

15 vragen over tijdelijke verhuur in Utrecht van SP, GroenLinks en D66

In de raadsvergadering van 3 december 2013 stelde SP, ondersteund door GroenLinks en D66, vragen over het opzeggen van de tijdelijke huurcontracten van bewoners aan de Marshallaan, in het zogenoemde sloopcomplex 'Eiland 8'. Aanvullende schriftelijke vragen werden daarbij aangekondigd, onder meer over de gehanteerde huurprijzen bij tijdelijke verhuur. Daarnaast omdat de raad vrijwel geen zicht heeft op het aantal aan reguliere verhuur onttrokken woningen. Bij deze de opvolging van die toezegging.

Hoewel de vragenstellers van mening zijn dat leegstand moet worden voorkomen en dat tijdelijke verhuur beter is dan leegstand of antikraak, maken de gebeurtenissen in Eiland 8 eens te meer duidelijk dat er in Utrecht gewoon een tekort is aan betaalbare huurwoningen, waardoor groepen huurders elkaars concurrent zijn. Als gevolg van de onzalige en grootschalige sloopplannen uit DUO en Utrecht Vernieuwt is er met de tijdelijke verhuur een groep tweederangs huurders ontstaan, die het moeten doen met onzekerheid over een dak boven hun hoofd, inferieure rechten, inbraakgevoeligheid en hoge stookkosten als gevolg van achterstallig onderhoud en een gebrek aan energiebesparende maatregelen in de voor sloop bestemde complexen.

De SP, GroenLinks en D66 hebben de onderstaande vragen aan het college.

Tijdelijke verhuur bij verkoop van sociale huurwoningen

In "Bouwen aan de Stad" (BAS) is een aantal afspraken opgenomen over tijdelijke verhuur van sociale huurwoningen, als gevolg van een genomen sloopbesluit of verkoop. In de raadsvergadering van 27 oktober 2011 stemde de raad in met het geamendeerde raadsvoorstel BAS.

Op 20 november 2011 ontving de raad een brief, waarin het college rapporteert over de interpretatie van deze amendementen. Over [Amendement 51](#), "Begrenzing periode verkoop sociale huur" staat in die brief het volgende:

"Deze overwegingen leiden tot de volgende aanvullende afspraak die is opgenomen in de samenwerkingsafspraken: 'Als een corporatie een woning langer dan een jaar te koop heeft staan zonder dat het vooruitzicht bestaat dat deze binnen een redelijke termijn verkocht zal worden, dan zullen zij deze woning weer in (reguliere) verhuur nemen.'

De term 'regulier' staat tussen haken in deze afspraak omdat in de toekomst wellicht mogelijkheden ontstaan om sociale huurwoningen tijdelijk te verhuren."

1. Hoeveel voormalige sociale huurwoningen stonden er per 1-12-2013 te koop?
2. Hoeveel daarvan staan er langer dan een jaar te koop?
3. Wat gebeurt er met de woningen die langer dan een jaar te koop staan? Worden die binnen een redelijke termijn weer verhuurd met huurcontracten voor onbepaalde tijd, of worden die ook in tijdelijke verhuur of antikraak uitgegeven?
4. Indien het laatste, hoeveel te verkopen woningen waren er per 1-12-2013 uitgegeven in tijdelijke verhuur, nadat de verkoop niet is gelukt binnen een jaar?
5. Indien het laatste, hoeveel te verkopen woningen waren er per 1-12-2013 uitgegeven als antikraak, nadat de verkoop niet is gelukt binnen een jaar?

Tijdelijke verhuur op basis van de leegstandswet, na een genomen sloopbesluit

6. Hoeveel voormalige sociale huurwoningen waren er per 1-12-2013 uitgegeven in tijdelijke verhuur, op basis van de leegstandswet, na een genomen sloopbesluit? Hoeveel waren dat er per 1-12-2011?
7. Om welke complexen gaat dat en hoe lang – uitgesplitst per complex – zijn deze al in tijdelijke verhuur uitgegeven?

Huurprijzen bij tijdelijke verhuur

Afspraak 3.4 uit 'Bouwen aan de Stad' luidt: "De huurprijs van een tijdelijk te verhuren woning bedraagt niet meer dan de huurprijs die de laatste reguliere huurder betaald heeft." Uit een buurtonderzoek van de SP in Eiland 8, gedaan in november 2013, komen de volgende voorbeelden naar voren:

- Trumanlaan 429	€ 648 per maand, exclusief gas, water en licht			
- Trumanlaan 447	€ 650 per maand,	"	"	"
- Trumanlaan 449	€ 659 per maand,	"	"	"
- Trumanlaan 461	€ 650 per maand,	"	"	"
- Trumanlaan 515	€ 660 per maand,	"	"	"
- Monnetlaan 1	€ 650 per maand,	"	"	"
- Monnetlaan 27	€ 700 per maand,	"	"	"
- Monnetlaan 51	€ 670 per maand,	"	"	"

8. Hoeveel bedroegen de huren van de laatste reguliere huurders op deze adressen?
9. Wordt er door de corporaties gecontroleerd of de uitvoerende partij van de tijdelijke verhuur zich aan afspraak 3.4 uit 'Bouwen aan de Stad' houdt? Zo nee, waarom niet?
10. Wordt er door de corporaties aan het college gerapporteerd over de opvolging van deze afspraak?
11. Zo ja, in hoeverre wordt deze afspraak in de praktijk nagevolgd? Welke afwijkingen van deze afspraak zijn er bekend en waarom wordt er dan niet aan de afspraak voldaan?
12. Zo nee, is het college van plan dat alsnog na te gaan?
13. Indien nee op vraag 13, waarom niet?
14. Hoeveel reguliere huurders wachten er 4 jaar na het sloopbesluit voor Eiland 8 nog op herhuisvesting, wat zijn er de oorzaken van dat zij nog niet zijn verhuisd en wat wordt er gedaan om die weg te nemen?

15. Indien het college of de corporaties de antwoorden op één of meer van bovenstaande vragen 1 t/m 14 schuldig moeten blijven; vindt het college dan dat er sprake van een zorgvuldige uitvoering van en controle op de in BAS gemaakt afspraken?

Tim Schipper (SP)

Pepijn Zwanenberg (GroenLinks)

Lars Roodenburg (D66)