Gemeente Utrecht

BEANTWOORDING SCHRIFTELIJKE RAADSVRAGEN 2024, NUMMER 138

Datum	12 september 2024
Van	College B&W
Behandeld door	Ronald van de Hoef | Jamal Belkasmi
Doorkiesnummer	14 030
E-mailadres	Ronald.hoefvande@utrecht.nl
Kenmerk	12700161
Beleidsveld	Wonen en Volkshuisvesting

Geachte leden van de raad,

Hierbij ontvangt u de beantwoording van de schriftelijke raadsvragen jaargang 2024 nummer 138 van Cees Bos (Stadsbelang Utrecht) van 24 juli 2024 over Wet betaalbare huur. Wilt u meer of minder woonruimte?
De gestelde vragen zijn onderaan bijgevoegd.

Vraag 1
Stadbelang wil weten wat er gebeurt in de koopwoningmarkt. Wij vragen het college om marktcijfers. Consulteer de markt en koppel ook terug over wat gerenommeerde verkoop/verhuurmakelaars zien in de markt. Geef antwoord op de vragen;

a. hoe hoog is het aandeel voormalig verhuurde particuliere huurwoningen die men dit jaar verwacht te verkopen;
b. wat is te zeggen over het aantal betaalbare koopwoningen / dure koopwoningen als het gaat om verdeling van het extra aanbod koopwoningen?

***Antwoord* 1**
Het is niet mogelijk een volledig beeld van de koopwoningmarkt voor de stad Utrecht te geven doordat er zeer veel verschillende eigenaren van particuliere huurwoningen zijn. Tevens is het moeilijk vast te stellen of de te verkopen woning niet weer als verhuurwoning wordt ingezet door de nieuwe eigenaar. We achten het daarom ook niet zinvol nu een uitgebreide marktconsultatie uit te voeren. Wel hebben we enkele makelaars gevraagd een beeld te geven, hieruit volgt dat vooral kleine beleggers en particuliere verhuurders de afgelopen tijd hun woningen verkopen als deze leeg komen te staan. De oorzaak hiervoor is waarschijnlijk de nieuwe regelgeving (wet betaalbare huur). Onderzoek van het Kadaster laat ook zien dat het afgelopen kwartaal particuliere verhuurders meer woningen verkochten dan een jaar geleden. Zij verkochten met name aan mensen die er zelf gingen wonen. Ook institutionele beleggers verkochten woningen, maar hun aantal huurwoningen nam toe door nieuwbouw. Grote beleggers zeiden eerder tegen de NOS geen aanleiding te zien voor meer verkopen. Bij deze groep is de langetermijninvestering belangrijker.

In algemene zin is de analyse van NVM makelaars over het uitponden van huurwoningen interessant. Zij geven aan een duidelijke stijging van het aantal uitpondingen te zien, maar wel vooral buiten de randstad. Binnen de randstad zijn het vooral woningen met een markthuur boven de middenhuurgrens (€ 1157).

We houden de ontwikkelingen nauwlettend in de gaten en zullen u hier over informeren. Het eerste moment hiervoor is bij de jaarlijkse rapportage over de Opkoopbescherming die in Q4 aan uw raad wordt gestuurd. Deze bevat onder meer de transacties van vastgoed en geeft meer inzicht in de mutaties van eigenaar en investeerders.

Op voorhand valt nu niks te zeggen over de verdeling van het aantal betaalbare/ dure koopwoningen. Er is geen overzicht van welk bezit verkocht gaat worden en in welk prijssegment deze woningen vallen.

Vraag 2
In hoeverre zal dit bijdragen aan de toename van de voorraad ongereguleerde betaalbare koopwoningen in Utrecht?
***Antwoord* 2**
Volgens het eerder genoemde rapport van NVM heeft meer dan de helft van de uitgeponde woningen een marktwaarde boven de € 400.000,- De verwachting is daarom dat de verkoop van particuliere huurwoningen niet tot een grote toename zal leiden van meer betaalbare koopwoningen.

Vraag 3
Onderkend het college de problematiek van het verdwijnen van woonruimte in het middenhuursegment en de bijzondere positie van samenwonende alleenstaanden hierin?
***Antwoord* 3**
De heersende opvatting is dat er juist aanbod in de middenhuur wordt toegevoegd. Immers; elke bestaande woning met maximaal 186 WWS punten valt voortaan onder de middenhuur. Een hogere huur is wettelijk niet meer toegestaan. Wel zien en lezen we ook veel over verkoop van particuliere huurwoningen omdat het niet meer zou renderen. Voor met name particuliere verhuurders met enkele panden kan dit aan de orde zijn. De grotere institutionele beleggers geven - op een enkele, met name buitenlandse, belegger na - aan geen grote verkopen te doen naar aanleiding van de wet betaalbare huur en waar dit wel aan de orde is zullen wij kijken wat onze mogelijkheden hierin zijn. We herkennen de problematiek op dit moment daarom niet.

Vraag 4
Heeft het college zicht op hoeveel betaalbare middenhuurwoningen er in Utrecht worden aangeboden? Zo ja hoeveel? Zo nee, kan het college dan een marktconsultatie doen zodat dit wel mogelijk is?
***Antwoord* 4**
Nee, er is geen totaaloverzicht van aangeboden woningen in de middenhuur. In tegenstelling tot sociale huur van woningcorporaties en middenhuur dat voldoet aan het Actieplan Middenhuur, gelden er geen eisen op welke manier de woning wordt verhuurd. Veel particuliere verhuurders hebben een eigen wachtlijst, gebruiken een website of verhuurplatform, etc. Het doen van een marktuitvraag zal geen compleet of representatief beeld opleveren en heeft onvoldoende toegevoegde waarde. Onderdeel van onze lobby is het verplichte huurregister, zodat inzichtelijk is welke huur voor elke woning wordt gevraagd en direct inzicht ontstaat in de omvang van de huursector.

Vraag 5
Is het college het met Stadsbelang Utrecht eens dat een verlaging van het aantal

middenhuurwoningen betekent dat hiermee de volkshuisvestelijke opdracht die het college op zich heeft genomen wordt aangetast?

***Antwoord* 5**

Het is zeer prematuur om die conclusie te trekken. Het is niet de verwachting dat de grote verhuurders veel bezit zullen verkopen. Het is daarom nog de vraag of door verkoop de voorraad middenhuurwoningen zal dalen. Sterker nog, door de regulering vallen juist meer woningen onder middenhuur dan voor de nieuwe wetgeving. Er komt dus juist meer middenhuuraanbod in de bestaande bouw, waar we dit voorheen niet konden reguleren. Wij zien de invoering van de Wet betaalbare huur dan ook als een goede beweging van woningmarkt naar volkshuisvesting.

Vraag 6

Hoe gaat het college bovenop de huidige inspanningen om het aantal middenhuurwoningen te verhogen, sturen op vervanging van de bestaande voorraad die als gevolg van het uitponden van bestaande middenhuurwoningen, verdwijnen in de stad?

***Antwoord* 6**

Op dit moment zien we geen aanleiding tot actie hierop vanwege de eerder genoemde redenen. We blijven onverminderd inzetten op de ontwikkeling van nieuwe middenhuurwoningen, zowel met de institutionele beleggers als met de corporaties.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,



Schriftelijke vragen: Wet betaalbare huur. Wilt u meer of minder woonruimte?

Utrecht, 24-07-2024

Waar voorheen de Rijksoverheid een verschil maakte tussen sociale huurwoningen en vrijesectorwoningen, waarbij de huurprijzen voor sociale huurwoningen gereguleerd waren (woningwaarderingsstelsel), heeft de wetgever gesteld ook voor de bepaling van de huurprijs van middenhuurwoningen (in het lage prijssegment) regulering te moeten invoeren. Hierdoor vallen woningen tot 142 woningwaardepunten in het gereguleerde sociale huursegment, van 142 tot 187 woningwaardepunten in het gereguleerde middensegment en boven de 187 woningwaardepunten in de vrijesector. Hiermee wordt ingezet op meer blijvend betaalbare huurwoningen, want niet alleen de huurprijs wordt begrensd, maar ook de mogelijke jaarlijkse huurverhoging.

Stadsbelang Utrecht is van mening dat de overheid met de Wet betaalbare huur repareert wat ze zelf stuk hebben gemaakt. Waar in Nederland de bevolkingsgroei ongeëvenaarde proporties aannam, nam het aantal sociale huurwoningen, onder invloed van overheidsingrepen en het onvoldoende faciliteren van sociale huisvesters maar zeer beperkt toe.

Waar in grote steden het aantal eenpersoonshuishoudens een vlucht nam, nam het aantal beschikbare passende woningen (qua ruimte en prijs), koop of huur maar zeer beperkt toe.

Onder invloed van de ontstane woningnood hebben kleine particuliere vastgoedbeleggers betaalbare koopwoningen aankocht om te verhuren (in het kader van pensioen) of om hun studerende kinderen een plek te kunnen geven, of gewoon om rendement te maken.

De inhoudelijke behandeling van het wetvoorstel betaalbare huur heeft veel stof doen op laten waaien onder kleine particuliere verhuurders. Dit vanwege de mogelijke plicht om de hoogte van de bestaande voorheen *‘vrij vaststelbare’* huurinkomsten van vrijesectorwoningen te moeten verlagen naar een gereguleerde basishuur middenhuurwoningen. Dit zowel voor bestaande huurovereenkomsten alsook bij wederverhuur van deze woningen.

De voorgestelde regulering van de huur heeft als gevolg dat een groot deel van de kleine particuliere verhuurders direct in hun rendement zou worden aangetast.

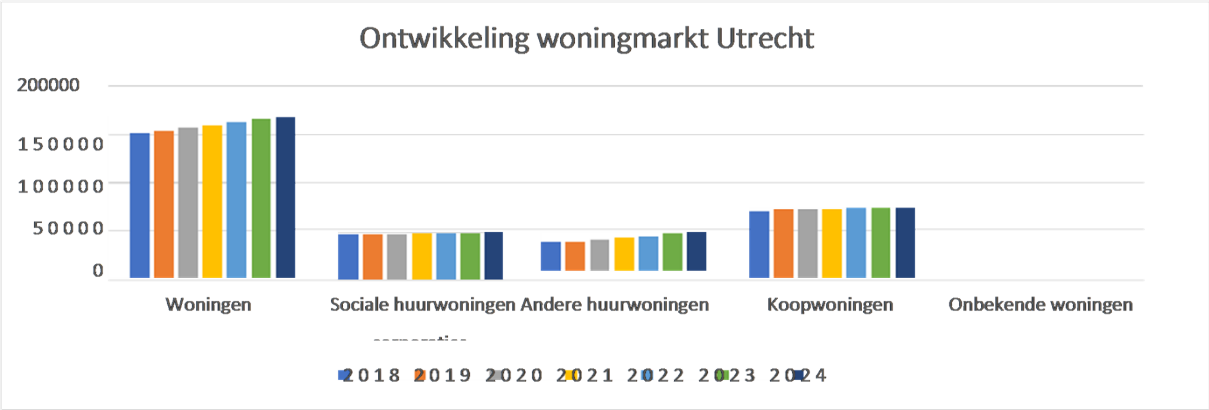
Marktconsultatie

Meerdere belangenbehartigers, kennisinstituten en adviesorganisaties gaven in de aanloop naar de behandeling van het wetsvoorstel betaalbare huur aan, dat kleine particuliere verhuurders met bestaand bezit, in plaats van wederverhuur overwegen een deel van de woningen te gaan verkopen.

Voormalig woonminister Hugo de Jong gaf hierop in antwoord aan dat een dergelijke ontwikkeling in positieve zin zal bijdragen tot een groter aandeel betaalbare koopwoningen. Vanuit het Utrechts college en een deel van de raad kwamen dezelfde positieve geluiden.

Gevolg

De tekst van de aangenomen wet is nog niet droog en nu wordt al ondervonden dat het erop lijkt dat kleine particuliere verhuurders delen van hun bezit aan het uitponden zijn met als gevolg dat het aandeel ‘andere huurwoningen’ afneemt ten gunste van het aandeel ongereguleerde betaalbare of dure koopwoningen in Utrecht.



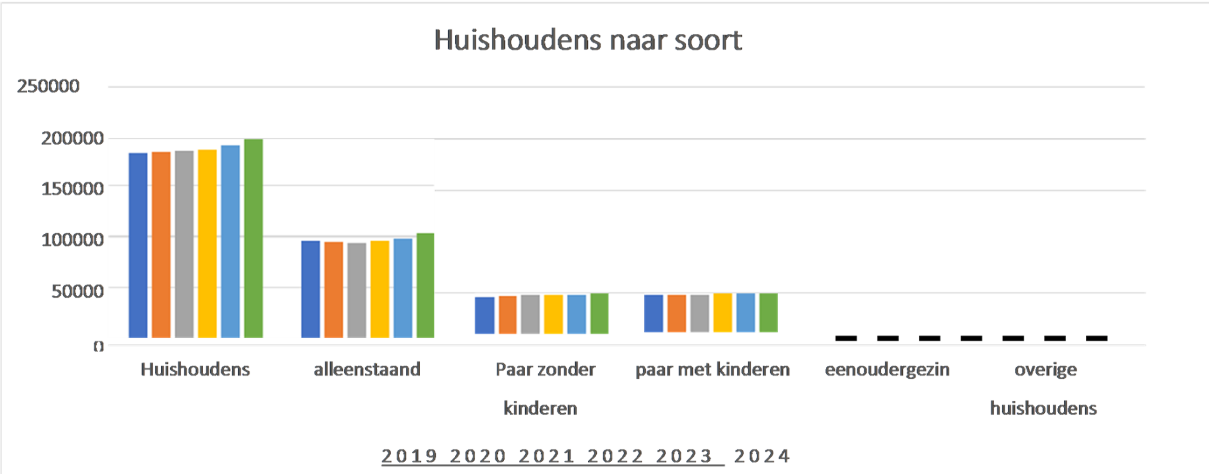
1. **Stadbelang wil weten wat er gebeurt in de koopwoningmarkt. Wij vragen het college om marktcijfers. Consulteer de markt en koppel ook terug over wat gerenommeerde verkoop/verhuurmakelaars zien in de markt. Geef antwoord op de vragen;**

1. **hoe hoog is het aandeel voormalig verhuurde particuliere huurwoningen die men dit jaar verwacht te verkopen;**
2. **wat is te zeggen over het aantal betaalbare koopwoningen / dure koopwoningen als het gaat om verdeling van het extra aanbod koopwoningen?**

2. **In hoeverre zal dit bijdragen aan de toename van de voorraad ongereguleerde betaalbare koopwoningen in Utrecht?**

<u>Woningnood</u>

Naast mogelijke positieve ontwikkelingen maakt Stadsbelang Utrecht zich zorgen. Uit doorrekeningen blijkt dat zowel het aantal 'andere huurwoningen' als het aantal alleenstaande huishoudens in Utrecht de afgelopen jaren flink gegroeid is. Overigens niet in gelijke mate, er is sprake van een grotere groei aan alleenstaande huishoudens (veelal studenten en jongeren), dan de groei aan particuliere huurwoningen. Veel van die alleenstaande huishoudens wonen samen in dergelijke woningen



Als deze woningen verkocht gaan worden, is er voor deze alleenstaande huurwoningzoekenden (veelal studenten en jongeren), geen plek meer in de huidige bestaande ongereguleerde woningvoorraad. Daarnaast is vanwege de regulering (zelfbewoningsplicht bij betaalbare koop) de weg naar betaalbare woningruimte in de nieuwbouwmarkt afgesneden.

1. **Onderkend het college de problematiek van het verdwijnen van woonruimte in het middenhuursegment en de bijzondere positie van samenwonende alleenstaanden hierin?**

2. **Heeft het college zicht op hoeveel betaalbare middenhuurwoningen er in Utrecht worden aangeboden? Zo ja hoeveel? Zo nee, kan het college dan een marktconsultatie doen zodat dit wel mogelijk is?**

3. **Is het college het met Stadsbelang Utrecht eens dat een verlaging van het aantal middenhuurwoningen betekent dat hiermee de volkshuisvestelijke opdracht die het college op zich heeft genomen wordt aangetast?**

4. **Hoe gaat het college bovenop de huidige inspanningen om het aantal middenhuurwoningen te verhogen, sturen op vervanging van de bestaande voorraad die als gevolg van het uitponden van bestaande middenhuurwoningen, verdwijnen in de stad?**

Tot zover,

Namens Stadsbelang Utrecht

Cees Bos