Burgemeester en wethouders
Postadres Postbus 16200, 3500 CE Utrecht
Telefoon 14 030
www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	T. Maas en T.R. van de Hoef	**Datum**	2 november 2021
Doorkiesnummer	14 030	**Kenmerk**	9417881
E-mail	t.maas@utrecht.nl, ronald.hoefvande@utrecht.nl	**Onderwerp**	Evaluatie Actieplan middenhuur
Bijlage(n)	-	**Beleidsveld**	Wonen

Geachte leden van de raad,

Sinds 2014 hanteert de gemeente Utrecht, als eerste in Nederland, het Actieplan Middeldure huur met als oorspronkelijke doelstelling het aanbod in dit segment te vergroten. Dankzij het actieplan neemt de productie ook daadwerkelijk toe. Echter niet alle ontwikkelde woningen leiden tot de kwaliteit die Utrecht met duurzame, gezonde verstedelijking (voor iedereen) voor ogen heeft. Het actieplan is daarom doorontwikkeld zodat op 7 december 2017 het Actieplan middenhuur in de raad vastgesteld, met als doel prijs- en kwaliteit langjarig te borgen bij de bouw van nieuwe middenhuurwoningen. Sindsdien zijn de voorwaarden uit het Actieplan middenhuur in meerdere anterieure overeenkomsten nieuwbouwprojecten opgenomen. Dit heeft afgelopen jaar geleid tot de eerste middenhuurwoningen die conform de voorwaarden uit het Actieplan zijn verhuurd, waarmee we huurders langjarig een betaalbare woning kunnen bieden. Ook hebben deze woningen geleid tot meer doorstroming vanuit sociale huurwoningen, naar aanleiding van de in 2019 aangepaste voorrangsregels uit de Huisvestingsverordening waarbij middeninkomens die een huurwoning met een huurprijs onder de liberalisatiegrens achterlaten voorrang krijgen.

Op 8 maart jl. hebben wij u via een raadsbrief geïnformeerd over het voornemen om het Actieplan middenhuur integraal te evalueren. Het doel van deze evaluatie is om te onderzoeken of de doelstellingen voldoende worden bereikt, zowel op het stimuleren van de bouw van meer middenhuurwoningen als op het langjarig borgen van prijs- en kwaliteit.

In de afgelopen maanden hebben wij met meerdere partijen (beleggers, ontwikkelaars en corporaties en ambtenaren die in Utrecht betrokken zijn bij het realiseren en verhuren van middenhuurwoningen gesprekken gevoerd over hun ervaringen met het Actieplan middenhuur. Ook zijn wij - in samenwerking met Academie van de Stad - bij bewoners van een aantal reeds opgeleverde ‘Actieplanwoningen’ nagegaan wat hun ervaringen zijn met het huren van een dergelijke woning

In bijlage 1 Evaluatie Actieplan middenhuur 2017 gaan wij in op de resultaten van deze gesprekken en op verschillende moties die relateren aan het Actieplan middenhuur.

Samenvatting en vervolg Evaluatie Actieplan Middenhuur

Het Actieplan functioneert na wat verwachte overgangsproblematiek goed. Marktpartijen geven aan er in het algemeen mee uit de voeten te kunnen, waarbij vooral de eenvoud van het Actieplan wordt gewaardeerd. Het Actieplan is duidelijk geland in de markt en zorgt voor rust bij partijen. Bovendien geven huurders van middenhuurwoningen aan erg blij te zijn met hun woning. Inhoudelijk zijn er wel wensen voor

aanpassing en verbetering van het actieplan. Een resultaat om trots op te zijn als gemeente die als eerste in Nederland de middenhuur op deze wijze reguleerde en die veel navolging kent in het land.

Gezien de evaluatie zien wij geen noodzaak om fundamentele wijzigingen door te voeren in het Actieplan. Wel heeft de evaluatie geleid tot een aantal mogelijke aanpassingen in de systematiek, waarvoor wij een nader voorstel uitwerken. Daarbij nemen we de volgende onderdelen uit de evaluatie in overweging voor aanpassing:

- Het wegnemen van knelpunten in de toepassing van de koppeling tussen prijs en kwaliteit:
    - De strakke geografische afbakening van het centrumregime. Een mogelijke oplossing is aan te sluiten bij de gebiedsindeling van de RSU en/of de parkeervisie.
    - Oplossen van de discrepantie tussen het percentage waarmee wij jaarlijks de bovengrens van het prijssegment indexeren (inflatie) en de maximale jaarlijkse huurprijsstijging die verhuurders door mogen voeren als de woningen eenmaal in verhuur zijn gegaan (inflatie + 1%).
- Het aanpassen van de (systematiek van de) meerwaardeafdracht bij middenhuur op gemeentelijke grondlocaties;
- Het verlagen van de ‘maximale-minimale’ inkomenseis

Over bovengenoemde punten die wij in overweging nemen om in het actieplan aan te passen willen wij het volgende opmerken: wij blijven hierbij de balans bewaken tussen het borgen van de juiste prijs-kwaliteitverhouding die past bij de behoefte van middeninkomens en het verhogen van ons bouwtempo in het middenhuursegment. Een aanpassing aan het actieplan kan echter ten goede komen aan het één, maar tegelijkertijd ten koste gaan van het ander. Aanpassingen vragen daarom om een zorgvuldige afweging. Daarom willen graag met uw raad van gedachte wisselen over deze evaluatie om deze als input mee te nemen in ons voorstel tot aanpassing van het actieplan Middenhuur. Tegelijkertijd gaan wij in de komende periode voorstellen tot verbetering in samenspraak met de marktpartijen en huurdersvertegenwoordiging bespreken.
Volgens onze huidige planning zullen wij in het eerste kwartaal 2022 bij u terugkomen met een voorstel tot aanpassing van het Actieplan middenhuur. Daarnaast zullen we u dan informeren over de (on)mogelijkheden betreffende het publiekrechtelijk borgen van middenhuurwoningen via het omgevingsplan.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,