



Aan:
Mevrouw T. Noordenbos

In afschrift aan:
Provinciale Staten van Utrecht

DATUM 5-3-2019
NUMMER 81E78F15
UW BRIEF VAN 11-2-2019
UW NUMMER 81E6DF6E
BIJLAGE geen

DOMEIN LFO
REFERENTIE Vincent van Esch
DOORKIESNUMMER 06 2112 4580
E-MAILADRES vincent.van.esch@provincie-utrecht.nl
ONDERWERP
Beantwoording Schriftelijke vragen ex. Art 47 RvO aan het college van GS, gesteld door mevrouw T. Noordenbos van de SP betreffende Biedboek Middenhuur (d.d. 11-02-2019)

Geachte mevrouw Noordenbos

U heeft ons een aantal vragen gesteld. In onderstaande brief herhalen we uw toelichting en geven we antwoord op de door u gestelde vragen.

Toelichting:

In de vergadering van de commissie RGW van Provinciale Staten werd het zogeheten 'Biedboek Middenhuur' aangeboden. Een aanbod van beleggers, ontwikkelaars en corporaties om 7.000 nieuwe middenhuurwoningen te bouwen in de Provincie Utrecht, op initiatief van de Provincie. Ook de SP ziet de noodzaak van het bijbouwen van een stevig aandeel middenhuur, met een regulering van de aanvangshuren en huurstijgingen. Immers, door diverse kabinetsmaatregelen is de toegankelijkheid van de sociale huur voor lage middeninkomens gereduceerd tot vrijwel nihil en worden er woekerprijzen gevraagd voor kleine appartementjes in het segment net daarboven. Het bijbouwen van sociale huur wordt bemoeilijkt door onder meer de verhuurderheffing, terwijl koop wordt gesubsidieerd door de hypotheekrenteaftrek, waar overigens ook de bouw van middenhuurwoningen onder lijdt. Al met al een loffelijk streven dus, maar desondanks leidt dit tot een aantal vragen van de SP.

1. In de stad Utrecht is het 'Actieplan Middenhuur' van kracht, waarbij een minimale exploitatietermijn van 20 jaar is opgenomen en een maximale huurstijging van CPI + 1%. Een 'strenger' regime dus. Desondanks staat er een stevig aantal bouwprojecten met middenhuur op de rol. Het nu voorliggende 'Biedboek' doet daar afbreuk aan, met een kortere exploitatietermijn (15 jaar) en een hogere huurstijging (CPI + 2%). Kan Gedeputeerde voor de Statenleden onder elkaar zetten wat precies de verschillen zijn tussen het biedboek van de vastgoedondernemers en coöperaties en het Actieplan Middenhuur van de stad Utrecht?

Antwoord:

Het Actieplan van de gemeente Utrecht en het Biedboek van de vastgoedpartijen hebben elk een andere functie. Het Biedboek kan beschouwd worden als een startpunt ('openingsbod') van de marktpartijen en corporaties voor het overleg met gemeenten over de realisatie van meer

huurwoningen in het middensegment. Dit moet op lokaal niveau worden uitgewerkt in onderhandeling tussen gemeente en marktpartij. Het Actieplan is een specifieke uitwerking van het beleid van de gemeente Utrecht waarin is vastgelegd waaraan partijen moeten voldoen bij de ontwikkeling van huurwoningen in het middensegment. Het Actieplan is daarmee ook op een aantal punten concreter. Het Biedboek doet daarmee geen 'afbreuk' aan het Actieplan van de gemeente Utrecht. In het schema (bijlage) zijn de belangrijkste verschillen weergegeven.

2. Ziet Gedeputeerde voorwaarden in het nu geldende Actieplan Middenhuur als een belemmering, in de zin dat er bouwprojecten wegvallen als gevolg daarvan? Zo ja, welke?

Antwoord: Het Actieplan van de gemeente Utrecht is pas eind 2017 vastgesteld. Het is op dit moment nog onduidelijk of er concrete bouwprojecten zijn weggevallen. Dat zal pas de komende jaren duidelijk worden.

3. Kan Gedeputeerde met actuele cijfers laten zien hoe de planvoorraad middenhuur in de stad Utrecht zich de laatste jaren heeft ontwikkeld?

Antwoord:

In het meerjarenperspectief stedelijke ontwikkeling (MPSO) van de gemeente Utrecht zijn de volgende gegevens opgenomen over de planvoorraad van middenhuur in de afgelopen jaren.

Jaar	Aantal
2014	514
2015	332
2016	521
2017	1.577
2018*	949
2019*	1.064
2020*	624

*Prognose

4. Wat gaat de provincie promoten in de gemeenten? Het Actieplan Middenhuur of het Biedboek? En waarom?

Antwoord:

Het is niet nodig om een keuze te maken tussen het promoten van het Actieplan Middenhuur van de gemeente of het Biedboek. In het kader van de Actie Agenda Woningmarkt wordt via verschillende sporen gewerkt aan de versterking van het (midden)huur segment. Het gaat er vooral om dat gemeenten en marktpartijen in overleg gaan over het realiseren van middenhuurwoningen. Het Biedboek en het Actieplan kunnen hier beide input voor leveren.

5. Hoe beoordeelt Gedeputeerde het in het Biedboek beschreven voornemen van de corporaties om 'rechtstreeks' te investeren in middenhuur, in relatie tot hun wettelijke kerntaken en in het licht van het enorme tekort aan sociale huurwoningen?

Antwoord:

Wij signaleren dat het voor beleggers erg lastig is om aan de onderkant van het lage middensegment (tussen € 710 en 850) woningen marktconform te ontwikkelen. Wij zien dit als een belangrijk knelpunt en zijn daarom geïnteresseerd in de samenwerking tussen corporaties en beleggers om ook voor dit lage middensegment woningen te realiseren, zeker ook omdat dit de doorstroming op de woningmarkt kan bevorderen. De mogelijke bijdrage van corporaties aan het middensegment hoeft/mag niet ten

coste te gaan van de investeringscapaciteit in de sociale huursector. Er vindt op dit moment overleg plaats met de minister over de mogelijkheden om meer ruimte te bieden aan corporaties voor dit middensegment.

6. In de rapportage site UD onderzoek van de provincie en U10 gemeenten naar kwalitatieve behoeften geven 10 gemeenten aan dat sociale woningbouw bij hen onvoldoende van de grond komt. Wat gaat de provincie met deze hulpvraag van gemeenten doen?

Antwoord:

Zoals ook in onze brief d.d. 15 januari jl. is aangegeven, zijn wij in gesprek met gemeenten en corporaties over de wijze waarop het sociale huursegment kan worden versterkt en bieden wij ook ondersteuning bij verschillende projecten. Een belangrijke oorzaak voor het achterblijven van de groei van de sociale voorraad is dat er weinig geschikte locaties beschikbaar worden gesteld voor corporaties. Samen met de relevante partijen (gemeenten, corporaties) werken we aan het wegnemen van dit knelpunt.

7. Wat gaat de provincie nog verder onderzoeken om de woonbehoefte van de woningzoekenden in de regio in beeld te krijgen?.

- Onderzoek naar wachttijden voor middenhuur voor woningzoekenden met een inkomen tussen 36.000 euro en 43.000 euro per jaar. Deze doelgroep voor middenhuur wordt vaak door de verhuurders 'overgeslagen'.
- Wachttijden voor betaalbare huur- en koopwoningen.
- Wachttijden voor dure huur- en koopwoningen boven de 300.000 euro.

Antwoord:

Wij onderschrijven het belang om de ontwikkelingen in vraag en aanbod op de woningmarkt nauwkeurig te monitoren. Met de woningmarktmonitor en de planmonitor volgen we al een groot aantal ontwikkelingen op de woningmarkt. Op dit moment zijn we bezig deze instrumenten te actualiseren en te optimaliseren. In de woningmarktmonitor zijn de ontwikkeling van de wachttijden/slaagkansen voor de sociale huursector al opgenomen. Wachttijden voor middeldure/ dure huur- en koopwoningen zijn lastiger in beeld te krijgen omdat daarvoor nauwelijks bronnen beschikbaar zijn. We zullen u blijven informeren over de onderzoeken die in het kader van de Actie Agenda Woningmarkt worden uitgevoerd

Hoogachtend,
Gedeputeerde staten van Utrecht,

Voorzitter,



Secretaris,

