

Kluswoningen: gouden kans of beloning voor wanbeheer?

Woningbouwcorporatie Mitros is recent gestart met het verkopen van zogeheten '[kluswoningen](#)' in Ondiep. Volgens de [Provincie Utrecht](#), die Mitros financieel ondersteunde bij de haalbaarheidsstudie, is de definitie van kluswoningen: "... sterk verwaarloosde panden in slechte buurten die worden verkocht tegen een fors gereduceerde verkoopprijs."

Eén van de woonblokken die Mitros op het oog heeft ligt aan het Boerhaaveplein, huisnummers 51-58. Vanaf 2004 tot medio 2012 stond het blok op de rol voor sloop of renovatie, maar is inmiddels één van de projecten waar Mitros een streep door heeft gezet. De zittende huurders willen er echter niet weg, want er is aan de woningen weinig mis, behalve grootschalig achterstallig onderhoud. Bij verhuizing krijgen de bewoners te maken met een [huurexplosie](#), door huurharmonisatie en schaarstepunten. Ze hebben dit middels een gezamenlijke brief aan Mitros kenbaar gemaakt. Het achterstallig onderhoud is erkend door Mitros, want in 2012 en 2013 heeft er om die reden geen huurverhoging plaatsgevonden.

In een gesprek met de bewoners, op 3 juli 2013 (verslag in bijlage), wees Mitros op het Algemeen Sociaal Plan voor sloop en renovatie en de daarin opgenomen draagvlakmeting, waarbij respectievelijk minimaal 60% en 70% van de bewoners akkoord moet zijn, wil een plan doorgang vinden. Het Burgerlijk Wetboek gaat uit van een draagvlakmeting bij een minimum van 10 woningen en dan nog uitsluitend bij sloop of renovatie. Het wetboek zegt niets over de toepasbaarheid bij verkoop van woningen. Ook zouden de bewoners gebruik kunnen maken van een DUO-urgentie en de daaraan gekoppelde lagere huurprijs. Het gaat hier echter niet om sloop of renovatie, maar verkoop. Bij inzet van de lagere huurprijs onder de DUO-urgentie zouden de bewoners overigens nog altijd € 80 - € 100 meer huur gaan betalen per maand, na aftrek van huurtoeslag. De woning Boerhaaveplein 53 staat inmiddels bijna een half jaar leeg en is sindsdien niet aangeboden op Woningnet.

De SP heeft de volgende vragen:

1. Klopt het dat de vastgelegde afspraken en het Algemeen Sociaal Plan onder respectievelijk DUO, 'Utrecht Vernieuwt' en 'Bouwen aan de stad' uitsluitend gaan over sloop en renovatie, maar niets zeggen over verkoop van woningen in verhuurde toestand?
2. Zo ja, is het college het met de SP eens dat Mitros zich in de hierboven beschreven situatie ten onrechte beroept op de genoemde documenten?
3. Klopt het dat er van een draagvlakmeting over sloop of renovatie wettelijk pas sprake kan zijn bij een minimum van 10 woningen?
4. Zo ja, is het college het met de SP eens dat Mitros in dat geval onjuiste informatie verschaft aan de zittende huurders van het Boerhaaveplein?
5. Op welke wettelijke gronden zou Mitros de bewoners kunnen dwingen tot verhuizing en zijn die hier van toepassing volgens het college?
6. Wat vindt het college ervan dat Mitros het wegwerken van erkend achterstallig onderhoud aan de woningen ontloopt door deze 'sterk verwaarloosde panden' als kluswoningen in de verkoop te doen?
7. Waarom heeft het college dan niet veel eerder aangedrongen op het oplossen van het achterstallig onderhoud en is het college van plan dat alsnog te doen, zo nodig met inzet van het instrument aanschrijving?

8. Zo nee, waarom niet?
9. Wat vindt het college ervan dat een woning maandenlang leeg kan staan en niet voor verhuur wordt aangeboden, in een situatie van grote woningschaarste in de stad?
10. Welke stappen gaat het college ondernemen richting Mitros inzake het bovenstaande?
11. Is het college van mening dat Ondiep een 'slechte buurt' is, zoals in de definitie van de Provincie Utrecht opgenomen?
12. Zo nee, wil het college er dan bij de Provincie op aandringen dat de tekst op de website wordt gewijzigd?
13. Zo nee, waarom niet?

T.W. Schipper (SP)