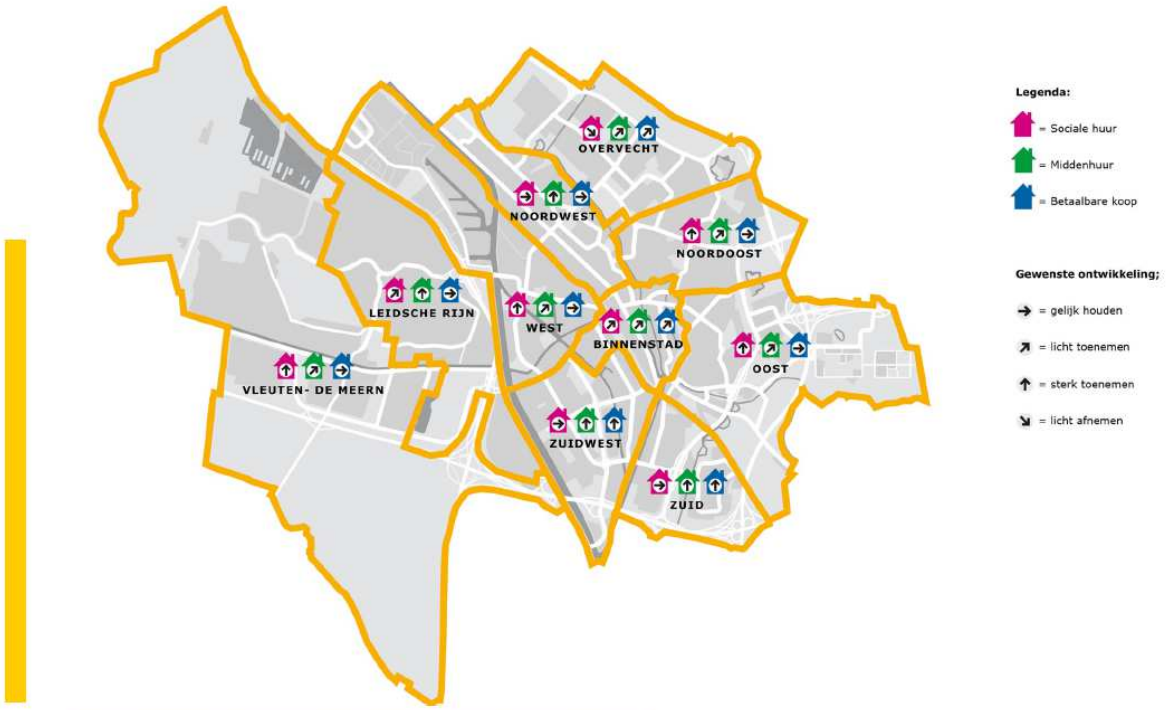
Document 11 – Beurskwartier - Huurprijsbeleid

Binnen de huidige kaderbrief van VGU is er geen huurprijsbeleid voor woonruimte beschreven. De Woonvisie: Utrecht beter in balans (2019) van de gemeente Utrecht geeft een duidelijk richting op welke wijze er uitvoering gegeven moet worden aan het woonbeleid van de gemeente Utrecht. De woonvisie geeft programmadoelstellingen voor de stad, waarbinnen op het niveau van wijk en buurt verschillen kunnen bestaan. Om zo veel mogelijk aan te sluiten bij de ambitie vanuit de woonvisie houden wij rekening met de volgende uitgangspunten. De mate waarin de uitgangspunten behaald kunnen worden zijn afhankelijk van de sociale draagkracht in de wijk/complex maar ook het type woning wat beschikbaar is en welke doelen het hardst willen nastreven. Omdat de woningen op termijn gesloopt worden zal er gewerkt worden met tijdelijke huurcontracten. We vragen Woningnet kandidaten te selecteren die deze mogelijkheid willen benutten. (We moeten dan wel iets met de wachttijd! En behoud daarvan)

- Sociale huur, middelhuur en betaalbare koop in aantallen laten toenemen in de binnenstad.
- Meer gemengde wijken; De wijken krijgen een mix van woonsegmenten.
- Doorstroming; gemengde projecten, verhuisketens en toename van kwalitatief goede woningen in de middencategorie zorgen voor een betere doorstroming.
- Bijdrage leveren aan het streven van ca 40 % sociaal woningen tot aan liberaliseringsgrens en ca 35 % middenhuur categorie in 2040
- Een (t)huis voor iedereen; We streven naar een passend woningaanbod binnen een redelijk termijn voor alle inwoners van Utrecht, ook voor de mensen die daar (tijdelijk zelf niet in kunnen voorzien). In het verlengde hiervan werken we via de Taskforce aan het versneld toevoegen van tijdelijke woningen
- We streven naar menging van en in de wijken en naar gemengde woonconcepten waarbij de focus zal liggen op gevarieerd aanbod en doorstroming.

Woonvisie- Utrecht beter in Balans



figuur 4 schema gew enste ontw ikkelrichting w oningvoorraad. Het betreft de relatieve bew eegrichting.

Voorstel 1: Huidige huurprijzen volgen

Gemeente volgt het huidige huurbeleid/ tarief van de huidige eigenaren. Na mutatie van de woningen wordt de huidige verhouding van sociale huur en een deel vrije sector huur voortgezet. Door dezelfde lijn te volgen worden de huidige verhouding in de woningmarkt gehandhaafd. De verhouding in deze mix ligt op:

- Ca 20% op sociaal huurniveau tot aan liberaliseringsgrens € 763,47 (prijspeil 2022) voor een bewoner boven de 23 jaar of met een inwonend kind 9 16 sociale en 5 middenhuur)
- Ca 80 % boven de liberaliseringsgrens (middenhuur en vrije sector huur)
- Binnen dit voorstel is er onvoldoende ruimte om uitvoering te geven aan de opgave van '' tijdelijk woonruimte toevoegen'' omdat deze woningen in de sociale huurklasse worden aangeboden aan de desbetreffende doelgroep.
- De prognose van dit voorstel zal een xxx resultaat opleveren voor de gemeente Utrecht

Pro

- Optimale inkomsten
- Lager risico op beeldvorming dat huurders in de sociale huurklasse '' gedupeerd'' worden dat ze geen vervolghuisvesting krijgen na afloop huurtermijn onder de leegstandswet.

Contra

- De woningen in de vrije sector worden niet verhuurd volgens de uitgangspunten van het Woonbeleid (Actieplan middenhuur, Woonvisie).
- Er wordt nauwelijks bijdrage geleverd aan het programma (t)huis voor iedereen door te voorzien in tijdelijke woonruimte voor bijzondere groepen (taskforce)

Voorstel 2: Extra bijdrage aan doelen woonvisie 2019 toepassen

Gemeente neemt een groter aandeel in haar maatschappelijk verantwoordelijkheid en stelt een groter aandeel woonruimtes ter beschikking in de sociale huurklasse na mutatie. Als de gewenste verhouding vanuit de woonvisie wordt aangehouden dan kan onderstaande verhouding aangehouden worden voor een aanvullende bijdrage.

- Ca 60% op sociaal huurniveau tot aan de liberaliseringsgrens € 763,47 (prijspeil 2022) voor een bewoner boven de 23 jaar of met een inwonend kind tot ca €48.000 (inkomensgrens Huisvestingsverordening). Betreft dus circa 60 woningen.
- **Binnen** dit voorstel van circa 60 woningen is het ook mogelijk om uitvoering te geven aan de opgave ''tijdelijk woonruimte toevoegen''. Circa 35 woningen met sociaal huurniveau kan hiervoor worden ingezet. Verdere differentiatie van deze 35 woningen zal binnen de Taskforce verder worden uitgewerkt.
- Ca 25% tot aan de midden categorie. Inkomens tot ca € 65.000 hebben voorrang (actieplan middenhuur)
- Ca 15 % wordt ingezet in de vrije sector huur
- Een groot deel van de vertegenwoordiging van woningzoekende kan hiermee tijdelijk gehuisvest worden

pro

- Optimale bijdrage aan doelen woonvisie. Op deze manier blijven alle woningen beschikbaar voor de sociale en midden huurklasse maar wordt er een balans gevonden in de verdeling tussen de verschillende huishoudinkomens die aanspraak maken op deze woonruimtes.
- Bijdrage aan doelen Taskforce versneld toevoegen tijdelijke woonruimte

Contra

- Huurinkomsten niet optimaal.
- Voor de huurders met een inkomen tot ca. €32.000 leidt een huur rond de liberalisatiegrens tot een te hoge woonquote (volgens Nibudnorm)

Voorstel 3: Huurprijs volgens aan de landelijk richtlijnen voor woningcorporaties (passend toewijzen)

De gemeente is niet gehouden aan exact dezelfde wet- en regelgeving als woningcorporaties. Anders dan de gemeente meten Corporaties sinds 2016 in principe 95%[1] van de sociale huurwoningen toewijzen aan de doelgroep voor sociale huur; het passend toewijzen. Als we ervoor kiezen om de huurprijzen verder af te toppen en in de kernvoorraad brengen, kunnen de woningen aangeboden worden aan huurders met de kleinste portemonnee.

Wat is passend toewijzen?
Huishoudens met een inkomen onder de grenzen voor passend toewijzen (€ 24.075 voor 1-persoonshuishoudens, € 23.975 voor 1-persoonsouderenhuishoudens, € 32.675 voor meerpersoonshuishoudens en € 32.550 voor meerpersoonsouderenhuishoudens) moeten sinds 1 januari 2016 in principe een woning toegewezen krijgen met een huur onder de zogenaamde aftoppingsgrenzen (€ 633,25 voor 1- en 2-persoonshuishoudens en € 678,66 voor 3- en meerpersoonshuishoudens). Deze woningen behoren tot de zgn kernvoorraad.

pro

- Woningen komen toe aan de mensen met de kleinste inkomens
- Binnen dit voorstel is het ook mogelijk om uitvoering te geven aan de opgave ''tijdelijk woonruimte toevoegen''. Ca. 35% van de woningen met sociaal huurniveau kan hiervoor worden ingezet. Dit komt uit op ca 35 woningen

contra

- Niet alle inwonersgroepen van de stad Utrecht worden hiermee bediend. Bepaalde groepen met een iets hoger inkomen kunnen niet in aanmerking komen om tijdelijk een woonruimte te huren
- Opbrengsten zijn minder gunstig waardoor exploitatie van het gehele project minder resultaat overhoudt
- Mogelijk risico in dit voorstel is dat de natuurlijke balans in dit gebied uit evenwicht raakt door de hogere hoeveelheid bewoners met lagere inkomens.
- Het systeem van passen toewijzen in arbeidsintensief

Advies
De tijdelijk verhuur (tot aan herontwikkeling beurskwartier) kent verschillende factoren waarmee we rekening willen houden bij het bepalen van het huurprijsbeleid. De tijdelijkheid waarvoor de woonruimtes worden aangeboden op niveau van de leegstandswet (5 tot maximaal 7 jaar), de hinder die mogelijk tijdelijk ondervonden kan worden van voorbereidende werkzaamheden in het gebied, en de totale kosten van de scoop van het herontwikkelingstraject. Daarnaast is er gekeken naar de wens die vanuit de woonvisie gesteld is en ook de huidige vraag vanuit de Taskforce '' Tijdelijk extra woonruimte toevoegen''. Daarbij wordt opgemerkt dat het vast te stellen huurbeleid gevolgd kan gaan worden op moment van mutatie van de betrokken huurder. Daar koop geen huur breekt zullen de lopende huurcontracten derhalve gevolgd moeten worden.

Onderstaand voorstel past het beste bij deze uitgangspunten is om vrijkomende woonruimtes na mutatie middels onderstaande verdeling toe te wijzen

- 40% sociale huur – Taskeforce "Tijdelijk Wonen": (waarbij binnen de Taskforce nadere differentiatie naar betrokken doelgroepen zal plaatsvinden).
- 35% middenhuur
- 25% vrije sector huur

[1] Corporaties mogen, als daarover een afspraak wordt gemaakt met de gemeente, maximaal 15% van de vrijkomende sociale huurwoningen vrij toewijzen. Bijvoorbeeld aan huishoudens met een lager middeninkomen.