

Aan

Fractie Van Waardhuizen en VSP

p/a raadsgriffie@dordrecht.nl

Gemeente Dordrecht

Spuiboulevard 300

3311 GR DORDRECHT

T 14078

www.dordrecht.nl

Contactpersoon

G.C.M. Weber

T 06 81358513

E gcm.weber@dordrecht.nl

Datum 7 november 2023
Ons kenmerk 2023-0158836
Betreft Beantwoorden artikel 40-vragen inzake "(Jongeren)Woningen Leerpark"

DOSSIER

Afschrift:

- MO/BMO, EG Imthorn
SK Dordrecht 704

- raadsgriffier t.b.v.
raads- en burgerraadsleden

Geachte fractieleden,

Bij brief van 5 oktober 2023, bij ons ingekomen op 6 oktober 2023, heeft u op grond van artikel 40 van het Reglement van Orde van de gemeenteraad namens fractie Fractie Van Waardhuizen en VSP zes vragen gesteld inzake "(Jongeren)Woningen Leerpark".

Wij beantwoorden uw vragen als volgt.

Vraag 1. Klopt het, en is het college ervan op de hoogte, dat er op dit moment sprake is van een behoorlijke leegstand in het gebouw? Zo ja, hoeveel leegstand is er gezien t.o.v. het totale aantal woningen (percentage)?

Antwoord Het gebouw wordt geëxploiteerd door de Huischmeesters. Zij hebben de taak om alle woningen verhuurd te krijgen. Alle 2-kamerappartementen zijn verhuurd. Op dit moment staan 38 studio's leeg. Voor 10 daarvan is al wel een huurovereenkomst gesloten. Per saldo moet voor nog 28 woningen (8,5%) een huurovereenkomst gesloten worden. Streven van de Huischmeesters is om eind november alles verhuurd te hebben.

Vraag 2. Hoe verhoudt zich deze leegstand t.o.v. het aantal jonge woningzoekenden in onze stad?

Antwoord Er zijn in Dordrecht circa 1.400 jonge actief woningzoekenden (van 18 t/m 23 jaar), ingeschreven bij Woonkeus. Deze jongeren wonen in het algemeen nog bij hun ouders of huren een (tijdelijke) woonruimte elders.

Vraag 3. Of, en zo ja wat, gaat het college doen om deze leegstand tegen te gaan? Zo nee, waarom niet?

Antwoord Het is de verantwoordelijkheid van de verhuurder, en ook in zijn financieel belang, om deze woningen zo snel mogelijk te verhuren. De gemeente heeft hierover in een eerder stadium afstemming gezocht, maar treedt verder niet in deze verantwoordelijkheid van de huurder.

Datum 7 november 2023

Ons kenmerk 2023-0158836

Vraag 4. Is het college het met ons eens, en bekend met de klachten van jongeren, dat de huur inclusief bijkomende kosten door jongeren als te hoog worden ervaren? Zo ja, welke acties gaat het college hierop ondernemen? Zo nee, waarom niet?

Antwoord De huurprijzen zijn voor een 1-persoonsstudio vanaf € 452 (onder de 23 jaar) en € 511 (boven de 23 jaar). De servicekosten (water, elektra en internet) zijn € 167,50 per maand. Op deze woningen is huurtoeslag van toepassing. De huurprijzen van de 2-persoonsstudio's zijn € 647. Dit zijn normale huurprijzen conform de puntentelling uit het woningwaarderingstelsel. Het probleem van de hoge huren bevindt zich vooral bij jongeren die niet in aanmerking komen voor huurtoeslag, vanwege hun inkomen. Deze jongeren betalen de volledige huur en de servicekosten. De huurprijzen vallen binnen de grenzen van het woningwaarderingstelsel.

Vraag 5. Is het college bekend met de aanvullende klachten van jongeren dat de klimaatbeheersing in de woningen niet optimaal is, en de temperatuur (ver) boven de norm voor een aangename en gezonde leef situatie uitkomt? Zo ja, welke acties gaat het college hierop ondernemen om dit probleem aan te pakken? Zo nee, waarom niet?

Antwoord Het college was nog niet bekend met de aanvullende klachten. Het gebouw is nog niet zo lang geleden opgeleverd. Bij aanvang zijn vaker opstartproblemen met de juiste instelling van mechanische systemen. Vaak heeft dat tijd nodig. Het is van belang dat de verhuurder uitleg geeft en de problemen oppakt.

Vraag 6. Door de slechte klimaatbeheersing in het gebouw ontvangen wij signalen dat dit ook leidt tot overlast op andere fronten, zoals geluidsoverlast en rondhangende jongeren. Is het college bekend met deze situatie? Zo ja, welke maatregelen gaat het college nemen om dit tegen te gaan? Zo nee, waarom niet?

Antwoord Het college is bekend dat er problemen zijn met geluidsoverlast en rondhangende jongeren. De overlast heeft nu aandacht van de beheerder en de wijkmanager is betrokken. De verhuurder heeft diverse aanpassingen gedaan, tijdelijk extra toezicht ingezet en daarnaast zijn de beheerders ook begonnen met sociale activiteiten (gemeenschap bouwen). Dit is een verantwoordelijkheid van de verhuurder, waarbij de gemeente wel vinger aan de pols houdt om te borgen dat de leefbaarheid in de wijk niet in het geding komt.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Het college van Burgemeester en Wethouders

C.H.W.M. Post
secretaris

A.W. Kolff
burgemeester