

Ir P.F.C. Jansen

Wethouder Wonen, Ruimtelijke Ordening,
Vastgoed, Dierenwelzijn, Sport, Wijk Zuidwest
Postadres Postbus 16200, 3500 CE Utrecht
Telefoon 14 030
www.utrecht.nl /twitter @PaulusJansenSP

Gemeenteraad

Behandeld door	K. Verschoor	Datum	4 oktober 2016
Doorkiesnummer	030 – 28 64328	Ons kenmerk	16.507459
E-mail	k.verschoor@utrecht.nl	Onderwerp	MV 6 Stop huursverhoging
Bijlage(n)	Afschrift brief aan Tweede Kamercommissie		
Uw kenmerk		Verzonden	
Uw brief van			Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte leden van de raad,

Vanwege een tekort aan spreektijd voor mevrouw Uringa was ik op 29 september j.l. niet in de gelegenheid om haar mondelinge vragen nr. 6 getiteld "Stop huursverhoging starters en studenten" (mede ingediend namens de fracties van S&S, PvdA en SP) te beantwoorden.

Met deze brief reageer ik schriftelijk op het onderwerp van de mondelinge vragen.

Het woningwaarderingstelsel (WWS) wordt per 1 oktober aangepast. Onderdeel van de aanpassing is dat nieuw te bouwen kleine huurwoningen van minder dan 40m² in de regio's Utrecht en Amsterdam extra punten toegekend krijgen. Hierdoor zijn deze woningen automatisch te liberaliseren en is een huurprijs boven de 710 euro mogelijk.

Het college is geen voorstander van deze maatregel. Onze verwachting is dat dit niet gaat leiden tot meer woningen, maar wel tot duurdere nieuwbouwwoningen. Voor de volledigheid wil ik daar aan toevoegen: de maatregel geldt voor nieuw te bouwen woningen. Op bestaande huurwoningen en bestaande huurwoningen heeft deze maatregel geen effect.

Wij achten de kans klein dat de maatregel wordt teruggedraaid. De maatregel is aangekondigd in dit voorjaar, en heeft via een 'voorhangprocedure' de instemming gekregen van een meerderheid in de Tweede Kamer. Voorafgaand aan de besluitvorming in de Kamer heb ik eerder dit jaar geprobeerd om de maatregel tegen te houden. Na het bekendmaken van de maatregel begin dit jaar heb ik actief Tweede Kamerleden benaderd. Daarvoor heb ik onder meer op 17 maart een brief aan Kamerleden verzonden. In de bijlage vindt u een afschrift van deze brief. Ik heb, samen met mijn collega uit Amsterdam, de Kamerleden ook uitgenodigd voor een werkbezoek. Op 27 mei is een delegatie van Kamerleden aanwezig geweest op dat werkbezoek.

Dit alles heeft niet geleid tot het terugdraaien van de maatregel. Wel is de maatregel enigszins verzacht. Dat wil zeggen dat de maatregel geldt voor nieuw in te dienen bouwplannen. Dat biedt de gemeente wel enige mogelijkheid om met de ontwikkelaar of belegger in gesprek te komen over het prijsbeleid. Bijvoorbeeld als sprake is van eigen gronduitgifte of een anterieure overeenkomst. De gemeente stimuleert een goede prijs/kwaliteit verhouding via het grondbeleid. In het grondprijsbeleid wordt een relatie gelegd tussen huurprijs per vierkante meter en grondprijs.

Ir P.F.C. Jansen

Wethouder Wonen, Ruimtelijke Ordening,
Vastgoed, Dierenwelzijn, Sport, Wijk Zuidwest

Datum **4 oktober 2016**

Deze maatregel heeft naar verwachting geen effect op het coporatiebezit. Met de corporaties heeft de gemeente langjarige prestatieafspraken gemaakt over de voorraad sociale huurwoningen, en over het prijsbeleid. De corporaties en de gemeente zien geen taak voor corporaties in het bijbouwen van geliberaliseerde huurwoningen, en dus ook niet van kleine geliberaliseerde huurwoningen.

Het college monitort de prijsontwikkelingen op de woningmarkt voortdurend en rapporteert hierover in de vastgoedmonitor (jaarlijks in april), het MPSO (bij de Voorjaarsnota) en de Peilstok (bij de Programmabegroting). Omdat de maatregel geldt voor nieuw te bouwen woningen verwachten we nog geen effect te zien bij de Voorjaarsnota 2017. De nieuw te bouwen woningen zijn dan waarschijnlijk nog niet bewoond en verhuurd.

Met vriendelijke groet,

Paulus Jansen