

Jaar 2019
Afdeling 1
Nummer 358
Datum indiening 14 februari 2019
Datum akkoord 22 maart 2019
Publicatiedatum 26 maart 2019

Onderwerp

Beantwoording schriftelijke vragen van de leden De Jong en Van Renssen inzake het bericht "Middenhuurproject Rhapsody in Kolenkit opeens honderden euro's duurder".

Aan de gemeenteraad

Toelichting door vragenstellers:

Op 12 februari 2019 berichtte AT5 dat huurprijzen van woningen van het middenhuurproject Rhapsody in de Kolenkit opeens honderden euro's per maand duurder bleken te zijn dan eerder gemeld¹. Terwijl de inschrijfperiode in volle gang was, verhoogden de verhuurders de prijzen. Sommige woningen zijn opeens dik 300 euro per maand duurder. Ook de jaarlijkse huurstijging is opgeschroefd. Dit lijkt niet de bedoeling te zijn geweest van het project zoals de gemeente dat had bedoeld. De kwestie is besproken in de stadsdeelcommissie van stadsdeel West. Daar bleek uit de bespreking dat de ontwikkelaar korting op de grondprijs heeft gekregen bij het project Rhapsody, met als doel betaalbare middenhuurwoningen te realiseren. De hoge huurprijzen hebben de GroenLinks-fractie zeer verbaasd.

Gezien het vorenstaande hebben de leden De Jong en Van Renssen, beiden namens de fractie van GroenLinks, op grond van artikel 45 van het Reglement van orde voor de raad van Amsterdam, de volgende schriftelijke vragen aan het college van burgemeester en wethouders gesteld:

Algemene inleiding van het college voorafgaand aan beantwoording:

Door de prijsdruk op de Amsterdamse woningmarkt is een tekort ontstaan aan middeldure huurwoningen. Sociale huurwoningen die worden geliberaliseerd slaan door de prijsdruk het middeldure prijssegment grotendeels over en worden verhuurd in de dure huur.

Om de betaalbaarheid op de woningmarkt te verbeteren, heeft de gemeenteraad in de zomer van 2017 het Actieplan Meer Middeldure Huur vastgesteld. De daarin genoemde voorwaarden worden door de gemeente als contractafspraken bij woningen in nieuwbouw en transformatie vastgelegd.

Rhapsody is een project van vóór dit Actieplan, waardoor de afspraken anders zijn dan de voorwaarden die de gemeente opneemt sinds de vaststelling hiervan.

¹ <https://www.at5.nl/artikelen/191578/middenhuurproject-rhapsody-in-kolenkitbuurt-opeens-honderden-euros-duurder>

1. Heeft het college kennisgenomen van de gevraagde huurprijzen bij Rhapsody en de discussie in de stadsdeelcommissie West hierover?

Antwoord:

Ja, het college heeft daar kennis van genomen.

2. Klopt het dat de ontwikkelaar korting op de grond heeft gekregen voor de ontwikkeling van Rhapsody?

Antwoord:

Neen, dat is niet het geval. De ontwikkelaar heeft ingeschreven op de tender en één van de tenderstukken was de gemeentelijke grondprijzentabel waar inschrijvende partijen zich aan te houden hebben. De grondprijs is marktconform vastgesteld.

3. Zijn er andere voorwaarden verbonden aan die korting bij de gronduitgifte? Klopt het dat de huurprijzen daarbij werden gemaximeerd op 971 euro in 2016, na indexatie nu ongeveer 1000 euro per maand?

Antwoord:

Er is geen sprake van korting op de grondprijs (zie antwoord op vraag 2). Voor 185 van de 239 woningen komt de maximale kale huurprijs op prijspeil 2019 volgens CBRE uit op € 1095,- CBRE heeft daarbij de in antwoord 4 gegeven indexering toegepast vanaf 2016. De gemeente gaat na of dat in overeenstemming is met de erfpachtovereenkomst of niet (zie antwoord op vraag 5) Bij toepassing van alleen het CPI-percentage zou de maximale huur op prijspeil 2019 € 1003,- bedragen.

4. Waren er andere voorwaarden of afspraken gemaakt die gevolgen hebben voor de totale huurprijs van de bewoner?

Antwoord:

In de erfpachtovereenkomst is een bijzondere bepaling opgenomen dat de jaarlijkse huurstijging maximaal het CPI-percentage verhoogd met 3% tot een maximum van 5%. Als de CPI hoger is dan 5% dan mag de CPI worden gevolgd.

5. Welke kale huurprijzen worden nu gevraagd? Zijn die conform de afspraken zoals die zijn gemaakt bij de gronduitgifte?

Antwoord:

De kale huurprijzen liggen tussen € 915,- en € 1095,- per maand. in het kader van de erfpachtovereenkomst voert de gemeente controle uit op de erfpachtrechten in Amsterdam waar een maximale huur is opgenomen in de bijzondere erfpachtbepalingen. Op die manier waarborgt de gemeente dat de huurprijzen de afgesproken huurgrens niet te boven gaan. Die controle vindt momenteel ook plaats ten aanzien van dit project, namelijk hoe de kale huurprijzen zich verhouden tot de in de erfpachtovereenkomst opgenomen bepalingen. Conclusies uit die controle volgen nog.

6. Wat is de hoogste huurprijs waarvoor woningen nu te huur staan, inclusief verplichte extra kosten als een parkeerplek, servicekosten en eventueel nog andere kosten?

Antwoord:

De totale woonlasten van de duurste woning inclusief servicekosten en gereserveerde parkeerplek bedraagt € 1394,- per maand maar zijn wel exclusief energiekosten.

7. Klopt het dat de huurprijzen tijdens de inschrijfduur meerdere keren zijn verhoogd, zoals AT5 schrijft? Zo ja, hoe beoordeelt het college dit?

Antwoord:

CBRE heeft aangegeven dat de eerst gepubliceerde lijst niet de juiste was en dat dat is hersteld door het publiceren van een nieuwe lijst. Het college betreurt dat dit gebeurd is.

8. Wat zijn de afspraken die gemaakt zijn over de parkeerplekken bij de gronduitgifte?

Antwoord:

In de tender is bepaald dat voor een aantal woningen een aan die woning gekoppelde parkeerplek gerealiseerd moet worden. Er zijn geen afspraken gemaakt over de hoogte van de huurprijs van de parkeerplekken.

9. Klopt het dat het aanvankelijk leek dat woningen zonder parkeerplaats verhuurd zouden worden?

Antwoord:

De eigenaar heeft de verplichting om te voldoen aan de parkeereis van 0,6 parkeerplekken per woning. Voor een bepaald aantal woningen moet er dus een parkeerplek aangeboden worden aan de huurder. Voor een aantal woningen geldt dat dus niet.

10. Hoe beoordeelt het college het feit dat parkeerplekken nu verplicht moeten worden gehuurd bij een woning, wat is hierover bedongen bij de gronduitgifte?

Antwoord:

Zie de antwoorden op de vragen 8 en 9.

Het college vindt het onwenselijk dat huurders verplicht worden een parkeerplaats af te nemen bij de huurwoning, waardoor de maximale huur boven de huurgrenzen van het middensegment uitkomen. Daarom is in het Actieplan Meer Middeldure Huur opgenomen dat huurders niet verplicht mogen worden een parkeerplaats te huren bij de woning.

11. Is de huurprijs van de parkeerplekken bij Rhapsody, die, naar verluid, 135 euro of 200 euro is, vergelijkbaar met prijzen in de buurt?

Antwoord:

Er is geen onderzoek gedaan naar vergelijkbaarheid van deze huurprijzen. Daarnaast moeten we constateren dat de eigenaar vrij is die prijzen te bepalen aangezien de gemeente daar geen beperkingen aan heeft gesteld.

12. Klopt het dat ondanks dat de woningen heel duurzaam gebouwd zouden zijn, het voorschot voor de servicekosten 99 euro bedraagt? Zo ja, hoe kan dit? Op welke wijze worden de servicekosten berekend en een mogelijk teveel betaald voorschot terugbetaald aan de huurders?

Antwoord:

De servicekosten bedragen inderdaad € 99,- exclusief het voorschot op het energieverbruik. De gemeente heeft geen invloed op de hoogte van deze kosten en op de wijze van verrekening ervan. In de nationale huurwetgeving is ook het huurrecht vastgelegd, inclusief een besluit servicekosten. Dat besluit regelt o.a. wat onder servicekosten kan worden verstaan. De verhuurder mag zaken tot de servicekosten rekenen die als een voorschot op werkelijke kosten voor levering van diensten in rekening worden gebracht. De eindafrekening is altijd gebaseerd op de daadwerkelijk gemaakte kosten. Er mogen geen onterechte kosten in rekening worden gebracht. Hiertegen kan de huurder bij de huurcommissie bezwaar maken.

13. Ziet het college mogelijkheden om de ontwikkelaar te verzoeken dan wel te dwingen de huren te laten verlagen? Zo ja, bent u bereid de nodige maatregelen daartoe te nemen?

Antwoord:

Zie het antwoord op vraag 5.

14. Welke voornemens heeft het college om voorwaarden te stellen bij gronduitgiften in het sociale en middeldure segment aan de servicekosten en bijkomende kosten?

Antwoord:

Het college heeft geen voornemens om voorwaarden te stellen aan servicekosten en bijkomende kosten.

15. Is het mogelijk om een zwarte lijst aan te leggen van partijen die onredelijke hoge kosten voor huurders in rekening brengen en deze uit te sluiten van samenwerking?

Antwoord:

Een zwarte lijst wordt niet gezien als een effectieve methode, zoals ook eerder in een brief van het college van 22 mei 2017 is aangegeven. Scherpe voorwaarden stellen bij het aangaan van contracten met ontwikkelaars is effectiever.

Jaar 2019
Afdeling 1
Nummer 358
Datum 26 maart 2019

Gemeente Amsterdam
Gemeentebblad
Schriftelijke vragen, donderdag 21 maart 2019

R

Burgemeester en wethouders van Amsterdam

Femke Halsema, burgemeester

Peter Teesink, secretaris

Type	Onderwerp	Toezegging	Indiener	Datum Ingediend	Einddatum	Port. houder	Portefeuille	Organisatie	Stand van zaken
									beantwoording per Dagmail verstuurd.
Schriftelijke vraag	Woonfraude in sociale huurwoningen (TA2019-000164)		Hammelburg	30-1-2019	27-2-2019	Ivens	Bouwen en Wonen	Dienst rve wonen	svz 18-03-2019: De planning is om de beantwoording van de vragen begin april gereed te hebben.
Schriftelijke vraag	Middenhuurproject Rhapsody in Kolenkit opeens honderden euro's duurder (TA2019-000231)		de Jong, van Renssen	14-2-2019	14-3-2019	Ivens	Bouwen en Wonen	Dienst bc west	
Schriftelijke vraag	Mbo-studenten vanwege hun opleidingsniveau niet welkom zijn bij studentenhuizen (TA2019-000263)		Yilmaz	20-2-2019	20-3-2019	Ivens	Bouwen en Wonen	Dienst rve wonen	svz 28-02-2019: De planning is om de schriftelijke vragen eind maart te beantwoorden.
Schriftelijke vraag	Recente uitlatingen wethouder Bouwen en Wonen over vermeende verdringing van "Amsterdamse gezinnen" door "rijkere mensen" (TA2019-000279)		Naoum Néhme	3-1-2019	31-1-2019	Ivens	Bouwen en Wonen	Dienst rve wonen	Beantwoording is abusievelijk met dagmail van 4-2 verstuurd. Publicatie is teruggenomen aangezien college nog moet besluiten over de beantwoording. svz 18-03-2019: De beantwoording van de vragen wordt in samenhang met de schriftelijke vragen "verdringing van Amsterdammers door expats". De planning is om de beantwoording half april voor te leggen in het College van B&W, daarna wordt de beantwoording per Dagmail verstuurd.
Schriftelijke vraag			Kiliç	28-2-2019	28-3-2019	Ivens			

Gemaakt met gegevens uit Andreas