

BEANTWOORDING SCHRIFTELIJKE RAADSVRAGEN 2022, NUMMER 23

Datum	17 maart 2022
Van	College B&W
Behandeld door	E. van Rheenen
Doorkiesnummer	030 - 28 64049
E-mailadres	e.van.rheenen@utrecht.nl
Kenmerk	9759703
Beleidsveld	Leidsche Rijn

Geachte leden van de raad,

Hierbij ontvangt u de beantwoording van de schriftelijke raadsragen jaargang 2022 nummer 23 van raadsleden Koppelaar (S&S), Zwanenberg (GroenLinks), Wijmenga (ChristenUnie), Schipper (SP), Isik (PvdA), Sasbrink (PvdD), Bosch (PVV), Koning (D66), Zwinkels (CDA), Bos (SBU), Van der Marel (VVD) en El Abassi (DENK) van 8 februari 2022 over Hoe betaalbaar is wonen nu echt bij Change= in Utrecht?

De gestelde vragen zijn onderaan bijgevoegd.

Achtergrondinformatie bij beantwoording

Met de tender, opgestart in 2016, voor de bouwblokken E7/E8 werden marktpartijen uitgedaagd om een complex met 200- 600 huurappartementen voor starters (één- en tweepersoonshuishoudens) op de arbeidsmarkt te realiseren, waarbij de huurprijs gemaximeerd is op een bedrag van € 592,55 per maand (prijspeil 1-1-2017). Verder diende aan het Berlijnplein een levendige plint gerealiseerd te worden die ook gebruikt moet kunnen worden door niet-bewoners van het gebouw.

De inzending "Art of Happiness" van Change= is in 2017 als winnaar van de tender geselecteerd. Het "community living" stond in het plan centraal en onderscheidde zich door het brede aanbod van gemeenschappelijke voorzieningen en aandacht voor veiligheid. Deze "community" voorzieningen voor de bewoners (en gebruikers) kosten wel geld. Voor de locaties in Amsterdam had Change= die kosten ondergebracht in een aparte overeenkomst (de zogenaamde community-overeenkomst of dienstenovereenkomst). De Kantonrechter heeft in twee uitspraken van juni 2021 aangegeven dat deze kosten ondergebracht dienen te worden in de servicekosten. Conform deze uitspraak heeft Change= de huurovereenkomst voor de locatie LRC aangepast en zijn deze voorzieningen ondergebracht in de servicekosten. Change= organiseert inloopavonden waar de bewoners inzicht wordt gegeven in de achterliggende kosten (facturen). Servicekosten dienen kostendekkend te zijn en huurders kunnen deze ter beoordeling voorleggen aan de huurcommissie.

Bij de start verhuur gaat het om een zo goed mogelijke inschatting van de verschillende servicekosten. Na een jaar dient hiervoor verantwoording te worden afgelegd aan de hand van (eind)afrekeningen. Is te veel betaald aan servicekosten, dan krijgt de huurder geld terug, is er te weinig betaald, dan dient de huurder bij te betalen.

Het complex met de woningen zoals dat nu aangeboden wordt is in lijn met het ingediende plan. De woningen zijn een aanvulling op het bestaande woningaanbod, omdat het complex voorziet in de behoefte aan woonruimte specifiek voor jongeren en aan atelierwoningen voor creatieve professionals. Daarbij worden er een aantal voorzieningen gerealiseerd die passen bij hun flexibele levensstijl. In Leidsche Rijn is dit soort type huisvesting nog niet te vinden.

Vraag 1

Deelt het college de mening dat de genoemde prijzen bij elkaar opgeteld niet gekwalificeerd kunnen worden als betaalbaar voor een studio van 30 tot 40m²?

Antwoord 1

Wij hechten eraan om te stellen dat de woningen in het wooncomplex van Change= mogen worden verhuurd voor een huurprijs tot aan de eerste aftoppingsgrens (EUR 633,25 per maand, prijspeil 1-1-2022). Verder snappen wij dat als bij deze kale huurprijs de geprognoseerde servicekosten worden opgeteld, de totale huisvestingslasten hoog worden.

Het concept van Change= is erop gericht huurders van een woning echter meer dan de woning alleen te bieden. Change= geeft aan dat het veilig wonen in dit wooncomplex voorop staat en er worden diensten (o.a. ontspanningsruimte met recreatiemogelijkheden, in pandige horeca, werkplekken met Wifi en stroomvoorziening, een community-woonkamer, sportgelegenheid en diverse binnentuinen) aangeboden die het wonen in dit wooncomplex veraangename(n). Dit wordt onder andere bereikt door de inzet van 2 huismeesters en 4 woonbegeleiders op locatie (van 7.00 tot 02.00 uur en tussen 02.00 en 7.00 uur camerabewaking via een afzonderlijke controleroom). Verder worden de woningen gestoffeerd (met compleet ingerichte keukens en badkamer, wandafwerking, laminaat en verduisterende en brandwerende gordijnen) opgeleverd aan de huurders en voorzien van aansluitingen voor o.a. de wasmachine. Het gaat hier om een vernieuwend woonconcept, dat zeker als een aanvulling moet worden gezien op de Utrechtse woningvoorraad.

Tenslotte dienen de servicekosten in de basis marktconform en expliciet enkel kostendekkend te zijn. Er mag dus geen verdienmodel achter zitten. Het internet is bij Change= onderdeel van de servicekosten, terwijl dat doorgaans bij de meeste huurwoningen die aangeboden worden, een vrije keuze is. Change= stelt hierover dat de snelheid en de kwaliteit van het internet hoog is en onder de marktprijs ligt. Dit kan door Change= bewerkstelligd worden door dit mee te nemen in de verplichte servicekosten. Wij kunnen ons voorstellen dat deze prijs alleen bereikt kan worden bij afname – gebruik door alle bewoners in het complex.

De servicekosten kunnen beoordeeld worden door de Huurcommissie op verzoek van huurders. Voor meer informatie over servicekosten en de rechten kunt u de volgende pagina raadplegen:

<https://www.huurcommissie.nl/onderwerpen/wat-zijn-servicekosten>.

Vraag 2

Was het college al eerder op de hoogte van de uitspraken door zowel de huurcommissie als de kantonrechter?

Antwoord 2

Wij waren hier niet van op de hoogte. De gemeente Utrecht heeft een uitgifte overeenkomst met Change= waarin privaatrechtelijk de uitgangspunten voor de ontwikkeling in Leidsche Rijn Centrum zijn bepaald. De gemeente stuur op basis van die uitgangspunten. In 2020 zijn er naar aanleiding van berichtgeving over de locatie van Change= in Amsterdam vragen gesteld door uw Raad. Op dat moment waren er nog geen uitspraken van Huurcommissie en/of Kantonrechter. Deze zijn pas gedaan in juni 2021.

Vraag 3

Is er naar aanleiding van deze uitspraken contact geweest met Change= over de hoogte van de servicekosten en de toepassing van een community overeenkomst in het Utrechtse complex? Zo ja, wat zijn hiervan de uitkomsten?

Antwoord 3

Nee, naar aanleiding van de uitspraken van de Huurcommissie en Kantonrechter van juni 2021 is er geen contact geweest met Change=. Het contact is wel tot stand gekomen naar aanleiding van verschillende vragen van potentieel geïnteresseerde bewoners over de kosten die gemoeid zijn met het huren van een woning in het in aanbouw zijnde Change= complex in Leidsche Rijn.

Op basis van deze meldingen is er contact geweest met Change=, waarop Change= heeft kenbaar gemaakt dat Change= geheel in lijn met de uitspraak van de Kantonrechter de huurovereenkomst en de servicekosten heeft ingericht. Op dat moment waren de servicekosten voor Change= nog niet geheel bekend. Er was nog sprake van een bandbreedte.

Vraag 4

Indien dit nog niet gebeurd is, is het college bereid bij Change= aan te dringen op verlaging van de servicekosten en het niet langer verplicht stellen van een community overeenkomst? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 4

Uit het contact dat is geweest blijkt dat Change= - naar aanleiding van de uitspraken van de Huurcommissie en Kantonrechter – niet langer werkt met een community overeenkomst (dienstenovereenkomst), maar kosten die zien op het verlenen van diensten ten behoeve van bewoners van het wooncomplex onderbrengt bij de servicekosten. De Kantonrechter geeft aan dat ten tijde dat Change= haar complex in Amsterdam opleverde, niet duidelijk was of deze kosten als servicekosten mochten worden aangemerkt, aangezien de diensten complementair waren t.o.v. een standard sociale huurproduct. De Kantonrechter heeft hierin duidelijkheid gegeven met zijn uitspraken van juni 2021. Servicekosten dienen marktconform te zijn en in de basis kostendekkend, er mag geen winst uit voortkomen. De toetsing hiervan bij Change= Leidsche Rijn moet plaatsvinden bij de huurcommissie wanneer er een overeengekomen huurovereenkomst is en er betaald wordt voor de bijbehorende servicekosten. De verwachting is dat de eerste bewoners hun contract ondertekenen in april 2022.

Daarnaast zijn er kosten voor dienstverlening die als “pay per use” in rekening worden gebracht (bijvoorbeeld de kosten voor het gebruik van fitness), m.a.w. daarvoor moet je betalen als je ook daadwerkelijk gebruik maakt van deze diensten.

Vraag 5

Zijn huurders verplicht ook een parkeerplaats te huren wanneer zij een woning huren bij Change=? Welke bedragen zijn hieraan gekoppeld?

Antwoord 5

Een huurder van een woning in het wooncomplex is niet verplicht een parkeerplaats bij de woning te huren. Zie ook informatie op website Change= Utrecht Leidsche Rijn (change-is.com)

Vraag 6

Zijn er ook mogelijkheden om af te zien van het huren van een parkeerplaats bij Change=? Zo ja, is het college bereid er bij de ontwikkelaar op aan te dringen dat hierover duidelijk wordt gecommuniceerd richting potentiële huurders?

Antwoord 6

Zie het antwoord bij vraag 5.

Vraag 7

Zijn er door de gemeente verdere afspraken gemaakt, gekoppeld aan de subsidieverlening, over het gebruik van de parkeerplaatsen? Zo ja, welke afspraken zijn dit?

Antwoord 7

Hier zijn geen afspraken over gemaakt. Een subsidiebijdrage aan gebouwde parkeervoorzieningen in LRC is vrij gebruikelijk, zeker bij de sociale projecten. Bij het project van Change= betreft het woningen met een huurprijs tot aan de eerste aftoppingsgrens. Deze parkeerbijdrage heeft Change= gehad.

Vraag 8

Hoe oordeelt het college over deze invulling van de bestemming sociale huur?

Antwoord 8

In de basis voldoen de woningen aan het aspect sociale huur, immers de huurprijs ligt op het niveau van de eerste aftoppingsgrens. De servicekosten zijn hier hoger dan bij de reguliere sociale huurwoningen doorgaans het geval is. Echter zoals eerder geduïd, laat het woonconcept van Change= zich moeilijk vergelijken met het reguliere sociale huuraanbod en moet daarom ook niet gezien worden als reguliere sociale huur. Het gaat om een aanvullend, niet een vervangend concept. Bij elke huurwoning wordt boven op de huur een bedrag in rekening gebracht voor servicekosten, dit is ongeacht de categorie. Om nu te stellen dat deze woning met de servicekosten erbij op het niveau van middenhuur komt is evenmin een juiste vergelijking. Immers boven op de huurprijzen voor middenhuurwoningen komen in de meeste gevallen ook nog servicekosten.

Een huurder heeft het recht de servicekosten te laten toetsen door de Huurcommissie en/of Kantonrechter, als hij het gevoel heeft dat de kosten te hoog en/of onredelijk zijn. In de basis horen servicekosten dekkend te zijn voor wat er wordt aangeboden. Er mag geen sprake zijn van een verkapt verdienmodel. Change= geeft aan dat de servicekosten in dit geval hoger zijn dan bij reguliere sociale huurwoningen omdat er veel diensten worden aangeboden ten behoeve van de huurders van de woningen. Change= heeft een presentatie opgesteld waarin zij transparant alle kosten heeft uiteengezet.

Vraag 9

Is het college bereid om op basis van deze constatering de voorwaarden voor de uitgifte van gronden voor sociale woningbouw aan te passen?

Antwoord 9

We zijn bereid om in de toekomst aandacht te besteden aan afspraken over servicekosten bij sociale huurwoningen om dit strakker te regelen. We doen dit met voorrang voor studentenwoningen. De eerlijkheid gebiedt echter wel te zeggen dat als het de wens is dat er wooncomplexen worden gerealiseerd die innovatief van aard zijn, dit gepaard kan gaan met hogere servicekosten dan bij reguliere sociale huurwoningen. Ook in dat geval mogen servicekosten alleen kostendekkend zijn.

Vraag 10

Welke andere maatregelen kan het college treffen om voortaan meer grip te houden op ontwikkelingen zoals die van Change=, waarbij sociale huur onderaan de streep lang niet meer zo betaalbaar lijkt? En is het college bereid om deze maatregelen te treffen?

Antwoord 10

Zie het antwoord bij vraag 9. We werken verder aan het opnemen van bepalingen voor toekomstige anterieure overeenkomsten ten aanzien van de te hanteren servicekosten. Zo moet bijvoorbeeld van tevoren duidelijk zijn of er bij een project wel of geen sprake is van gemeubileerde en/of gestoffeerde eenheden. Ook hier doen we dit met voorrang voor studentenwoningen.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,

student
starter&

GROEN
LINKS
UTRECHT

Christen
Unie
Utrecht

SP

PvdA
Utrecht



Partij voor
de Dieren

Gemeenteraadsfractie Utrecht



PARTIJ VOOR DE **VRIJHEID** UTRECHT

D66
utrecht



Utrecht



STADSBELANG
UTRECHT

VVD
DE
UTRECHTSE
VVD

DENK
UTRECHT

Schriftelijke vragen: Hoe betaalbaar is wonen nu echt bij Change= in Utrecht?

31 januari 2022

Vragen:

Begin 2020 stelden meerdere fracties uit deze raad [schriftelijke vragen over een complex van ontwikkelaar Change=](#). Na oplevering van verschillende complexen in Amsterdam kwam er veel kritiek op de projecten: Bewoners klaagden over hoge servicekosten en het verplicht moeten tekenen van een zogezegde community overeenkomst. Ten tijde van de schriftelijke beantwoording van de gestelde vragen was er nog geen uitspraak gedaan door de huurcommissie of de kantonrechter. Daarom was het "... niet mogelijk om een uitspraak mee te nemen in de besluiten en eventuele afspraken die met Change= zijn gemaakt".

Inmiddels hebben zowel de huurcommissie als de kantonrechter uitspraken gedaan, waarin de huurders in het gelijk werden gesteld. Zo oordeelde de huurcommissie dat de afrekening van de servicekosten ontbrak¹ en dat de gerekende servicekosten te hoog waren.² De kantonrechter oordeelde dat ruim 250 bewoners in twee complexen van Change= ten onrechte hebben moeten betalen voor een zogenoemde community overeenkomst, dat deze kosten niet langer in rekening mogen worden gebracht en dat de eerder gemaakte kosten moeten worden terugbetaald aan de huurders.³

Afgelopen week ontvingen wij signalen dat Change=, ook in Utrecht, nog steeds hoge servicekosten voorschrijft aan geïnteresseerde huurders. Ook lijkt het alsof de kosten voor de community nu onder de servicekosten zijn geschaard. Bij Change= Utrecht Leidsche Rijn, dat naar verwachting in maart 2022 wordt opgeleverd, bedragen de geschatte maandelijkse

¹ <https://www.huurcommissie.nl/over-de-huurcommissie/uitspraken/uitspraak/103944> en <https://www.huurcommissie.nl/over-de-huurcommissie/uitspraken/uitspraak/37015>

² <https://www.huurcommissie.nl/over-de-huurcommissie/uitspraken/uitspraak/43949>

³

[https://uitspraken.rechtspraak.nl/inziendocument?id=ECLI:NL:RBAMS:2021:3097&showbutton=true&keyword=dienste overeenkomst](https://uitspraken.rechtspraak.nl/inziendocument?id=ECLI:NL:RBAMS:2021:3097&showbutton=true&keyword=dienste%20overeenkomst) en [https://uitspraken.rechtspraak.nl/inziendocument?id=ECLI:NL:RBAMS:2021:3098&showbutton=true&keyword=dienste overeenkomst](https://uitspraken.rechtspraak.nl/inziendocument?id=ECLI:NL:RBAMS:2021:3098&showbutton=true&keyword=dienste%20overeenkomst)

servicekosten € 326,50 per maand, bovenop een maandelijkse huurprijs van € 633,25.⁴ Hierbij is een parkeerplaats nog niet inbegrepen. Met het oog op de uitspraken van zowel de huurcommissie als de kantonrechter vinden wij dit onwenselijk. "Betaalbare" woningen zijn op deze manier helemaal niet betaalbaar. Huurders hebben recht op een normale huurprijs, zonder een gang naar de rechter te hoeven maken. Daarom hebben de fracties van Student & Starter, GroenLinks, ChristenUnie, SP, PvdA, Partij voor de Dieren, PVV, D66, CDA, Stadsbelang Utrecht, VVD en DENK de volgende vragen:

1. Deelt het college de mening dat de genoemde prijzen bij elkaar opgeteld niet gekwalificeerd kunnen worden als betaalbaar voor een studio van 30 tot 40m²?
2. Was het college al eerder op de hoogte van de uitspraken door zowel de huurcommissie als de kantonrechter?
3. Is er naar aanleiding van deze uitspraken contact geweest met Change= over de hoogte van de servicekosten en de toepassing van een community overeenkomst in het Utrechtse complex? Zo ja, wat zijn hiervan de uitkomsten?
4. Indien dit nog niet gebeurd is, is het college bereid bij Change= aan te dringen op verlaging van de servicekosten en het niet langer verplicht stellen van een community overeenkomst? Zo nee, waarom niet?

Uit de antwoorden op de eerder gestelde vragen bleek dat Change= € 5.000,- subsidie per parkeerplaats heeft ontvangen voor de aanleg van 211 parkeerplaatsen.

5. Zijn huurders verplicht ook een parkeerplaats te huren wanneer zij een woning huren bij Change=? Welke bedragen zijn hieraan gekoppeld?
6. Zijn er ook mogelijkheden om af te zien van het huren van een parkeerplaats bij Change=? Zo ja, is het college bereid er bij de ontwikkelaar op aan te dringen dat hierover duidelijk wordt gecommuniceerd richting potentiële huurders?
7. Zijn er door de gemeente verdere afspraken gemaakt, gekoppeld aan de subsidieverlening, over het gebruik van de parkeerplaatsen? Zo ja, welke afspraken zijn dit?

Tot slot zijn wij van mening dat betaalbaar wonen in Utrecht ook echt betaalbaar moet zijn en dat hierbij gekeken dient te worden naar de totale vaste lasten en niet alleen naar de kale huurprijs. Vernieuwende concepten zijn uiteraard welkom, maar dienen wel rekening te houden met de betaalbaarheid van wonen. Op basis van de kale huur is hier sprake van sociale huur, maar op basis van de totale vaste lasten is het logischer om te spreken van relatief dure middenhuur, ook kijkende naar het Actieplan Middenhuur.

8. Hoe oordeelt het college over deze invulling van de bestemming sociale huur?
9. Is het college bereid om op basis van deze constatering de voorwaarden voor de uitgifte van gronden voor sociale woningbouw aan te passen?
10. Welke andere maatregelen kan het college treffen om voortaan meer grip te houden op ontwikkelingen zoals die van Change=, waarbij sociale huur onderaan de streep lang niet meer zo betaalbaar lijkt? En is het college bereid om deze maatregelen te treffen?

4

https://cms.change-is.com/assets/studios/overzicht-servicekosten-ur-herzien-def.pdf?_ga=2.143593973.1590105696.1643537042-1217976711.1643537042

Gesteld door:

- Jeffrey Koppelaar, Student & Starter
 - Pepijn Zwanenberg, GroenLinks
 - Jan Wijmenga, ChristenUnie
 - Tim Schipper, SP
 - Bülent Isik, PvdA
 - Anne Sasbrink, Partij voor de Dieren
 - David Bosch, PVV
 - Maarten Koning, D66
 - Jantine Zwinkels, CDA
 - Cees Bos, Stadsbelang Utrecht
 - Erik van der Marel, VVD
- Ismail el Abassi, DENK