

From: 5.1.2E "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Sent: Thu, 17 Mar 2022 17:37:32 +0200
To: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>; "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Subject: RE: aanpassingen SV051
Attachments: Beantwoording SV051 2022 over huurprijzen vrije sector corporatiebezit2 17-03-2022 RM.docx

Paar aanvullingen gedaan. 5.1.2E kan jij nog kijken naar de techniek achter scheidingsvoorstel DAEB en Niet Daeb. Ik kan me herinneren dat jij een keer sv's of een brief hebt verstuurd hierover i.r.t. wat Portaal deed. Wellicht goed om die bewoordingen daaruit te gebruiken.

Met vriendelijke groet,

5.1.2E
5.1.2E
5.1.2E
5.1.2E@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte



5.1.2E 5.1.2E 5.1.2E@utrecht.nl>

Verzonden: donderdag 17 maart 2022 15:02

Aan: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>

Onderwerp: aanpassingen SV051

Dag 5.1.2E en 5.1.2E

Willen jullie meekijken naar de beantwoording en aanvullingen doen? De 24^e moeten de antwoorden richting college dus het zou mooi zijn als ik begin volgende week met 5.1.2E kan afstemmen.

@5.1.2E graag ook kijken of de politieke koers in antwoord 2 (toch beter verankeren) jou aanstaat.

Met vriendelijke groet,

5.1.2E 5.1.2E
5.1.2E
5.1.2E
06 - 5.1.2E
5.1.2E@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte
maandag tot en met donderdag



From: "5.1,2E" <[redacted]@utrecht.nl>
Sent: Tue, 22 Mar 2022 17:02:49 +0200
To: "5.1,2E" <[redacted]@utrecht.nl>; "5.1,2E" <[redacted]@utrecht.nl>
<[redacted]@utrecht.nl>; "5.1,2E" <[redacted]@utrecht.nl>
Subject: RE: conceptbeantwoording SV51

Oh oké. Als het een weekje later wordt lijkt me dat prima zonder memo.

Met vriendelijke groet,

5.1,2E

5.1,2E

5.1,2E

5.1,2E <[redacted]@utrecht.nl>

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte



Van: 5.1,2E <[redacted]@utrecht.nl>

Verzonden: dinsdag 22 maart 2022 15:59

Aan: 5.1,2E <[redacted]@utrecht.nl>; 5.1,2E <[redacted]@utrecht.nl>; 5.1,2E <[redacted]@utrecht.nl>

5.1,2E <[redacted]@utrecht.nl>

Onderwerp: RE: conceptbeantwoording SV51

Ha 5.1,2E,

Het gaat om een verschuiving van een week. Mogelijk hebben we het donderdag klaar en is de uitstel alsnog niet nodig.

Met vriendelijke groet,

5.1,2E 5.1,2E

5.1,2E 5.1,2E

T 5.1,2E 5.1,2E

5.1,2E 5.1,2E <[redacted]@utrecht.nl>

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte



Van: 5.1,2E <[redacted]@utrecht.nl>

Verzonden: dinsdag 22 maart 2022 15:11

Aan: 5.1,2E 5.1,2E <[redacted]@utrecht.nl>; 5.1,2E <[redacted]@utrecht.nl>

CC: 5.1,2E <[redacted]@utrecht.nl>

Onderwerp: RE: conceptbeantwoording SV51

Die memo waar ik zojuist naar verwees is al verzonden, dus moet wel een aparte uitstelmemo komen. Maak jij die 5.1.2E?

Met vriendelijke groet,

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E @utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte



Van: 5.1.2E

Verzonden: dinsdag 22 maart 2022 15:09

Aan: 5.1.2E 5.1.2E @utrecht.nl>; 5.1.2E 5.1.2E @utrecht.nl>

CC: 5.1.2E @utrecht.nl>

Onderwerp: RE: conceptbeantwoording SV51

Hoi 5.1.2E

Er ligt een uitstelmemo voor SV 48 (5.1.2E en 5.1.2E) bij 5.1.2E Heb ik gisteren gestuurd. Wellicht dat we er een combi van kunnen maken en SV 51 direct meenemen?
Is dat oké 5.1.2E?

Met vriendelijke groet,

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E @utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte



Van: 5.1.2E 5.1.2E @utrecht.nl>

Verzonden: dinsdag 22 maart 2022 08:42

Aan: 5.1.2E 5.1.2E @utrecht.nl>; 5.1.2E <5.1.2E @utrecht.nl>

CC: 5.1.2E @utrecht.nl>

Onderwerp: RE: conceptbeantwoording SV51

Dag 5.1.2E & 5.1.2E

Dank voor het terugzenden. Ik heb met 5.1.2E besproken dat we meer tijd nodig hebben om de beantwoording rond te krijgen.

@5.1.2E moet ik hier een separaat uitstelmemo voor maken of speelt dit bij meer SV's en gaat er toevallig al een memo uit.

Met vriendelijke groet,

5.1.2E 5.1.2E
5.1.2E
5.1.2E
06 - 5.1.2E
5.1.2E @utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte

maandag tot en met donderdag



Van: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>

Verzonden: maandag 21 maart 2022 15:31

Aan: 5.1.2E 5.1.2E @utrecht.nl; SecretariaatDiepeveen <secretariaatdiepeveen@utrecht.nl>

CC: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E @utrecht.nl; 5.1.2E
<5.1.2E@utrecht.nl>

Onderwerp: RE: conceptbeantwoording SV51

Hoi 5.1.2E

Bij deze de reactie van 5.1.2E

Met vriendelijke groet,

5.1.2E 5.1.2E
Bestuursadviseur
5.1.2E
5.1.2E 5.1.2E @utrecht.nl

5.1.2E 5.1.2E 5.1.2E @utrecht.nl>

Verzonden: maandag 21 maart 2022 11:04

Aan: 5.1.2E 5.1.2E @utrecht.nl; SecretariaatDiepeveen <secretariaatdiepeveen@utrecht.nl>

CC: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E @utrecht.nl; 5.1.2E
<5.1.2E@utrecht.nl>

Onderwerp: conceptbeantwoording SV51

Dag 5.1.2E en secretariaat,

Hierbij de conceptbeantwoording van SV51. Donderdag moet de beantwoording eigenlijk richting college. Zien jullie kans hem voorafgaand aan 5.1.2E voor te leggen?

Bij voorbaat dank!

Met vriendelijke groet,

5.1.2E 5.1.2E
5.1.2E
5.1.2E
06 - 5.1.2E
5.1.2E @utrecht.nl

From: "5.1.2E 5.1.2E"
Sent: Thu, 31 Mar 2022 08:25:06 +0200
To: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Cc: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Subject: FW: Beantwoording SV051 2022 over huurprijzen vrije sector corporatiebezit 21032021
Attachments: Uistelmemo SV51.docx

Dag 5.1.2E

Wij redden het net niet om de beantwoording rond te krijgen dus een uitstelmemo lijkt me toch onvermijdelijk helaas.

Excuses.

Met vriendelijke groet,

5.1.2E 5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

06 - 5.1.2E

5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte

maandag tot en met donderdag



Van: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>

Verzonden: woensdag 30 maart 2022 22:53

Aan: 5.1.2E 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>

Onderwerp: Beantwoording SV051 2022 over huurprijzen vrije sector corporatiebezit 21032021

Gelezen. Net op het randje om morgen klaar te hebben. Ik denk dat we er verstandig aan doen om een uitstelmemo te schrijven. (of zitten we nog binnen de marge van een week? Nee toch)

Morgen even bellen

MEMO

Datum	31 maart 2022
Behandeld door	5.1.2E 5.1.2E
Doorkiesnummer	5.1.2E
E-mailadres	5.1.2E@utrecht.nl
Kenmerk	9900211
Onderwerp	Uitstel beantwoording SV 2022 nr. 51 over Huurprijzen vrije sector corporatiebezit
Beleidsveld	Wonen

Geachte leden van de raad,

Op 3 maart 2022 ontvingen wij schriftelijke vragen SV 2022 nr. 51 over Huurprijzen vrije sector corporatiebezit.

Vanwege de afstemming die beantwoording met de diverse woningcorporaties vraagt, is het helaas niet mogelijk om de vragen binnen de gevraagde termijn te beantwoorden. We zullen de beantwoording van de schriftelijke vragen uiterlijk halverwege april a.s. aan u toezenden.

Met vriendelijke groet,
Kees Diepeveen

From: "5.1.2E 5.1.2E"
Sent: Tue, 19 Apr 2022 19:34:01 +0200
To: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Subject: aangepaste versie SV's
Attachments: Beantwoording SV051 2022 over huurprijzen vrije sector corporatiebezit 19042021.docx,
Beantwoording SV051 2022 over huurprijzen vrije sector corporatiebezit 21032021.pdf

Dag 5.1.2E

Heb Bo-Ex wel te pakken gekregen, 5.1.2E nog niet (wel gemaild). Ben nog niet zo scherp en had de versie van vanmiddag niet opgeslagen; heb volgens mij de vanmiddag besproken wijzigingen weer goed verwerkt. Fijn als jij een laatste slag maakt. 5.1.2E heeft idealiter een versie met de wijzigingen ten opzichte van de vorige keer maar volgens mij kunnen we aangeven dat er dusdanig veel is gewijzigd dat een nieuwe blik op de totale set fijn zou zijn.

Met vriendelijke groet,

5.1.2E 5.1.2E
5.1.2E
5.1.2E
06 - 5.1.2E
5.1.2E@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte
maandag tot en met donderdag



BEANTWOORDING SCHRIFTELIJKE RAADSVRAGEN 2022, NUMMER 51

Datum	29 maart 2022
Van	College B&W
Behandeld door	5.1.2E 5.1.2E
Doorkiesnummer	5.1.2E
E-mailadres	5.1.2E @utrecht.nl
Kenmerk	9900211
Beleidsveld	Wonen

Geachte leden van de raad,

Hierbij ontvangt u de beantwoording van de schriftelijke raadsragen jaargang 2022 nummer 51 van raadslid/raadsleden Schipper (SP) van 3 maart 2022 over Huurprijzen vrije sector corporatiebezit.

De gestelde vragen zijn onderaan bijgevoegd.

Vraag 1

Wat vindt het college van de gevraagde huurprijzen zoals aangegeven in dit overzicht?

Antwoord 1

Voorafgaand aan de beantwoording wil het college meegeven dat de oppervlaktes zoals opgenomen in het overzicht uitgaan van verschillende definities. Dat is niet altijd het gebruiksoppervlak (GBO) van de genoemde woning, waar het actieplan wel van deze definitie uitgaat. Corporaties publiceren de afmeting van de woningen zoals die in hun eigen systemen wordt geregistreerd en dat is gebaseerd op woningwaarderingssysteem oppervlak, dat betreft veelal ongeveer 70/80% van GBO.

Met het oog op bovenstaande constatering lijken de gevraagde huurprijzen grotendeels aan te sluiten bij het Actieplan (zie antwoord 3). Tegelijkertijd leidt dit verschil in definitie tot verwarring. Dat willen we graag voorkomen. Enkele corporaties hebben al besloten nog uitsluitend te adverteren met een GBO-oppervlak. De komende periode zullen we met de corporaties – in STUW-verband – in gesprek gaan om hierover een werkafpraak te maken om woningen volgens een eenduidige definitie te publiceren.

Vraag 2

Is het college het met de SP eens dat de Utrechtse corporaties als sociaal verantwoordelijke ondernemingen ook de huren in hun vrijesectoraanbod zouden moeten matigen en in lijn brengen met de begrenzingen van het Actieplan Middenhuur? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 2

Ja. Hierbij moet wel opgemerkt worden dat de huidige minimum oppervlakte-eis van een sociale huurwoning 50 m2 GO bedraagt, te strikte toepassing van het actieplan zou betekenen dat een dergelijke woning niet geliberaliseerd kan worden. Het college vindt dat die ruimte behouden moet blijven, zij het dat een huurprijs om en nabij de liberalisatiegrens in dat geval wenselijk is.

Vraag 3

Indien eens met de stellingname van de SP: wat heeft het college gedaan of gaat het doen om dit te bewerkstelligen, zoals overigens reeds toegezegd in de commissie Stad en Ruimte van 10 juni 2021?

Antwoord 3

In de stedelijke prestatieafspraken 2020 is aangegeven dat er met corporaties afspraken zullen worden gemaakt over het omzetten van hun niet-DAEB-woningen, zodat deze na mutatie passen binnen het Actieplan Middenhuur. De heersende praktijk bij de corporaties is dat ze dit veelal ook doen. Bij enkele corporaties zijn hier ook afspraken in de individuele prestatieafspraken over opgenomen (GroenWest/Cazas en Portaal). De afspraak is daar dat deze corporatie de vrije sector huurwoningen grotendeels inzetten voor middeninkomens, de streefhuren daarop aanpassen en dat zij hierbij grotendeels handelen conform het actieplan middenhuur (2017). Mitros werkt vrijwillig bij de verhuur conform het actieplan Middenhuur. Bo-Ex geeft aan handelde in 2021 in de praktijk ook conform de afspraak te hebben gehandeld zoals die er met Cazas en Portaal is omdat zij grotendeels conform actieplan verhuurden, althoewel het aantal woningen dat niet conform het actieplan werd verhuurd wel hoger lag dan bij de andere corporaties. Vanwege de incongruenties in de gehanteerde oppervlaktes bij het aanbieden van de woningen hebben we de exacte aantallen nog niet kunnen toetsen. De komende tijd zullen we hier helderheid over verkrijgen. Bij 12 van de 25 woningen die zij niet-DAEB verhuurd was de oppervlakte kleiner dan 80 m² GBO en de huurprijs hoger dan in het actieplan. Deze woningen waren overigens allemaal voor de scheiding DAEB – niet-DAEB al geliberaliseerd. Twee daarvan, de Opaalweg en Topaasweg, betreffen woon-werkwoningen, met een bedrijfs-/kantoorruimte op de begane grond. Het college meent echter concludeert echter dat een STUW-brede afspraak meer duidelijkheid biedt en gaat hierover in gesprek met de corporaties in aanloop naar de nieuwe stedelijke prestatieafspraken.

Commented [5.1.2E]: 5.1.2E Houden de afspraken in dat die alleen gelden voor 'nieuwe gevallen'?

Commented [5.1.2E]: Er is geen afspraak met Bo-Ex.

Vraag 4

Wat is de reden waarom GroenWest (en Mitros) de huurprijzen wel matigen en de overige corporaties niet?

Antwoord 4

Zie eerdere antwoorden.

Vraag 5

Deelt het college de mening van de SP dat met meer dan € 1.000 per maand voor een starterswoning SSH zich buiten elke werkelijkheid begeeft? Zo nee, waarom niet en zo ja, wil de wethouder SSH hiervoor spoedig eens stevig op de vingers tikken?

Antwoord 5

De SSH heeft een zeer beperkt niet-DAEB-bezit van ongeveer 150 woningen. Aangezien de SSH een categorale studentenhuysvester is, zetten zij deze woningen in voor deze specifieke doelgroep. Ze gebruiken deze woningen voor doorstroom van afgestudeerden uit hun studentenwoning. Hierbij hanteren ze een jongerencontract van 5 jaar met de achterliggende gedachte dat afgestudeerden een kansrijk carrière-pad voor zich hebben en daarmee na die 5 jaar ook op de woningmarkt kansrijker zijn dan andere woningzoekenden. Deze wijze van handelen helpt ook bij het zo goed mogelijk inzetten van de reguliere voorraad sociale huurwoningen; het biedt een alternatief aan afgestudeerden die direct na hun studie voldoen aan de voorwaarden voor een reguliere sociale huurwoning maar waarvan de kans groot is dat ze uiteindelijk een 'scheefhuurder' worden. De SSH heeft gezocht naar een passende benadering van de huur voor deze specifieke doelgroep. De SSH heeft halverwege 2021 alle woningen individueel laten taxeren. Deze taxaties laten zien dat alle woningen een markthuur hebben die (ver) boven de bovengrens van de middenhuur ligt. Omdat ze de woningen nog wel voor deze specifieke doelgroep beschikbaar willen houden toppen ze alle huren af op de bovengrens van de middenhuur (in 2021 was dit €1.004). De SSH geeft aan het niet verantwoord te

vinden meer maatschappelijk geld in te zetten voor een groep die in de nabije toekomst waarschijnlijk sterk in inkomen gaat stijgen en die nu al niet meer tot onze primaire doelgroep behoort. Het college heeft begrip voor deze werkwijze voor deze specifieke doelgroep bij dit zeer beperkte deel van het corporatiebezit. Het college begrijpt de benadering van de SSH voor deze specifieke doelgroep maar zal in aanloop naar de nieuwe prestatieafspraken ook met de SSH in gesprek gaan over deze werkwijze en daarbij aangeven in welke gevallen zij deze werkwijze als passend ervaren.

Vraag 6

In het aanbod op het tabblad 'Klein voor veel' staan drie kleine woningen (40 m2) van Mitros in Kanaleneiland-Noord die in de middenhuur worden verhuurd: waarom en waarom juist daar?

Antwoord 6

De huurprijs van de drie woningen in Kanaleneiland-Noord-Noord komen voort uit de gebiedsvisie. Die bevatte de wens om in dat deel van Kanaleneiland de woningvoorraad te differentiëren. De afgelopen jaren zijn hier door Mitros acht flats opgeknapt waarbij per flat de keuze is gemaakt op welke wijze bij te dragen aan de gewenste differentiatie. Na de renovatie zijn vier flats opnieuw sociaal verhuurd, twee flats naar de koop en twee flats naar de middenhuur gebracht. Bijna alle woningen in de twee middenhuur-flats zijn relatief ruim, maar er zitten ook een paar kleine hoekwoningen tussen die je in de tabel terugziet. Deze woningen worden door Mitros wel, maar zo goedkoop mogelijk, in de middenhuur verhuurd (enkele tientjes boven de sociale huurgrens). Op basis van het WWS-systeem mogen deze woningen, ondanks hun beperkte oppervlak, ook in de vrije sector (i.c. middenhuur) worden verhuurd. Mitros geeft aan dat deze woningen ondanks hun oppervlakte bijdragen aan het veelal beperkte aanbod aan de onderkant van het middenhuursegment voor de huishoudens die net te veel verdienen voor een sociale huurwoning.

Vraag 7

Wat is – per corporatie – de verhouding DAEB/Niet-DAEB bezit momenteel?

Antwoord 7

Het gaat op dit moment afgerond om de volgende percentages van DAEB- en niet-DAEB-woningen: Mitros, Portaal en Bo-Ex rond de 3%, Cazas ongeveer 5%, SSH (exclusief Jebber) zo'n 1,5% en Habion 0%.

Vraag 8

Hoe groot was het aandeel van het totale woningaanbod van de corporaties over het laatste jaar dat in de vrije sector plaatsvond?

Antwoord 8

Het exacte aandeel in de mutaties wordt niet bijgehouden. Grofweg betreft het bij Mitros tussen de 5 à 10%, bij Portaal zo'n 6%, bij Cazas ongeveer 7 à 8%, bij Bo-Ex ongeveer 3% en bij de SSH minder dan 1% van de woningen. Onderstaande tabel uit de RWU-monitor geeft een goede indicatie van het totaalplaatje. In dit overzicht is de 'vrije sectorgrens' gelijk aan de liberalisatiegrens.

Commented [5.1.2E]: Moskeeplein 35 is in WOZ-waardeloket 55m2, dus groter dan 40m2 (regime binnenstad). Maar Helling 126 bijvoorbeeld maar 51m2 waar 60m2 de lijn is → hier zit nog een dilemma. Onze ondergrens voor sociale huur is 50m2. Als een corporatie volgens deze lijn bouwt, dan zou ze nooit kunnen liberaliseren en voldoen aan het actieplan.

Commented [5.1.2E]: Volgens mij is het antwoord op de vraag van 5.1.2E 'nee'. "Het college begrijpt de benadering van de SSH voor deze specifieke doelgroep maar zal in aanloop naar de nieuwe prestatieafspraken ook met de SSH in gesprek gaan over deze werkwijze en wanneer deze werkwijze in ogen van het college passend is".

Commented [5.1.2E]: 5.1.2E Passen deze woningen qua m2 ook bij bovengrens middenhuur? Oftewel gaat het om woningen van 80 m2 (rest stad) of 60 m2 (centrum)?

Zo nee, zijn ze beduidend kleiner dan ben ik het niet eens met kwalificatie 'begrip voor deze werkwijze'.

Commented [5.1.2E]: 5.1.2E Wat is vrije sectorgrens? Wordt hier bedoeld liberalisatiegrens? De ruim 3.000 w boven vrije sectorgrens zijn toch gelijk te stellen aan niet-Daeb en daarmee is vraag hoe dit zich verhoudt tit antw op vorige vraag over percentage niet-Daeb want ruim 3.000 van ruim 47.000 is ruim 7%. Check.

Commented [5.1.2E]: @5.1.2E daar heeft 5.1.2E gelijk in (=6.4% van het totaal). Ook al is er verschil in omvang van bezit bij de corporaties; de 3% van Mitros moet dit percentage ver onder de 6.4% uit laten komen).

Tabel 6 Zelfstandige huurwoningen naar huurprijsklasse, per gemeente en U16, 1 januari 2021, aantallen

	onder kwaliteitskortingsgrens	onder lage aftoppingsgrens	onder hoge aftoppingsgrens	onder vrijesectorgrens	boven vrijesectorgrens	Totaal
Bunnik	46	411	162	228	75	922
De Bilt	490	2.441	536	1.206	341	5.014
De Ronde Venen	499	2.413	538	545	335	4.330
Houten	220	2.561	664	888	723	5.056
IJsselstein	286	1.792	609	591	133	3.411
Lopik	64	458	187	234	18	961
Montfoort	70	389	111	164	73	807
Nieuwegein	474	4.562	1.710	1.356	633	8.735
Oudewater	99	423	128	183	61	894
Soest	137	1.303	459	1.045	364	3.208
Utrecht	6.955	25.050	6.807	5.470	3.020	47.302
Utrechtse Woning	631	3.433	308	127	480	5.579
Vijfheerenlanden	343	1.457	424	462	103	2.789
Wijk bij Duurstede	134	958	395	380	294	2.161
Woerden	874	2.480	546	656	406	4.962
Zeist	1.073	4.202	1.105	1.293	487	8.160
TOTAAL	12.664	55.270	15.179	15.718	7.442	106.273

Bron: SWU Database 2021

Vraag 9

Tot slot nog de vraag waarom Mitros als enige corporatie haar vrijesectoraanbod niet op Woningnet zet.

Antwoord 9

Mitros merkt dat de mensen die op zoek zijn naar een middenhuurwoning niet zo snel op WoningNet kijken en het huuraanbod op hun website beter weten te vinden. Mitros noemt daarnaast de technische praktische voordelen die ze toe kunnen passen op de eigen website. Zo hebben ze het verhuurproces volledig kunnen digitaliseren met behulp van een huurpaspoort waarbij ook het toepassen van huurvoorrang bij het verhuizen van een sociale huurwoning naar een middenhuurwoning eenvoudig kan worden toegepast. Het college streeft er echter naar ook middenhuur zoveel mogelijk via WoningNet aangeboden te laten worden en gaat hierover in gesprek met Mitros.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,

BEANTWOORDING SCHRIFTELIJKE RAADSVRAGEN 2022, NUMMER 51

Datum	29 maart 2022
Van	College B&W
Behandeld door	5.1.2E 5.1.2E
Doorkiesnummer	5.1.2E
E-mailadres	5.1.2E @utrecht.nl
Kenmerk	xxxx
Beleidsveld	Wonen

Geachte leden van de raad,

Waarom kiezen we maar 1 voorbeeld als illustratie, en waarom deze? Is deze illustratief voor veel meer panden als het gaat om verschil van 70-80% GBO ?

Hierbij ontvangt u de beantwoording van de schriftelijke raadsragen jaargang 2022 nummer 51 van raadslid/raadsleden Schipper (SP) van 3 maart 2022 over Huurprijzen vrije sector corporatiebezit.

De gestelde vragen zijn onderaan bijgevoegd.

Vraag 1

Wat vindt het college van de gevraagde huurprijzen zoals aangegeven in dit overzicht?

Antwoord 1

Voorafgaand aan de beantwoording wil het college meegeven dat de oppervlaktes zoals opgenomen in het overzicht niet altijd overeenkomen met het gebruiksoppervlak (GBO) van de genoemde woning, terwijl in het Actieplan Middenhuur juist gewerkt wordt met GBO-maten. Ter illustratie: de Miamidreef is in het overzicht gekoppeld aan een oppervlakte van 63m2, terwijl het volgens de BAG (Basisregistratie Adressen en Gebouwen) een GBO van 87m2 betreft. Dit komt omdat een deel van de corporaties adverteren met een woningwaarderingssysteem oppervlak, dat betreft veelal ongeveer 70/80% van GBO, omdat daarin alleen woon- en slaapvertrekken zijn opgenomen. Omdat dit tot verwarring leidt hebben enkele corporaties al besloten nog uitsluitend te adverteren met een GBO-oppervlak; zo biedt Portaal woningen sinds november 2021 aan in GBO. Ook de andere corporaties bieden hun vrije sectorwoningen zoveel mogelijk aan in GBO of zijn, als zij over de juiste informatie beschikken, dat te doen. Met het oog op bovenstaande constatering lijken de gevraagde huurprijzen grotendeels aan te sluiten bij het Actieplan (zie antwoord 3).

van plan (?)

Vraag 2

Is het college het met de SP eens dat de Utrechtse corporaties als sociaal verantwoordelijke ondernemingen ook de huren in hun vrijesectoraanbod zouden moeten matigen en in lijn brengen met de begrenzingen van het Actieplan Middenhuur? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 2

Ja, daarbij heeft het college echter wel oog voor de Woningwet die (sinds de scheiding van DAEB - niet-DAEB) voorschrijft dat de niet-DAEB-tak van een corporatie zichzelf moet kunnen bedruipen.

Voldoet verhuur binnen bandbreedte AMH dan niet aan “zichzelf bedruipen”? Ik denk namelijk dat je uit evaluatie AMH kan halen dat AMH nog behoorlijk past binnen marktconformiteit. Check.

jaartal?

zullen (?)

Vraag 3

Indien eens met de stellingname van de SP: wat heeft het college gedaan of gaat het doen om dit te bewerkstelligen, zoals overigens reeds toegezegd in de commissie Stad en Ruimte van 10 juni 2021?

Antwoord 3

In de *stedelijke prestatieafspraken* is aangegeven dat er met corporaties afspraken worden gemaakt over het omzetten van hun niet-DAEB-woningen, zodat deze na mutatie passen binnen het Actieplan Middenhuur. De heersende praktijk bij de corporaties is dat ze dit veelal ook doen. Bij enkele corporaties zijn hier ook afspraken in de individuele prestatieafspraken over opgenomen (GroenWest/Cazas en Portaal). De afspraak is daar dat deze corporatie de vrije sector huurwoningen grotendeels inzetten voor middeninkomens, de streefhuren daarop aanpassen en dat zij hierbij grotendeels handelen conform het actieplan middenhuur (2017). Mitros werkt vrijwillig bij de verhuur conform het actieplan Middenhuur. Bo-Ex handelde in 2021 in de praktijk ook conform de afspraak zoals die er met Cazas en Portaal is omdat zij grotendeels conform actieplan verhuurden. Bij 12 van de 25 woningen die zij niet-DAEB verhuurd was de oppervlakte kleiner dan 80 m2 GBO en de huurprijs hoger dan in het actieplan. Deze woningen waren overigens allemaal voor de scheiding DAEB – niet-DAEB al geïberaliseerd. Twee daarvan, de Opaalweg en Topaasweg, betreffen woon-werkwoningen, met een bedrijfs-/kantoorruimte op de begane grond. Het college vindt echter dat in aanloop naar de stedelijke prestatieafspraken nader in gesprek gegaan moet worden omdat een STUW-brede afspraak meer duidelijkheid biedt.

Houden de afspraken in dat die

Maak hier actieve zin van: "Het college gaat in gesprek..."

Vraag 4 alleen gelden voor 'nieuwe gevallen'?

Wat is de reden waarom GroenWest (en Mitros) de huurprijzen wel matigen en de overige corporaties niet?

Antwoord 4

Zie eerdere antwoorden.

Vraag 5

Deelt het college de mening van de SP dat met meer dan € 1.000 per maand voor een starterswoning SSH zich buiten elke werkelijkheid begeeft? Zo nee, waarom niet en zo ja, wil de wethouder SSH hiervoor spoedig eens stevig op de vingers tikken?

Antwoord 5

De SSH heeft een zeer beperkt niet-DAEB-bezit van ongeveer 150 woningen; aangezien de SSH een categorale studentenhuusvestering is, zetten zij deze woningen in voor deze specifieke doelgroep. Ze gebruiken deze woningen voor doorstroom van afgestudeerden uit hun studentenwoning. Hierbij hanteren ze een jongerencontract van 5 jaar met de achterliggende gedachte dat afgestudeerden een kansrijk carrière-pad voor zich hebben en daarmee na die 5 jaar ook op de woningmarkt kansrijker zijn dan andere woningzoekenden. Deze wijze van handelen helpt ook bij het zo goed mogelijk inzetten van de reguliere voorraad sociale huurwoningen; het biedt een alternatief aan afgestudeerden die direct na hun studie voldoen aan de voorwaarden voor een reguliere sociale huurwoning maar waarvan de kans groot is dat ze uiteindelijk een 'scheefhuurder' worden. De SSH heeft gezocht naar een passende benadering van de huur voor deze specifieke doelgroep. De SSH heeft halverwege 2021 alle woningen individueel laten taxeren. Deze taxaties laten zien dat alle woningen een markthuur hebben die (ver) boven de bovengrens van de middenhuur ligt. Omdat ze de woningen nog wel voor deze specifieke doelgroep beschikbaar willen houden toppen ze alle huren af op de bovengrens van de middenhuur (in 2021 was dit €1.004). De SSH geeft aan het niet verantwoord te vinden meer maatschappelijk geld in te zetten voor een groep die in de nabije toekomst waarschijnlijk sterk in inkomen gaat stijgen en die nu al niet meer tot onze primaire doelgroep behoort. Het college heeft begrip voor deze werkwijze voor deze specifieke doelgroep bij dit zeer beperkte deel van het corporatiebezit.

Passen deze woningen qua m2 ook bij bovengrens middenhuur? Oftewel gaat het om woningen van 80 m2 (rest stad) of 60 m2 (centrum)?

Zo nee, zijn ze beduidend kleiner dan ben ik het niet eens met kwalificatie 'begrip voor deze werkwijze'.

Vraag 6

In het aanbod op het tabblad 'Klein voor veel' staan drie kleine woningen (40 m2) van Mitros in Kanaleneiland-Noord die in de middenhuur worden verhuurd: waarom en waarom juist daar?

Antwoord 6

De huurprijs van de drie woningen in Kanaleneiland-Noord-Noord komen voort uit de gebiedsvisie. Die bevatte de wens om in dat deel van Kanaleneiland de woningvoorraad te differentiëren. De afgelopen jaren zijn hier door Mitros acht flats opgeknapt waarbij per flat de keuze is gemaakt op welke wijze bij te dragen aan de gewenste differentiatie. Na de renovatie zijn vier flats opnieuw sociaal verhuurd, twee flats naar de koop en twee flats naar de middenhuur gebracht. Bijna alle woningen in de twee middenhuur-flats zijn relatief ruim, maar er zitten ook een paar kleine hoekwoningen tussen die je in de tabel terugziet. Deze woningen worden door Mitros wel, maar zo goedkoop mogelijk, in de middenhuur verhuurd (enkele tientjes boven de sociale huurgrens). Op basis van het WWS-systeem mogen deze woningen, ondanks hun beperkte oppervlak, ook in de vrije sector (i.c. middenhuur) worden verhuurd. Mitros geeft aan dat deze woningen ondanks hun oppervlakte bijdragen aan het veelal beperkte aanbod aan de onderkant van het middenhuursegment voor de huishoudens die net teveel verdienen voor een sociale huurwoning.

Vraag 7

Wat is – per corporatie – de verhouding DAEB/Niet-DAEB bezit momenteel?

Antwoord 7

percentages

Het gaat op dit moment afgerond om de volgende verhoudingen van DAEB- en niet-DAEB-woningen: Mitros, Portaal en Bo-Ex rond de 3%, Cazas ongeveer 5%, SSH (exclusief Jebber) zo'n 1,5% en Habion 0%.

Vraag 8

Hoe groot was het aandeel van het totale woningaanbod van de corporaties over het laatste jaar dat in de vrije sector plaatsvond?

Antwoord 8

Onderstaande tabel uit de [RWU-monitor](#) geeft een goede indicatie van het totaalplaatje.

Tabel 6 Zelfstandige huurwoningen naar huurprijsklasse, per gemeente en U16, 1 januari 2021, aantallen

	onder kwaliteitskortingsgrens	onder lage aftoppingsgrens	onder hoge aftoppingsgrens	onder vrijesectorgrens	boven vrijesectorgrens	Totaal
Bunnik	46	411	162	228	75	922
De Bilt	490	2.441	536	1.206	341	5.014
De Ronde Venen	499	2.413	538	545	335	4.330
Houten	220	2.561	564	888	723	5.056
IJsselstein	286	1.792	609	591	133	3.411
Lopik	64	458	187	234	18	961
Montfoort	70	389	111	164	73	807
Nieuwegein	474	4.562	1.710	1.356	633	8.735
Oudewater	99	423	128	183	61	894
Stichtse Vecht	516	2.452	859	1.245	251	6.323
Utrecht	6.955	25.050	6.807	5.470	3.020	47.302
Utrechtse Heuvelrug	521	2.121	308	717	180	3.566
Vijfheerenlanden	343	1.457	424	462	103	2.789
Wijk bij Duurstede	134	958	395	380	294	2.161
Woerden	874	2.480	546	656	406	4.962
Zeist	1.073	4.202	1.105	1.293	487	8.160
TOTAAL	12.664	55.270	15.179	15.718	7.442	106.273

Bron: RWU Databank 2021

Wat is vrije sectorgrens? Wordt hier bedoeld liberalisatiegrens?

De ruim 3.000 w boven vrije sectorgrens zijn toch gelijk te stellen aan niet-Daeb en daarmee is vraag hoe dit zich verhoudt tit antw op vorige vraag over percentage niet-Daeb want ruim 3.000 van ruim 47.000 is ruim 7%. Check.

Vraag 9

Tot slot nog de vraag waarom Mitros als enige corporatie haar vrijesectoraanbod niet op Woningnet zet.

Antwoord 9

Mitros merkt dat de mensen die op zoek zijn naar een middenhuurwoning niet zo snel op WoningNet kijken en het huuraanbod op hun website beter weten te vinden. Mitros noemt daarnaast de technische praktische voordelen die ze toe kunnen passen op de eigen website. Zo hebben ze het verhuurproces volledig kunnen digitaliseren met behulp van een huurpaspoort waarbij ook het toepassen van huurvoorrang bij het verhuizen van een sociale huurwoning naar een middenhuurwoning eenvoudig kan worden toegepast.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

Bij partners Stadsakkoord bepleiten we dat ze middenhuur aanbieden via Woningnet. Dat moeten we dan ook bepleiten bij Mitros. Eens? Dan ook opnemen in dit antwoord dat we dit gaan bepleiten.

de secretaris,

de burgemeester,

From: "[REDACTED]" <[REDACTED]@boex.nl>
Sent: Wed, 20 Apr 2022 13:32:39 +0200
To: "[REDACTED]" <[REDACTED]@utrecht.nl>
Cc: [REDACTED] <[REDACTED]@boex.nl>; [REDACTED] <[REDACTED]@boex.nl>
Subject: niet-DAEB verhuringen

Hallo [REDACTED]

Ik stuurde gisteren dit bericht:

<<Ik heb je vraag opgevat als het percentage zelfstandige niet-DAEB woningen van het totaal aantal verhuringen zelfstandige huurwoningen (dus inclusief de niet-DAEB).
De onzelfstandige woningen dus niet mee gerekend. Inclusief ons eigendoms aandeel (50%) van woningen verhuurd door SSH, kom ik op 25 verhuringen niet-DAEB op 917 verhuringen zelfstandige woningen is 2,8>>

Helaas zit daar een fout in. De tabel waar ik uit putte maakte voor de SSH verhuringen geen onderscheid naar zelfstandig en onzelfstandig – ik meende dat wel te zien.

Ik kwam daar zo juist achter. Het aantal zelfstandige woningen dat wij hebben verhuurd is niet 917 maar 580. Het aandeel niet-DAEB komt daarmee op 4,3%.

Excuses voor de verwarring.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
[REDACTED] Bo-Ex

T 030 282 78 88
M [REDACTED]
E [REDACTED]@boex.nl

Vrijdagmiddag vrij



J.C. Maylaan 18, 3526 GV Utrecht | Postbus 3151, 3502 GD Utrecht
T 030 282 78 88 | klantenservice@boex.nl | www.boex.nl |

Op de dienstverlening van Bo-Ex (KvK 30002710) zijn onze algemene voorwaarden van toepassing, welke u kunt vinden op onze website. Dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n). Indien de e-mail bij vergissing bij u terecht is gekomen, verzoeken wij u het e-mailbericht te vernietigen, de inhoud ervan niet te gebruiken en niet onder derden te verspreiden. Het e-mailbericht kan vertrouwelijke, door beroepsgeheim beschermde, informatie bevatten.

From: "5.1,2E 5.1,2E"
Sent: Wed, 20 Apr 2022 13:36:18 +0200
To: "5.1,2E" @boex.nl>
Subject: Re: niet-DAEB verhuringen

Dag 5.1,2E

Dank; ik pas het aan!

5.1,2E

[Outlook voor Android](#) downloaden

From: 5.1,2E <5.1,2E" @boex.nl>
Sent: Wednesday, April 20, 2022 1:32:39 PM
To: 5.1,2E 5.1,2E 5.1,2E" @utrecht.nl>
Cc: 5.1,2E <5.1,2E" @BOEX.nl>; 5.1,2E" @BOEX.nl>
Subject: niet-DAEB verhuringen

Hallo 5.1,2E

Ik stuurde gisteren dit bericht:

<<Ik heb je vraag opgevat als het percentage zelfstandige niet-DAEB woningen van het totaal aantal verhuringen zelfstandige huurwoningen (dus inclusief de niet-DAEB).

De onzelfstandige woningen dus niet mee gerekend. Inclusief ons eigendoms aandeel (50%) van woningen verhuurd door SSH, kom ik op 25 verhuringen niet-DAEB op 917 verhuringen zelfstandige woningen is 2,8>>

Helaas zit daar een fout in. De tabel waar ik uit putte maakte voor de SSH verhuringen geen onderscheid naar zelfstandig en onzelfstandig – ik meende dat wel te zien.

Ik kwam daar zo juist achter. Het aantal zelfstandige woningen dat wij hebben verhuurd is niet 917 maar 580. Het aandeel niet-DAEB komt daarmee op 4,3%.

Excuses voor de verwarring.

Met vriendelijke groet,

5.1,2E

5.1,2E Bo-Ex

T 030 282 78 88

M 5.1,2E

E 5.1,2E @boex.nl

Vrijdagmiddag vrij

bo-ex | thuis
in Utrecht

J.C. Maylaan 18, 3526 GV Utrecht | Postbus 3151, 3502 GD Utrecht

T 030 282 78 88 | klantenservice@boex.nl | www.boex.nl |   

Op de dienstverlening van Bo-Ex (KvK 30002710) zijn onze algemene voorwaarden van toepassing, welke u kunt vinden op onze website. Dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n). Indien de e-mail bij vergissing bij u terecht is gekomen, verzoeken wij u het e-mailbericht te vernietigen, de inhoud ervan niet te gebruiken en niet onder derden te verspreiden. Het e-mailbericht kan vertrouwelijke, door beroepsgeheim beschermde, informatie bevatten.

From: 5.1,2E 5.1,2E @utrecht.nl>
Sent: Thu, 21 Apr 2022 14:38:28 +0200
To: "5.1,2E" @utrecht.nl>
Subject: RE: check voor SV's
Attachments: RWU-RCM2021-DEF3.pdf

Hoi 5.1,2E

Ben je bekend met de jaarlijkse rapportage van het RWU (zie bijlage)? Op pagina 15 staan twee tabellen (zie hieronder) met uitsplitsingen van de corporatievoorraad in DAEB- en niet-DAEB. Eentje per gemeente en eentje per corporatie. Helaas niet gecombineerd met elkaar, zodat je niet precies kan zien hoeveel DAEB en niet-DAEB iedere corporatie binnen de gemeente Utrecht in bezit heeft. Voor geheel Utrecht kom ik dan tot 5,1% niet-DAEB en voor bijvoorbeeld Mitros (binnen en buiten GU) tot 5,6% niet-DAEB.

Kun je hier verder mee?

Tabel 8 Zelfstandige huurwoningen naar DAEB en niet-DAEB, per gemeente en U16, 1 januari 2021, aantallen

	DAEB	niet-DAEB	Totaal
Bunnik	906	16	922
De Bilt	4.707	307	5.014
De Ronde Venen	4.247	83	4.330
Houten	4.686	370	5.056
IJsselstein	3.056	355	3.411
Lopik	958	3	961
Montfoort	775	32	807
Nieuwegein	8.463	272	8.735
Oudewater	871	23	894
Stichtse Vecht	6.081	142	6.223
Utrecht	44.877	2.425	47.302
Utrechtse Heuvelrug	4.303	243	4.546
Vijfheerenlanden	2.597	192	2.789
Wijk bij Duurstede	1.983	178	2.161
Woerden	4.766	196	4.962
Zeist	7.786	374	8.160
Totaal	10.1062	5.211	10.6273

Bron: RWU Databank 2021

aanmerking voor de door de staat geborgde – en dus goedkopere – leningen. Bij elkaar vormen deze (kern)taken het afgebakende gebied van

Tabel 9 Zelfstandige huurwoningen naar DAEB en niet-DAEB, per corporatie, 1 januari 2021, aantallen

	DAEB	niet-DAEB	Totaal
Bo-Ex	8.010	229	8.239
GroenWest	11.726	368	12.094
Heuvelrug Wonen	3.353	97	3.450
Jutphaas Wonen	1.814	30	1.844
LEKSTEDewonen	2.785	207	2.992
Mitros	25.253	1.492	26.745
Portaal	17.623	842	18.465
Provides	3.080	391	3.471
R.K. Wbv Zeist	928	15	943
Rhenam Wonen	595	19	614
SSH Utrecht	3.113	152	3.265
Viveste	6.355	529	6.884
Wbs Cothen	274	19	293
Wbv Maarn	308	0	308
WS Vecht en Omstreken	2.346	0	2.346
De Woningraat	1.829	26	1.855
Woongood Zeist	6.786	486	7.272
Ws SSW	4.707	309	5.016
Wst Wuta	177	0	177
Totaal	101.062	5.211	106.273

Bron: RWU Databank 2021

Met vriendelijke groet,

5.1,2E

5.1,2E

030 - 5.1,2E

5.1,2E @utrecht.nl

www.utrecht.nl/onderzoek

Gemeente Utrecht - Onderzoek & Advies



5.1,2E 5.1,2E 5.1,2E @utrecht.nl>

Verzonden: dinsdag 19 april 2022 16:07

Aan: 5.1,2E 5.1,2E @utrecht.nl>

Onderwerp: check voor SV's

Urgentie: Hoog

Dag 5.1.2E

Zojuist besprak ik met 5.1.2E conceptantwoorden op schriftelijke vragen. Hij vroeg me bij jou na te gaan of jij onderstaande percentages herkent voor wat betreft het DAEB/niet-DAEB-bezit per corporatie. Kan je mij daarmee verder helpen?

Vraag 7

Wat is – per corporatie – de verhouding DAEB/Niet-DAEB bezit momenteel?

Antwoord 7

Het gaat op dit moment afgerond om de volgende percentages van DAEB- en niet-DAEB-woningen: Mitros, Portaal en Bo-Ex rond de 3%, Cazas ongeveer 5%, SSH (exclusief Jebber) zo'n 1,5% en Habion 0%.

Met vriendelijke groet,

5.1.2E 5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

06 - 5.1.2E

5.1.2E @utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte

maandag tot en met donderdag



From: "5.1.2E 5.1.2E"
Sent: Tue, 26 Apr 2022 11:51:44 +0200
To: "5.1.2E @utrecht.nl"; "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Subject: RE: Beantwoording SV051 2022 over huurprijzen vrije sector corporatiebezit 21032021 (003)

Dag 5.1.2E

De beantwoording heeft bij 5.1.2E gelegen maar die had verhelderende vragen waarbij het mij niet lukt tot een strakke beantwoording te komen. Ik spreek zo 5.1.2E even om te bekijken wat wijsheid is; misschien zelf antwoorden dat we geen zicht hebben op de gevraagde informatie maar daar wel aan werken. Ik laat het later vandaag weten.

Met vriendelijke groet,

5.1.2E 5.1.2E
5.1.2E

5.1.2E
06 - 5.1.2E
5.1.2E @utrecht.nl
www.utrecht.nl
Gemeente Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte
maandag tot en met donderdag



Van: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>
Verzonden: dinsdag 19 april 2022 11:37
Aan: 5.1.2E 5.1.2E @utrecht.nl; 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>
Onderwerp: RE: Beantwoording SV051 2022 over huurprijzen vrije sector corporatiebezit 21032021 (003)

Hoi Jongens,

Zoals jullie weten ben ik er een paar dagen niet geweest. Hoe staat het met deze beantwoording en wanneer kunnen we het naar college brengen?

Met vriendelijke groet,

5.1.2E
5.1.2E

5.1.2E
5.1.2E @utrecht.nl
www.utrecht.nl
Gemeente Utrecht



5.1.2E 5.1.2E 5.1.2E @utrecht.nl>

Verzonden: dinsdag 19 april 2022 11:23

Aan: 5.1.2E @utrecht.nl>

CC: 5.1.2E <5.1.2E @utrecht.nl>

Onderwerp: RE: Beantwoording SV051 2022 over huurprijzen vrije sector corporatiebezit 21032021 (003)

Urgentie: Hoog

Dag 5.1.2E

Dank. De checkvraag over of het bezit het Utrechtse betreft is 'ja'. Er zijn echter nog 3 vragen van 5.1.2E die wel aandacht vragen. Die drie opmerkingen heb ik er in laten staan. Lukt het daar vandaag nog over te schakelen?

Met vriendelijke groet,

5.1.2E 5.1.2E
5.1.2E

5.1.2E
06 - 5.1.2E
5.1.2E @utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte
maandag tot en met donderdag



Van: 5.1.2E @utrecht.nl>

Verzonden: woensdag 13 april 2022 11:57

Aan: 5.1.2E 5.1.2E @utrecht.nl>

CC: [REDACTED] <[REDACTED]@utrecht.nl>

Onderwerp: Beantwoording SV051 2022 over huurprijzen vrije sector corporatiebezit 21032021 (003)

Ha [REDACTED]

Ik heb een paar kleine tweaks gedaan aan de tekst. Volgens mij staat nu alleen nog een checkvraag via jou bij de corporaties uit om die percentages en tabel op elkaar te leggen. Pak jij deze dinsdag op? Dan halen we net het laatste college van april.

Gr.

[REDACTED]

From: "Stafbureau Gemeentesecretaris" <[REDACTED]@utrecht.nl>
Sent: Tue, 10 May 2022 16:07:23 +0200
To: "!Verzendlijst raadsstukken" <[REDACTED]@utrecht.nl>
Cc: [REDACTED] <[REDACTED]@utrecht.nl>; [REDACTED] <[REDACTED]@utrecht.nl>; [REDACTED] <[REDACTED]@utrecht.nl>; [REDACTED] <[REDACTED]@utrecht.nl>; [REDACTED] <[REDACTED]@utrecht.nl>; [REDACTED] <[REDACTED]@utrecht.nl>
Subject: Beleidsveld Wonen - Beantwoording SV 2022, nr. 51 over Huurprijzen vrije sector corporatiebezit

Beste raadsleden,

Raadslid Schipper (SP) stelde schriftelijke vragen SV 2022, nr. 51 over Huurprijzen vrije sector corporatiebezit. Het college heeft deze schriftelijke vragen beantwoord. U vindt het antwoord op [internet](#) en in iBabs.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]@utrecht.nl
www.utrecht.nl
Gemeente Utrecht
Bestuursondersteuning
dinsdag, woensdag, donderdag, vrijdag

Postbus 16200
3500 CE Utrecht



BEANTWOORDING SCHRIFTELIJKE RAADSVRAGEN 2022, NUMMER 51

Datum	29 maart 2022
Van	College B&W
Behandeld door	5.1.2E 5.1.2E
Doorkiesnummer	5.1.2E
E-mailadres	5.1.2E @utrecht.nl
Kenmerk	9900211
Beleidsveld	Wonen

Geachte leden van de raad,

Hierbij ontvangt u de beantwoording van de schriftelijke raadsragen jaargang 2022 nummer 51 van raadslid/raadsleden Schipper (SP) van 3 maart 2022 over Huurprijzen vrije sector corporatiebezit.

De gestelde vragen zijn onderaan bijgevoegd.

Vraag 1

Wat vindt het college van de gevraagde huurprijzen zoals aangegeven in dit overzicht?

Antwoord 1

Voorafgaand aan de beantwoording wil het college meegeven dat de oppervlaktes zoals opgenomen in het overzicht uitgaan van verschillende definities. Dat is niet altijd het gebruiksoppervlak (GBO) van de genoemde woning, waar het actieplan wel van deze definitie uitgaat. Corporaties publiceren de afmeting van de woningen zoals die in hun eigen systemen wordt geregistreerd en dat is gebaseerd op woningwaarderingstelseloppervlak, dat betreft veelal ongeveer 70/80% van GBO.

Met het oog op bovenstaande constatering lijken de gevraagde huurprijzen grotendeels aan te sluiten bij het Actieplan Middenhuur (zie antwoord 3). Tegelijkertijd leidt dit verschil in definitie tot verwarring. Dat willen we graag voorkomen. Enkele corporaties hebben al besloten nog uitsluitend te adverteren met een GBO-oppervlak. De komende periode zullen we met de corporaties – in STUW-verband - in gesprek gaan om hierover een werkafpraak te maken om woningen volgens een eenduidige definitie te publiceren.

Vraag 2

Is het college het met de SP eens dat de Utrechtse corporaties als sociaal verantwoordelijke ondernemingen ook de huren in hun vrijesectoraanbod zouden moeten matigen en in lijn brengen met de begrenzingen van het Actieplan Middenhuur? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 2

Ja. Hierbij moet wel opgemerkt worden dat de huidige minimum oppervlakte-eis van een sociale huurwoning 50 m2 GO bedraagt; te strikte toepassing van het actieplan zou betekenen dat een

dergelijke woning niet geliberaliseerd kan worden. Het college vindt dat die ruimte behouden moet blijven, zij het dat een huurprijs om en nabij de liberalisatiegrens in dat geval wenselijk is.

Vraag 3

Indien eens met de stellingname van de SP: wat heeft het college gedaan of gaat het doen om dit te bewerkstelligen, zoals overigens reeds toegezegd in de commissie Stad en Ruimte van 10 juni 2021?

Antwoord 3

In de stedelijke prestatieafspraken 2020 is aangegeven dat er met corporaties afspraken zullen worden gemaakt over het omzetten van hun niet-DAEB-woningen, zodat deze na mutatie passen binnen het Actieplan Middenhuur. De heersende praktijk bij de corporaties is dat ze dit veelal ook doen. Bij enkele corporaties zijn hier ook afspraken in de individuele prestatieafspraken over opgenomen (GroenWest/Cazas en Portaal). De afspraak is daar dat deze corporatie de vrije sector huurwoningen grotendeels inzetten voor middeninkomens, de streefhuren daarop aanpassen en dat zij hierbij grotendeels handelen conform het actieplan middenhuur (2017). Mitros werkt vrijwillig bij de verhuur conform het actieplan Middenhuur. Bo-Ex geeft aan handelde in 2021 in de praktijk ook conform de afspraak te hebben gehandeld zoals die er met Cazas en Portaal is omdat zij grotendeels conform actieplan verhuurden, althoewel het aantal woningen dat niet conform het actieplan werd verhuurd wel hoger lag dan bij de andere corporaties. Vanwege de incongruenties in de gehanteerde oppervlaktes bij het aanbieden van de woningen hebben we de exacte aantallen nog niet kunnen toetsen. De komende tijd zullen we hier helderheid over verkrijgen. Bij 12 van de 25 woningen die zij niet-DAEB-verhuurd was de oppervlakte kleiner dan 80 m² GBO en de huurprijs hoger dan in het actieplan. Deze woningen waren overigens allemaal voor de scheiding DAEB – niet-DAEB al geliberaliseerd. Twee daarvan, de Opaalweg en Topaasweg, betreffen woon-werkwoningen, met een bedrijfs-/kantoorruimte op de begane grond. Het college meent echter concludeert echter dat een STUW-brede afspraak meer duidelijkheid biedt en gaat hierover in gesprek met de corporaties in aanloop naar de nieuwe stedelijke prestatieafspraken.

Commented [5.1.2E]: 5.1.2E Houden de afspraken in dat die alleen gelden voor 'nieuwe gevallen'?

Commented [5.1.2E]: Er is geen afspraak met Bo-Ex.

Vraag 4

Wat is de reden waarom GroenWest (en Mitros) de huurprijzen wel matigen en de overige corporaties niet?

Antwoord 4

Zie eerdere antwoorden.

Vraag 5

Deelt het college de mening van de SP dat met meer dan € 1.000 per maand voor een starterswoning SSH zich buiten elke werkelijkheid begeeft? Zo nee, waarom niet en zo ja, wil de wethouder SSH hiervoor spoedig eens stevig op de vingers tikken?

Antwoord 5

De SSH heeft een zeer beperkt niet-DAEB-bezit van ongeveer 150 woningen. Aangezien de SSH een categorale studentenhuysvester is, zetten zij deze woningen in voor deze specifieke doelgroep. Ze gebruiken deze woningen voor doorstroom van afgestudeerden uit hun studentenwoning. Hierbij hanteren ze een jongerencontract van 5 jaar met de achterliggende gedachte dat afgestudeerden een kansrijk carrière-pad voor zich hebben en daarmee na die 5 jaar ook op de woningmarkt kansrijker zijn dan andere woningzoekenden. Deze wijze van handelen helpt ook bij het zo goed mogelijk inzetten van de reguliere voorraad sociale huurwoningen; het biedt een alternatief aan afgestudeerden die direct na hun studie voldoen aan de voorwaarden voor een reguliere sociale huurwoning maar waarvan de kans groot is dat ze uiteindelijk een 'scheefhuurder' worden. De SSH heeft gezocht naar een passende benadering van de huur voor deze specifieke doelgroep. De SSH heeft halverwege 2021 alle woningen individueel laten taxeren. Deze taxaties laten zien dat alle woningen een markthuur hebben die (ver) boven de bovengrens van de middenhuur ligt. Omdat ze de woningen nog

wel voor deze specifieke doelgroep beschikbaar willen houden toppen ze alle huren af op de bovengrens van de middenhuur (in 2021 was dit €1.004). De SSH geeft aan het niet verantwoord te vinden meer maatschappelijk geld in te zetten voor een groep die in de nabije toekomst waarschijnlijk sterk in inkomen gaat stijgen en die nu al niet meer tot onze primaire doelgroep behoort. Het college heeft begrip voor deze werkwijze voor deze specifieke doelgroep bij dit zeer beperkte deel van het corporatiebezit. Het college begrijpt de benadering van de SSH voor deze specifieke doelgroep maar zal in aanloop naar de nieuwe prestatieafspraken ook met de SSH in gesprek gaan over deze werkwijze en daarbij aangeven in welke gevallen zij deze werkwijze als passend ervaren.

Vraag 6

In het aanbod op het tabblad 'Klein voor veel' staan drie kleine woningen (40 m2) van Mitros in Kanaleneiland-Noord die in de middenhuur worden verhuurd: waarom en waarom juist daar?

Antwoord 6

De huurprijs van de drie woningen in Kanaleneiland-Noord-Noord komen voort uit de gebiedsvisie. Die bevatte de wens om in dat deel van Kanaleneiland de woningvoorraad te differentiëren. De afgelopen jaren zijn hier door Mitros acht flats opgeknapt waarbij per flat de keuze is gemaakt op welke wijze bij te dragen aan de gewenste differentiatie. Na de renovatie zijn vier flats opnieuw sociaal verhuurd, twee flats naar de koop en twee flats naar de middenhuur gebracht. Bijna alle woningen in de twee middenhuur-flats zijn relatief ruim, maar er zitten ook een paar kleine hoekwoningen tussen die je in de tabel terugziet. Deze woningen worden door Mitros wel, maar zo goedkoop mogelijk, in de middenhuur verhuurd (enkele tientjes boven de sociale huurgrens). Op basis van het WWS-systeem mogen deze woningen, ondanks hun beperkte oppervlak, ook in de vrije sector (i.c. middenhuur) worden verhuurd. Mitros geeft aan dat deze woningen ondanks hun oppervlakte bijdragen aan het veelal beperkte aanbod aan de onderkant van het middenhuursegment voor de huishoudens die net teveel verdienen voor een sociale huurwoning.

Vraag 7

Wat is – per corporatie – de verhouding DAEB/Niet-DAEB bezit momenteel?

Antwoord 7

Het gaat op dit moment afgerond om de volgende percentages van ~~DAEB-en~~ niet-DAEB-woningen: Mitros, Portaal en Bo-Ex rond de ~~43~~%, Cazas ongeveer 5%, SSH (exclusief Jebber) zo'n 1,5% en Habion 0%. Nota bene, in het DAEB deel zitten ook woningen die door de jaarlijkse inkomensafhankelijke huurindexeringen inmiddels een vrije sector huurprijs kennen, maar een sociaal huurcontract hebben. Deze tellen dus niet mee als Niet-DAEB woning.

Vraag 8

Hoe groot was het aandeel van het totale woningaanbod van de corporaties over het laatste jaar dat in de vrije sector plaatsvond?

Antwoord 8

Het exacte aandeel in de mutaties wordt niet bijgehouden. Grofweg betreft het over het afgelopen jaar bij Mitros tussen de 5 à 10%, bij Portaal zo'n 6%, bij Cazas ongeveer 7 à 8%, bij Bo-Ex ongeveer 3% en bij de SSH minder dan 1% van de woningen. Onderstaande tabel uit de RWU-monitor geeft een goede indicatie van het totaalplaatje. In dit overzicht is de 'vrije sectorgrens' gelijk aan de liberalisatiegrens.

Tabel 6 Zelfstandige huurwoningen naar huurprijsklasse, per gemeente en U16, 1 januari 2021, aantallen

	onder kwaliteitskortingsgrens	onder lage aftoppingsgrens	onder hoge aftoppingsgrens	onder vrijesectorgrens	boven vrijesectorgrens	Totaal
Bunnik	46	411	162	228	75	922
De Bilt	490	2.441	536	1.206	341	5.014
De Ronde Venen	499	2.413	538	545	335	4.330
Houten	220	2.561	664	888	723	5.056
IJsselstein	286	1.792	609	591	133	3.411
Lopik	64	458	187	234	18	961
Montfoort	70	389	111	164	73	807
Nieuwegein	474	4.562	1.710	1.356	633	8.735
Oudewater	99	423	128	183	61	894
Stadste Veere	537	3.303	959	1.345	364	6.508
Utrecht	6.955	25.050	6.807	5.470	3.020	47.302
Utrechtse Woning	631	3.433	308	127	480	6.580
Vijfheerenlanden	343	1.457	424	462	103	2.789
Wijk bij Duurstede	134	958	395	380	294	2.161
Woerden	874	2.480	546	656	406	4.962
Zeist	1.073	4.202	1.105	1.293	487	8.160
TOTAAL	12.664	55.270	15.179	15.718	7.442	106.273

Bron: SWU Database 2021

Vraag 9

Tot slot nog de vraag waarom Mitros als enige corporatie haar vrijesectoraanbod niet op Woningnet zet.

Antwoord 9

Mitros merkt dat de mensen die op zoek zijn naar een middenhuurwoning niet zo snel op WoningNet kijken en het huuraanbod op hun website beter weten te vinden. Mitros noemt daarnaast de technische praktische voordelen die ze toe kunnen passen op de eigen website. Zo hebben ze het verhuurproces volledig kunnen digitaliseren met behulp van een huurpaspoort waarbij ook het toepassen van huurvoorrang bij het verhuizen van een sociale huurwoning naar een middenhuurwoning eenvoudig kan worden toegepast. Het college streeft er echter naar ook middenhuur zoveel mogelijk via WoningNet aangeboden te laten worden en gaat hierover in gesprek met Mitros.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,

Bijlage: Aanbod op Woningnet in de vrije sector door STUW-corporaties met huurprijzen boven de maximale middenhuurgrens
 Criterium middenhuur ligt tussen 50 en 80 m2, binnenstad 40 - 60 m2
 Periode: november 2020 tot nu

PLAATS	ADRES	WIJK	KAMERS	TYPE	OPPER- VLAKTE	ADV. NR. WONINGNET	NETTO HUUR	BOUWJAAR	CORPO	DATUM AANBOD
Utrecht	Dr. Schaepmanstraat 25	Noordwest	4k	egz	55 m2	95193	€ 1.112,00	1928	Portaal	apr-21
Utrecht	Miamidreef 14	Overvecht	4k	egz	63 m2	121085	€ 1.145,00	1986	Portaal	okt-21
Utrecht	Zuidpooldreef 40	Overvecht	4k	egz	64 m2	127226	€ 1.145,00	1991	Portaal	nov-21
Utrecht	Stormdijklaan 22	Zuid	4k	egz	64 m2	95317	€ 1.295,00	1957	Portaal	apr-21
De Meern	Secundusweg 36	Veldhuizen	3k	egz	66 m2	105022	€ 1.125,00	2005	Portaal	jun-21
Vleuten	Gele Irislaan 17	Vleuterweide	4k	egz	67 m2	78968	€ 1.184,00	2005	Portaal	jan-21
Utrecht	Steve Bikostraat 17	Noordoost	4k	egz	69 m2	108342	€ 1.190,00	1991	Portaal	jul-21
Utrecht	Bakhuizen van den Brinkstraat 26 E	West	3k	maisonnette	69 m2	89200	€ 1.293,00	2009	Portaal	mrt-21
Utrecht	Bakhuizen van den Brinkstraat 28 E	West	3k	maisonnette	70 m2	121747	€ 1.201,00	2009	Portaal	okt-21
Utrecht	Bakhuizen van den Brinkstraat 36 C	West	3k	maisonnette	70 m2	69704	€ 1.318,00	2009	Portaal	nov-20
Utrecht	Verlengde Houtrakgracht 279	Leidsche Rijn	3k	flat	71 m2	97441	€ 1.152,00	2004	Portaal	apr-21
Utrecht	Notebomenlaan 38	Oost	5k	egz	71 m2	74745	€ 1.200,00	1985	Portaal	nov-20
Utrecht	Verlengde Houtrakgracht 403	Leidsche Rijn	3k	flat	72 m2	102721	€ 1.152,00	2004	Portaal	jun-21
Utrecht	Kruisstraat 1	Noordoost	3k	beneden	58 m2	88488	€ 1.142,00	1987	Bo-ex	feb-21
Utrecht	Opaalweg 39	Zuid	5k	flat	80 m2	106700	€ 1.050,00	1958	Bo-ex	jul-21
Utrecht	Topaaslaan 18	Zuid	4k	flat	80 m2	127912	€ 1.084,00	1958	Bo-ex	nov-21
Utrecht	Bollenhofsestraat 224	Noordoost	3k	maisonnette	73 m2	70564	€ 1.034,00	1990	Bo-ex	nov-20

Overige corporaties: alleen aanbod in middenhuursegment

GroenWest: geen opmerkingen

SSH (vh Jebber) en Mitros: zie tabblad 'Klein te veel'

*N.B Mitros adverteert niet via Woningnet, maar via eigen website
<https://www.mitrosmiddenhuur.nl/huuraanbod>*

Bijlage: Aanbod SSH starterswoningen klein (40 - 50 m2) **tegen maximale middenhuurprijs** (Woningnet)
 Aanbod Mitros kleine woningen (40 m2) Kanaleneiland Noord-Noord in middenhuursegment (Mitros website)

N.B. Criterium middenhuur ligt tussen 50 en 80 m2, binnenstad 40 - 60 m2. Wij hebben 40 m2 als ondergrens genomen, omdat we daarin dus veel aanbod zien

PLAATS	ADRES	WIJK	KAMERS	TYPE	OPPER- VLAKTE	ADV. NR. WONINGNET	NETTO HUUR	BOUWJAAR	CORPO	DATUM AANBOD
Utrecht	Moskeeplein 35	West	2k	flat	41 m2	104911	€ 1.004,00	2014	SSH	jun-21
Utrecht	Haroekoeplein 56	West	2k	flat	41 m2	109126	€ 1.004,00	2014	SSH	jul-21
Utrecht	Moskeeplein 36	West	2k	flat	41 m2	121109	€ 1.004,00	2014	SSH	okt-21
Utrecht	Haroekoeplein 102	West	2k	flat	41 m2	132081	€ 1.004,00	2014	SSH	dec-21
Utrecht	Haroekoeplein 54	West	2k	flat	41 m2	134113	€ 1.004,00	2014	SSH	jan-22
Utrecht	Moskeeplein 3	West	2k	flat	42 m2	105137	€ 1.004,00	2014	SSH	jun-21
Utrecht	Helling 126	Zuid	1k	flat	43 m2	138096	€ 1.004,00	2016	SSH	feb-22
Utrecht	Moskeeplein 53	West	2k	flat	45 m2	138167	€ 1.004,00	2014	SSH	feb-22
Utrecht	Helling 61	Zuid	2k	flat	47 m2	109463	€ 1.004,00	2016	SSH	jul-21
Utrecht	Moskeeplein 10	West	1k	flat	47 m2	113580	€ 1.004,00	2014	SSH	aug-21
Utrecht	Helling 27	Zuid	3k	flat	47 m2	123578	€ 1.004,00	2016	SSH	okt-21
Utrecht	Helling 17	Zuid	3k	flat	47 m2	130543	€ 1.004,00	2016	SSH	dec-21
Utrecht	Moskeeplein 85	West	2k	flat	50 m2	108234	€ 1.004,00	2014	SSH	jul-21
Utrecht	Moskeeplein 79	West	2k	flat	50 m2	121075	€ 1.004,00	2014	SSH	okt-21
Utrecht	Adenauerlaan 132	Zuidwest	2k	flat	40 m2		€ 775,00	1960	Mitros	jul-21
Utrecht	Trumanlaan 149	zuidwest	2k	flat	40 m2		€ 775,00	1960	Mitros	jul-21
Utrecht	Trumanlaan 165	Zuidwest	2k	flat	40 m2		€ 795,00	1960	Mitros	jul-21

*Mitros adverteert onder de € 800 voor deze woningen, alle drie in Kanaleneiland Noord-Noord.
 Maar dus < 50 m2 en wel middenhuur, geen sociale huur. Waarom?*

PLAATS	ADRES	WIJK	KAMERS	TYPE	OPPER- VLAKTE	WONINGNR.	NETTO HUUR	INKOMENS- EIS	BOUWJAAR	CORPORATIE	BIJZONDERHEDEN	DATUM AANBOD
GroenWest												
Vleuten	Albert Schweitzerhof 10	Hindersteinlaan	3k	beneden	66 m2	95781	€ 763,00	40.024 - 49.959	2013	GroenWest		apr-21
Vleuten	Albert Schweitzerhof 24	Hindersteinlaan	3k	flat	66 m2	91975	€ 763,00	40.024 - 49.959	2013	GroenWest		mrt-21
Vleuten	Clara Egginkstraat 27	Nieuwevaart	3k	flat	64 m2	126355	€ 769,00	40.024 - 67.557	2002	GroenWest		nov-21
Vleuten	Burchtwal 55	Vleuterweide	3K	flat	69 m2	82676	€ 776,00	40.024 - 49.959	2011	GroenWest		jan-21
Vleuten	Albert Schweitzerhof 14	Hindersteinlaan	3k	flat	66 m2	126626	€ 782,00	44.655 - 67.557	2013	GroenWest		nov-21
Vleuten	Albert Schweitzerhof 19	Hindersteinlaan	3k	flat	66 m2	128403	€ 782,00	40.765 - 67.557	2013	GroenWest		dec-21
Vleuten	Clara Egginkstraat 23	Nieuwevaart	3k	beneden	64 m2	83602	€ 785,00	40.024 - 49.959	2002	GroenWest		jan-21
Vleuten	Clara Egginkstraat 11	Nieuwevaart	3k	beneden	64 m2	84831	€ 785,00	40.024 - 49.959	2002	GroenWest		feb-21
Vleuten	Clara Egginkstraat 19	Nieuwevaart	3k	beneden	64 m2	93798	€ 785,00	40.024 - 49.959	2002	GroenWest		apr-21
Vleuten	Burchtwal 97	Vleuterweide	3k	flat	70 m2	116762	€ 809,00	40.024 - 66.690	2011	GroenWest		sep-21
Vleuten	Albert Schweitzerhof 27	Hindersteinlaan	3k	flat	77 m2	96846	€ 811,00	40.024 - 66.690	2013	GroenWest		apr-21
Vleuten	Albert Schweitzerhof 7	Hindersteinlaan	3k	beneden	77 m2	112007	€ 826,00	40.024 - 49.959	2013	GroenWest		aug-21
Bo-ex												
Utrecht	Kruisstraat 1	Oudwijk-B-Wittevrouwen	3k	beneden	58 m2	88488	€ 1.142,00	≥ 65.000	1987	Bo-ex	LOTING	feb-21
Utrecht	Sumastrastraat 51	Lombok-Leidseweg	3k	beneden	71 m2	96504	€ 972,00	≥ 55.000	1988	Bo-ex	LOTING	apr-21
Utrecht	Bollenhofsestraat 224	Wittevrouwen-Zeeheldenbuurt	3k	maisonnette	73 m2	70564	€ 1.034,00	≥ 65.000	1990	Bo-ex	LOTING	nov-20
Utrecht	Opaalweg 39	Oud Hoograven-Tolsteeg	5k	flat	80 m2	106700	€ 1.050,00	≥ 65,000	1958	Bo-ex	LOTING	jul-21
Utrecht	Topaaslaan 18	Oud Hoograven-Tolsteeg	4k	flat	80 m2	127912	€ 1.084,00	≥ 65,000	1958	Bo-ex	LOTING	nov-21
Utrecht	Hebriden 80	Lunetten	5k	maisonnette	84 m2	84203	€ 1.119,00	≥ 65,000	1978	Bo-ex	LOTING	jan-21
Utrecht	Vogezen 82	Rivierenwijk-Dichterswijk	5k	beneden	84 m2	138647	€ 1.125,00	≥ 60,000	1977	Bo-ex	LOTING	feb-22
Utrecht	Vogezen 64	Lunetten	4k	maisonnette	84 m2	106708	€ 1.150,00	≥ 65,000	1977	Bo-ex	LOTING	jul-21
Utrecht	Dolomieten 90	Lunetten	4k	maisonnette	85 m2	114923	€ 1.150,00	≥ 65,000	1977	Bo-ex	LOTING	aug-21
Utrecht	Duke Ellingtonstraat 25	Leidsche Rijn	4k	maisonnette	92 m2	96175	€ 1.050,00	≥ 65,000	2009	Bo-ex	LOTING	apr-21
Utrecht	Hoefijzerstraat 33	Wittevrouwen-Zeeheldenbuurt	4k	maisonnette	96 m2	83962	€ 1.262,00	≥ 65,000	1987	Bo-ex	LOTING	jan-21
Utrecht	Jazzsingel 37	Leidsche Rijn	5k	flat	99 m2	113385	€ 1.145,00	≥ 65,000	2009	Bo-ex	LOTING	aug-21
Utrecht	Duke Ellingtonstraat 2	Leidsche Rijn	4k	maisonnette	100 m2	75535	€ 1.151,00	≥ 65,000	2011	Bo-ex	LOTING	nov-20
Utrecht	Jerome Kernplantsoen 40	Leidsche Rijn	3k	egz	119 m2	79384	€ 1.123,00	≥ 65.000	2005	Bo-ex	LOTING	dec-20
Jebber - SSH (vanaf maart 2021)												
Utrecht	Haroekeplein 82	Nieuw Engeland-Schepenbuurt	2k	flat	41 m2	126460	€ 850,00	40.024 - 67.557	2014	SSH	LOTING	nov-21
Utrecht	Haroekeplein 102	Nieuw Engeland-Schepenbuurt	2k	flat	41 m2	99322	€ 992,00	40.024 - 66.690	2014	SSH	LOTING	mei-21
Utrecht	Moskeeplein 35	Lombok-Leidseweg	2k	flat	41 m2	104911	€ 1.004,00	40.024 - 66.690	2014	SSH	LOTING	jun-21
Utrecht	Haroekeplein 56	Nieuw Engeland-Schepenbuurt	2k	flat	41 m2	109126	€ 1.004,00	40.024 - 66.690	2014	SSH	LOTING	jul-21
Utrecht	Moskeeplein 36	Lombok-Leidseweg	2k	flat	41 m2	121109	€ 1.004,00	40.024 - 66.690	2014	SSH	LOTING	okt-21
Utrecht	Haroekeplein 102	Nieuw Engeland-Schepenbuurt	2k	flat	41 m2	132081	€ 1.004,00	40.765 - 67.557	2014	SSH	LOTING	dec-21
Utrecht	Haroekeplein 54	Nieuw Engeland-Schepenbuurt	2k	flat	41 m2	134113	€ 1.004,00	40.765 - 67.557	2014	SSH	LOTING	jan-22
Utrecht	Moskeeplein 3	Lombok-Leidseweg	2k	flat	42 m2	105137	€ 1.004,00	40.024 - 66.690	2014	SSH	LOTING	jun-21
Utrecht	Helling 66	Oud Hoograven-Tolsteeg	1k	flat	43 m2	97728	€ 992,00	≥ 40,042	2016	SSH		apr-21
Utrecht	Helling 46	Oud Hoograven-Tolsteeg	1k	flat	43 m2	102282	€ 992,00	40.024 - 66.690	2016	SSH	LOTING	jun-21
Utrecht	Helling 46	Oud Hoograven-Tolsteeg	1k	flat	43 m2	105008	€ 992,00	≥ 40,042	2016	SSH		jun-21
Utrecht	Helling 126	Oud Hoograven-Tolsteeg	1k	flat	43 m2	138096	€ 1.004,00	40.765 - 67.557	2016	SSH	LOTING	feb-22
Utrecht	Moskeeplein 53	Lombok-Leidseweg	2k	flat	45 m2	138167	€ 1.004,00	40.765 - 67.557	2014	SSH	LOTING	feb-22
Utrecht	Helling 61	Oud Hoograven-Tolsteeg	2k	flat	47 m2	109463	€ 1.004,00	40.024 - 66.690	2016	SSH	LOTING	jul-21
Utrecht	Moskeeplein 10	Lombok-Leidseweg	1k	flat	47 m2	113580	€ 1.004,00	40.024 - 66.690	2014	SSH	LOTING	aug-21
Utrecht	Helling 27	Oud Hoograven-Tolsteeg	3k	flat	47 m2	123578	€ 1.004,00	40.024 - 66.690	2016	SSH	LOTING	okt-21
Utrecht	Helling 17	Oud Hoograven-Tolsteeg	3k	flat	47 m2	130543	€ 1.004,00	40.765 - 67.557	2016	SSH	LOTING	dec-21
Utrecht	Moskeeplein 85	Lombok-Leidseweg	2k	flat	50 m2	108234	€ 1.004,00	40.024 - 66.690	2014	SSH	LOTING	jul-21
Utrecht	Moskeeplein 79	Lombok-Leidseweg	2k	flat	50 m2	121075	€ 1.004,00	40.024 - 66.690	2014	SSH	LOTING	okt-21
Utrecht	Helling 59	Oud Hoograven-Tolsteeg	3k	flat	53 m2	90376	€ 992,00	≥ 40,042	2016	SSH		mrt-21
Utrecht	Helling 35	Oud Hoograven-Tolsteeg	3k	flat	53 m2	105217	€ 992,00	40.024 - 66.690	2016	SSH	LOTING	jun-21
Utrecht	Helling 422	Oud Hoograven-Tolsteeg	1k	flat	53 m2	111731	€ 1.004,00	40.024 - 66.690	2016	SSH	LOTING	aug-21
Utrecht	Helling 53	Oud Hoograven-Tolsteeg	3k	flat	55 m2	74194	€ 992,00	39.055 - 80.000	2016	Jebber	LOTING	nov-20
Utrecht	Helling 73	Oud Hoograven-Tolsteeg	3k	flat	55 m2	137435	€ 1.004,00	40.765 - 67.557	2016	SSH	LOTING	feb-22
Utrecht	Moskeeplein 84	Lombok-Leidseweg	2k	flat	57 m2	91165	€ 992,00	≥ 40,042	2014	SSH		mrt-21
Utrecht	Helling 19	Oud Hoograven-Tolsteeg	3k	flat	59 m2	77126	€ 992,00	≥ 39.055	2016	Jebber	LOTING	dec-20
Utrecht	Helling 71	Oud Hoograven-Tolsteeg	3k	flat	59 m2	85228	€ 992,00	40.024 - 80.000	2016	Jebber	LOTING	feb-21
Utrecht	Helling 83	Oud Hoograven-Tolsteeg	3k	flat	59 m2	125709	€ 1.004,00	40.024 - 67.557	2016	SSH	LOTING	nov-21
Utrecht	Helling 350	Oud Hoograven-Tolsteeg	1k	flat	59 m2	137696	€ 1.004,00	40.765 - 67.557	2016	SSH	LOTING	feb-22
Utrecht	Moskeeplein 66	Lombok-Leidseweg	2k	flat	61 m2	82971	€ 992,00	40.024 - 80.000	2014	Jebber	LOTING	jan-21
Utrecht	Moskeeplein 2	Lombok-Leidseweg	2k	flat	62 m2	83489	€ 992,00	40.024 - 80.000	2014	Jebber	LOTING	jan-21
Utrecht	Haroekeplein 94	Nieuw Engeland-Schepenbuurt	2k	flat	63 m2	105167	€ 1.004,00	40.024 - 66.690	2014	SSH	LOTING	jun-21
Utrecht	Haroekeplein 16	Nieuw Engeland-Schepenbuurt	3k	flat	70 m2	122636	€ 1.004,00	40.024 - 66.690	2014	SSH	LOTING	okt-21
Utrecht	Haroekeplein 90	Nieuw Engeland-Schepenbuurt	2k	flat	80 m2	82998	€ 992,00	40.024 - 80.000	2014	Jebber	LOTING	jan-21
Portaal												
Utrecht	Verlengde Houtrakgracht 277	Leidsche Rijn	3k	flat	52 m2	135099	€ 1.020,00	≥ 49.000	2004	Portaal		jan-22
Utrecht	Dr. Schaepmanstraat 25	Zuilen-West	4k	egz	55 m2	95193	€ 1.112,00	≥ 53.486	1928	Portaal		apr-21
Utrecht	Van Eechoudlaan 101	Kanaleneiland	4k	maisonnette	57 m2</							

Utrecht	Bakhuizen van den Brinkstraat 36 C	Nieuw Engeland-Schepenbuurt	3k	maisonnette	93 m2	89203	€ 1.318,00	≥ 62.065	2009	Portaal	mrt-21
Utrecht	Lahoredreef 1	Zambesidreef-Tigrisdreef	5k	egz	95 m2	95843	€ 1.195,00	≥ 57.470	1969	Portaal	apr-21
Utrecht	Amerikalaan 158	Kanaleneiland	6k	maisonnette	97 m2	119654	€ 1.200,00	≥ 64.102	1962	Portaal	okt-21
Utrecht	Jupiterstraat 22	Abstede-Gansstraat	5k	egz	97 m2	106600	€ 1.295,00	≥ 63.111	1976	Portaal	jul-21
Utrecht	Battutalaan 523	Kanaleneiland	3k	beneden	100 m2	100445	€ 1.463,00	≥ 70.000	2011	Portaal	mei-21
Utrecht	Augusto Sandinostraat 21	Tuindorp-Voordorp	4k	egz	106 m2	124395	€ 1.190,00	≥ 57.230	1991	Portaal	nov-21
De Meern	Veenwortel 25	Veldhuizen	4k	egz	108 m2	140287	€ 1.195,00	≥ 57.470	2001	Portaal	feb-22
Utrecht	Notebomenlaan 132	Abstede-Gansstraat	5k	egz	114 m2	110341	€ 1.395,00	≥ 67.070	1984	Portaal	aug-21
Utrecht	Oranjestraat 52	Binnenstad woongebied	4k	egz	121 m2	94325	€ 1.710,00	≥ 82.292	1982	Portaal	apr-21
Utrecht	Waalstraat 235	Rivierenwijk-Dichterswijk	4k	egz	128 m2	138426	€ 1.004,00	≥ 40.765	1981	Portaal	feb-22

Mitros											
Utrecht	Adenauerlaan 132	Kanaleneiland	2k	flat	40 m2		€ 775,00		1960	Mitros	2021
Utrecht	Trumanlaan 149	Kanaleneiland	2k	flat	40 m2		€ 775,00		1960	Mitros	2021
Utrecht	Trumanlaan 165	Kanaleneiland	2k	flat	40 m2		€ 795,00		1960	Mitros	2021
Utrecht	Edmond Audranstraat 177	Leidsche Rijn	2k	flat	57 m2		€ 810,00		2012	Mitros	2021
Utrecht	Edmond Audranstraat 217	Leidsche Rijn	2k	flat	57 m2		€ 810,00		2012	Mitros	2021
Utrecht	Wijde Begijnestraat 36	Binnenstad woongebied	2k	flat	75 m2		€ 1.004,00		1976	Mitros	2021
Utrecht	Trumanlaan 93	Kanaleneiland	3k	flat	80 m2		€ 900,00		1960	Mitros	2021
Utrecht	Koldijksterraklaan 125	Leidsche Rijn	2k	flat	82 m2		€ 1.004,00		2008	Mitros	2021
Utrecht	Muiderslotplantsoen 34	Zuilen-Noordoost	4k	flat	84 m2		€ 900,00		1958	Mitros	2021
Utrecht	Maria Theresiadreef 74	Wolgadreef-Neckardreef	3k	flat	84 m2		€ 1.031,00		2013	Mitros	2022
Utrecht	Al-Masoedilaan 56	Kanaleneiland	3k	flat	86 m2		€ 1.004,00		2016	Mitros	2021
Utrecht	Al-Masoedilaan 28	Kanaleneiland	3k	flat	87 m2		€ 1.004,00		2016	Mitros	2021
Utrecht	Al-Masoedilaan 30	Kanaleneiland	3k	flat	87 m2		€ 1.004,00		2016	Mitros	2021
Utrecht	Al-Masoedilaan 84	Kanaleneiland	3k	flat	87 m2		€ 1.031,00		2016	Mitros	2022
Utrecht	Aidadreef 139	Wolgadreef-Neckardreef	3k	flat	88 m2		€ 1.004,00		2013	Mitros	2021
Utrecht	Aidadreef 115	Wolgadreef-Neckardreef	3k	flat	88 m2		€ 1.031,00		2013	Mitros	2022
Utrecht	Aidadreef 51	Wolgadreef-Neckardreef	3k	flat	94 m2		€ 1.004,00		2013	Mitros	2021
Utrecht	Koldijksterraklaan 221	Leidsche Rijn	3k	flat	94 m2		€ 1.031,00		2008	Mitros	2022
Utrecht	Aidadreef 77	Wolgadreef-Neckardreef	3k	flat	96 m2		€ 1.004,00		2013	Mitros	2021
Utrecht	Al-Masoedilaan 114	Kanaleneiland	3k	flat	97 m2		€ 1.004,00		2016	Mitros	2021
Utrecht	Prof. Jan Bronnerlaan 306	Leidsche Rijn	4k	maisonnette	102 m2		€ 1.004,00		2010	Mitros	2021
Utrecht	Aidadreef 101	Wolgadreef-Neckardreef	4k	flat	103 m2		€ 1.004,00		2013	Mitros	2021
Utrecht	Al-Masoedilaan 88	Kanaleneiland	3k	flat	103 m2		€ 1.031,00		2016	Mitros	2022
Utrecht	Wibautstraat 31	Zuilen-Noordoost	3k	egz	124 m2		€ 1.031,00		2011	Mitros	2022
Utrecht	Donaudreef 86	Wolgadreef-Neckardreef	4k	maisonnette	130 m2		€ 1.004,00		2013	Mitros	2021
Utrecht	Aidadreef 81	Wolgadreef-Neckardreef	4k	maisonnette	130 m2		€ 1.031,00		2013	Mitros	2022

middenhuur vloeroppervlakte 50 - 80 m2 Binnenstad 40 - 60 m2

Wij nemen hier ook 40 - 50 m2 mee

opp middenhuur, huurprijs erboven 2021: max € 1.004 2022: max €1031

Bron: [Woningnet regio Utrecht](#)
[Mitros middenhuur](#)

BEANTWOORDING SCHRIFTELIJKE RAADSVRAGEN 2022, NUMMER 51

Datum	29 maart 2022
Van	College B&W
Behandeld door	5.1.2E 5.1.2E
Doorkiesnummer	5.1.2E
E-mailadres	5.1.2E @utrecht.nl
Kenmerk	xxxx
Beleidsveld	Wonen

Geachte leden van de raad,

Hierbij ontvangt u de beantwoording van de schriftelijke raadsragen jaargang 2022 nummer 51 van raadslid/raadsleden Schipper (SP) van 3 maart 2022 over Huurprijzen vrije sector corporatiebezit.

De gestelde vragen zijn onderaan bijgevoegd.

Vraag 1

Wat vindt het college van de gevraagde huurprijzen zoals aangegeven in dit overzicht?

Antwoord 1

Voorafgaand aan de beantwoording wil het college meegeven dat de oppervlaktes zoals opgenomen in het overzicht niet altijd overeenkomen met het gebruiksoppervlak (GBO) van de genoemde woning, terwijl in het Actieplan Middenhuur juist gewerkt wordt met GBO-maten. Ter illustratie: de Miamidreef is in het overzicht gekoppeld aan een oppervlakte van 63m², terwijl het volgens de BAG (Basisregistratie Adressen en Gebouwen) een GBO van 87m² betreft. Dit komt omdat een deel van de corporaties adverteren met een woningwaarderingssysteem oppervlak, dat betreft veelal ongeveer 70/80% van GBO, omdat daarin alleen woon- en slaapvertrekken zijn opgenomen. Omdat dit tot verwarring leidt hebben enkele corporaties al besloten nog uitsluitend te adverteren met een GBO-oppervlak; zo biedt Portaal woningen sinds november 2021 aan in GBO. Ook de andere corporaties bieden hun vrije sectorwoningen zoveel mogelijk aan in GBO of zijn, als zij over de juiste informatie beschikken, dat te doen. Met het oog op bovenstaande constatering lijken de gevraagde huurprijzen grotendeels aan te sluiten bij het Actieplan (zie antwoord 3).

Vraag 2

Is het college het met de SP eens dat de Utrechtse corporaties als sociaal verantwoordelijke ondernemingen ook de huren in hun vrijesectoraanbod zouden moeten matigen en in lijn brengen met de begrenzingen van het Actieplan Middenhuur? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 2

Ja, daarbij heeft het college echter wel oog voor de Woningwet die (sinds de scheiding van DAEB - niet-DAEB) voorschrijft dat de niet-DAEB-tak van een corporatie zichzelf moet kunnen bedruipen.

Vraag 3

Indien eens met de stellingname van de SP: wat heeft het college gedaan of gaat het doen om dit te bewerkstelligen, zoals overigens reeds toegezegd in de commissie Stad en Ruimte van 10 juni 2021?

Antwoord 3

In de stedelijke prestatieafspraken is aangegeven dat er met corporaties afspraken worden gemaakt over het omzetten van hun niet-DAEB-woningen, zodat deze na mutatie passen binnen het Actieplan Middenhuur. De heersende praktijk bij de corporaties is dat ze dit veelal ook doen. Bij enkele corporaties zijn hier ook afspraken in de individuele prestatieafspraken over opgenomen (GroenWest/Cazas en Portaal). De afspraak is daar dat deze corporatie de vrije sector huurwoningen grotendeels inzetten voor middeninkomens, de streefhuren daarop aanpassen en dat zij hierbij grotendeels handelen conform het actieplan middenhuur (2017). Mitros werkt vrijwillig bij de verhuur conform het actieplan Middenhuur. Bo-Ex handelde in 2021 in de praktijk ook conform de afspraak zoals die er met Cazas en Portaal is omdat zij grotendeels conform actieplan verhuurden. Bij 12 van de 25 woningen die zij niet-DAEB verhuurd was de oppervlakte kleiner dan 80 m2 GBO en de huurprijs hoger dan in het actieplan. Deze woningen waren overigens allemaal voor de scheiding DAEB – niet-DAEB al geliberaliseerd. Twee daarvan, de Opaalweg en Topaasweg, betreffen woon-werkwoningen, met een bedrijfs-/kantoorruimte op de begane grond. Het college vindt echter dat in aanloop naar de stedelijke prestatieafspraken nader in gesprek gegaan moet worden omdat een STUW-brede afspraak meer duidelijkheid biedt.

Vraag 4

Wat is de reden waarom GroenWest (en Mitros) de huurprijzen wel matigen en de overige corporaties niet?

Antwoord 4

Zie eerdere antwoorden.

Vraag 5

Deelt het college de mening van de SP dat met meer dan € 1.000 per maand voor een starterswoning SSH zich buiten elke werkelijkheid begeeft? Zo nee, waarom niet en zo ja, wil de wethouder SSH hiervoor spoedig eens stevig op de vingers tikken?

Antwoord 5

De SSH heeft een zeer beperkt niet-DAEB-bezit van ongeveer 150 woningen; aangezien de SSH een categorale studentenhuusvestering is, zetten zij deze woningen in voor deze specifieke doelgroep. Ze gebruiken deze woningen voor doorstroom van afgestudeerden uit hun studentenwoning. Hierbij hanteren ze een jongerencontract van 5 jaar met de achterliggende gedachte dat afgestudeerden een kansrijk carrière-pad voor zich hebben en daarmee na die 5 jaar ook op de woningmarkt kansrijker zijn dan andere woningzoekenden. Deze wijze van handelen helpt ook bij het zo goed mogelijk inzetten van de reguliere voorraad sociale huurwoningen; het biedt een alternatief aan afgestudeerden die direct na hun studie voldoen aan de voorwaarden voor een reguliere sociale huurwoning maar waarvan de kans groot is dat ze uiteindelijk een 'scheefhuurder' worden. De SSH heeft gezocht naar een passende benadering van de huur voor deze specifieke doelgroep. De SSH heeft halverwege 2021 alle woningen individueel laten taxeren. Deze taxaties laten zien dat alle woningen een markthuur hebben die (ver) boven de bovengrens van de middenhuur ligt. Omdat ze de woningen nog wel voor deze specifieke doelgroep beschikbaar willen houden toppen ze alle huren af op de bovengrens van de middenhuur (in 2021 was dit €1.004). De SSH geeft aan het niet verantwoord te vinden meer maatschappelijk geld in te zetten voor een groep die in de nabije toekomst waarschijnlijk sterk in inkomen gaat stijgen en die nu al niet meer tot onze primaire doelgroep behoort. Het college heeft begrip voor deze werkwijze voor deze specifieke doelgroep bij dit zeer beperkte deel van het corporatiebezit.

Vraag 6

In het aanbod op het tabblad 'Klein voor veel' staan drie kleine woningen (40 m2) van Mitros in Kanaleneiland-Noord die in de middenhuur worden verhuurd: waarom en waarom juist daar?

Antwoord 6

De huurprijs van de drie woningen in Kanaleneiland-Noord-Noord komen voort uit de gebiedsvisie. Die bevatte de wens om in dat deel van Kanaleneiland de woningvoorraad te differentiëren. De afgelopen jaren zijn hier door Mitros acht flats opgeknapt waarbij per flat de keuze is gemaakt op welke wijze bij te dragen aan de gewenste differentiatie. Na de renovatie zijn vier flats opnieuw sociaal verhuurd, twee flats naar de koop en twee flats naar de middenhuur gebracht. Bijna alle woningen in de twee middenhuur-flats zijn relatief ruim, maar er zitten ook een paar kleine hoekwoningen tussen die je in de tabel terugziet. Deze woningen worden door Mitros wel, maar zo goedkoop mogelijk, in de middenhuur verhuurd (enkele tientjes boven de sociale huurgrens). Op basis van het WVS-systeem mogen deze woningen, ondanks hun beperkte oppervlak, ook in de vrije sector (i.c. middenhuur) worden verhuurd. Mitros geeft aan dat deze woningen ondanks hun oppervlakte bijdragen aan het veelal beperkte aanbod aan de onderkant van het middenhuursegment voor de huishoudens die net teveel verdienen voor een sociale huurwoning.

Vraag 7

Wat is – per corporatie – de verhouding DAEB/Niet-DAEB bezit momenteel?

Antwoord 7

Het gaat op dit moment afgerond om de volgende verhoudingen van DAEB- en niet-DAEB-woningen: Mitros, Portaal en Bo-Ex rond de 3%, Cazas ongeveer 5%, SSH (exclusief Jebber) zo'n 1,5% en Habion 0%.

Vraag 8

Hoe groot was het aandeel van het totale woningaanbod van de corporaties over het laatste jaar dat in de vrije sector plaatsvond?

Antwoord 8

Onderstaande tabel uit de [RWU-monitor](#) geeft een goede indicatie van het totaalplaatje.

Tabel 6 Zelfstandige huurwoningen naar huurprijsklasse, per gemeente en U16, 1 januari 2021, aantallen

	onder kwaliteitskortingsgrens	onder lage aftoppingsgrens	onder hoge aftoppingsgrens	onder vrijesectorgrens	boven vrijesectorgrens	Totaal
Bunnik	46	411	162	228	75	922
De Bilt	490	2.441	536	1.206	341	5.014
De Ronde Venen	499	2.413	538	545	335	4.330
Houten	220	2.561	664	888	723	5.056
IJsselstein	286	1.792	609	591	133	3.411
Lopik	64	458	187	234	18	961
Montfoort	70	389	111	164	73	807
Nieuwegein	474	4.562	1.710	1.356	633	8.735
Oudewater	99	423	128	183	61	894
Stichtse Vecht	516	3.053	850	1.345	351	6.023
Utrecht	6.955	25.050	6.807	5.470	3.020	47.302
Utrechtse Heuvelrug	531	3.131	308	313	180	4.566
Vijfheerenlanden	343	1.457	424	462	103	2.789
Wijk bij Duurstede	134	958	395	380	294	2.161
Woerden	874	2.480	546	656	406	4.962
Zeist	1.073	4.202	1.105	1.293	487	8.160
TOTAAL	12.664	55.270	15.179	15.718	7.442	106.273

Bron: RWU Databank 2021

Vraag 9

Tot slot nog de vraag waarom Mitros als enige corporatie haar vrijesectoraanbod niet op Woningnet zet.

Antwoord 9

Mitros merkt dat de mensen die op zoek zijn naar een middenhuurwoning niet zo snel op WoningNet kijken en het huuraanbod op hun website beter weten te vinden. Mitros noemt daarnaast de technische praktische voordelen die ze toe kunnen passen op de eigen website. Zo hebben ze het verhuurproces volledig kunnen digitaliseren met behulp van een huurpaspoort waarbij ook het toepassen van huurvoorrang bij het verhuizen van een sociale huurwoning naar een middenhuurwoning eenvoudig kan worden toegepast.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,

BEANTWOORDING SCHRIFTELIJKE RAADSVRAGEN 2022, NUMMER 51

Datum	29 maart 2022
Van	College B&W
Behandeld door	5.1.2E 5.1.2E
Doorkiesnummer	5.1.2E
E-mailadres	5.1.2E @utrecht.nl
Kenmerk	XXXX
Beleidsveld	Wonen

Geachte leden van de raad,

Hierbij ontvangt u de beantwoording van de schriftelijke raadsragen jaargang 2022 nummer 51 van raadslid/raadsleden Schipper (SP) van 3 maart 2022 over Huurprijzen vrije sector corporatiebezit.

De gestelde vragen zijn onderaan bijgevoegd.

Vraag 1

Wat vindt het college van de gevraagde huurprijzen zoals aangegeven in dit overzicht?

Antwoord 1

Voorafgaand aan de beantwoording wil het college meegeven dat de oppervlaktes zoals opgenomen in het overzicht niet altijd overeenkomen met het gebruiksoppervlak (GBO) van de genoemde woning, terwijl in het Actieplan Middenhuur juist gewerkt wordt met GBO-maten. Ter illustratie: de Miamidreef is in het overzicht gekoppeld aan een oppervlakte van 63m², terwijl het volgens de BAG (Basisregistratie Adressen en Gebouwen) een GBO van 87m² betreft. bij Kruisstraat 1 staat in de tabel een oppervlak van 58m² maar in BAG een GBO van 78m². Dit komt omdat een deel van de corporaties adverteren met een woningwaarderingsstelseloppervlak, dat betreft veelal ongeveer 70/80% van GBO, omdat daarin alleen woon- en slaapvertrekken zijn opgenomen. Omdat dit tot verwarring leidt hebben enkele corporaties al besloten nog uitsluitend te adverteren met een GBO-oppervlak; zo biedt Portaal woningen sinds november 2021 aan in GBO. Ook de andere corporaties bieden hun vrije sectorwoningen zoveel mogelijk aan in GBO of zijn, als zij over de juiste informatie beschikken, dat te doen. Met het oog op bovenstaande constatering lijken de gevraagde huurprijzen grotendeels aan te sluiten bij het Actieplan (zie antwoord 3).

Commented [5.1.2E]: Check corpo's: ervaart/ervoer iedereen verschil tussen VWS-aanbieden en werkelijke GBO

Commented [5.1.2E]: Check: is dit voornemen of nieuwe praktijk.

Vraag 2

Is het college het met de SP eens dat de Utrechtse corporaties als sociaal verantwoordelijke ondernemingen ook de huren in hun vrijesectoraanbod zouden moeten matigen en in lijn brengen met de begrenzingen van het Actieplan Middenhuur? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 2

Ja, daarbij heeft het college echter wel oog voor de Woningwet die (sinds de scheiding van DAEB - niet-DAEB) voorschrijft dat de niet-DAEB-tak van een corporatie zichzelf moet kunnen bedruipen.

Vraag 3

Indien eens met de stellingname van de SP: wat heeft het college gedaan of gaat het doen om dit te bewerkstelligen, zoals overigens reeds toegezegd in de commissie Stad en Ruimte van 10 juni 2021?

Antwoord 3

In de stedelijke prestatieafspraken 2020 is aangegeven dat er met corporaties afspraken zullen worden gemaakt over het omzetten van hun niet-DAEB-woningen, zodat deze na mutatie passen binnen het Actieplan Middenhuur. De heersende praktijk bij de corporaties is dat ze dit veelal ook doen. Bij enkele corporaties zijn hier ook afspraken in de individuele prestatieafspraken over opgenomen (GroenWest/Cazas en Portaal). De afspraak is daar dat deze corporatie de vrije sector huurwoningen grotendeels inzetten voor middeninkomens, de streefhuren daarop aanpassen en dat zij hierbij grotendeels handelen conform het actieplan middenhuur (2017). Mitros werkt vrijwillig bij de verhuur conform het actieplan Middenhuur. Bo-Ex handelde in 2021 in de praktijk ook conform de afspraak zoals die er met Cazas en Portaal is omdat zij grotendeels conform actieplan verhuurden. Bij 12 van de 25 woningen die zij niet-DAEB verhuurd was de oppervlakte kleiner dan 80 m2 GBO en de huurprijs hoger dan in het actieplan. Deze woningen waren overigens allemaal voor de scheiding DAEB – niet-DAEB al geliberaliseerd. Twee daarvan, de Opaalweg en Topaasweg, betreffen woon-werkwoningen, met een bedrijfs-/kantoorruimte op de begane grond. Het college vindt echter dat in aanloop naar de stedelijke prestatieafspraken nader in gesprek gegaan moet worden omdat meent echter dat een STUW-brede afspraak meer duidelijkheid biedt en gaat hierover in gesprek met de corporaties in aanloop naar de nieuwe stedelijke prestatieafspraken.

Commented [5.1.2E]: Checkvraag 5.1.2E Voldoet verhuur binnen bandbreedte AMH dan niet aan "zichzelf bedruipen"? Ik denk namelijk dat je uit evaluatie AMH kan halen dat AMH nog behoorlijk past binnen marktconformiteit. Check

Commented [5.1.2E]: 5.1.2E Houden de afspraken in dat die alleen gelden voor 'nieuwe gevallen'?

Vraag 4

Wat is de reden waarom GroenWest (en Mitros) de huurprijzen wel matigen en de overige corporaties niet?

Antwoord 4

Zie eerdere antwoorden.

Vraag 5

Deelt het college de mening van de SP dat met meer dan € 1.000 per maand voor een starterswoning SSH zich buiten elke werkelijkheid begeeft? Zo nee, waarom niet en zo ja, wil de wethouder SSH hiervoor spoedig eens stevig op de vingers tikken?

Antwoord 5

De SSH heeft een zeer beperkt niet-DAEB-bezit van ongeveer 150 woningen; aangezien de SSH een categorale studentenhuusvestering is, zetten zij deze woningen in voor deze specifieke doelgroep. Ze gebruiken deze woningen voor doorstroom van afgestudeerden uit hun studentenwoning. Hierbij hanteren ze een jongerencontract van 5 jaar met de achterliggende gedachte dat afgestudeerden een kansrijk carrière-pad voor zich hebben en daarmee na die 5 jaar ook op de woningmarkt kansrijker zijn dan andere woningzoekenden. Deze wijze van handelen helpt ook bij het zo goed mogelijk inzetten van de reguliere voorraad sociale huurwoningen; het biedt een alternatief aan afgestudeerden die direct na hun studie voldoen aan de voorwaarden voor een reguliere sociale huurwoning maar waarvan de kans groot is dat ze uiteindelijk een 'scheefhuurder' worden. De SSH heeft gezocht naar een passende benadering van de huur voor deze specifieke doelgroep. De SSH heeft halverwege 2021 alle woningen individueel laten taxeren. Deze taxaties laten zien dat alle woningen een markthuurlen hebben die (ver) boven de bovengrens van de middenhuur ligt. Omdat ze de woningen nog wel voor deze specifieke doelgroep beschikbaar willen houden toppen ze alle huren af op de bovengrens van de middenhuur (in 2021 was dit €1.004). De SSH geeft aan het niet verantwoord te vinden meer maatschappelijk geld in te zetten voor een groep die in de nabije toekomst waarschijnlijk

sterk in inkomen gaat stijgen en die nu al niet meer tot onze primaire doelgroep behoort. Het college heeft begrip voor deze werkwijze voor deze specifieke doelgroep bij dit zeer beperkte deel van het corporatiebezit.

Vraag 6

In het aanbod op het tabblad 'Klein voor veel' staan drie kleine woningen (40 m2) van Mitros in Kanaleneiland-Noord die in de middenhuur worden verhuurd: waarom en waarom juist daar?

Antwoord 6

De huurprijs van de drie woningen in Kanaleneiland-Noord-Noord komen voort uit de gebiedsvisie. Die bevatte de wens om in dat deel van Kanaleneiland de woningvoorraad te differentiëren. De afgelopen jaren zijn hier door Mitros acht flats opgeknapt waarbij per flat de keuze is gemaakt op welke wijze bij te dragen aan de gewenste differentiatie. Na de renovatie zijn vier flats opnieuw sociaal verhuurd, twee flats naar de koop en twee flats naar de middenhuur gebracht. Bijna alle woningen in de twee middenhuur-flats zijn relatief ruim, maar er zitten ook een paar kleine hoekwoningen tussen die je in de tabel terugziet. Deze woningen worden door Mitros wel, maar zo goedkoop mogelijk, in de middenhuur verhuurd (enkele tientjes boven de sociale huurgrens). Op basis van het WWS-systeem mogen deze woningen, ondanks hun beperkte oppervlak, ook in de vrije sector (i.c. middenhuur) worden verhuurd. Mitros geeft aan dat deze woningen ondanks hun oppervlakte bijdragen aan het veelal beperkte aanbod aan de onderkant van het middenhuursegment voor de huishoudens die net teveel verdienen voor een sociale huurwoning.

Vraag 7

Wat is – per corporatie – de verhouding DAEB/Niet-DAEB bezit momenteel?

Antwoord 7

Het gaat op dit moment afgerond om de volgende verhoudingen-percentages van DAEB- en niet-DAEB-woningen: Mitros, Portaal en Bo-Ex rond de 3%, Cazas ongeveer 5%, SSH (exclusief Jebber) zo'n 1,5% en Habion 0%.

Vraag 8

Hoe groot was het aandeel van het totale woningaanbod van de corporaties over het laatste jaar dat in de vrije sector plaatsvond?

Antwoord 8

Onderstaande tabel uit de [RWU-monitor](#) geeft een goede indicatie van het totaalplaatje.

Commented [5.1.2E]: Moskeeplein 35 is in WOZ-waardeloket 55m2, dus dichtbij 60m2. Maar Helling 126 bijvoorbeeld maar 51m2.

Commented [5.1.2E]: 5.1.2E Passen deze woningen qua m2 ook bij bovengrens middenhuur? Oftewel gaat het om woningen van 80 m2 (rest stad) of 60 m2 (centrum)?

Zo nee, zijn ze beduidend kleiner dan ben ik het niet eens met kwalificatie 'begrip voor deze werkwijze'.

Commented [5.1.2E]: 5.1.2E Wat is vrije sectorgrens? Wordt hier bedoeld liberalisatiegrens?
De ruim 3.000 w boven vrije sectorgrens zijn toch gelijk te stellen aan niet-Daeb en daarmee is vraag hoe dit zich verhoudt tit antw op vorige vraag over percentage niet-Daeb want ruim 3.000 van ruim 47.000 is ruim 7%. Check.

Tabel 6 Zelfstandige huurwoningen naar huurprijsklasse, per gemeente en U16, 1 januari 2021, aantallen

	onder kwaliteitskortingsgrens	onder lage aftoppingsgrens	onder hoge aftoppingsgrens	onder vrijesectorgrens	boven vrijesectorgrens	Totaal
Bunnik	46	411	162	228	75	922
De Bilt	490	2.441	536	1.206	341	5.014
De Ronde Venen	499	2.413	538	545	335	4.330
Houten	220	2.561	664	888	723	5.056
IJsselstein	286	1.792	609	591	133	3.411
Lopik	64	458	187	234	18	961
Montfoort	70	389	111	164	73	807
Nieuwegein	474	4.562	1.710	1.356	633	8.735
Oudewater	99	423	128	183	61	894
Stadste Veete	537	3.373	859	1.345	364	6.538
Utrecht	6.955	25.050	6.807	5.470	3.020	47.302
Utrechtse Woning	631	3.433	308	127	480	6.686
Vijfheerenlanden	343	1.457	424	462	103	2.789
Wijk bij Duurstede	134	958	395	380	294	2.161
Woerden	874	2.480	546	656	406	4.962
Zeist	1.073	4.202	1.105	1.293	487	8.160
TOTAAL	12.664	55.270	15.179	15.718	7.442	106.273

Bron: SWU Database 2021

Vraag 9

Tot slot nog de vraag waarom Mitros als enige corporatie haar vrijesectoraanbod niet op Woningnet zet.

Antwoord 9

Mitros merkt dat de mensen die op zoek zijn naar een middenhuurwoning niet zo snel op WoningNet kijken en het huuraanbod op hun website beter weten te vinden. Mitros noemt daarnaast de technische praktische voordelen die ze toe kunnen passen op de eigen website. Zo hebben ze het verhuurproces volledig kunnen digitaliseren met behulp van een huurpaspoort waarbij ook het toepassen van huurvoorrang bij het verhuizen van een sociale huurwoning naar een middenhuurwoning eenvoudig kan worden toegepast. Het college streeft er echter naar ook middenhuur zoveel mogelijk via WoningNet aangeboden te laten worden en gaat hierover in gesprek met Mitros.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,

From: "5.1.2E" <[redacted]@utrecht.nl>
Sent: Mon, 7 Mar 2022 11:42:34 +0200
To: "5.1.2E" <[redacted]@utrecht.nl>
Subject: RE: Graag beantwoording: SV 2022 nr. 51 Huurprijzen vrije sector corporatiebezit + bijlage
Attachments: SV 2022_051_Huurprijzen vrije sector corporatiebezit (1).docx

Hoi 5.1.2E

Zie bijgevoegd. De bijlagen staan alleen in pdf in BMT.

Met vriendelijke groet,

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E <[redacted]@utrecht.nl>

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte



Van: 5.1.2E <[redacted]@utrecht.nl>

Verzonden: maandag 7 maart 2022 10:41

Aan: 5.1.2E <[redacted]@utrecht.nl>

Onderwerp: FW: Graag beantwoording: SV 2022 nr. 51 Huurprijzen vrije sector corporatiebezit + bijlage

Dag 5.1.2E

Kan jij voor mij de word-versie uit BMT vissen van deze vragenset?

Met vriendelijke groet,

5.1.2E 5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E <[redacted]@utrecht.nl>

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte

maandag tot en met donderdag



Van: 5.1.2E <[redacted]@utrecht.nl>

Verzonden: vrijdag 4 maart 2022 09:25

Aan: [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>; [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>

Onderwerp: FW: Graag beantwoording: SV 2022 nr. 51 Huurprijzen vrije sector corporatiebezit + bijlage

Voor het lijstje van maandag...

Van: [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>

Verzonden: donderdag 3 maart 2022 16:45

Aan: [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>; [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>

CC: [redacted] <[redacted]@utrecht10.nl>; [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>; [redacted]

[redacted] <[redacted]@utrecht.nl>

Onderwerp: RE: Graag beantwoording: SV 2022 nr. 51 Huurprijzen vrije sector corporatiebezit + bijlage

Blijkbaar was ik net te vroeg met uitzetten. Zojuist worden bijgevoegde bijlagen toegevoegd bij de SV (zie bijlage).

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted] <[redacted]@utrecht.nl>

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte



Van: [redacted]

Verzonden: donderdag 3 maart 2022 16:42

Aan: [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>; [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>

CC: [redacted] <[redacted]@utrecht10.nl>; [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>; [redacted]

[redacted] <[redacted]@utrecht.nl>

Onderwerp: Graag beantwoording: SV 2022 nr. 51 Huurprijzen vrije sector corporatiebezit + bijlage

Hoi [redacted]

Bijgevoegde SV zijn binnengekomen. Kunnen jullie een beantwoording maken?

De deadline is uiterlijk donderdag 24 maart om 12.00 uur bij mij aanleveren. Ze gaan dan de week erop mee in het college.

We hebben een staf wonen op 14 maart en daarna op 28 maart. Als de staf wonen van 14 maart te vroeg komt, moet het worden afgestemd via de dagmap.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted] <[redacted]@utrecht.nl>

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte





Van: Stafbureau Gemeentesecretaris <[redacted]@utrecht.nl>

Verzonden: donderdag 3 maart 2022 15:59

Aan: [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>; [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>; [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>; [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>; [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>

CC: [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>; !BSN BO BA Bestuursadvisering <[redacted]@utrecht.nl>

Onderwerp: FW: SV 2022 nr. 51 Huurprijzen vrije sector corporatiebezit + bijlage

Beste collega's,

Zojuist zijn de SV 2022 nr. 51 + bijlage van Tim Schipper (SP) over **Huurprijzen vrije sector corporatiebezit** in iBabs geplaatst en op [internet](#) gepubliceerd.

Beantwoording graag zo spoedig mogelijk, **doch antwoord uiterlijk in de B&W vergadering van 29 maart 2022**. Dit betekent het antwoord na bestuurlijke afstemming ter agendering aanbieden via BMT (in het juiste format van [Xential](#) inclusief zaaknummer) uiterlijk op donderdag 24 maart 2022 om 13:00 uur.

Klik [hier](#) voor een instructie beantwoording schriftelijke vragen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted] <[redacted]@utrecht.nl>

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Bestuursondersteuning

dinsdag, woensdag, donderdag, vrijdag

Postbus 16200

3500 CE Utrecht



Van: Vragen <[redacted]@utrecht.nl>

Verzonden: donderdag 3 maart 2022 15:05

Aan: !RO ROVerzendlijstRaadsstukken <[redacted]@utrecht.nl>

Onderwerp: SV 2022 nr. 51 Huurprijzen vrije sector corporatiebezit + bijlage

Beste raadsleden,

Zojuist zijn de SV 2022 nr. 51 + bijlage van Tim Schipper (SP) over **Huurprijzen vrije sector corporatiebezit** in iBabs geplaatst en op [internet](#) gepubliceerd.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

5.1.2E

M: 5.1.2E

E: 5.1.2E @utrecht.nl

www.utrecht.nl

gemeente Utrecht

Raadsorganen

Griffie

Stadhuisbrug 1

5.1.2E

Postbus 16200

3500 CE Utrecht



Gemeente Utrecht

#raad030





Schriftelijke vragen over Huurprijzen vrije sector corporatiebezit

3 maart 2022

Gesteld door:

- Tim Schipper, SP

Vragen

Onder andere tijdens het commissiedebat van 17 februari 2022, over de voorgestelde wijzigingen in het Actieplan Middenhuur, vroeg de SP aandacht voor de extreme huurprijzen die de meeste Utrechtse corporaties rekenen voor hun bezit in de vrije sector dat qua woonoppervlak binnen de grenzen van het Actieplan valt. De SP koestert de regulering van de middenhuur via het Actieplan en zou die, naast nieuwbouw, ook toegepast willen zien op de bestaande voorraad. Als sociaal verantwoordelijke ondernemingen zouden de corporaties voor hun vrijesectorbezit wat de SP betreft mee moeten liften met het Actieplan Middenhuur. In dat kader heeft de SP-fractie het aanbod van de corporaties in de vrije sector onderzocht in de periode eind 2020-heden. Daaruit rijst een verontrustend beeld op.

In de bijlage '20220302 vrije sector huur per corporatie nov 2020-feb 2022' staat een overzicht van het aanbod en de daarvoor gevraagde netto huren. In het **tabblad 'boven middenhuur'** staan de verhuringen van woningen die qua oppervlak onder het Actieplan zouden passen. Het zijn met name Bo-Ex en Portaal die hele stevige huurprijzen hanteren, met als uitschieter Portaal dat € 1.318 vraagt voor een 3-kamermaisonette van 70 m² in West, maar ook €1.142 voor 58 m² in de Kruisstraat (Bo-Ex) springt er nog bovenuit.

Daarnaast is in het tabblad **'totaal per corporatie'** een overzicht van al het vrijesectoraanbod te zien, waarbij opvalt dat GroenWest behoorlijk binnen de lijntjes kleurt en Mitros, op enkele uitzonderingen na in mindere mate ook, maar dat met name SSH (voorheen Jebber) constant de bovengrens van de middenhuur opzoekt, ook voor de woningen kleiner dan 50 m² (zie hiervoor ook het tabblad **'Klein voor veel'**).

Hierover heeft de SP de volgende vragen:

1. Wat vindt het college van de gevraagde huurprijzen zoals aangegeven in dit overzicht?
2. Is het college het met de SP eens dat de Utrechtse corporaties als sociaal verantwoordelijke ondernemingen ook de huren in hun vrijesectoraanbod zouden moeten matigen en in lijn brengen met de begrenzings van het Actieplan Middenhuur? Zo nee, waarom niet?
3. Indien eens met de stellingname van de SP: wat heeft het college gedaan of gaat het doen om dit te bewerkstelligen, zoals overigens reeds toegezegd in de commissie Stad en Ruimte van 10 juni 2021¹?
4. Wat is de reden waarom GroenWest (en Mitros) de huurprijzen wel matigen en de overige corporaties niet?

¹ Zie pagina 18 van het [verslag](#).

5. Deelt het college de mening van de SP dat met meer dan € 1.000 per maand voor een starterswoning SSH zich buiten elke werkelijkheid begeeft? Zo nee, waarom niet en zo ja, wil de wethouder SSH hiervoor spoedig eens stevig op de vingers tikken?
6. In het aanbod op het tabblad '**Klein voor veel**' staan drie kleine woningen (40 m²) van Mitros in Kanaleneiland-Noord die in de middenhuur worden verhuurd: waarom en waarom juist daar?

Het valt de SP op dat het aantal corporatiewoningen dat in de vrije sector wordt verhuurd behoorlijk hoog is.

7. Wat is – per corporatie – de verhouding DAEB/Niet-DAEB bezit momenteel?
8. Hoe groot was het aandeel van het totale woningaanbod van de corporaties over het laatste jaar dat in de vrije sector plaatsvond?
9. Tot slot nog de vraag waarom Mitros als enige corporatie haar vrijesectoraanbod niet op Woningnet zet.

From: "5.1.2E 5.1.2E" <5.1.2E@sshxl.nl>
Sent: Tue, 8 Mar 2022 09:54:32 +0200
To: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Subject: RE: Hulp schriftelijke vragen SP

Helder, dan succes met de formulering!
Lees graag nog even mee met de geformuleerde lijn.

Groetjes 5.1.2E

Met vriendelijke groet,

5.1.2E 5.1.2E
5.1.2E



SSH

Bezoekadres Plompstorengracht 9, 3512 CA Utrecht

W www.sshxl.nl | **T** +31 (0) 88 730 4200 | Direct nummer: 5.1.2E



Van: 5.1.2E 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>

Verzonden: dinsdag 8 maart 2022 08:52

Aan: 5.1.2E 5.1.2E <5.1.2E@sshxl.nl>

Onderwerp: RE: Hulp schriftelijke vragen SP

Dag 5.1.2E

Dank; ik ben al met de formulering bezig en kom zeker terug op de lijn om die aan je voor te leggen.

Goede toevoeging; SP realiseert zich jouw nuance maar vraagt de uitgangspunten ook toe te passen als er geen sprake is van nieuwbouw.

"De SP koestert de regulering van de middenhuur via het Actieplan en zou die, naast nieuwbouw, ook toegepast willen zien op de bestaande voorraad"

Met vriendelijke groet,

5.1.2E 5.1.2E
5.1.2E
5.1.2E

5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte

maandag tot en met donderdag



Van: 5.1.2E 5.1.2E <5.1.2E@sshxl.nl>
Verzonden: dinsdag 8 maart 2022 08:48
Aan: 5.1.2E 5.1.2E @utrecht.nl>
Onderwerp: RE: Hulp schriftelijke vragen SP

Goedemorgen 5.1.2E

Ik was gisteren nog iets vergeten toe te voegen aan onderstaande beantwoording, wat wel cruciaal is. Volgens mij gaat het actieplan middenhuur over nieuwbouw. Wij hebben vanaf het moment dat het actieplan er is geen middenhuur ontwikkeld of opgeleverd. Dit jaar leveren we de tweede fase Kwekerij op wat zeker middenhuur is qua kwaliteit, maar waarvan we hebben besloten het als sociale huur op te leveren. Wilde dit nog toevoegen aan wat ik je gisteren heb gestuurd.

Succes met het formuleren van de antwoorden, en als je nog vragen hebt hoor ik het graag!

Groetjes 5.1.2E

Met vriendelijke groet,

5.1.2E 5.1.2E
5.1.2E



SSH

Bezoekadres Plompetorengracht 9, 3512 CA Utrecht

W www.sshxl.nl | **T** +31 (0) 88 730 4200 | Direct nummer: 5.1.2E



Van: 5.1.2E 5.1.2E
Verzonden: maandag 7 maart 2022 17:09
Aan: 5.1.2E 5.1.2E @utrecht.nl>
Onderwerp: RE: Hulp schriftelijke vragen SP

Beste 5.1.2E

Dank voor je mail. Ik heb de motie en bijlagen van de SP bekeken. Hieronder de antwoorden op je vragen:

In de stedelijke prestatieafspraken is het volgende opgenomen:

Met de corporaties worden afspraken gemaakt over het omzetten van hun niet-DAEB-woningen, zodat deze na mutatie passen binnen het Actieplan middenhuur (onderdeel woonvisie) en de uitgangspunten voor Gemengde wijken zoals verwoord in de woonvisie.

Ik weet niet of het thema later nog met jullie is besproken; heb jij daar nog herinneringen aan?

Het Actieplan Middenhuur is vastgesteld in 2017. Toen werkte ik nog niet bij de SSH, ik heb daar dus geen herinneringen aan. Ik heb de individuele prestatieafspraken die we hebben erop nageslagen en we hebben geen afspraken gemaakt over middenhuur of een actieplan, waarnaar wordt verwezen in bovenstaande zin. Het actieplan was mij ook niet bekend. Eerlijk gezegd denk ik dat dit actieplan niet zozeer van toepassing is op onze woningen en hoe wij die toepassen: we hebben niet te maken met doorstroming uit reguliere sociale huurwoningen, we hebben niet te maken met huishoudens met een structureel lager inkomen. Onze doelgroep is tijdelijk arm, en heeft in een beperkte periode behoefte aan betaalbare huisvesting. Na die tijdelijke periode is dit een doelgroep die behoort tot de potentieel meest verdienenden van Nederland. Daarom hanteren we bij onze middenhuur een strategie die past bij deze specifieke doelgroep.

We hebben maar een heel klein deel niet-DAEB woningen, 150 woningen op een portefeuille van bijna 19.000. Deze niet-DAEB woningen hebben we alleen om doorstroming uit onze eigen studentenvoorraad te bespoedigen. De woningen worden ingezet voor afgestudeerden/uitstromers die een baan hebben. Dit zijn nagenoeg allemaal hoog opgeleide mensen die niet zijn toegewezen op de sociale woningvoorraad, of die je daar in ieder geval niet in wilt huisvesten omdat het de scheefwoners van de nabije toekomst zijn. Ze krijgen een huurcontract voor vijf jaar (jongerencontract) en na die vijf jaar is de kans zeer groot dat ze carrière hebben gemaakt en prima hun eigen weg op de woningmarkt kunnen vinden. Het is een tijdelijke extra stap na de studentenwoning, als daar door de markt onvoldoende in wordt voorzien, wat nu wel het geval is.

We hebben halverwege 2021 alle woningen individueel laten taxeren. Deze taxaties laten zien dat alle woningen een markthuur hebben die (ver) boven de bovengrens van de middenhuur ligt. Omdat we de woningen nog wel voor onze specifieke doelgroep beschikbaar willen houden toppen we alle huren af op de bovengrens van de middenhuur. In 2021 was dit €1.004. Dit betekent dat we als sociale huisvester maatschappelijk geld weggeven aan een groep die in de nabije toekomst sterk in inkomen gaat stijgen en die nu al niet meer tot onze primaire doelgroep behoort (zowel qua inkomen als onderwijsstatus). Daarom doen we dit tijdelijk, maximaal vijf jaar. De huur wordt jaarlijks met CPI verhoogd. We hebben onlangs besloten dat we deze woningen ook zelf via het eigen systeem gaan aanbieden, om die doorstroming zoals hierboven benoemd, ook optimaal tot stand te brengen.

Momenteel hebben we in onze portefeuillestrategie geen opgave voor niet-DAEB opgenomen. We richten ons echt op de betaalbare studentenhuishouding. Wat we aan niet-DAEB woningen hebben zetten we zo optimaal mogelijk in om onze doelstellingen te behalen, in dit geval voor de doorstroming. De woningen die we hebben zijn destijds gebouwd voor starters (1 of 2 persoonshuishoudens) en daarmee klein. Soms zitten er grotere woningen tussen, maar dat heeft dan meer met de invulling van het gebouw te maken dan met een specifiek doel. Ook dit is een argument om doorstroming te bevorderen: de woningen zijn te klein voor gezinnen, en de complexen lenen zich ook niet om met kinderen te wonen. De complexen en woningen zijn echt voor een specifieke levensfase.

Voor de beantwoording willen we graag weten:

- Welk deel van de verhuringen die qua oppervlakte voldoen aan het actieplan (50-80 m², in stationsgebied/binnenstad 40-70 m²) worden toch voor een prijs verhuurd die niet aansluit op het actieplan? Graag hoeveelheid en verhouding.

Al onze niet-DAEB woningen hebben een streefhuur van de bovengrens van de middenhuur, in 2021 €1.004,-. Zie de toelichting hierboven. Alle woningen hebben een streefhuur die (ver) onder de markthuur ligt. Hier geven we als sociale studentenhuvester geld weg.

Op een enkele woning na liggen als deze woningen in de binnenstad. Ik heb niet de precieze grenzen opgezocht. Een derde van deze woningen is groter dan 55 GBO, een derde is groter dan 60 GBO, een derde is groter dan 50 GBO (gegevens taxateur).

- Welke redenen zijn er om af te wijken van een huurprijs die aansluit bij het actieplan?

Los van het feit dat we geen afspraken met elkaar hebben gemaakt over dit actieplan, staat hierboven de toelichting waarom we ons beleid hebben ingericht zoals het is. Optimale doorstroming voor een zeer specifieke doelgroep. We zijn er met ons bezit niet voor elke reguliere starter, of voor elk regulier klein huishouden in Utrecht.

- Graag een reactie op vraag over kleine woningen

Ik neem aan dat je dan vraag 5 bedoelt, zie screenshot hieronder. Ook die toelichting staat hierboven. Zoals ik de vragen van de SP lees en daarna het actieplan lezend gaat het om het huisvesten van reguliere starters in Utrecht, of reguliere kleine

huishoudens in Utrecht. Een groep die net teveel verdiend voor het sociale segment en, door de hoge huurprijzen van de markt, net tussen wal en schip valt dan wel vast zit in het sociale segment. Dat is echt een andere doelgroep dan die wij als SSH bedienen met onze niet-DAEB woningen. Onze doelgroep heeft een passend inkomen bij toewijzing en heeft een grote kans om, in de paar jaar dat deze doorstarters bij ons wonen, ook nog een inkomensstijging door te maken, wat niet wordt gevolgd door een even grote huurstijging. En door deze doelgroep deze niet-DAEB woningen aan te bieden laten ze een betaalbare studentenkamer of woning achter wat de doorstroming in het sociale studentensegment bevordert.

- Inzicht in de verhouding DAEB/Niet-DAEB bezit momenteel

150 niet-DAEB woningen ten opzichte van ruim 11.500 DAEB kamers en woningen in Utrecht.

- Graag input voor de vraag: hoe groot was het aandeel van het totale woningaanbod van de corporaties over het laatste jaar dat in de vrije sector plaatsvond?

We hebben een enorme mutatiegraad van 57% over onze totale portefeuille. De mutatiegraad van onze niet-DAEB woningen, in combinatie met het kleine aantal van 150, valt daarbij helemaal in het niet.

We hebben in 2021 ruim 10.500 studenten en starters gehuisvest. De mutaties van de niet-DAEB woningen heb ik niet zo paraat maar zijn er minder dan 50 per jaar.

Ik weet niet of ik hiermee de vragen voldoende heb beantwoord. Het lijkt me dat de vragen van de SP niet gaan over de doelgroep die wij bedienen. Wij bedienen de doorstarter, de student die uit zijn kamer of studio moet omdat hij gestopt is met zijn studie/afgestudeerd is, en die een baan heeft gevonden. En die, is de bedoeling, binnen korte tijd een leuke carrière doormaakt, met hopelijk als gevolg daarvan een leuke wooncarrière. We bedienen niet de reguliere starter of reguliere doorstromer in Utrecht. We zijn een categorale studentenhuysvester.

Mocht je nog vragen hebben of verduidelijking nodig hebben, laat het dan gerust weten!

Groetjes 5.1,2E

Met vriendelijke groet,

5.1,2E 5.1,2E
5.1,2E

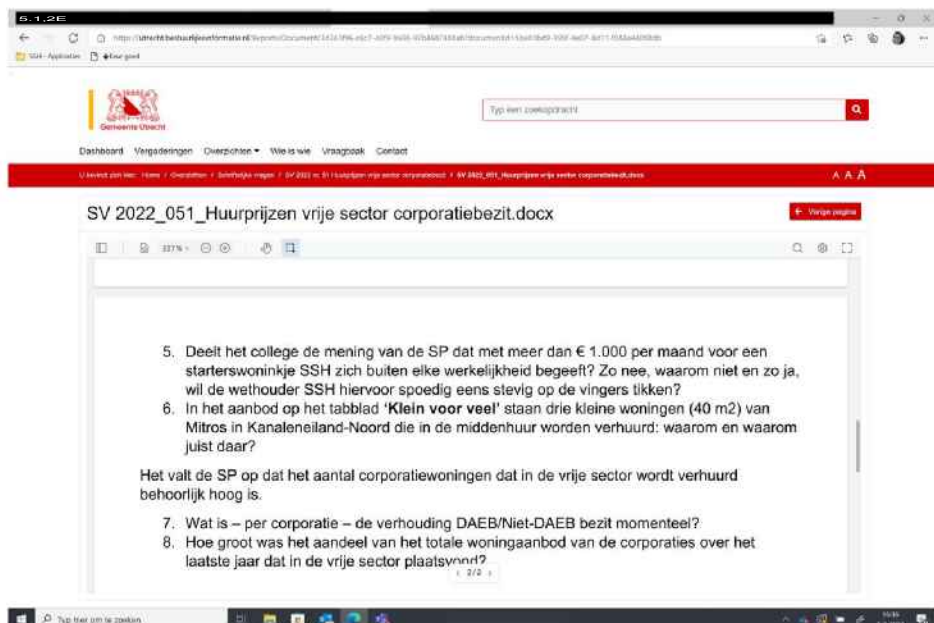


SSH

Bezoekadres Plompstorengracht 9, 3512 CA Utrecht

W www.sshxl.nl | **T** +31 (0) 88 730 4200 | Direct nummer: 5.1,2E





Van: 5.1.2E 5.1.2E @utrecht.nl>

Verzonden: maandag 7 maart 2022 15:18

Aan: 5.1.2E 5.1.2E <5.1.2E @sshxl.nl>

Onderwerp: Hulp schriftelijke vragen SP

Beste 5.1.2E

Er zijn vragen binnengekomen van de SP over verhuringen van (bestaande) woningen die qua oppervlakte zouden voldoen aan het actieplan middenhuur maar waar hogere prijzen worden gevraagd. Zie deze [link](#).

In de stedelijke prestatieafspraken is het volgende opgenomen:

Met de corporaties worden afspraken gemaakt over het omzetten van hun niet-DAEB-woningen, zodat deze na mutatie passen binnen het Actieplan middenhuur (onderdeel woonvisie) en de uitgangspunten voor Gemengde wijken zoals verwoord in de woonvisie.

Ik weet niet of het thema later nog met jullie is besproken; heb jij daar nog herinneringen aan?

Voor de beantwoording willen we graag weten:

- Welk deel van de verhuringen die qua oppervlakte voldoen aan het actieplan (50-80 m2, in stationsgebied/binnenstad 40-70 m2) worden toch voor een prijs verhuurd die niet aansluit op het actieplan? Graag hoeveelheid en verhouding.
- Welke redenen zijn er om af te wijken van een huurprijs die aansluit bij het actieplan?
- Graag een reactie op vraag over kleine woningen
- Inzicht in de verhouding DAEB/Niet-DAEB bezit momenteel
- Graag input voor de vraag: hoe groot was het aandeel van het totale woningaanbod van de corporaties over het laatste jaar dat in de vrije sector plaatsvond?

Gezien de korte doorlooptijd voor beantwoording wil ik jullie vragen of het lukt om mij deze week een reactie te geven. Wil je me laten weten of dat lukt?

Met vriendelijke groet,

5.1.2E 5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E @utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

From: "5.1,2E" <[redacted]@portaal.nl>
Sent: Thu, 10 Mar 2022 09:27:40 +0200
To: "5.1,2E" <[redacted]@utrecht.nl>
Subject: RE: Hulp bij beantwoording Schriftelijke vragen

Hoi 5.1,2E

Er is inderdaad een wws oppervlak. Dat is ongeveer 70/80% van GBO, omdat daarin alleen woon en slaapvertrekken zijn opgenomen. Tot ongeveer november 2021 adverteerden wij met het wws oppervlak. Uit je voorbeeld was dat dus 63m2. DE advertenties zijn ook de bron van SP.

Groet,
5.1,2E

Van: 5.1,2E <[redacted]@utrecht.nl>
Verzonden: woensdag 9 maart 2022 16:08
Aan: 5.1,2E <[redacted]@portaal.nl>
Onderwerp: RE: Hulp bij beantwoording Schriftelijke vragen

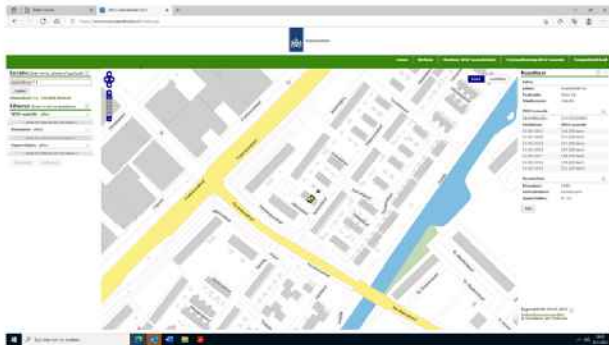
Goedemiddag 5.1,2E

Dank voor de uitgebreide reactie. Wij werken altijd met GBO of BVO maar er is dus ook nog een WWS-oppervlak? Weet jij hoe die zich tot elkaar verhouden?

Even ter controle of ik het goed snap de Miamidreef 14:

- In het overzicht van de SP staat daar een oppervlakte van 63 m2, maar op het WOZ-loket vind ik hem inderdaad voor 87m2 (al weet in niet of dat GBO of BVO is).
- Hebben jullie die geadverteerd voor 63m2 of hanteert de SP nog weer een andere bron?

Als dat bij de andere woningen, op de Schaepman na, ook het geval is, valt dat volgens mij keurig binnen de afspraak "*Portaal zet haar vrije sector huurwoningen grotendeels in voor middeninkomens en past hier de streefhuren op aan. Ze handelt hierbij grotendeels conform het actieplan middenhuur (2017).*"



Met vriendelijke groet,

5.1,2E <[redacted]@utrecht.nl>
5.1,2E
5.1,2E

5.1,2E <[redacted]@utrecht.nl>

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte
maandag tot en met donderdag



Van: 5.1,2E 5.1,2E <5.1,2E@portaal.nl>
Verzonden: woensdag 9 maart 2022 08:28
Aan: 5.1,2E 5.1,2E @utrecht.nl>
Onderwerp: RE: Hulp bij beantwoording Schriftelijke vragen

Hoi 5.1,2E

Wij hebben de lijst van de SP doorgenomen. We zien hier dat de SP oppervlakten uit de advertentie neemt. Probleem alleen is dat dit oppervlakten uit de WWS zijn en geen GBO. Het actieplan middenhuur gaat uit van vierkante meters GBO. Als wij de juiste oppervlaktemaat nemen, GBO's dus, dan komen we tot de conclusie dat alle woningen verhuurd zijn conform het actieplan middenhuur. Alleen bij een adres zien we een afwijking: de Dr Schaeppmanstraat 25. Overigens wil ik erop wijzen dat wij enige beleidsruimte hebben om af te wijken van het actieplan: Portaal zet haar vrije sector huurwoningen grotendeels in voor middeninkomens en past hier de streefhuren op aan. Ze handelt hierbij grotendeels conform het actieplan middenhuur (2017). In principe hanteren we de markthuur voor vrije sector woningen en past dit in de vrijwel alle gevallen binnen het actieplan.

Om te voorkomen dat er misverstanden ontstaan over de toepassing van het actieplan, zijn we sinds enkele maanden al over gegaan tot het publiceren van GBO's bij het vrije sector aanbod. Wij hebben gezien de vragen daar intern nogmaals extra aandacht voor gevraagd.

Ongeveer 3% van de totale woningvoorraad is nu niet-daeb. De splitsing daeb / niet -daeb is conform het splitsingsvoorstel wat goedgekeurd is door het AW.

In 2021 wezen wij in de gemeente Utrecht 38 van de 669 woningen toe in de vrije sector. Dat is 5,7% van het totaal aantal toewijzingen. Voor de goede orde: dit zijn woningen uit de niet-daeb en die wij conform het splitsingsvoorstel ook verplicht zijn aan te bieden als vrije sector huurwoning.

Heb je voldoende aan deze antwoorden?

Groet,

5.1,2E

5.1,2E 5.1,2E 5.1,2E @utrecht.nl>

Verzonden: maandag 7 maart 2022 15:04
Aan: 5.1,2E 5.1,2E <5.1,2E@portaal.nl>
Onderwerp: Hulp bij beantwoording Schriftelijke vragen

Beste 5.1,2E

Er zijn vragen binnengekomen van de SP over verhuringen van (bestaande) woningen die qua oppervlakte zouden voldoen aan het actieplan middenhuur maar waar hogere prijzen worden gevraagd. Zie deze [link](#).

In de stedelijke prestatieafspraken is het volgende opgenomen:

Met de corporaties worden afspraken gemaakt over het omzetten van hun niet-DAEB-woningen, zodat deze na mutatie passen binnen het Actieplan middenhuur (onderdeel woonvisie) en de uitgangspunten voor Gemengde wijken zoals verwoord in de woonvisie.

En daarna verder uitgewerkt in de individuele pa's (2021/2022):

Portaal zet haar vrije sector huurwoningen grotendeels in voor middeninkomens en past hier de streefhuren op aan. Ze handelt hierbij grotendeels conform het actieplan middenhuur (2017).

Voor de beantwoording willen we graag weten:

- Welk deel van de verhuringen die qua oppervlakte voldoen aan het actieplan (50-80 m2, in stationsgebied/binnenstad 40-70 m2) worden toch voor een prijs verhuurd die niet aansluit op het actieplan? Graag hoeveelheid en verhouding.
- Welke redenen zijn er om af te wijken van een huurprijs die aansluit bij het actieplan?
- Inzicht in de verhouding DAEB/Niet-DAEB bezit momenteel

- Graag input voor de vraag: hoe groot was het aandeel van het totale woningaanbod van de corporaties over het laatste jaar dat in de vrije sector plaatsvond?

Gezien de korte doorlooptijd voor beantwoording wil ik jullie vragen of het lukt om mij deze week een reactie te geven. Wil je me laten weten of dat lukt?

Met vriendelijke groet,

5.1.2E 5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E @utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte

maandag tot en met donderdag



From: "5.1,2E" <[redacted]@boex.nl>
Sent: Thu, 10 Mar 2022 16:22:45 +0200
To: "5.1,2E" <[redacted]@utrecht.nl>
Cc: "5.1,2E" <[redacted]@boex.nl>; "5.1,2E" <[redacted]@BOEX.nl>; "5.1,2E" <[redacted]@boex.nl>
Subject: RE: Hulp bij beantwoording schriftelijke vragen SP

Hallo 5.1,2E

In 2021 hebben wij 25 woningen in de niet-DAEB verhuurd, waarvan 12 met een oppervlakte beneden 80 m2 en een huurprijs die boven die van het actieplan ligt. Deze woningen waren alle voor de scheiding DAEB – niet-DAEB al geliberaliseerd. Twee daarvan, de Opaalweg en Topaasweg, betreffen woon-werkwoningen, met een bedrijfs/kantoor ruimte op de begane grond. Deze woningen wijzen wij toe aan huurders die er hun bedrijf willen uitoefenen en wij vragen daarvoor een inschrijving bij de KvKoophandel.

Momenteel bestaat 2,7% van ons woningbezit uit niet-DAEB woningen. Het is sinds de administratieve splitsing in DAEB en niet-DAEB beperkt afgenomen door verkopen.

Van het woningaanbod bestond het vrije sector deel uit 5,3 % van het totale aanbod. (12 van de 25).

Met vriendelijke groet,

5.1,2E
5.1,2E Bo-Ex

T 030 282 78 88
M 5.1,2E
E 5.1,2E @boex.nl

Vrijdagmiddag vrij



J.C. Maylaan 18, 3526 GV Utrecht | Postbus 3151, 3502 GD Utrecht
T 030 282 78 88 | klantenservice@boex.nl | www.boex.nl | [f](#) [t](#) [in](#)

Op de dienstverlening van Bo-Ex (KvK 30002710) zijn onze algemene voorwaarden van toepassing, welke u kunt vinden op onze website. Dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n). Indien de e-mail bij vergissing bij u terecht is gekomen, verzoeken wij u het e-mailbericht te vernietigen, de inhoud ervan niet te gebruiken en niet onder derden te verspreiden. Het e-mailbericht kan vertrouwelijke, door beroepsgeheim beschermde, informatie bevatten.

5.1,2E 5.1,2E 5.1,2E @utrecht.nl>

Verzonden: maandag 7 maart 2022 15:15

Aan: 5.1,2E <5.1,2E@boex.nl>

Onderwerp: Hulp bij beantwoording schriftelijke vragen SP

Beste 5.1,2E

Er zijn vragen binnengekomen van de SP over verhuringen van (bestaande) woningen die qua oppervlakte zouden voldoen aan het actieplan middenhuur maar waar hogere prijzen worden gevraagd. Zie deze [link](#).

In de stedelijke prestatieafspraken is het volgende opgenomen:

Met de corporaties worden afspraken gemaakt over het omzetten van hun niet-DAEB-woningen, zodat deze na mutatie passen binnen het Actieplan middenhuur (onderdeel woonvisie) en de uitgangspunten voor Gemengde wijken zoals verwoord in de woonvisie.

Ik heb de indruk dat het thema later wel met jullie is besproken maar weet dat niet zeker; heb jij daar nog herinneringen aan?

Voor de beantwoording willen we graag weten:

- Welk deel van de verhuringen die qua oppervlakte voldoen aan het actieplan (50-80 m2, in stationsgebied/binnenstad 40-70 m2) worden toch voor een prijs verhuurd die niet aansluit op het actieplan? Graag hoeveelheid en verhouding.
- Welke redenen zijn er om af te wijken van een huurprijs die aansluit bij het actieplan?
- Inzicht in de verhouding DAEB/Niet-DAEB bezit momenteel
- Graag input voor de vraag: hoe groot was het aandeel van het totale woningaanbod van de corporaties over het laatste jaar dat in de vrije sector plaatsvond?

Gezien de korte doorlooptijd voor beantwoording wil ik jullie vragen of het lukt om mij deze week een reactie te geven. Wil je me laten weten of dat lukt?

Met vriendelijke groet,

5.1.2E 5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E @utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte

maandag tot en met donderdag



From: "5.1.2E"
Sent: Mon, 14 Mar 2022 14:50:07 +0200
To: 5.1.2E@utrecht.nl>
Subject: RE: GBO in WOZ-waardeloket?

Dag 5.1.2E

Helder. Ik ga er een betrokken collega op bevragen!

Met vriendelijke groet,

5.1.2E 5.1.2E
5.1.2E
5.1.2E
5.1.2E
5.1.2E
5.1.2E@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte

maandag tot en met donderdag



Van: 5.1.2E@utrecht.nl>
Verzonden: maandag 14 maart 2022 13:38
Aan: 5.1.2E 5.1.2E@utrecht.nl>
Onderwerp: RE: GBO in WOZ-waardeloket?

Hoi 5.1.2E

Of het gebruikersoppervlak (GBO) in het actieplan middenhuur 1-op-1 overeenkomt met het gebruiksoppervlak uit de BAG durf ik niet te zeggen. Je zou zeggen van wel, maar ik weet het simpelweg niet. Ik kan het op dit moment ook niet controleren, want de definitie staat niet toegelicht in het actieplan. Ik ben zelf ook niet betrokken geweest bij de totstandkoming ervan. Is er nog iemand van VTH nauw betrokken bij het beleid omtrent middenhuur? Ik vermoed dat die persoon het zal weten.

Met vriendelijke groet,

5.1.2E
5.1.2E
030 - 5.1.2E
5.1.2E@utrecht.nl

www.utrecht.nl/onderzoek

Gemeente Utrecht - Onderzoek & Advies



5.1.2E 5.1.2E 5.1.2E@utrecht.nl>

Verzonden: maandag 14 maart 2022 11:25

Aan: 5.1.2E 5.1.2E@utrecht.nl>

Onderwerp: RE: GBO in WOZ-waardeloket?

Dag 5.1.2E

Dank voor de snelle reactie.

Er staat bij de uitleg van BAG: *De gebruiksoppervlakte van een verblijfsobject in gehele vierkante meters.*

Weet jij of deze echt samenvalt met de GBO-definitie die we in beleidsstukken hanteren? Of anders gesteld: welke gegevens over de woning zijn 'juist' om te vergelijken met de tabel uit het actieplan middenhuur?

Met vriendelijke groet,

5.1.2E 5.1.2E
5.1.2E
5.1.2E
06 - 5.1.2E
5.1.2E @utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte
maandag tot en met donderdag



Van: 5.1.2E 5.1.2E @utrecht.nl>

Verzonden: donderdag 10 maart 2022 15:04

Aan: 5.1.2E 5.1.2E @utrecht.nl>

Onderwerp: RE: GBO in WOZ-waardeloket?

Hoi 5.1.2E

De gebruiksoppervlakte is net als enkele andere kenmerken gebaseerd op de BAG. Dat staat vermeld onder het kopje welkom: [WOZ-waardeloket 2021 \(wozwaardeloket.nl\)](http://wozwaardeloket.nl)

De getoonde objectkenmerken, zoals bouwjaar en gebruiksoppervlakte, zijn afkomstig uit de Basisregistraties adressen en gebouwen. Ook voor deze gegevens is de gemeente verantwoordelijk.

Hoe de gebruiksoppervlakte in de BAG wordt berekend zie je hier: [Praktijkhandleiding BAG: Oppervlakte \(imbag.github.io\)](https://imbag.github.io)

Met vriendelijke groet,

5.1.2E
5.1.2E
5.1.2E - 5.1.2E
5.1.2E @utrecht.nl

www.utrecht.nl/onderzoek

Gemeente Utrecht - Onderzoek & Advies



5.1.2E 5.1.2E 5.1.2E @utrecht.nl>

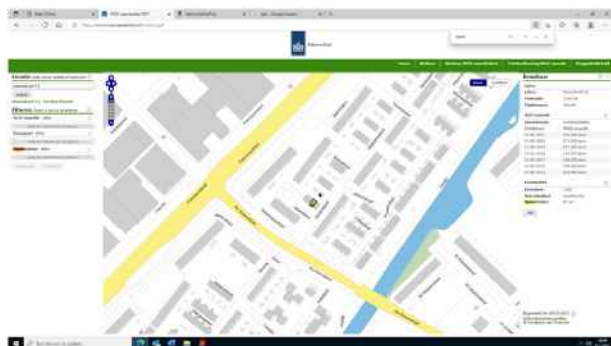
Verzonden: woensdag 9 maart 2022 16:48

Aan: 5.1.2E 5.1.2E @utrecht.nl>

Onderwerp: GBO in WOZ-waardeloket?

Dag 5.1.2E

Ik heb een set [schriftelijke vragen van de SP over middenhuur bij corporatiewoningen](#). De SP heeft een lijst ogenomen met afmetingen maar het blijkt dat deze niet overeenkomen met het waardeloket WOZ, dat denk ik weer voortbouwt op de BAG. Weet jij of onderstaande weergave GBO betreft (ik kan de definitie van de oppervlaktes niet vinden op de site zelf)?



Met vriendelijke groet,

5.1.2E 5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E @utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte

maandag tot en met donderdag



From: "5.1,2E 5.1,2E"
Sent: Tue, 15 Mar 2022 11:36:41 +0200
To: "5.1,2E" <5.1,2E@mitros.nl>
Subject: RE: Mitros: Hulp bij Schriftelijke vraag SP

Dag 5.1,2E

Veel dank voor de uitgebreide informatie; ik ga ermee aan de slag!

Even ter check op het verhaal over de kleinere woningen in Kanaleneiland: die woningen bevatten, ondanks kleine m2, wel voldoende kwaliteit om conform WWS in deze categorie te verhuren?

Met vriendelijke groet,

5.1,2E 5.1,2E
5.1,2E
5.1,2E
5.1,2E - 5.1,2E
5.1,2E@utrecht.nl
www.utrecht.nl
Gemeente Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte
maandag tot en met donderdag



Van: 5.1,2E 5.1,2E <5.1,2E@mitros.nl>

Verzonden: vrijdag 11 maart 2022 10:56

Aan: 5.1,2E 5.1,2E@utrecht.nl

CC: 5.1,2E <5.1,2E@mitros.nl>; 5.1,2E <5.1,2E@mitros.nl>; 5.1,2E
<5.1,2E@mitros.nl>

Onderwerp: Mitros: Hulp bij Schriftelijke vraag SP

Hoi 5.1,2E

Ajb, onze hulp voor het beantwoorden van de vragen aan de gemeenteraad.

Fijn weekend alvast,

5.1,2E

1. Welk deel van de verhuringen die qua oppervlakte voldoen aan het actieplan (50-80 m2, in stationsgebied/binnenstad 40-70 m2) worden toch voor een prijs verhuurd die niet aansluit op het actieplan? Graag hoeveelheid en verhouding. Mitros werkt vrijwillig (bij de al bestaande woningen zijn hier geen bindende afspraken over) bij de verhuur conform het actieplan Middenhuur. En dat zie je ook terug in de tabellen die de SP heeft bijgehouden. De enige afwijking op het actieplan zijn de drie woningen in Kanaleneiland-Noord-Noord, maar daar is een verklaring voor (zie vraag 3).
2. Welke redenen zijn er om af te wijken van een huurprijs die aansluit bij het actieplan?
Op dit moment verhuren we bijna alle woningen conform het actieplan. Er zijn een paar redenen dat we woningen niet in de middenhuur verhuren:
 - o We hebben zo'n 50 hele ruime woningen in de niet-daeb die we marktconform blijven verhuren. Deze woningen zouden (veel) meer zouden opbrengen. We hebben de keus gemaakt om deze woningen niet af te toppen op de

middenhuurgrens. Simpelweg omdat we anders teveel maatschappelijk geld verloren laten gaan die we slimmer kunnen inzetten. Overigens zijn dit allemaal woningen groter dan 80 m2 die buiten de metrages van het actieplan vallen. En het zijn er zo weinig dat er in de afgelopen periode geen enkele woning is vrijgekomen en opnieuw verhuurd.

- Een andere reden kan zijn omdat daar in het verleden afspraken over zijn gemaakt zoals in Kanaleneiland Noord-Noord; zie je volgende vraag.

3. *Graag een reactie op de vraag over kleine woningen in Kanaleneiland*

De drie woningen in Kanaleneiland-Noord-Noord zijn goed te verklaren. In de - alweer vele jaren geleden opgestelde gebiedsvisie – staat dat we in dit deel van Kanaleneiland de woningvoorraad willen differentiëren (was vroeger 100% sociale huur). De afgelopen jaren hebben we hier acht flats opgeknapt (is heel mooi geworden overigens, vooral de plintwoningen!). Na de renovatie zijn vier flats opnieuw sociaal verhuurd, twee flats naar de koop en twee flats naar de middenhuur gebracht. Bijna alle woningen in de twee middenhuur flats zijn relatief ruim, maar er zijn ook een paar kleine hoekwoningen tussen die je in de tabel van de SP ziet. Deze woningen hebben we zo goedkoop mogelijk in de middenhuur verhuurd (enkele tientjes boven de sociale huurgrens). De woningen zijn inderdaad klein, maar het voordeel is dat we op deze manier een beetje aanbod hebben aan de onderkant van de middenhuur voor de huishoudens die net teveel verdienen voor een sociale huurwoning.

4. *Inzicht in de verhouding DAEB/Niet-DAEB bezit momenteel*

Hier kom je in een woud van administratieve regelgeving terecht rondom de daeb/niet-daeb (dit zou echt flink versimpeld moeten worden!). In de niet-daeb zitten naast de middenhuur- en vrijesectorwoningen ook bedrijfsruimten en parkeerplaatsen bijvoorbeeld. Wat vaak in de cijfers een vertekend beeld geeft, zijn de woningen die oorspronkelijk sociaal zijn verhuurd, maar door inkomensafhankelijke huurverhogingen doorgeschoven zijn naar de middenhuur. Kijk je naar het aantal woningen van Mitros die we écht in de middenhuur verhuren (dus exclusief de sociale huurwoningen met het effect van de inkomensafhankelijke huurverhoging), dan gaat het om 670 woningen. Dat is 3% van de woningen die we verhuren in de gemeente Utrecht. Dat kleine aandeel zal in de loop der jaren wel verdubbelen verwacht ik: door de nieuwbouw met middenhuur in gemengde projecten (Omloop, Nieuw-Buurland, Thomas a Kempis etc.; waarbij middenhuur is toegevoegd op verzoek van de gemeente) en door de verhuur van enkele gerenoveerde “binnenhaken” van de 10-hoogflats in Overvecht in de middenhuur.

5. *Graag input voor de vraag: hoe groot was het aandeel van het totale woningaanbod van de corporaties over het laatste jaar dat in de vrije sector plaatsvond?*

Dat weet ik niet precies. Wel meer dan je qua aandeel (3%) van onze woningen zou verwachten. In de middenhuur wordt weer een stuk sneller verhuisd dan vanuit een sociale huurwoning. Ik denk tussen 5 à 10%.

6. *Graag reactie op de vraag waarom Mitros als enige corporatie haar vrijesectoraanbod niet op Woningnet zet.*

We hebben gemerkt dat de mensen die op zoek zijn naar een middenhuurwoning niet zo snel op woningnet kijken en het huuraanbod op onze website beter weten te vinden. Ook zijn we zo flexibeler en kunnen met onze website mooie dingen realiseren. Zo hebben we op onze eigen website het verhuurproces volledig kunnen digitaliseren met behulp van een huurpaspoort. Daarnaast hebben we eenvoudig huurvoorrang kunnen introduceren. Oftewel, verhuis je uit een sociale huurwoning, dan krijg je voorrang op een middenhuurwoning (net als bij koopvoorrang). Ongeveer de helft van onze middenhuurwoningen worden nu verhuurd aan doorstromers uit een sociale huurwoning begrijp ik van onze verhuisadviseur.

5.1.2E 5.1.2E

5.1.2E 5.1.2E



T 030 5.1.2E
E 5.1.2E @mitros.nl

www.mitros.nl

5.1.2E 5.1.2E 5.1.2E @utrecht.nl>

Verzonden: maandag 7 maart 2022 15:13

Aan: 5.1.2E 5.1.2E <5.1.2E@mitros.nl>

Onderwerp: Hulp bij Schriftelijke vraag SP

Beste 5.1.2E

Er zijn vragen binnengekomen van de SP over verhuringen van (bestaande) woningen die qua oppervlakte zouden voldoen aan het actieplan middenhuur maar waar hogere prijzen worden gevraagd. Zie deze [link](#).

In de stedelijke prestatieafspraken is het volgende opgenomen:

Met de corporaties worden afspraken gemaakt over het omzetten van hun niet-DAEB-woningen, zodat deze na mutatie passen binnen het Actieplan middenhuur (onderdeel woonvisie) en de uitgangspunten voor Gemengde wijken zoals verwoord in de woonvisie.

Ik heb de indruk dat het thema later wel met jullie is besproken maar dat de geldende praktijk veelal was dat jullie conform actieplan handelden (maar kan dit niet helemaal nagaan).

Voor de beantwoording willen we graag weten:

- Welk deel van de verhuringen die qua oppervlakte voldoen aan het actieplan (50-80 m2, in stationsgebied/binnenstad 40-70 m2) worden toch voor een prijs verhuurd die niet aansluit op het actieplan? Graag hoeveelheid en verhouding.
- Welke redenen zijn er om af te wijken van een huurprijs die aansluit bij het actieplan?
- Graag een reactie op vraag over kleine woningen in Kanaleneiland
- Inzicht in de verhouding DAEB/Niet-DAEB bezit momenteel
- Graag input voor de vraag: hoe groot was het aandeel van het totale woningaanbod van de corporaties over het laatste jaar dat in de vrije sector plaatsvond?
- Graag reactie op de vraag waarom Mitros als enige corporatie haar vrijesectoraanbod niet op Woningnet zet.

Gezien de korte doorlooptijd voor beantwoording wil ik jullie vragen of het lukt om mij deze week een reactie te geven. Wil je me laten weten of dat lukt?

Met vriendelijke groet,

5.1.2E 5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

06 - 5.1.2E

5.1.2E @utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte

maandag tot en met donderdag



From: "5.1.2E 5.1.2E" <5.1.2E@mitros.nl>
Sent: Tue, 15 Mar 2022 14:44:44 +0200
To: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Cc: "5.1.2E" <5.1.2E@mitros.nl>
Subject: FW: Mitros: Hulp bij Schriftelijke vraag SP

Hoi 5.1.2E

Ik heb het nogmaals nagevraagd. Ze halen nét het aantal punten. Zie mailtje hieronder.

5.1.2E

Met vriendelijke groet,

5.1.2E 5.1.2E

5.1.2E 5.1.2E



T 030 5.1.2E
E 5.1.2E@mitros.nl

www.mitros.nl

Van: 5.1.2E <5.1.2E@mitros.nl>
Verzonden: dinsdag 15 maart 2022 13:42
Aan: 5.1.2E 5.1.2E <5.1.2E@mitros.nl>
Onderwerp: RE: Mitros: Hulp bij Schriftelijke vraag SP

Ha 5.1.2E deze woningen komen er nu net aan qua punten, 5.1.2E heeft het op ons verzoek nog speciaal nagerekend

Wel verwacht ik dat na invoering van de nieuwe WOZ weging deze kleine woninkjes door het ijs zullen zakken. We zullen tzt moeten bekijken voor welke woningen (enkele) uit onze portefeuille dit geldt.

Met vriendelijke groet,

5.1.2E

5.1.2E



T 030 5.1.2E
E 5.1.2E@mitros.nl
W 5.1.2E 5.1.2E 5.1.2E 5.1.2E

www.mitrosmiddenhuur.nl

Van: [redacted] [redacted] <[redacted]@mitros.nl>

Verzonden: dinsdag 15 maart 2022 12:57

Aan: [redacted] <[redacted]@mitros.nl>

CC: [redacted] <[redacted]@mitros.nl>

Onderwerp: FW: Mitros: Hulp bij Schriftelijke vraag SP

Hoi [redacted]

Nog een dubbelcheck. Klopt toch, gezien vraag [redacted] dat ze voldoende punten hebben nu?

Groet!

[redacted]



T 030 [redacted]
E [redacted]@mitros.nl

www.mitros.nl

Van: [redacted] [redacted] [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>

Verzonden: dinsdag 15 maart 2022 12:50

Aan: [redacted] [redacted] <[redacted]@mitros.nl>

Onderwerp: RE: Mitros: Hulp bij Schriftelijke vraag SP

Dag [redacted]

Mooi; goed om even zeker te weten!

Met vriendelijke groet,

[redacted] [redacted]

[redacted]

[redacted]

06 - [redacted]

[redacted]@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte

maandag tot en met donderdag



Van: 5.1.2E 5.1.2E <5.1.2E@mitros.nl>

Verzonden: dinsdag 15 maart 2022 10:58

Aan: 5.1.2E 5.1.2E @utrecht.nl>

CC: 5.1.2E <5.1.2E@mitros.nl>; 5.1.2E <5.1.2E@mitros.nl>

Onderwerp: RE: Mitros: Hulp bij Schriftelijke vraag SP

Yep. Anders hadden we ze niet verhuurd 😉. Ik geloof wel dat het nodig was om iets extra's te doen in de keukens om net voldoende punten te krijgen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2E 5.1.2E
5.1.2E 5.1.2E



T 030 5.1.2E
E 5.1.2E@mitros.nl

www.mitros.nl

5.1.2E 5.1.2E 5.1.2E @utrecht.nl>

Verzonden: dinsdag 15 maart 2022 10:37

Aan: 5.1.2E 5.1.2E <5.1.2E@mitros.nl>

Onderwerp: RE: Mitros: Hulp bij Schriftelijke vraag SP

Dag 5.1.2E

Veel dank voor de uitgebreide informatie; ik ga ermee aan de slag!

Even ter check op het verhaal over de kleinere woningen in Kanaleneiland: die woningen bevatten, ondanks kleine m2, wel voldoende kwaliteit om conform WWS in deze categorie te verhuren?

Met vriendelijke groet,

5.1.2E 5.1.2E
5.1.2E
5.1.2E
06 - 5.1.2E
5.1.2E @utrecht.nl
www.utrecht.nl
Gemeente Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte

maandag tot en met donderdag



Van: [redacted] [redacted] <[redacted]> @mitros.nl>

Verzonden: vrijdag 11 maart 2022 10:56

Aan: [redacted] [redacted] @utrecht.nl>

CC: [redacted] <[redacted]> @mitros.nl>; [redacted] <[redacted]> @mitros.nl>; [redacted]

<[redacted]> @mitros.nl>

Onderwerp: Mitros: Hulp bij Schriftelijke vraag SP

Hoi [redacted]

Ajb, onze hulp voor het beantwoorden van de vragen aan de gemeenteraad.

Fijn weekend alvast,

[redacted]

1. *Welk deel van de verhuringen die qua oppervlakte voldoen aan het actieplan (50-80 m2, in stationsgebied/binnenstad 40-70 m2) worden toch voor een prijs verhuurd die niet aansluit op het actieplan? Graag hoeveelheid en verhouding.*
Mitros werkt vrijwillig (bij de al bestaande woningen zijn hier geen bindende afspraken over) bij de verhuur conform het actieplan Middenhuur. En dat zie je ook terug in de tabellen die de SP heeft bijgehouden. De enige afwijking op het actieplan zijn de drie woningen in Kanaleneiland-Noord-Noord, maar daar is een verklaring voor (zie vraag 3).
2. *Welke redenen zijn er om af te wijken van een huurprijs die aansluit bij het actieplan?*
Op dit moment verhuren we bijna alle woningen conform het actieplan. Er zijn een paar redenen dat we woningen niet in de middenhuur verhuren:
 - We hebben zo'n 50 hele ruime woningen in de niet-daeb die we marktconform blijven verhuren. Deze woningen zouden (veel) meer zouden opbrengen. We hebben de keus gemaakt om deze woningen niet af te toppen op de middenhuurgrens. Simpelweg omdat we anders teveel maatschappelijk geld verloren laten gaan die we slimmer kunnen inzetten. Overigens zijn dit allemaal woningen groter dan 80 m2 die buiten de metrages van het actieplan vallen. En het zijn er zo weinig dat er in de afgelopen periode geen enkele woning is vrijgekomen en opnieuw verhuurd.
 - Een andere reden kan zijn omdat daar in het verleden afspraken over zijn gemaakt zoals in Kanaleneiland Noord-Noord; zie je volgende vraag.
3. *Graag een reactie op de vraag over kleine woningen in Kanaleneiland*
De drie woningen in Kanaleneiland-Noord-Noord zijn goed te verklaren. In de - alweer vele jaren geleden opgestelde gebiedsvisie – staat dat we in dit deel van Kanaleneiland de woningvoorraad willen differentiëren (was vroeger 100% sociale huur). De afgelopen jaren hebben we hier acht flats opgeknapt (is heel mooi geworden overigens, vooral de plintwoningen!). Na de renovatie zijn vier flats opnieuw sociaal verhuurd, twee flats naar de koop en twee flats naar de middenhuur gebracht. Bijna alle woningen in de twee middenhuur flats zijn relatief ruim, maar er zijn ook een paar kleine hoekwoningen tussen die je in de tabel van de SP ziet. Deze woningen hebben we zo goedkoop mogelijk in de middenhuur verhuurd (enkele tientjes boven de sociale huurgrens). De woningen zijn inderdaad klein, maar het voordeel is dat we op deze manier een beetje aanbod hebben aan de onderkant van de middenhuur voor de huishoudens die net teveel verdienen voor een sociale huurwoning.
4. *Inzicht in de verhouding DAEB/Niet-DAEB bezit momenteel*
Hier kom je in een woud van administratieve regelgeving terecht rondom de daeb/niet-daeb (dit zou echt flink versimpeld moeten worden!). In de niet-daeb zitten naast de middenhuur- en vrijesectorwoningen ook bedrijfsruimten en parkeerplaatsen bijvoorbeeld. Wat vaak in de cijfers een vertekend beeld geeft, zijn de woningen die oorspronkelijk sociaal zijn verhuurd, maar door inkomensafhankelijke huurverhogingen doorgeschoven zijn naar de middenhuur. Kijk je naar het aantal woningen van Mitros die we écht in de middenhuur verhuren (dus exclusief de sociale huurwoningen met

het effect van de inkomensafhankelijke huurverhoging), dan gaat het om 670 woningen. Dat is 3% van de woningen die we verhuren in de gemeente Utrecht. Dat kleine aandeel zal in de loop der jaren wel verdubbelen verwacht ik: door de nieuwbouw met middenhuur in gemengde projecten (Omloop, Nieuw-Buurland, Thomas a Kempis etc.; waarbij middenhuur is toegevoegd op verzoek van de gemeente) en door de verhuur van enkele gerenoveerde "binnenhaken" van de 10-hoogflats in Overvecht in de middenhuur.

5. *Graag input voor de vraag: hoe groot was het aandeel van het totale woningaanbod van de corporaties over het laatste jaar dat in de vrije sector plaatsvond?*

Dat weet ik niet precies. Wel meer dan je qua aandeel (3%) van onze woningen zou verwachten. In de middenhuur wordt weer een stuk sneller verhuurd dan vanuit een sociale huurwoning. Ik denk tussen 5 à 10%.

6. *Graag reactie op de vraag waarom Mitros als enige corporatie haar vrijesectoraanbod niet op Woningnet zet.*

We hebben gemerkt dat de mensen die op zoek zijn naar een middenhuurwoning niet zo snel op woningnet kijken en het huuraanbod op onze website beter weten te vinden. Ook zijn we zo flexibeler en kunnen met onze website mooie dingen realiseren. Zo hebben we op onze eigen website het verhuurproces volledig kunnen digitaliseren met behulp van een huurpaspoort. Daarnaast hebben we eenvoudig huurvoorrang kunnen introduceren. Oftewel, verhuis je uit een sociale huurwoning, dan krijg je voorrang op een middenhuurwoning (net als bij koopvoorrang). Ongeveer de helft van onze middenhuurwoningen worden nu verhuurd aan doorstromers uit een sociale huurwoning begrijp ik van onze verhuisadviseur.

5.1.2E 5.1.2E
5.1.2E 5.1.2E



T 030 5.1.2E
E 5.1.2E @mitros.nl

www.mitros.nl

5.1.2E 5.1.2E 5.1.2E @utrecht.nl>

Verzonden: maandag 7 maart 2022 15:13

Aan: 5.1.2E 5.1.2E <5.1.2E @mitros.nl>

Onderwerp: Hulp bij Schriftelijke vraag SP

Beste 5.1.2E

Er zijn vragen binnengekomen van de SP over verhuringen van (bestaande) woningen die qua oppervlakte zouden voldoen aan het actieplan middenhuur maar waar hogere prijzen worden gevraagd. Zie deze [link](#).

In de stedelijke prestatieafspraken is het volgende opgenomen:

Met de corporaties worden afspraken gemaakt over het omzetten van hun niet-DAEB-woningen, zodat deze na mutatie passen binnen het Actieplan middenhuur (onderdeel woonvisie) en de uitgangspunten voor Gemengde wijken zoals verwoord in de woonvisie.

Ik heb de indruk dat het thema later wel met jullie is besproken maar dat de geldende praktijk veelal was dat jullie conform actieplan handelden (maar kan dit niet helemaal nagaan).

Voor de beantwoording willen we graag weten:

- Welk deel van de verhuringen die qua oppervlakte voldoen aan het actieplan (50-80 m2, in stationsgebied/binnenstad 40-70 m2) worden toch voor een prijs verhuurd die niet aansluit op het actieplan? Graag hoeveelheid en verhouding.

- Welke redenen zijn er om af te wijken van een huurprijs die aansluit bij het actieplan?
- Graag een reactie op vraag over kleine woningen in Kanaleneiland
- Inzicht in de verhouding DAEB/Niet-DAEB bezit momenteel
- Graag input voor de vraag: hoe groot was het aandeel van het totale woningaanbod van de corporaties over het laatste jaar dat in de vrije sector plaatsvond?
- Graag reactie op de vraag waarom Mitros als enige corporatie haar vrijesectoraanbod niet op Woningnet zet.

Gezien de korte doorlooptijd voor beantwoording wil ik jullie vragen of het lukt om mij deze week een reactie te geven. Wil je me laten weten of dat lukt?

Met vriendelijke groet,

5.1.2E 5.1.2E
 5.1.2E
 5.1.2E
 06 - 5.1.2E
 5.1.2E @utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht
 Ontwikkelorganisatie Ruimte
 maandag tot en met donderdag



From: "5.1.2E 5.1.2E"
Sent: Thu, 17 Mar 2022 16:35:00 +0200
To: "5.1.2E" <5.1.2E@groenwest.nl>
Subject: RE: Hulp bij schriftelijke vragen

Dag 5.1.2E

Super!

Met vriendelijke groet,

5.1.2E 5.1.2E
5.1.2E
5.1.2E
06 - 5.1.2E
5.1.2E @utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte

maandag tot en met donderdag



Van: 5.1.2E <5.1.2E@groenwest.nl>

Verzonden: donderdag 17 maart 2022 15:34

Aan: 5.1.2E 5.1.2E @utrecht.nl>

Onderwerp: RE: Hulp bij schriftelijke vragen

Hoi 5.1.2E

Die percentages hebben inderdaad betrekking op ons Utrechtse bezit.

Groet, 5.1.2E

5.1.2E 5.1.2E 5.1.2E @utrecht.nl>

Verzonden: donderdag 17 maart 2022 15:00

Aan: 5.1.2E <5.1.2E@groenwest.nl>

Onderwerp: RE: Hulp bij schriftelijke vragen

Dag 5.1.2E

Dank voor je hulp. Nog even ter controle: geel gearceerde antwoorden gaan toch over jullie bezit in Utrecht?

Met vriendelijke groet,

5.1.2E 5.1.2E
5.1.2E
5.1.2E
06 - 5.1.2E
5.1.2E @utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte

maandag tot en met donderdag



Van: 5.1.2E <5.1.2E@groenwest.nl>

Verzonden: woensdag 9 maart 2022 13:09

Aan: 5.1.2E 5.1.2E 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>

Onderwerp: RE: Hulp bij schriftelijke vragen

Hoi 5.1.2E

Hierbij mijn reactie op de gestelde vragen:

- Check: n.a.v. het overzicht dat de SP heeft bijgevoegd lijken jullie altijd conform actieplan te handelen. Herken jij dat beeld?

[] Dat beeld herken ik. Wij willen onze vrijesectorhuurwoningen betaalbaar houden voor middeninkomens en hanteren daarom gematigde huurprijzen in dit segment.

- Welke redenen zijn er om eventueel af te wijken van een huurprijs die aansluit bij het actieplan?

[] Eventueel kunnen we hiervan afwijken als gevolg van het nastreven van een betere prijskwaliteitverhouding. Dit komt echter zeer weinig voor.

- Inzicht in de verhouding DAEB/Niet-DAEB bezit momenteel

[] Van ons totale bezit is circa 6% niet-daeb.

Momenteel heeft ongeveer 5% van onze woningen een netto huurprijs boven de liberalisatiegrens

- Graag input voor de vraag: hoe groot was het aandeel van het totale woningaanbod van de corporaties over het laatste jaar dat in de vrije sector plaatsvond?

[] In 2021 werd 7,5% van onze woningen in de vrije sector verhuurd.

Succes met de beantwoording!

Met vriendelijke groet,

5.1.2E
5.1.2E

GroenWest
Oslolaan 2, Woerden
Postbus 2171, 3440 DD Woerden

T 5.1.2E 5.1.2E
E 5.1.2E@groenwest.nl
I www.groenwest.nl
KvK 300 399 00

Vanaf 1 januari 2022 zijn GroenWest en Provides gefuseerd en gaan wij samen verder als Cazas Wonen. Cazas Wonen handelt onder de namen GroenWest en Provides.

Denk alstublieft aan het milieu voordat u deze e-mail print.

Disclaimer

Deze e-mail is uitsluitend bestemd voor geadresseerde(n). Indien deze e-mail onverhoopt niet voor u bestemd is, dan verzoeken wij u vriendelijk contact op te nemen met de afzender en daarna het bericht te vernietigen. Deze e-mail mag niet worden doorgestuurd, openbaar gemaakt of verveelvoudigd zonder de toestemming van de afzender. GroenWest betracht grote zorgvuldigheid bij het verzenden van e-mails. GroenWest kan echter niet garanderen dat deze e-mail juist, volledig en tijdig wordt overgebracht. In een dergelijk geval zal GroenWest geen aansprakelijkheid aanvaarden voor enige schade.

5.1.2E 5.1.2E 5.1.2E @utrecht.nl>

Verzonden: maandag 7 maart 2022 15:10

Aan: 5.1.2E <5.1.2E> @groenwest.nl>

Onderwerp: Hulp bij schriftelijke vragen

Beste 5.1.2E

Er zijn vragen binnengekomen van de SP over verhuringen van (bestaande) woningen die qua oppervlakte zouden voldoen aan het actieplan middenhuur maar waar hogere prijzen worden gevraagd. Zie deze [link](#).

In de stedelijke prestatieafspraken is het volgende opgenomen:

Met de corporaties worden afspraken gemaakt over het omzetten van hun niet-DAEB-woningen, zodat deze na mutatie passen binnen het Actieplan middenhuur (onderdeel woonvisie) en de uitgangspunten voor Gemengde wijken zoals verwoord in de woonvisie.

En daarna verder uitgewerkt in de individuele pa's (2021/2022):

GroenWest zet haar vrije sector huurwoningen grotendeels in voor middeninkomens en past hier de streefhuren op aan. Ze handelt hierbij conform het actieplan Middenhuur (2017).

Voor de beantwoording willen we graag weten:

- Check: n.a.v. het overzicht dat de SP heeft bijgevoegd lijken jullie altijd conform actieplan te handelen. Herken jij dat beeld?
- Welke redenen zijn er om eventueel af te wijken van een huurprijs die aansluit bij het actieplan?
- Inzicht in de verhouding DAEB/Niet-DAEB bezit momenteel
- Graag input voor de vraag: hoe groot was het aandeel van het totale woningaanbod van de corporaties over het laatste jaar dat in de vrije sector plaatsvond?

Gezien de korte doorlooptijd voor beantwoording wil ik jullie vragen of het lukt om mij deze week een reactie te geven. Wil je me laten weten of dat lukt?

Met vriendelijke groet,

5.1.2E 5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

06 - 5.1.2E

5.1.2E @utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte

maandag tot en met donderdag



BEANTWOORDING SCHRIFTELIJKE RAADSVRAGEN 2022, NUMMER 51

Datum	29 maart 2022
Van	College B&W
Behandeld door	5.1.2E
Doorkiesnummer	5.1.2E
E-mailadres	5.1.2E@utrecht.nl
Kenmerk	00000
Beleidsveld	Wonen

Geachte leden van de raad,

Hierbij ontvangt u de beantwoording van de schriftelijke raadsragen jaargang 2022 nummer 51 van raadslid/raadsleden Schipper (SP) van 3 maart 2022 over Huurprijzen vrije sector corporatiebezit.

De gestelde vragen zijn onderaan bijgevoegd.

Vraag 1

Wat vindt het college van de gevraagde huurprijzen zoals aangegeven in dit overzicht?

Antwoord 1

Voorafgaand aan de beantwoording wil het college meegeven dat de oppervlaktes zoals opgenomen in het overzicht niet altijd overeenkomen met het gebruiksoppervlak (GBO) van de genoemde woning, terwijl in het Actieplan Middenhuur juist gewerkt wordt met GBO-maten. Ter illustratie: de Miamidreef is in het overzicht gekoppeld aan een oppervlakte van 63m², terwijl het volgens de BAG (Basisregistratie Adressen en Gebouwen) een GBO van 87m² betreft. Dit komt omdat een deel van de corporaties adverteren met een woningwaarderingstelseloppervlak, dat betreft veelal ongeveer 70/80% van GBO, omdat daarin alleen woon- en slaapvertrekken zijn opgenomen. Omdat dit tot verwarring leidt hebben enkele corporaties al besloten nog uitsluitend te adverteren met een GBO-oppervlak; zo biedt Portaal woningen sinds november 2021 aan in GBO. Ook de andere corporaties bieden hun vrije sectorwoningen zoveel mogelijk aan in GBO of zijn, als zij over de juiste informatie beschikken, dat te doen. Met inachtneming van bovenstaande waarneming lijken de gevraagde huurprijzen sluiten-grotendeels aan te sluiten bij het Actieplan (zie antwoord 2).

Vraag 2

Is het college het met de SP eens dat de Utrechtse corporaties als sociaal verantwoordelijke ondernemingen ook de huren in hun vrijesectoraanbod zouden moeten matigen en in lijn brengen met de begrenzingen van het Actieplan Middenhuur? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 2

In de stedelijke prestatieafspraken 2020 is aangegeven dat er met corporaties afspraken worden gemaakt over het omzetten van hun niet-DAEB-woningen, zodat deze na mutatie passen binnen het

Commented [5.1.2E]: prima duiding, maar nog geen antwoord op de vraag. Wellicht dus toevoegen dat het overzicht een mooi inzicht, maar nog niet het complete plaatje geeft om een oordeel over de huurprijzen vs m² etc te geven

Actieplan Middenhuur. De heersende praktijk bij de corporaties is dat ze dit veelal ook doen. Bij enkele corporaties zijn hier ook afspraken in de individuele prestatieafspraken over opgenomen (GroenWest/Cazas en Portaal). De afspraak is daar dat deze corporatie de vrije sector huurwoningen grotendeels inzetten voor middeninkomens, de streefhuren daarop aanpassen en dat zij hierbij grotendeels handelen conform het actieplan middenhuur (2017). Mitros werkt vrijwillig bij de verhuur conform het actieplan Middenhuur. Bo-Ex handelde in 2021 in de praktijk ook conform de afspraak zoals die er met Cazas en Portaal is omdat zij grotendeels conform actieplan verhuurden. Bij 12 van de 25 woningen die zij niet-DAEB verhuurd was de oppervlakte kleiner dan 80 m2 GBO en de huurprijs hoger dan in het actieplan. Deze woningen waren overigens allemaal voor de scheiding DAEB – niet-DAEB al geliberaliseerd. Twee daarvan, de Opaalweg en Topaasweg, betreffen woon-werkwoningen, met een bedrijfs-/kantoorruimte op de begane grond. Het college vindt echter dat in aanloop naar de stedelijke prestatieafspraken nader in gesprek gegaan moet worden omdat een STUW-brede afspraak meer duidelijkheid biedt.

Vraag 3

Indien eens met de stellingname van de SP: wat heeft het college gedaan of gaat het doen om dit te bewerkstelligen, zoals overigens reeds toegezegd in de commissie Stad en Ruimte van 10 juni 2021?

Antwoord 3

Er is met diverse corporaties gesproken over dit onderwerp en zoals aangegeven heeft het bij enkele corporaties ook geleid tot individuele prestatieafspraken. Het college zal echter ook bij de gesprekken in aanloop naar de stedelijke prestatieafspraken aandacht vragen voor dit onderwerp en een STUW-brede afspraak hierover nastreven.

Vraag 4

Wat is de reden waarom GroenWest (en Mitros) de huurprijzen wel matigen en de overige corporaties niet?

Antwoord 4

Zie eerdere antwoorden.

Vraag 5

Deelt het college de mening van de SP dat met meer dan € 1.000 per maand voor een starterswoning SSH zich buiten elke werkelijkheid begeeft? Zo nee, waarom niet en zo ja, wil de wethouder SSH hiervoor spoedig eens stevig op de vingers tikken?

Antwoord 5

De SSH heeft een zeer beperkt niet-DAEB-bezit van ongeveer 150 woningen; aangezien de SSH een categorale studentenhuusvestering is, zetten zij deze woningen in voor deze specifieke doelgroep. Ze gebruiken deze woningen voor doorstroom van afgestudeerden uit hun studentenwoning. Hierbij hanteren ze een jongerencontract van 5 jaar met de achterliggende gedachte dat afgestudeerden een kansrijk carrière-pad voor zich hebben en daarmee na die 5 jaar ook op de woningmarkt kansrijker zijn dan andere woningzoekenden. Deze wijze van handelen helpt ook bij het zo goed mogelijk inzetten van de reguliere voorraad sociale huurwoningen; het biedt een alternatief aan afgestudeerden die direct na hun studie voldoen aan de voorwaarden voor een reguliere sociale huurwoning maar waarvan de kans groot is dat ze uiteindelijk een 'scheefhuurder' worden. De SSH heeft gezocht naar een passende benadering van de huur voor deze specifieke doelgroep. De SSH heeft halverwege 2021 alle woningen individueel laten taxeren. Deze taxaties laten zien dat alle woningen een markthuur hebben die (ver) boven de bovengrens van de middenhuur ligt. Omdat ze de woningen nog wel voor deze specifieke doelgroep beschikbaar willen houden toppen ze alle huren af op de bovengrens van de middenhuur (in 2021 was dit €1.004). De SSH geeft aan het niet verantwoord te vinden meer maatschappelijk geld in te zetten voor een groep die in de nabije toekomst waarschijnlijk sterk in inkomen gaat stijgen en die nu al niet meer tot onze primaire doelgroep behoort. Het college

Commented [5.1.2E]: wellicht verduidelijken dat na scheiding daeb / niet daeb corporaties ook worden geacht het niet-daeb deel commercieel te verhuren en hierop voldoende rendement te maken. Moet zelfstandig levensvatbaar zijn namelijk. Vooral ook bestaande EGW zal verhuur binnen voorwaarden actieplan niet meevallen lijkt me

Commented [HJv3R3]: 5.1.2E / 5.1.2E kunnen jullie hier iets over zeggen?

heeft begrip voor deze werkwijze voor deze specifieke doelgroep bij dit zeer beperkte deel van het corporatiebezit.

Vraag 6

In het aanbod op het tabblad 'Klein voor veel' staan drie kleine woningen (40 m²) van Mitros in Kanaleneiland-Noord die in de middenhuur worden verhuurd: waarom en waarom juist daar?

Antwoord 6

De huurprijs van de drie woningen in Kanaleneiland-Noord-Noord komen voort uit de gebiedsvisie. Die bevatte de wens om in dat deel van Kanaleneiland de woningvoorraad te differentiëren. De afgelopen jaren zijn hier door Mitros acht flats opgeknapt waarbij per flat de keuze is gemaakt op welke wijze bij te dragen aan de gewenste differentiatie. Na de renovatie zijn vier flats opnieuw sociaal verhuurd, twee flats naar de koop en twee flats naar de middenhuur gebracht. Bijna alle woningen in de twee middenhuur-flats zijn relatief ruim, maar er zitten ook een paar kleine hoekwoningen tussen die je in de tabel terugziet. Deze woningen worden door Mitros wel, maar zo goedkoop mogelijk, in de middenhuur verhuurd (enkele tientjes boven de sociale huurgrens). Op basis van het WWS-systeem mogen deze woningen, ondanks hun beperkte oppervlak, ook in de middenhuur worden verhuurd. Mitros geeft aan dat deze woningen ondanks hun oppervlakte bijdragen aan het veelal beperkte aanbod aan de onderkant van het middenhuursegment voor de huishoudens die net teveel verdienen voor een sociale huurwoning.

Commented [5.1.2E]: ik neem aan dat deze woningen ondanks beperkt aantal m² wel obv WWS in middenhuur mogen worden verhuurd. Dus je zou kunnen toevoegen dat deze woningen, ondanks kleine m², wel voldoende kwaliteit bevatten om in deze categorie te verhuren.

Commented [5.1.2E]: Ok. Gecheckt bij Mitros.

Vraag 7

Wat is – per corporatie – de verhouding DAEB/Niet-DAEB bezit momenteel?

Antwoord 7

Bij de beantwoording gaan we uit van woningen; de niet-DAEB-tak van een corporatie kan namelijk ook bedrijfsruimten en parkeerplaatsen bevatten. Ook verschilt het per corporatie of zij middenhuren die voortkomen uit een inkomensafhankelijke huurverhoging meerekenen in hun niet-DAEB-bezit (deze woning boden zij immers bij aanvang aan in de sociale huur). Onderstaande reacties geven echter een indicatie van de verhouding.

Commented [5.1.2E]: dit snap ik niet, gaat toch alleen om aantal woningen met geliberaliseerd contract + woningen met een te liberaliseren contract? noot moet volgens mij zijn dat nog niet alle woningen in niet-daeb ook daerwerkelijk een huur > liberalisatiegrens hebben, maar pas bij mutatie dit krijgen.

Commented [5.1.2E]: Dit is hoe ik het van [5.1.2E] begrijp. Een deel komt voort uit direct in middenhuur aanbieden een deel uit inkomensafhankelijke huurverhoging.

Mitros geeft aan 670 woningen bij aanvang in de middenhuur aan te bieden; dat is 3% van de woningen die we verhuren in de gemeente Utrecht. Zij verwachten de aankomende jaren wel een behoorlijke groei van dat percentage door de nieuwbouw met middenhuur in gemengde projecten (Omloop, Nieuw-Buurland, Thomas a Kempis etc.; waarbij middenhuur is toegevoegd op verzoek van de gemeente) en door de verhuur van enkele gerenoveerde "binnenhaken" van de 10-hoogflats in Overvecht in de middenhuur.

Portaal geeft aan dat ongeveer 3% van de totale woningvoorraad in Utrecht nu niet-DAEB betreft.

Bo-Ex geeft aan dat momenteel 2,7% van woningbezit uit niet-DAEB-woningen bestaat.

Cazas geeft aan dat circa 6% van hun totale bezit in Utrecht niet-DAEB aangaat. Momenteel heeft ongeveer 5% van hun woningen een netto huurprijs boven de liberalisatiegrens.

De SSH geeft aan dat het bij hen minder dan 1,5% is: zo'n 150 niet-DAEB-woningen ten opzichte van ruim 11.500 DAEB-kamers en -woningen in Utrecht.

Commented [5.1.2E]: Idem

Vraag 8

Hoe groot was het aandeel van het totale woningaanbod van de corporaties over het laatste jaar dat in de vrije sector plaatsvond?

Antwoord 8

Hoewel het exacte aandeel lastig is na te gaan, is dat aandeel beperkt.

Mitros geeft aan het niet exact na te kunnen gaan maar gaat uit van een percentage tussen de 5 à 10% (de verhuiscbewegingen uit een middenhuurwoning liggen hoger dan bij sociale huur).

Portaal wees in 2021 in de gemeente Utrecht 38 van de 669 woningen toe in de vrije sector. Dat is 5,7% van het totaal aantal toewijzingen (dit zijn woningen uit de niet-DAEB en die zij conform het splitsingsvoorstel ook verplicht zijn aan te bieden als vrije sector huurwoning). Bij Cazas werd in 2021 7,5% van de woningen in de vrije sector verhuurd. Bij Bo-Ex betrof het 25 woningen. De SSH heeft in 2021 ruim 10.500 studenten en starters gehuisvest. De mutaties van de niet-DAEB woningen zijn er minder dan 50 per jaar.

OF:

Onderstaande tabel uit de RWU-monitor geeft een beeld van het totaalplaatje. Daarin is echter ook bezit opgenomen van niet-STUW-corporaties LEKSTEDewonen en Provides (inmiddels samen met GroenWest Cazas geworden) beide met en zeer beperkt bezit in Utrecht. Kanttekening is ook dat STUW-corporatie Habion niet is opgenomen; hun bezit in Utrecht is op dit moment echter 100% sociaal.

Tabel 6 Zelfstandige huurwoningen naar huurprijsklasse, per gemeente en U16, 1 januari 2021, aantallen

	onder kwaliteitskortingsgrens	onder lage aftoppingsgrens	onder hoge aftoppingsgrens	onder vrijesectorgrens	boven vrijesectorgrens	Totaal
Bunnik	46	411	162	228	75	922
De Bilt	490	2.441	536	1.206	341	5.014
De Ronde Venen	499	2.413	538	545	335	4.330
Houten	220	2.561	664	888	723	5.056
IJsselstein	286	1.792	609	591	133	3.411
Lopik	64	458	187	234	18	961
Montfoort	70	389	111	184	73	807
Nieuwegein	474	4.562	1.710	1.356	633	8.735
Oudewater	99	423	128	183	61	894
Soestdijk	146	2.365	956	1.245	364	5.036
Utrecht	6.955	25.090	6.807	5.470	3.020	47.302
Utrechtse Havenwoning	231	3.431	306	337	106	5.516
Vijfheerenlanden	343	1.457	424	462	103	2.789
Wijk bij Duurstede	134	958	395	380	294	2.161
Woerden	874	2.480	546	656	406	4.962
Zeist	1.073	4.202	1.105	1.293	487	8.160
TOTAAL	12.664	55.270	15.179	15.718	7.442	106.273

Bron: RWU Databank 2021

Commented [5.1.2E]: Ik neig naar antwoorden met tabel.

Commented [5.1.2E]: Ik zou het in tekst laten staan. Er zit discrepantie tussen totaal cijfers uit de tabel en cijfers die wij hebben gecommuniceerd.

Vraag 9

Tot slot nog de vraag waarom Mitros als enige corporatie haar vrijesectoraanbod niet op Woningnet zet.

Antwoord 9

Mitros merkt dat de mensen die op zoek zijn naar een middenhuurwoning niet zo snel op WoningNet kijken en het huuraanbod op hun website beter weten te vinden. Mitros noemt daarnaast de technische praktische voordelen die ze toe kunnen passen op de eigen website. Zo hebben ze het verhuurproces volledig kunnen digitaliseren met behulp van een huurpaspoort waarbij ook het toepassen van huurvoorrang bij het verhuizen van een sociale huurwoning naar een middenhuurwoning eenvoudig kan worden toegepast.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,