

Schriftelijke vragen T.W. Schipper (SP) over de tijdelijke huur Complexen Lauwerecht 2 en 4

Sinds eind 2007 worden de woningen in de complexen Lauwerecht 2 en 4 (Troelstralaan-Nolenslaan) onder tijdelijke contracten verhuurd, als gevolg van de destijds voorgenomen sloop. Ze staan er echter nog altijd. In een [commissiebrief van 18 februari 2014](#) ging toenmalig wethouder Isabella in op de voorwaarden waarop de tijdelijke verhuur kon worden voortgezet en de maximale huurprijzen per kamer. Die huurprijzen waren:

Prijspeil 1/7/2013	Verhuur SSH aan doelgroep
	per kamer
Twee-kamer unit	201,26
Drie-kamer unit	171,53
Vier-kamer unit	166,44

Het Algemeen Sociaal Plan uit de prestatieafspraken 'Bouwen aan de Stad (2011-2015)' is nog altijd van kracht, in afwachting van herziening dit jaar. Daarin staan de volgende bepalingen opgenomen:

- ASP BAS, Hoofdstuk II, Herhuisvesting, artikel 17, p 89: *"de huurprijs van de te slopen woning wordt vanaf de peildatum bevroren"*. Deze afspraak stond overigens ook al in het ASP van de voorloper van Bouwen aan de Stad, 'De Utrechtse Opgave' (DUO) dat gold ten tijde van genoemde peildatum.

- ASP BAS, Hoofdstuk III, artikel 3.4: *"de huurprijs van een tijdelijk te verhuren woning bedraagt niet meer dan de huurprijs die de laatste reguliere huurder betaald heeft"*.

Op 29 april 2016 deed de SP een buurtonderzoek naar de thans gehanteerde huurprijzen. De deelnemende bewoners (31) wonen zonder uitzondering in huizen met twee verhuurde kamers (bron: [Mitros](#)). De totale huurprijzen voor de onderzochte woningen varieerden van € 488 - € 640, afhankelijk van de woonduur van de huurder, waarbij de langst zittende bewoners wel en korter zittende bewoners in hun contract geen uitsplitsing hebben van de berekende energiekosten. Ook zijn de afgelopen jaren huurverhogingen doorgevoerd, zoals ook in de brief van 18 februari werd aangekondigd: *"Jaarlijkse wordt puntprijs huurverhoging doorgevoerd op de huurprijzen."*

Uitgaande van dat laatste, van bovenvermeld staatje en de veronderstelling dat in de jaren 2014 en 2015 de maximale huurverhoging van 4% zou zijn doorgevoerd, dan zou de huidige huurprijs voor een woning met 2 verhuurde kamers maximaal uit kunnen komen op € 435,36.

Hierover de volgende vragen:

1. Hoe verklaart het college de verschillen tussen de thans berekende huren en het hierover gestelde in de brief van 18 februari 2014?
2. Waarom wordt in deze complexen afgeweken van de bevroering van de huurprijzen vanaf peildatum, zoals vastgelegd in het ASP onder DUO en Bouwen aan de Stad?
3. Hoe verhouden zich de thans berekende huren tot de afspraak onder het bovenvermelde artikel 3.4 uit het ASP van 'Bouwen aan de Stad'?
4. Waarom hebben sommige bewoners wel de berekende energielasten in hun contracten staan en andere niet en wat vindt het college daarvan?

5. Is het college het met de SP eens dat er sprake is van stevige afwijkingen tussen de eerder vastgelegde afspraken over tijdelijke huur en de uitvoering daarvan in de onderzochte complexen? Zo ja, wat gaat het college daaraan doen? Zo nee, waarom niet?

Ook het volgende stond opgetekend in de brief van 18 februari 2014: *“Als in verband met de sloop de overeenkomst tussen SSH en student/jongere moet worden beëindigd, dan zal de SSH een vergelijkbare, vervangende woonruimte moeten aanbieden.”*

Uit verklaringen van de bewoners kwam in ons onderzoek naar voren dat – in ieder geval bij een aantal van hen – eerder uitgereikte contracten zijn vervangen door nieuwe, waarin dit recht op herhuisvesting expliciet is geschrapt.

6. Klopt het dat de afspraak over het recht op herhuisvesting bij sloop van de complexen is vervallen?
7. Zo ja, waarom is dit dan, wanneer is dit gebeurd, is dit gebeurd met goedvinden van het college en geldt dit voor alle tijdelijke huurders in de complexen?
8. Als het college hier niet in gekend is/geen akkoord heeft gegeven, hoe gaat het college dan met deze nieuwe handelwijze van de verhuurder om?

Het door de SP uitgevoerde onderzoek besloeg slechts een deel van de in de omgeving van de Talmalaan tijdelijk verhuurde woningen. Ook in de Samuel Mullerstraat en het Willem van Abcoudeplein (Lauwerecht 2 en 4) en de Goeman Borgesiuslaan, de Schermerhornstraat en de Verenigingsstraat (Lauwerecht 7) worden woningen tijdelijk verhuurd. Uitgaande van de uitkomsten van ons deelonderzoek leeft bij de SP de verwachting dat bij de overige tijdelijk verhuurde woningen gelijksoortige afwijkingen ten opzichte van de prestatieafspraken en de brief van 18 februari 2014 aan de orde zullen zijn.

9. Graag verzoekt de SP het college bij de verhuurder na te gaan of deze veronderstelling klopt. Is het college daartoe bereid?
10. Als blijkt dat er stelselmatig te veel huur wordt berekend aan de tijdelijke bewoners, wil het college zich dan hard maken voor huurverlaging met terugwerkende kracht, net zoals is gebeurd bij de Oudegeinlaan (Hoograven)? Zo nee, waarom niet?
11. Is het college het met de SP eens dat er eenduidige en controleerbare afspraken moeten zijn voor de tijdelijke verhuur van deze – en andere - complexen, maar dat deze eigenlijk al gewoon eerder zijn vastgelegd in de ASP's van eerdere prestatieafspraken? Zo nee, waarom niet?
12. Is het college bereid om met de corporaties eenduidige afspraken over tijdelijke verhuur te maken of te herbevestigen en deze op te nemen in het nog af te sluiten nieuwe ASP?
13. In het licht van het bestaande en groeiende tekort aan sociale huurwoningen: is het college het met de SP eens dat het sowieso onwenselijk is dat sociale huurwoningen tot het einde der tijden door middel van tijdelijke huur onttrokken worden aan het reguliere aanbod (met een overeenkomstige matige onderhoudstoestand en slechte energieprestaties)?

T.W. Schipper (SP)