

SCHRIFTELIJKE VRAGEN¹ AAN HET COLLEGE

ZOALS BEDOELD IN ART. 36 RVO

Registratienummer:

(in te vullen door de raadsgriffie)

Datum: 23 september 2024

Aan de voorzitter van de raad

Steller van de vragen: Marcel van Gooswilligen (D66)

Onderwerp: aanvangshuren Luno: zorgen over betaalbaarheid middenhuur

Het college wordt verzocht de volgende vragen schriftelijk te beantwoorden:

Het project Luno is onlangs in de verhuur gegaan met huurprijzen variërend van 1.050 tot 1.350 euro voor de middenhuur en van 1.450 tot 1.550 euro voor de vrije huur.

1. Hoe bewaakt de gemeente dat de verhuurder zich houdt aan de gemaakte afspraken over toewijzing, aanvangshuren, huurverhogingen en toekomstige betaalbaarheid?
2. Heeft de gemeente de afgelopen maanden contact gehad met de verhuurder over de wijze waarop deze invulling geeft aan de afspraken over de toewijzing en de vaststelling van de aanvangshuren in de middenhuur?

De verhuurder heeft toegezegd dat de huurprijzen van (tenminste) 99 woningen zullen vallen binnen de afspraken die zijn gemaakt over de klasse middenhuur.

3. Vallen de gepubliceerde aanvangshuren van 1.050 tot 1.350 euro binnen de gemaakte afspraken voor de middenhuur?
4. Hoe wordt de bovengrens van de klasse middenhuur (1000 euro in 2019) geïndexeerd?

In de anterieure overeenkomst is middenhuur gedefinieerd als een huurprijs tussen 720 euro (liberalisatiegrens 2019) en 1.000 euro kale huur per maand (prijsspeil februari 2019). De liberalisatiegrens is sinds 2019 gestegen met 160 euro naar een maandhuur van 880 euro. De gepubliceerde aanvangshuren zijn ongeveer twee keer zo hard gestegen en de woningen zijn daardoor voor minder woningzoekenden bereikbaar dan oorspronkelijk gedacht.

5. Is het college van mening dat de beoogde betaalbaarheid daadwerkelijk is gerealiseerd?

Sinds 1 juli 2024 is de wet betaalbare huur van kracht en geldt er een middenhuurregulering tot en met 186 punten (1.158 euro).

6. Welk deel van de opgeleverde woningen valt onder de regulering middenhuur uit de Wet betaalbare huur? Wordt voor al die woningen daadwerkelijk een maximale huurprijs gerekend van 1.158 euro?

Vanwege de hoge inflatie in de afgelopen jaren, heeft het Rijk meerdere malen de huurverhogingen voor geliberaliseerde huren beperkt. Zo zorgt de wet Nijboer ervoor dat de huren enkele jaren maximaal met inflatie plus 1 procentpunt stijgen, en is de maximale huurverhoging in het kalenderjaar 2023 gelijkgesteld aan de loonontwikkeling plus 1% (dat is 4,1%) in plaats van de inflatie plus 1% (dat zou 10,7% zijn geweest).

7. De maximale aanvangshuur van 1.350 maakt duidelijk dat de diverse wettelijke beperkingen niet in acht zijn genomen door de verhuurder bij de vaststelling van de aanvangshuren. Is het college zich daarvan bewust?
8. Valt de verhuurder te houden aan de wettelijke beperkingen bij de bepaling van de aanvangshuur? Zo ja, gaat het college dit alsnog doen? Zo nee, is het college bereid hierover in gesprek te gaan met de verhuurder?
9. De verhuurder past de regels toe van het Utrechts Bidbook middenhuur. Hoe is bij de vaststelling van aanvangshuren bij andere projecten in de regio omgegaan met de wettelijke beperkingen? Is dat nog van invloed op de gesprekken met de verhuurder?

Indien nodig een toelichting:

In januari 2022 heeft de gemeenteraad een (concept-) verklaring van geen bedenkingen afgegeven voor het project Luno. Daarbij zijn moties aangenomen van Groenlinks (Garantie middenhuur en inkomenseis) en D66 (middenhuur transparant en blijvend betaalbaar). Met deze moties is beoogd om enerzijds helderheid te krijgen over de gemaakte afspraken omtrent toewijzing, aanvangshuren, huurverhogingen en toekomstige betaalbaarheid, en anderzijds de afspraken over (toekomstige) betaalbaarheid daarbij zo eenduidig mogelijk te formuleren.

De aanvangshuren van Luno blijken ruim boven de liberalisatiegrens te vallen en zijn daarmee bereikbaar voor minder woningzoekenden dan oorspronkelijk bedacht. De gestelde vragen zijn erop gericht om (1) helder te krijgen of alle gemaakte afspraken correct zijn nageleefd en (2) te bedenken of afspraken bij toekomstige projecten scherper moeten.

Ondertekening en naam indiener(s):

Marcel van Gooswilligen (D66 Houten)

1 Begripsomschrijving:

Schriftelijke vragen aan het college: het vragenrecht geeft aan de leden van de raad het recht informatie te vragen over aangelegenheden die tot de bevoegdheid van het college of de burgemeester behoren. Het karakter van deze vragen is primair van informatieve strekking. Schriftelijke beantwoording vindt zo spoedig mogelijk plaats; in ieder geval binnen 30 dagen nadat de vragen zijn binnengekomen.

Wijze van indienen van schriftelijke vragen:

de vragen worden bij de voorzitter van de raad ingediend (art. 36, tweede lid Reglement van orde voor de werkzaamheden van de gemeenteraad).