

19 MEI 2022

Aan: College van Burgemeester en Wethouders gemeente Utrecht
Postbus 16200
3500 CE Utrecht
E per *gewone* post

Utrecht, 19 mei 2022

Onderwerp: Woo-verzoek
Sub-onderwerp: schriftelijke vragen SV 2022-51
("huurprijzen vrije sector corporatiebezit")
Ons kenmerk: Woo-20220519.SV2022-51

Geachte College van Burgemeester en Wethouders,

Via deze brief doe ik het Woo-verzoek tot openbaarmaking van de volgende stukken:

Alle stukken in de ruimste zin gezien rond de totstandkoming van de
beantwoording van de schriftelijke vragen met kenmerk SV2022-51.

Nog iets preciezer: het gaat om de College-brief van 10 mei 2022;

Uw kenmerk toen: 9900211.

Het spreekt voor zich, dat de informatie die openbaar wordt gemaakt dat dit met
uitzondering van de daarin vermelde persoonsgegevens is. Verder vraag ik niet om de
documenten "*met informatie over bijzondere persoonsgegevens, bijvoorbeeld over de
gezondheid of seksuele geaardheid*" en "*sommige ambtelijke documenten met beleids-
opvattingen*".

{de vorm van verstrekking}

Daar waar originelen zich bij en onder U in digitale vorm bevinden moet het verzoek om
kopie opgevat worden als een verzoek om digitale kopie. Hierbij gaat een **voorkeur** uit
naar de algemeen gangbare leesbare vormen.

Daar waar originelen zich bij en onder U in papieren vorm bevinden moet het verzoek om
kopie opgevat worden als een verzoek om papieren kopie. Dit mag uiteraard ook als een
gescande kopie worden verstrekt. Uiteraard wat in kleur is dan wel verstrekken in kleur.

Ter afronding.

{beslissingsindex}

Als onderdeel van de beslissing op het Wob-verzoek ontvang ik graag een
beslissingsindex met daarop de **gedeeltelijk geleverde en geweigerde stukken**.

Normaliter ga ik ervan uit, dat een dergelijke beslissingsindex standaard aan een Woo-
beslissing wordt toegevoegd. Alleen door het hier nog even expliciet aan te geven wil ik
voorkomen, dat deze beslissingsindex niet per ongeluk wordt vergeten te worden
toegevoegd.

U zult begrijpen, dat ik een schriftelijke beslissing op prijs zal stellen.

Mochten er nog vragen zijn, dan ben ik altijd bereid deze nader toe te lichten.

In afwachting van,

5.1,2E

roet,



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 begrenzingen 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.

20220302

WN-aanbod boven middenhuurprijsgrens

SP-fractie

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	Zuidpoldreef 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	Vleutenweide	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	Topaaislaan 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>

20220302

WN-aanbod middenhuur Klein te Veel

SP-fractie

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	Moskeplein 35	West	2k	flat	41 m2	104911	€ 1.004,00	2014	SSH	jun-21
Utrecht	Haroekeplein 56	West	2k	flat	41 m2	109126	€ 1.004,00	2014	SSH	jul-21
Utrecht	Moskeplein 36	West	2k	flat	41 m2	121109	€ 1.004,00	2014	SSH	okt-21
Utrecht	Haroekeplein 102	West	2k	flat	41 m2	132081	€ 1.004,00	2014	SSH	dec-21
Utrecht	Haroekeplein 54	West	2k	flat	41 m2	134113	€ 1.004,00	2014	SSH	jan-22
Utrecht	Moskeplein 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	Moskeplein 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	Moskeplein 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	Moskeplein 85	West	2k	flat	50 m2	108234	€ 1.004,00	2014	SSH	jul-21
Utrecht	Moskeplein 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?

Correspondentieadres:	5.1.2E	5.1.2E	5.1.2E	5.1.2E	5.1.2E	5.1.2E
-----------------------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

BEANTWOORDING SCHRIFTELIJKE RAADSVRAGEN 2022, NUMMER 51

Datum	10 mei 2022
Van	College B&W
Behandeld door	R. Mouktadibillah
Doorkiesnummer	14030
E-mailadres	r.mouktadibillah@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 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 willen wij 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 woningwaarderingsstelseloppervlak, 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 vrijesector aanbod 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. Wij vinden 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 in 2021 in de praktijk ook conform de afspraak te hebben gehandeld omdat zij grotendeels conform actieplan verhuurden, alhoewel 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. Wij concluderen echter dat een STUW-brede afspraak meer duidelijkheid biedt en gaat hierover in gesprek met de corporaties in aanloop naar de nieuwe stedelijke prestatieafspraken.

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 studentenhuusvestor 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. Wij begrijpen 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 niet-DAEB-woningen: Mitros, Portaal en Bo-Ex rond de 4%, 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.

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 huur aanbod 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. Wij streven 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,