Komt het college met twee aparte doelstellingen (bijv. streefpercentages) voor de komende periode? Zo ja, wanneer? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 12

In de bestuurlijke reactie geven we aan dat waar dit van toepassing is, we onderscheid zullen aanbrengen in huur en koop binnen het middensegment en concrete percentages benoemen. Zie antwoord 10 en 11.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,

Schriftelijke vragen: Wanneer gaat het college eindelijk werk maken van middenhuur?

30 januari 2023

Vragen:

Sinds 2013 vraagt CDA Utrecht veelvuldig om meer woningen te laten bouwen in het middensegment, zowel in de huur- als de betaalbare-koopsector. Daarnaast vraagt CDA Utrecht om beleid en regulering hiervoor. In 2014 kwam mede op initiatief van CDA Utrecht het actieplan Middenhuur tot stand, een mijlpaal!

Vorige week heeft de Rekenkamer Utrecht het rapport *'Middenhuur: meer grip op groei'* uitgebracht. RTV Utrecht publiceerde een artikel¹ naar aanleiding van het uitgevoerde Rekenkameronderzoek. Uit dit rapport blijkt dat het college er maar niet in slaagt om het aandeel middenhuurwoningen te vergroten. CDA Utrecht is hierover enorm teleurgesteld. Wij hadden graag gezien dat de realisatie daadkrachtiger was opgepakt.

Vooruitlopend op een debat over het Rekenkameronderzoek hebben wij een aantal, deels technische, vragen.

In de "publiekssamenvatting" staat: *"De gemeente weet hoeveel middenhuurwoningen er gebouwd gaan worden. Maar niet hoeveel er de afgelopen tijd gebouwd zijn."* In 2019 dienden wij de motie in "Inzicht in de beschikbare middenhuurwoningen".

- 1) Waar kunnen Utrechtse inwoners het beste nu het overzicht van deze woningen vinden? In hoeverre zouden ook andere communicatiekanalen (dan Woningnet) van de gemeente hier naartoe kunnen verwijzen, zodat we het voor iedereen beter vindbaar maken?

In de raadsbrief van 19 januari 2022 staat: "Op dit moment is er nog een relatief klein aanbod op Woningnet die onder de voorwaarden van het Actieplan Middenhuur zijn gebouwd."

¹ Zie: [Rekenkamer kritisch op Utrechts beleid: aandeel huurwoningen in middenhuur stijgt niet - RTV Utrecht](#)

- 2) Hoe heeft het aantal woningen zich ontwikkeld in het afgelopen jaar? En op welke manieren heeft het college erop aangestuurd om dit aantal te vergroten?

Er staat ook: *“Bij drie ruimtelijke plannen (Omloop, ThAK, en Lomanlaan) zijn afspraken gemaakt met een corporatie (Mitros/Portaal) over het realiseren gemengde projecten en het realiseren van middenhuur woningen conform het Actieplan middenhuur”.*

- 3) In welke ruimtelijke plannen heeft het college sindsdien een significante eis voor het aandeel middenhuur (en/of betaalbare koop) opgenomen?

En: *“In de huidige prestatieafspraken wordt alleen bij Mitros melding gemaakt van middenhuur.”*

- 4) Welke acties heeft het college richting woningcorporaties ondernomen om de maximale ruimte die de corporaties hebben om actief te zijn in het middensegment, ook te benutten?

CDA Utrecht heeft bij meerdere nieuwbouwprojecten met onder andere moties gepoogd om het aandeel middenhuur en betaalbare koop te vergroten. Vaak kon dit niet op steun van het college rekenen. Denk daarbij aan kop Amsterdamsestraatweg Oude Daalstraat (9 mei 2019), Bonifatiuscollege (28 mei 2020), Archimedeslaan 16 (8 april 2021), Merwedekanaalzone (7 oktober 2021), Overvecht Centrum (25 november 2021), Nieuw Buurland (23 december 2021), Lomanlaan 103-105 en Groenewoud (beide 1 december 2022) en Ivoordreef (amendement van 22 december 2022).

- 5) Welke resultaten heeft het college behaald in deze gebiedsontwikkelingen ten aanzien van middenhuur? Kan het college een uitsplitsing geven naar aantallen per project?

- 6) Welke kansen heeft zij laten liggen, achteraf gezien?

Enkele moties van CDA Utrecht werden over- of aangenomen, waaronder de motie van 16 juli 2020 over kleinere nieuwbouwprojecten. Zie hieronder het precieze dictum van deze motie.

- 7) Hoe heeft het college uitvoering gegeven aan deze motie?

Gelukkig is het Rijk in de afgelopen tijd ook bezig geweest met de regulering van de middenhuur en daarmee stimulering van betaalbaar wonen. Een voorbeeld hiervan is het toevoegen van deze woningen aan de WWS puntensystematiek.

- 8) Welke acties heeft het college ondernomen om optimaal aan te sluiten bij deze landelijke ontwikkelingen?

In hun presentatie van 28 juni 2022 stelt de DNU voor om een subsidie in te stellen voor het bouwen van woningen conform de gestelde voorwaarden en duurzaamheidsambities.

- 9) Hoe kijkt het college naar een dergelijke subsidie, kan dit een goede maatregel zijn?

In het artikel van RTV Utrecht staat: *“Ook het concretiseren van de doelen van de gemeente op wijkniveau, zien de Utrechtse beleidsmakers als een goed idee.”*

10) Hoe kijkt het college in dat licht naar de eerdere suggesties van CDA Utrecht om betaalbare koop beter te definiëren per wijk of zelfs buurt?

11) Gaat het college komen met voorstellen om al eerder vastgestelde omgevingsvisies toetsbare doelen op te nemen voor middenhuur en betaalbaar koop, zoals dit ook is gedaan voor Kanaleneiland en Transwijk?

Het Rekenkamerrapport doet enkele aanbevelingen, waarover wij vast nog komen te spreken in het commissiedebat. Vooruitlopend daarop zijn wij benieuwd naar de consequentie van de overgenomen aanbeveling om de ambities voor het aandeel middenhuur en het aandeel betaalbare koop los van elkaar navolgbaar te maken.

12) Wat betekent dit voor de doelstelling die is opgenomen in het coalitieakkoord? Komt het college met twee aparte doelstellingen (bijv. streefpercentages) voor de komende periode? Zo ja, wanneer? Zo nee, waarom niet?

Zie hieronder nog enkele moties die wij als CDA Utrecht hebben ingediend in de afgelopen jaren.

Gesteld door:

- Jantine Zwinkels, CDA Utrecht
- Hessel Stellinga, CDA Utrecht

23-5-2019



overgenomen + ingekaderd raad 23-5-2019

in 2019 / 79

Motie – Inzicht in de beschikbare middenhuurwoningen

De gemeenteraad van Utrecht, bijeen op 23 mei 2019,

Constaterende dat:

- Het college het voorstel doet om nieuwe vrijgekomen middenhuurwoningen voortaan ook toe te delen aan de doelgroepen die met hun inkomensgrens deze woningen ook hard nodig hebben

Overwegende dat:

- Middenhuurwoningen op projectniveau beschikbaar gesteld zullen worden in overleg met de ontwikkelaars
- Het college aangeeft dat zij geen nieuw platform wil oprichten om zo de administratieve last te drukken en om die reden de samenwerking zoekt met Woningnet

Verzoekt het college om:

- Op de gemeentelijke website overzichtelijk en duidelijk te communiceren over de kaders van middenhuur (wie komt wanneer onder welke voorwaarden in aanmerking?)
- In haar communicatie te verwijzen naar de kanalen van ontwikkelaars en Woningnet en deze kanalen steekproefsgewijs te monitoren (waar is het actuele aanbod vindbaar?)
- De gemeenteraad te informeren over de voortgang, gekoppeld aan het actieplan middenhuur.


Zwinkels (CDA)

Motie Vergroten van het middensegment, ook in kleinere nieuwbouwprojecten

De gemeenteraad van Utrecht, bijeen op 16 juli 2020, ter bespreking van de Kaderbrief.

Constaterende dat:

1. Kleinere nieuwbouwprojecten (tot 100 woningen) van woningbouwcorporaties hun onvoldoende mogelijkheden biedt om ook (door een andere partij) middensegment toe te voegen;
2. In de recent gepubliceerde RWU Corporatiemonitor 2020 staat vermeld: *"Het kabinet heeft de Woningwet gewijzigd om de markttoets voor corporaties drastisch te vereenvoudigen en heeft de rendementseisen voor de corporaties voor investeringen in het middensegment laten vallen. De vraag is wel welke inzet de corporaties hier kunnen leveren, nu de tekorten in de sociale huur ook nog altijd groot zijn."*

Overwegende dat:

1. Het in sommige wijken of buurten wel wenselijk zou zijn, in het kader van gemengd wonen, om meer middensegment toe te voegen;
2. Landelijke wetgeving het woningcorporaties beperkt toestaat om zelfstandig middenhuur te realiseren, maar zich volledig te richten op sociale huur (met een afwijkend toewijzingsbeleid van 10%);
3. Het gerealiseerd aantal middenhuurwoningen (niet-daeb) per jaar per woningcorporatie varieert tussen de 0 en 50 woningen.

Roept het college:

1. In overleg te gaan met woningcorporaties over hun inzet en mogelijke groeiambities in het middensegment (voor de categorie niet-daeb-woningen) op een manier die aansluit bij de Woonvisie en het actieplan Middenhuur;
2. Gezamenlijk met corporaties een lijstje op te stellen van nieuwbouwprojecten waar het wenselijk zou zijn middensegment toe te voegen en daarbij inzichtelijk te maken welke wijken het betreft;
3. Het gesprek aan te gaan met projectontwikkelaars die wel mogen bouwen in het middensegment over hun rol in toekomstige nieuwbouwprojecten van corporaties (en andersom), zodat we tot een brede betaalbare mix in het woningbouwprogramma voor diverse doelgroepen komen;
4. De gemeenteraad te informeren over de bevindingen en de nieuwe ambities en mogelijkheden om alsnog middenhuur op te nemen in deze nieuwbouwprojecten, binnen de landelijke kaders.