

**Datum** 5 februari 2024  
**Ons kenmerk** 2024-0013766  
**Betreft** Reactie op uw vragen bij Woo-verzoek  
**Bijlagen**

*Beste heer Guerrouj,*

Op 2 september 2023 heeft u bij de gemeente een bezwaarschrift ingediend tegen onze Woo-beschikking van 16 augustus 2023. In dit bezwaarschrift heeft u ook een aantal vragen gesteld aan de gemeente. Op 20 december 2023 heeft de gemeente u een beschikking op bezwaar gestuurd en de betreffende documenten aan u beschikbaar gesteld. De documenten zijn ook gepubliceerd op de website van de gemeente. In de beschikking op bezwaar is ook aangegeven dat u over de door u gestelde vragen separaat wordt geïnformeerd. In deze brief worden uw vragen beantwoord.

### **Beschrijving casus**

De gemeente is met een ontwikkelaar een overeenkomst aangegaan over het realiseren, exploiteren en verhuren van een tijdelijk wooncomplex, welke zal bestaan uit 333 wooneenheden. De hoofddoelgroep van deze wooneenheden bestaat uit starters en studenten die tevens spoedzoekers zijn. 10% van de wooneenheden is bedoeld voor de huisvesting van diegenen onder hen die enige begeleiding bij het zelfstandig wonen nodig hebben. De woningen moeten worden verhuurd tegen een sociale huurprijs waarvoor huurtoeslag kan worden aangevraagd, de hoogte van de huurprijs moet worden vastgesteld op basis van het daarvoor bedoelde puntensysteem.

U kunt dit allemaal nalezen in de stukken die als bijlage 200 en 201 bij de beschikking op bezwaar zijn gevoegd.

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties heeft een regeling in het leven geroepen waarbij gemeentes in aanmerking kunnen komen voor een specifieke uitkering voor het versneld realiseren van projecten die in de huisvesting van kwetsbare groepen voorzien (zie bijlage 144.c bij de beschikking op bezwaar). Aan de gemeente Dordrecht is deze specifieke uitkering toegekend voor het realiseren van bovenomschreven wooncomplex (zie bijlage 144.b bij de beschikking op bezwaar). De gemeente heeft deze specifieke uitkering besteed door



Kenmerk  
2024-013766  
Datum  
5 februari  
2024

een financiële bijdrage te leveren aan de bouwkosten het wooncomplex door het verstrekken van een subsidie (zie bijlage 195 bij de beschikking op bezwaar).

#### Beantwoording van uw vragen

1. *Waarom zijn de namen weggehaald van de natuurlijke persoon, waar het geld (Belastinggeld volksgeld 1.7 miljoen naar toe is gezonden?*

De gemeente lakt namen van natuurlijke personen weg in verband met privacy wet- en regelgeving.

2. *Waarom zijn er geen rekeningnummers bekend gemaakt, zoals dit wel werd gevraagd dus waar het geld heen is gezonden?*

De gemeente heeft rekeningnummers weggelakt om te voorkomen dat daarmee misbruik wordt gemaakt.

3. *Waar is het geld voor bedoeld of wel aan besteed?*

Zoals hiervoor is beschreven, is het geld bedoeld voor het realiseren van huisvesting. Het geld is besteed door het verstrekken van een subsidie waarbij een financiële bijdrage wordt geleverd aan de bouwkosten van het tijdelijke wooncomplex dat in het project Leerpark is gerealiseerd.

4. *Waar zijn de rapporten van de 1,7 miljoen dat daadwerkelijk is geïnvesteerd?*

Het wooncomplex is inmiddels opgeleverd en in gebruik. De subsidievaststelling heeft nog niet plaatsgevonden.

5. *Waar zijn de bewijslasten dat het ook daadwerkelijk is geïnvesteerd, om de jongeren te helpen voor de 313 woningen? (Dus de voordelen die de kwetsbare jongeren moeten hebben van de 1,7 miljoen)*

Zie het antwoord op vraag 4.

6. *Waarom zijn de prijzen niet anders voor de mensen met een hulpvraag en voor studenten zonder hulpvraag?*

Met de ontwikkelaar is alleen afgesproken dat de wooneenheden moeten worden verhuurd tegen een sociale huurprijs. Er is daarbij geen verschil gemaakt tussen mensen met of zonder hulpvraag. Dit is ook gebruikelijk. Wel kunnen mensen die recht hebben op (een vorm van) compensatie deze via andere wegen krijgen (denk bijvoorbeeld aan de Wmo).

7. *Waarom zijn de huurprijzen verschillend per leeftijd, terwijl elke persoon aan begin met een daklozen uitkering binnen komt? (Hier is sprake van huur discriminatie en dus verboden ter grondwet)*

Met de ontwikkelaar is afgesproken dat de wooneenheden moeten worden verhuurd tegen een sociale huurprijs. In het geval een sociale huurprijs in rekening wordt gebracht, bestaat de mogelijkheid om daarvoor huurtoeslag aan te vragen. De huurgrenzen voor het ontvangen van huurtoeslag zijn verschillend voor mensen jonger of ouder dan 23 jaar.



Kenmerk  
2024-013766  
Datum  
5 februari  
2024

8. *Hoe worden de jongeren geholpen met de 1,7 miljoen?*

Door het realiseren van huisvesting, dus door de bouw van het wooncomplex op het Leerpark.

9. *Waarom moet een oudere persoon meer betalen voor dezelfde oppervlakte, dan een persoon die jonger is?*

Zie ook het antwoord op vraag 7.

10. *Hoe kan het zijn dat de huurprijs hoger ligt dan een normale woning waarbij de oppervlakte even groot is dan een cel complex (woning 15cm<sup>2</sup>), terwijl iemand die gevangen wordt gehouden niet betaald voor zijn verblijf in de gevangenis?*

De maximale huurprijs wordt vastgesteld aan de hand van het puntensysteem op basis van het woningwaarderingstelsel.

11. *Waarom heb ik zoals gevraagd de contracten niet ontvangen waar de gemaakte afspraken waren gemaakt?*

Als bijlage bij onze beschikking op uw bezwaar heeft u de stukken inmiddels ontvangen.

12. *Waarom heb ik niet alle email verkeer hierover ontvangen betrekking tot de VWS gemeente en de huischmeester en de tussenpersoon?*

Als bijlage bij onze beschikking op uw bezwaar heeft u het mailverkeer inmiddels ontvangen.

13. *Waarom heb ik de whatsapp gesprekken niet ontvangen en de sms'jes die hierover gaan?*

De gemeente heeft geen WhatsApp- of sms-gesprekken die onder de reikwijdte van uw Woo-verzoek vallen gevonden.

14. *Tot slot, wat gaan jullie verder doen nadat jullie deze woo-verzoek hebben ontvangen met de informatie die jullie nu via mij Ik Mimoun Guerrouj deels nu wel hebben ?*

Een Woo-verzoek is bedoeld om mensen te informeren en geeft geen aanleiding tot andere acties door de gemeente Dordrecht gezien de afspraken met de ontwikkelaar.

**Dit staat op de site van de Huischmeesters:**

**De Huurprijs en huurperiode** De huurprijzen starten voor een 1-persoonsstudio vanaf 452 euro 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 euro en zijn hoofzakelijk bestemd voor de woningzoekende een toeleiding kennen vanuit Trivire.

Mijn reactie :

**(Dit klopt niet de huur voor 1 persoon is al €679, en Trivire is helemaal niet erbij betrokken. Prijs voor twee geld nog een min 2000 euro netto per maand)**



Kenmerk  
2024-013766  
Datum  
5 februari  
2024

BRON: <https://dehuischmeesters.nl/portfolio/dordtwijk-dordrecht/>

15. *Waarom is dit niet gelijk aan de huurovereenkomst die worden aangeboden?*

Zoals op de website van de Huischmeesters staat aangegeven gaat het om startprijzen en worden er ook servicekosten in rekening gebracht. De gemeente heeft de huurprijzen en servicekosten bij de Huischmeesters opgevraagd. Voor een 1-persoonsstudio die wordt verhuurd aan iemand die jonger is dan 23 bedraagt de huur € 452,00 per maand en de servicekosten € 167,50, in totaal € 619,50 per maand. Voor iemand die ouder is dan 23 jaar gaat het om € 511,70 huur en € 167,50 servicekosten, in totaal € 679,20. Deze bedragen komen overeen met de bedragen die op de website zijn vermeld én met hetgeen u aangeeft.

16. *Hebben jullie de toetsing gemaakt naar een betaalbare woning, zoals op alle nieuws zenders naar buiten is getreden?*

Met de ontwikkelaar is afgesproken dat de wooneenheden moeten worden verhuurd tegen een sociale huurprijs. De huurprijzen zoals die zijn vermeld in het antwoord bij vraag 15 zijn sociale huurprijzen. *open u lichte*

17. *Is er een toetsing geweest van de huurcommissie dat de prijzen niet te hoog zijn, en vooral als het gaat om jongeren meteen hulpvraag?*

Op de website van de Huurcommissie (<https://hip.huurcommissie.nl/p/uitspraken>) kunt u nagaan of de Huurcommissie de hoogte van de huurprijzen heeft getoetst.

18. *Wie heeft de controleerde taak gehad om dit in goede lijnen te laten verlopen?*

Wij hebben zelf deze controle gedaan bij het aangaan van de contracten met de ontwikkelaar. De wooneenheden worden verhuurd tegen sociale huurprijzen (zie het antwoord op vraag 15 en 16), de ontwikkelaar heeft zich gehouden aan de gemaakte afspraken in het contract.

19. *Weten jullie dat hierbij gebruik wordt gemaakt van de vraag naar het aanbod, waarbij gelijktijdig misbruik wordt gemaakt van het aanbod dat wordt gegeven?*

Er zijn bij de gemeente geen signalen binnen gekomen over een dergelijk misbruik.

20. *Hoe kan het zijn dat er dwang wordt uitgeoefend in het huurcontract dat de persoon het internet moet afnemen van de verhuurder, terwijl in de wet deze verplicht niet tot orde komt?*

Een verhuurder mag naast de kale huur ook servicekosten (en voorschotten voor gebruikskosten) in rekening brengen. De kosten voor internet vallen onder deze servicekosten.

21. *Ernaast kloppen de afmeting niet, de afmetingen van 1 kamer is geen 18cm<sup>2</sup> maar is 15cm<sup>2</sup> hoe kan dit zo zijn?*



Kenmerk  
2024-013766  
Datum  
5 februari  
2024

Op basis van onze gegevens heeft een 1-persoonsstudio een afmeting van 18m<sup>2</sup>.

22. *Hoe worden verder de jongeren geholpen naast de 1,7 miljoen die langdurige dakloos zijn en met torenhoge schulden lopen, welke afspraken zijn hierover gemaakt?*

Met de realisatie van Leerpark wordt tijdelijke woonruimte gecreëerd voor jongvolwassenen tot 35 jaar. Alleenstaande woningzoekenden kunnen zich bij De Huishmeesters inschrijven voor het Leerpark. Jongeren die dakloos zijn kunnen zich melden bij de Toegangspoort Nieuwe Start en daar wordt gekeken hoe ze een jongere verder kunnen helpen. Voor andere hulpvragen kunnen jongeren terecht bij een van de sociaalwijkteams in Dordrecht.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Hoogachtend,  
Het college van Burgemeester en Wethouders van Dordrecht,  
namens dezen,



drs. M.L. [redacted] an Buul, portefeuille directeur ad interim  
Opgaven Ruimtelijk Domein, Groen/Blauwe Stad en Inclusieve Stad