

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	Ronald van de Hoef	Datum	24 juni 2024
Doorkiesnummer	14 030	Kenmerk	12406675
E-mail	ronald.hoefvande@utrecht.nl	Onderwerp	Actieplan middenhuur en wet betaalbare huur
Bijlage(n)	-	Beleidsveld	Wonen en Volkshuisvesting

Geachte leden van de raad,

Op 23 september 2023 hebben we u in een technische sessie geïnformeerd over de werking van de wet betaalbare huur en de samenhang met ons Actieplan Middenhuur. In de [Raadsbrief Plan van aanpak n.a.v. Rekenkameronderzoek Middenhuur Meer grip op groei](#) is vervolgens toegezegd in het tweede kwartaal van 2024 een update te geven over het Actieplan Middenhuur, met name in relatie tot de wet betaalbare huur. Deze [wet](#) is op 25 april aangenomen door de Tweede Kamer en wordt nog voor 1 juli door de Eerste Kamer behandeld. Via deze brief informeren wij u over de gevolgen van deze wet voor ons Actieplan.

Wet betaalbare huur

Het kabinet wil met de Wet betaalbare huur [huren weer betaalbaar maken](#). De wet zorgt ervoor dat verhuurders een huur vragen die past bij de kwaliteit van de woning. Zo regelt de wet dat het [gemoderniseerde woningwaarderingstelsel \(WWS\)](#) gaat gelden voor middenhuurwoningen tot en met 186 punten. Ook krijgen huurders met de wet [betere huurbescherming](#). Tijdens de totstandkoming van de wet is vanuit ontwikkelaars en beleggers veel nadruk gelegd op het kunnen blijven realiseren van middenhuurwoningen. Dit heeft onder meer geleid tot de mogelijkheid om bij woningen waarvan voor 2028 wordt begonnen met bouwen de huur met tien procent te kunnen verhogen voor een periode van 20 jaar (€ 1.123 naar € 1.235, prijspeil 2024). Vanuit gemeenten is bereikt dat in ieder geval lokaal aanvullende eisen aan de te realiseren middenhuur kunnen worden gesteld, zoals de oppervlakte. Aanvullende eisen mogen niet tegen de wet in gaan.

Actieplan Middenhuur

In het meest recente [Actieplan Middenhuur](#) van 2022 hebben we onder meer het volgende vastgelegd:

- Prijs-kwaliteitverhouding (oppervlakte/prijs)
- Gemiddelde woninggrootte (zone A niet van toepassing, Zone B gemiddeld 60 m² en Zone C gemiddeld 65 m²)

- Instandhoudingstermijn (minimaal 20 jaar. Bij 25 jaar geen meerwaardeafdracht verschuldigd)
- Minimale inkomenseis (niet hoger dan 42x de maandhuur)

Relatie Actieplan Middenhuur en Wet betaalbare huur

Het Actieplan Middenhuur is een vrij eendimensionale benadering met directe relatie tussen huur en oppervlakte. Meer meters betekent meer huur. Een duidelijke prikkel om groter te bouwen die bij de herziening van het Actieplan in 2022 nog versterkt is met de toevoeging van een gemiddeld aantal vierkante meters. In de wet betaalbare huur heeft elke vorm van kwaliteit effect op de huurprijs. In beginsel positief, maar doordat de WOZ-waarde in Utrecht erg hoog is, is het maximum aantal WWS punten van 186 gemiddeld al bij ongeveer 55 m² bereikt in de nieuwbouw. Voor ontwikkelaars is het niet aantrekkelijk om meer kwaliteit in afwerking, energie of oppervlakte toe te voegen als de woning daarmee boven de 186 punten komt. Dit is alleen aantrekkelijk als de woning verhuurd mag worden in de vrije sector, maar als middenhuur is afgesproken is de huur begrensd, ongeacht het aantal punten. Oftewel zonder gemeentelijke aanvullende eisen zullen er in ieder geval geen grotere middenhuurwoningen worden toegevoegd. Deze woningen zijn echter wel nodig voor zowel diversiteit in het aanbod als voor (kleine) gezinnen en ook senioren die niet snel geneigd zijn door te stromen als er geen tweede slaapkamer is bijvoorbeeld.

Tegelijkertijd is de huidige situatie dat het kunnen realiseren van middenhuur op basis van het Actieplan middenhuur onder druk staat en de businesscase steeds moeilijker rond komt. Met de Utrechtse aanpak sturen we gericht op projecten om deze gerealiseerd te krijgen. Hierbij wordt ook afwijken van het Actieplan Middenhuur ingezet als een mogelijkheid om de haalbaarheid van een project te verbeteren. De realiteit is dat het afwijken van het Actieplan steeds vaker noodzakelijk is om tot een haalbare business case te komen en het niet mogelijk is de eisen uit het Actieplan middenhuur (oppervlakte en prijs) te realiseren.

Samengevat zijn de uitgangspunten van de Wet betaalbare huur ten opzichte van ons Actieplan doorgaans beter voor de haalbaarheid van een project, maar leidt het in veel gevallen tot kleinere woningen en een hogere huur.

Beleidsnota Wonen

In de eerste helft van 2025 zal de beleidsnota wonen aan de raad worden aangeboden ter besluitvorming. Hierin zullen ook de uitgangspunten voor het middensegment, waaronder middenhuur, worden opgenomen. Het heeft de voorkeur vanuit deze integrale bril te werken naar eventuele nieuwe of aangepaste eisen bij middenhuur

Overgangsperiode

De periode tot dat de beleidsnota wonen ter besluitvorming wordt voorgelegd met het integrale beleid voor het middensegment, is relatief kort. Voor deze overgangsperiode kan gekozen worden om het Actieplan Middenhuur los te laten en alleen de vereisten uit de Wet betaalbare huur aan te houden. Zoals hierboven beschreven leidt dit niet tot de gewenste samenstelling van de woningvoorraad van onze stad zoals in de woonvisie beschreven. Indien vervolgens vanuit de beleidsnota wonen wordt geconcludeerd toch (weer) aanvullende eisen op te nemen voor middenhuur zal dit zeer lastig zijn om overeen te komen met partijen.

Daarom wordt het Actieplan gedurende de overgangsperiode naar de beleidsnota wonen in stand gehouden. Waar dit omwille van de haalbaarheid noodzakelijk is, kan de bestaande Utrechtse aanpak vanuit het Eisen in de IJskast traject worden ingezet om op projectniveau maatwerk af te spreken over de huurprijs en kwaliteit van de te realiseren woningen. Afwijken van het Actieplan Middenhuur kan waar noodzakelijk en alleen met toestemming van de raad.

Burgemeester en wethouders

Datum 24 juni 2024
Ons kenmerk 12406675

De wet Betaalbare huur heeft niet alleen invloed op ons Actieplan Middenhuur, maar bevat ook een uitbreiding van de bevoegdheid op basis van de wet Goed verhuurderschap. In de komende periode werken we aan een vlotte implementatie van deze nieuwe bevoegdheden. We zullen u hier nader over informeren in het vierde kwartaal, gelijktijdig met een update over de uitvoering van de wet Goed verhuurderschap.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,