



Aan het raadslid van Gooswilligen (D66)
i.a.a. de leden van de raad en de commissieleden

Datum
18 november 2024

Uw kenmerk

Uw brief van
23 september 2024

Ons kenmerk
854773

Bijlagen
geen

Onderwerp

Beantwoording schriftelijke vragen n.a.v. Aanvangshuren Luno: zorgen over betaalbaarheid middenhuur

Geacht raadslid

Op 23 september 2024 heeft u ons schriftelijke vragen gesteld op grond van artikel 36 van het Reglement van Orde (RvO) over Aanvangshuren Luno: zorgen over betaalbaarheid middenhuur.

Vraag 1: Hoe bewaakt de gemeente dat de verhuurder zich houdt aan de gemaakte afspraken over toewijzing, aanvangshuren, huurverhogingen en toekomstige betaalbaarheid?

Antwoord:

De gemeente gaat ervanuit dat de verhuurder zich aan de gemaakte afspraken houdt. Op basis van berichtgeving, signalen of vragen gaat zij na of dat ook gebeurt. Er vindt geen actieve monitoring plaats.

Vraag 2: Heeft de gemeente de afgelopen maanden contact gehad met de verhuurder over de wijze waarop deze invulling geeft aan de afspraken over de toewijzing en de vaststelling van de aanvangshuren in de middenhuur?

Antwoord:

De gemeente heeft naar aanleiding van de vragen contact gehad met de verhuurder.

Vraag 3: Vallen de gepubliceerde aanvangshuren van 1.050 tot 1.350 euro binnen de gemaakte afspraken voor de middenhuur?

Antwoord:

De gepubliceerde aanvangshuren vallen binnen de gemaakte afspraken voor de middenhuur.

Vraag 4: Hoe wordt de bovengrens van de klasse middenhuur (1000 euro in 2019) geïndexeerd?

Antwoord:

De bovengrens is geïndexeerd op inflatie (cpi) + 2%.



Vraag 5: Is het college van mening dat de beoogde betaalbaarheid daadwerkelijk is gerealiseerd?

Antwoord:

Het college is van mening dat de gemaakte afspraken uit de anterieure overeenkomst zijn nagekomen. Naderhand zijn op basis van wet- en regelgeving andere inzichten gekomen over betaalbaarheid. Deze heeft uw raad vastgelegd in de doelgroepenverordening 2023. Het college kan zich voorstellen dat voor een groep inwoners de aanvangshuren voor het Luno complex hoger uitvallen dan verwacht en/of gehoopt. Het college is echter ook van mening dat met dit project een belangrijke middengroep de mogelijkheid wordt geboden om in een situatie van schaars aanbod een woning te bemachtigen.

Vraag 6: Welk deel van de opgeleverde woningen valt onder de regulering middenhuur uit de Wet betaalbare huur? Wordt voor al die woningen daadwerkelijk een maximale huurprijs gerekend van 1.158 euro?

Antwoord:

De anterieure overeenkomst is gesloten voordat deze wet in werking is getreden. Wetgeving is niet van toepassing met terugwerkende kracht.

Vraag 7: De maximale aanvangshuur van 1.350 maakt duidelijk dat de diverse wettelijke beperkingen niet in acht zijn genomen door de verhuurder bij de vaststelling van de aanvangshuren. Is het college zich daarvan bewust?

Antwoord:

Het college is zich ervan bewust dat de bepalingen uit anterieure overeenkomsten verschillen van de wet Betaalbare Huur.

Vraag 8: Valt de verhuurder te houden aan de wettelijke beperkingen bij de bepaling van de aanvangshuur? Zo ja, gaat het college dit alsnog doen? Zo nee, is het college bereid hierover in gesprek te gaan met de verhuurder?

Antwoord:

Zie antwoord 6 en 7. De gemeente heeft contractuele afspraken met de initiatiefnemer en zal zich daaraan houden. Het college is een betrouwbare partner.

Vraag 9. De verhuurder past de regels toe van het Utrechts Bidbook middenhuur. Hoe is bij de vaststelling van aanvangshuren bij andere projecten in de regio omgegaan met de wettelijke beperkingen? Is dat nog van invloed op de gesprekken met de verhuurder?

Antwoord:

Op deze vraag is slechts beperkt antwoord te geven. De gemeente Utrecht heeft gemeld dat zij al haar anterieure overeenkomsten gaat herzien ten aanzien van de middenhuur. Utrecht gaat middenhuren reguleren via de Huisvestingsverordening (publiekrecht) en niet meer via het privaatrecht (via anterieure overeenkomsten). De gemeente Houten kan hiervoor niet kiezen omdat hiervoor wel schaarste moet worden aangetoond. Op basis van de woonvisie is dat niet mogelijk en is daarom ook niet opgenomen in het raadsvoorstel 1e wijzigingsverordening van de Huisvestingsverordening 2023, die onlangs voorlag ter besluitvorming.

Dit alles houdt in, dat bij het maken van overeenkomsten tussen gemeente en ontwikkelende partijen alleen de doelgroepenverordening van toepassing kan worden verklaard, waarbij allen kan worden opgenomen om middenhuren 10 jaar in stand te houden.

Een afschrift van deze brief wordt aan de leden van de gemeenteraad verzonden.

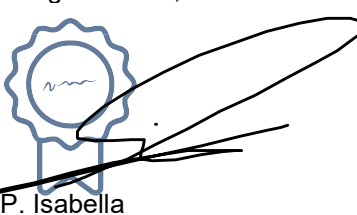
Als u nog vragen hebt kunt u contact opnemen met Jeroen Zwart via telefoonnummer (030) 63 92 611.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders
de secretaris,



R. van Netten

de burgemeester,



G.P. Isabella