

2 0 2 0

NOTULEN VRAGENUUR

Vragenuur – 19 mei 2020

Vragenuur, gehouden op dinsdag 19 mei 2020 te 17.00 uur.

Het vragenuur vindt in verband met de coronamaatregelen niet plaats in de raadszaal, maar digitaal.

Voorzitter: mevrouw Podt.

Aan het digitale vragenuur nemen deel de leden: De Koning, Koppelaar, De Pagter en Schipper.

Namens het college nemen deel de wethouders: Diepeveen en Van Hooijdonk.

Griffier: De heer Lith.

Opening van het vragenuur.

De **VOORZITTER**: Dames en heren! Goedemiddag. Hartelijk welkom, dames en heren, bij het virtuele digitale vragenuur van de gemeenteraad van Utrecht. Er zijn voor vanmiddag twee sets vragen geagendeerd. Dat is te overzien.

1. Vragen van de heren Koppelaar (Student & Starter) en Schipper (SP) inzake blijft Socius wel sociaal?

De heer **KOPPELAAR** (Student en Starter): Voorzitter! Afgelopen week ontvingen de fracties van Student & Starter en SP het bericht dat Socius een flinke huurverhoging heeft aangekondigd. Socius profileert zich als een sociale en maatschappelijk betrokken onderneming. Daarom verbaast het ons dat juist in deze onzekere tijden het besluit is genomen om de huren te verhogen met het wettelijke maximum van 4,1% terwijl de jongeren die bij Socius huren vaak rondkomen van bijbaantjes en onzekere nulurencontracten en momenteel vanwege de Corona-crisis geen of nauwelijks inkomsten hebben.

Wij waren niet de enigen die verbaasd waren. Via een open brief hebben de huurders van onder andere De Ravel hun onvrede geuit, niet alleen over de hoogte van de huurverhoging, maar ook over het feit dat in en rond de complexen geen of nauwelijks onderhoud plaatsvindt. Vaak is de lift kapot, maandenlang kon de fietsenkelder niet worden afgesloten en de uitwerpselen van daklozen werden ondanks desbetreffende en dringende vragen van bewoners niet opgeruimd. De fracties van Student & Starter en SP zijn niet blij met deze berichten. Daarom hebben ze de volgende vragen.

1. Weet de wethouder waarom Socius kiest voor de maximale huurverhoging van 4,1% terwijl de woningcorporaties zich beperken tot een verhoging waarbij alleen een inflatiecorrectie plaatsvindt? Vanochtend werd duidelijk dat voor de zelfstandige woningen van Socius geldt dat er sprake is van een huurverhoging van 5,1%.
2. Deelt de wethouder onze mening dat in deze onzekere tijd een dergelijke huurverhoging volstrekt ongepast is?
3. Deelt de wethouder de mening dat tegenover een dergelijke huurverhoging een tegenprestatie dient te staan? Is de wethouder bereid om bij Socius aan te dringen op beter onderhoud van de complexen en op betere communicatie met de bewoners?



4. Is de wethouder bereid om onze zorgen bij Socius onder de aandacht te brengen en aan te dringen op afstel van de huurverhoging – of op zijn minst matiging daarvan – zeker zolang de gebreken in en rond de complexen niet worden verholpen?

De heer **DIEPEVEEN** (wethouder): Voorzitter! Ik zal de vragen over Socius van de fracties van SP en Student & Starter graag beantwoorden.

Het antwoord op vraag 1. Wij hebben bij Socius navraag gedaan. Socius zegt dat de gemiddelde maximaal toegestane verhoging voor onzelfstandige eenheden – daar gaat het nu om – 4,1% is. Dat is 2,6% inflatie, plus 1,5%. Socius zegt tevens de huren boven de inflatie te verhogen omdat ze de huren zo dicht mogelijk bij het prijsniveau van het woningwaarderingstelsel wil brengen. Socius zegt dat de prijs van een woning die het afgelopen jaar al dicht bij het woningwaarderingstelsel was minder omhooggaat. Socius zegt ook dat de huurverhogingen nodig zijn om te kunnen blijven investeren in de uitbreiding van sociale wooninitiatieven.

Met de corporaties hebben wij over huurverhogingen prestatieafspraken gemaakt. Daar is de huurverhoging maximaal de inflatie. Met Socius hebben wij zulke afspraken niet. Socius is geen woningcorporatie. Socius noemt zichzelf een commerciële partij die zich sociaal profileert.

In verband met de coronacrisis biedt Socius maatwerk aan. Hetzelfde staat op hun website. Als een huurder op dit moment aantoonbaar minder inkomsten heeft, kan de huurder met Socius contact opnemen om er een oplossing voor te vinden, bijvoorbeeld door het afspreken van een betalingsregeling. Socius zegt in elk geval niet over te gaan tot huisuitzettingen.

Het antwoord op vraag 2. Ik vind dat deze huurverhogingen in deze tijd leiden tot maatschappelijk onwenselijke uitkomsten.

Het antwoord op vraag 3. Vanmiddag heb ik navraag gedaan hoe het is gesteld met de genoemde klachten over het onderhoud en de communicatie daarover. Afhankelijk van wat dat oplevert, zal ik Socius daarop aanspreken of op laten aanspreken.

Het antwoord op vraag 4. Ik zal daarover bij Socius een signaal afgeven, want ik sprak zojuist over een maatschappelijk ongewenste uitkomst.

Mevrouw **DE KONING** (GroenLinks): Voorzitter! Ook de GroenLinks-fractie maakt zich veel zorgen over deze hoge huurverhoging. Ik ben blij dat de wethouder Socius daarop zal aanspreken. Deze huurverhoging past niet bij een verhuurder die zich sociaal profileert.

Socius verhuurt ook veel – eigenlijk alleen – op basis van leegstandsvergunningen waardoor huurders op hun huurrechten heel erg weinig aanspraak kunnen maken. Als de wethouder Socius aanspreekt op het sociale profiel van de organisatie, kan hij ook spreken over deze huurrechten en hoe die voor de huurders beter kunnen worden beschermd.

De heer **DIEPEVEEN** (wethouder): Voorzitter! Deze oproep neem ik mij graag ter harte. Ik voel dat er een wat langer gesprek met Socius zal komen. Dat lijkt mij terecht. Ik heb ze al een tijd niet gesproken. Ik zal het door mevrouw De Koning genoemde punt daarbij betrekken.

De heer **SCHIPPER** (SP): Voorzitter! Mijn vraag is in lijn met wat mevrouw De Koning zegt. Ik vind het sowieso raar dat Socius alleen tijdelijke projecten heeft. Dat daar geen gigantisch onderhoudsbudget tegenover staat, begrijp ik ook nog wel, maar dat normaal onderhoud gepaard gaat met dergelijke huurverhogingen is voor ons uit den boze. Ik vraag de wethouder om er met klem op aan te dringen dat Socius zich matigt. Ik vind deze huurverhoging echt heel onwenselijk.

De heer **DIEPEVEEN** (wethouder): Voorzitter! Ik begrijp wat de heer Schipper zegt. Ik heb de open brief gelezen. Daarin komen drie dingen samen: de slechte staat van het onderhoud waar de huurders over klagen, de huurverhoging en de situatie waarin veel huurders verkeren: studenten, starters, bijbaantjes, flexcontracten, zzp'ers en veel in sectoren die nu stilstaan. Dat hele stelsel maakt dat ik de uitkomst maatschappelijk onwenselijk noem. Ik heb al gezegd dat wij het punt van het onderhoud nog even goed nagaan. Aan de hand daarvan zullen wij het gesprek met Socius verder voeren.



De heer **KOPPELAAR** (Student en Starter): Voorzitter! Wij danken de wethouder voor de beantwoording. Het is fijn dat hij met Socius in gesprek wil gaan.

Is de wethouder bereid om de raad een terugkoppeling te sturen over de eventueel met Socius gemaakte afspraken? Dan kunnen wij nalezen op welke manier Socius de activiteiten zal aanpassen.

De heer **DIEPEVEEN** (wethouder): Voorzitter! Het lijkt mij goed dat ik zorg voor een terugkoppeling.

2. Vragen van de heer De Pagter (VVD) inzake Parkeren bij het Rachmaninoffplantsoen.

De heer **DE PAGTER** (VVD): Voorzitter! Ik stel deze vragen ook namens de fracties van SP, PVV, CDA, Stadsbelang Utrecht en PvdA.

Vanochtend verscheen in het AD/UN een artikel over parkeren bij het nieuwe appartementencomplex in Welgelegen. Amber Bleeker, een huurder van het nieuwbouwcomplex, geeft aan dat zij, evenals zo'n 60 andere huurders, geen parkeerplek kan krijgen op het afgesloten parkeerterrein bij de flat en dat zij ook geen parkeervergunning kan aanvragen. De VVD-fractie vindt dat de gemeente voor deze patstelling zo snel mogelijk een oplossing moet vinden. De huurders van deze flat kunnen hun auto nergens anders parkeren dan in de dichtstbijzijnde wijk zonder betaald parkeren. Dat is in Oog in Al, juist een wijk waarover de raad de laatste tijd inzake de parkeerdruk veel klachten ontvangt. Daarom stellen wij de volgende vragen.

1. Is het college bekend met het artikel in het AD/UN?
2. Is het college het met de VVD-fractie eens dat voor deze patstelling zo snel mogelijk een oplossing gevonden moet worden? Zo nee, waarom niet?
3. Welke afspraken over het parkeren op het afgesloten parkeerterrein zijn tijdens de bouw van dit complex gemaakt?
4. Hoeveel parkeerplekken zijn per appartement beschikbaar? Gelden de afspraken ook voor de middenhuurappartementen? Heeft de verhuurder zich aan deze afspraken gehouden?
5. Kan het college een "getrapt" systeem invoeren, waarbij de huurders eerst een plek op het afgesloten parkeerterrein moeten aanvragen en, als dat niet kan, zij alsnog bij de gemeente een parkeervergunning kunnen aanvragen?
6. Is het college bereid om een oplossing te vinden door op korte termijn met de huurders en de verhuurder in gesprek te gaan en om de raad binnen een maand over de uitkomst van dat gesprek te informeren?

Mevrouw **VAN HOOIJDONK** (wethouder): Voorzitter! Dank voor de vragen.

Men vraagt zich wellicht af hoe dit fenomeen in het parkeerbeleid werkt. Wij hebben dat op allerlei plekken. Wij maken projectontwikkelaars verantwoordelijk voor het zo veel mogelijk op het eigen terrein parkeren en zo weinig mogelijk in de openbare ruimte. Hier is iets heel bijzonders gebeurd: er is een speciale draagvlakmeting geweest voordat de ontwikkeling van het project de laatste fase inging. Ik kan mij herinneren dat dit met de raad is gedeeld. De bestaande bewoners hebben kunnen kiezen tussen een ontwikkeling met wat minder parkeerplaatsen en meer groen, of meer parkeerplaatsen en minder groen. In het geval van meer groen betekende dat betaald parkeren, terwijl minder groen betekende niet per se betaald parkeren, maar geen garanties voor de toekomst.

De buurt heeft voor de eerstgenoemde mogelijkheid gekozen, dus voor betaald parkeren met meer groen. Er zouden bij deze ontwikkeling minder parkeerplaatsen komen, vanuit de gedachte – het is goed om zich dat te realiseren, zo is dat in ons parkeerbeleid opgenomen – dat als wij een projectontwikkelaar verantwoordelijk maken voor het parkeren voor de bewoners van het complex, men niet meer bij de gemeente kan aankloppen voor een vergunning in de openbare ruimte. Als wij dat punt zouden loslaten, zou dat een geweldige lekkage in het parkeerbeleid zijn. Dat zou grote problemen in de openbare ruimte veroorzaken. Het zou voor projectontwikkelaars een soort ontsnapingsclausule kunnen worden om hun verantwoordelijkheid voor het maken van parkeerplaatsen te ontlopen. Wij proberen dat gat te dichten.



Met de projectontwikkelaar zijn duidelijke afspraken gemaakt. De draagvlakmeting is niet voor niets luid, duidelijk, open en transparant bekendgemaakt. Iedereen wist dat betaald parkeren zou zijn gekoppeld aan de vergunningplicht, maar ook dat dit niet gold voor de mensen uit het complex. Ik kan niet anders dan constateren dat dit blijkbaar door de ontwikkelaar niet goed aan de belegger is overgedragen en dus ook niet goed met de bewoners is gecommuniceerd. Dat is hartstikke vervelend, zeker voor bewoners die erop hadden gerekend en die daarvan voor wat hun mobiliteitsgedrag betreft van afhankelijk zijn.

Wij zijn met de betrokkenen in gesprek. Wij kennen de casus echter nog niet goed genoeg. Wij moeten eerst weten hoeveel plekken er op het afgesloten terrein nog vrij zijn. Linksom of rechtsom, het terrein dat bij het complex hoort, zal eerst moeten worden gevuld. Daar is de verhuurder al echt mee aan de slag gegaan. Die is in de actiestand gekomen. Dat is heel goed, want daar is het primair misgegaan. Die heeft inmiddels bewoners aangeboden om hun plek vrijwillig op te geven in ruil voor een huurverlaging. Dat levert weer plekken op voor andere mensen die daarvan afhankelijk zijn. De gemeente heeft eerst meer informatie nodig over de vraag in hoeverre de verhuurder zelf de problematiek het hoofd kan bieden. Dan is het de vraag wat er nog aan problemen over is en in hoeverre de gemeente daar een rol bij kan spelen.

Mocht er ook een rol voor de openbare ruimte zijn weggelegd, dan moeten wij daarover goede afspraken maken, zodat dit een eenmalige actie is en de huurders vanaf nu correct worden geïnformeerd. Er is nu eenmaal met een bepaalde parkeernorm en een bepaald parkeerquotum gerekend. Daar is deze ontwikkeling op gemaakt.

De heer De Pagter sprak over het getrapte systeem. Het parkeerbeleid maakt dat in principe niet mogelijk, maar dat maakt het wél mogelijk dat wij via een afweging van het bestuur een uitzondering maken. Die competentie hebben wij. Als wij vinden dat dit in deze casus nodig is, dan kunnen wij die inzetten.

Intussen proberen wij op deze casus grip en meer inzicht te krijgen. Ik stel voor dat wij de raad informeren zodra wij verder zijn en weten hoe wij dit kunnen tackelen.

De heer **DE PAGTER** (VVD): Voorzitter! Ik dank de wethouder voor de beantwoording. Wanneer denkt zij de raad te kunnen informeren? Ik stel voor binnen een maand. Ik ben benieuwd hoe de wethouder daar zelf over denkt.

Mevrouw **VAN HOOIJDONK** (wethouder): Voorzitter! Dat lijkt mij een goede afspraak. Het wordt medio juni.

De **VOORZITTER**: Dames en heren! Ik dank u voor uw aanwezigheid. Ik dank de mensen die hebben gekeken. Ik wens iedereen nog een fijne avond toe.

Hierna sluit de voorzitter, aangezien niets meer aan de orde is, het vragenuur.

mr. M. van Hall
Griffier

mr. J.H.C. van Zanen
Voorzitter van de Raad