

Technische vragen Wvg Utrechtsestraat	Beantwoording	gesteld door
Wat gebeurt er met huurders in panden die de gemeente middels de Wvg verwerft? Wordt de gemeente dan huurbaas? Zo ja: wat doet de gemeente als zij stuit op te hoge huren volgens de landelijke Huurcommissie?; welke indexatie past de gemeente toe zolang zij huurbaas is? maakt de gemeente gebruik van de procedure over dringend eigen gebruik als zij de panden leeg wil opleveren aan derden voor samenvoegen en vergroten? krijgen de huurders in zo'n geval een verhuisvergoeding mee?	De gemeente zal eigenaar worden van het pand. Als er huurders in zitten, zal de gemeente zich als goed verhuurder gedragen en huur ontvangen. Niemand zal in dit project gedwongen worden de woning te verlaten ten behoeve van de projectdoelstellingen. Ingeval we een woning in verhuurde staat aankopen, gaan we in gesprek met de huurder over verhuizing en bieden we aan mee te helpen in de zoektocht naar een andere woning. Ingeval de huurder besluit te verhuizen, krijgt deze van de gemeente een verhuiskostenvergoeding. Bij de verwerving van het pand wordt door de taxateur tevens een puntentelling uitgevoerd. Na aankoop wordt bij inbeheername de vigerende huur vergeleken met de maximale huur van de puntentelling op basis van het WWS (landelijk systeem voor waardering woningen rijksoverheid). Indien de puntentelling lager uitvalt dan de vigerende huur, wordt met de huurder overlegd en wordt via een allonge op de huurovereenkomst een voorstel gedaan voor het verlagen van de huur conform WWS. Indien de huurder daarmee instemt, wordt dit verwerkt in de administratie. Qua indexatie volgt de gemeente de landelijke regels die de rijksoverheid jaarlijks vaststelt voor sociale en huurwoningen dan wel de vrije sectorwoningen. Daarbij vindt afstemming plaats met de woningcorporaties;	PvdD
Krijgen de huurders vervangende huurruimte aangeboden als zij de woning dienen te verlaten?; krijgen huurders urgentie als zij in aanmerking komen voor een sociale huurwoning of wordt directe bemiddeling toegepast in het vrijesectoraanbod van corporaties?	Huurders krijgen een verhuiskostenvergoeding van € 6.505 (2022) mee als ze besluiten te verhuizen, maar krijgen geen vervangende woning aangeboden. Ze krijgen geen urgentie; er wordt gevraagd in eerste instantie zelf op zoek te gaan naar een nieuwe woning. Ingeval een huurder omwille van bijvoorbeeld een hoge leeftijd kwetsbaarder is, of zonder succes heeft geprobeerd heeft een nieuwe woning te vinden, dan wordt samen met woningcorporaties gezocht naar een nieuwe passende woning binnen het corporatiebezit.	PvdD

Waar kunnen we het beleid omtrent huurders in panden verworven via de Wvg teruglezen? En welke ervaringen heeft de gemeente reeds met huurders in panden verworven via de Wvg in straten Fazantstraat, Wieringerstraat en Walchersestraat, mogelijk nog andere straten waar woningen worden vergroot/samengevoegd en waar soms ook vernieuwbouw onderdeel vormt van de interventie?	Ingeval van herhuisvesting van bewoners, zijn de afspraken uit het kader herhuisvesting (17bb10113) van toepassing. Bovendien wordt in het traject rondom het sociaal statuut verkend welke aanvullende afspraken voor huurders in de particuliere woningaankoop gemaakt kunnen worden. In verschillende projecten is nu ervaring opgedaan met aankoop van woningen in verhuurde staat. In algemene zin staan huurders open voor het goede gesprek over verhuizing. Het merendeel van de huurders heeft geen probleem met verhuizing, onder andere omdat de woningen waarin zij wonen vaak niet toekomstbestendig zijn. Er is ook een deel huurders dat niet voornemens is om te verhuizen. In die gevallen treedt de gemeente op als verhuurder. Een verschil tussen de genoemde projectlocaties en de Utrechtsestraat is de woningtypologie. In de genoemde straten betreft het portieketagewoningen waarbij samenvoeging doorgaans meercomplex is vanwege o.a. VvE-structuren dan in de beneden-bovenwoningen in de Utrechtsestraat	PvdD
--	---	-------------