



Raadsfractie
Actiepartij, de heer D. van Leeuwen
VVD, de heer A. Bruch
PvdA, de heer D. Heinis

Ons kenmerk VTH/2022/1075986
Datum 23 augustus 2022
Afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving
Contact A.F. van Heusden-Verhoef
Telefoon 023-5113770 (niet op vrijdag, afwezig tot 05-09)
E-mail a.v.heusden@haarlem.nl

Onderwerp: Beantwoording Artikel 38-vragen PvdA, Actiepartij en VVD over de verhuur op Zijlweg 245

Geachte heer van Leeuwen, geachte heer Bruch, geachte heer Heinis,

Op 20 juni 2022 heeft u vragen gesteld ex art. 38 RvO inzake de verhuur op Zijlweg 245. Met deze brief geven wij antwoord op uw vragen. Hieronder is uw vraag steeds cursief weergegeven waarna het antwoord van het college volgt. Voor een compleet beeld van de context voegen wij uw brief bij deze antwoordbrief.

Vraag 1

Is het college bekend met de berichtgeving?

Antwoord:

Ja, het college is met deze berichtgeving bekend.

Vraag 2

Is het college het ermee eens dat de verhuurder van Zijlweg 245 er een puinhoop van maakt en dat ingrijpen noodzakelijk is?

Antwoord:

Er zijn al jaren problemen aan de Zijlweg 245, waarover eerder raadsvragen gesteld zijn en berichten zijn verschenen in de media. Het college is het ermee eens dat de situatie aan de Zijlweg 245 niet wenselijk is. In de beantwoording op eerder gestelde raadsvragen is aangegeven dat er onder andere controles op brandveiligheid zijn uitgevoerd. Ook is er gestuurd op het beheer. Het college kan niet beoordelen of de situatie geheel of gedeeltelijk door de verhuurder wordt veroorzaakt, of door de huurders of door een combinatie van beiden.

Vraag 3

Deelt het college onze opvatting dat het achterstallige onderhoud en het beheer aan de Zijlweg 245 leidt tot een bedreiging van de leefbaarheid en een gevaar voor de veiligheid en gezondheid?

Antwoord:

Er zijn ons geen berichten bekend van achterstallig onderhoud aan het pand. Daarbij moet bedacht worden dat achterstallig onderhoud in privaatrechtelijke zin (dus de vraag of het onderhoud voldoet aan hetgeen verhuurder en huurder onderling van elkaar mogen verlangen) een zaak tussen verhuurder en huurders is. De gemeente staat hierbuiten en heeft hier ook geen bevoegdheden in. Het college kan uitsluitend beoordelen of het pand voldoet aan de eisen voor bestaande bouw uit het Bouwbesluit 2012. Wij hebben geen signalen dat hier niet aan wordt voldaan.

Ten aanzien van de bedwantsen-problematiek geldt dat wij hier enkele weken geleden over zijn geïnformeerd door de GGD.

Vraag 4

Kan het college nagaan welke maatregelen er door de verhuurder zijn genomen om de bedwantsenuitbraak te bestrijden?

Antwoord:

Hierover is contact met de GGD. De verhuurder geeft bij de GGD aan dat er professionele bestrijding plaatsvindt. Dit wordt bestreden door de bewoners. Er is op dit moment geen uitsluitel over de vraag wie gelijk heeft. Daarbij moet worden bedacht dat bedwantsen-problematiek verschillende oorzaken kan hebben.

Vraag 5

Hoe schat het college de brandveiligheid van het pand in?

Antwoord:

Wij gaan ervan uit dat deze vraag op de brandveiligheid van het gebouw zelf betrekking heeft. Bij de vergunningverlening is geconstateerd dat het plan voldoet aan de eisen die de wet- en regelgeving hieraan stelt. Wij hebben niet geconstateerd dat het pand sindsdien zodanig is gewijzigd, dat niet meer aan deze eisen wordt voldaan. Dat neemt niet weg dat de verantwoordelijkheid voor de brandveiligheid van een gebouw zelf volledig bij de eigenaar van het pand ligt en niet door de gemeente kan en wordt overgenomen.



Naast de brandveiligheid van een gebouw zelf, heeft ook het gebruik van een gebouw gevolgen voor de brandveiligheid. Als bijvoorbeeld vluchtwegen worden geblokkeerd, dan heeft dat invloed op de brandveilig gebruik van het gebouw. Hier ligt niet alleen een verantwoordelijkheid voor de eigenaar en/of verhuurder van een pand, maar ook voor de gebruikers.

Vraag 6

Heeft de gemeente gecontroleerd op overbewoning in woningen aan de Zijlweg 245?

Antwoord:

Het woonfraude-team heeft hier met enige regelmaat controles uitgevoerd.

Vraag 7

Is de gemeente bereid om op een vergelijkbare manier als de Haagse Pandbrigade in te grijpen in dit pand?

Antwoord:

Zoals uit het uitvoeringsprogramma VTH 2022 blijkt, zijn veiligheid en gezondheid benoemd tot speerpunten. Ook op woonfraude wordt actief gehandhaafd. Net als in de gemeente Den Haag vindt veel handhaving plaats naar aanleiding van meldingen. In zijn algemeenheid zien wij ten aanzien van de bouwregelgeving weinig onderscheid tussen de werkwijze zoals deze door Den Haag wordt omschreven en de werkwijze van de gemeente Haarlem.

Vraag 8

Is het college bereid om zo nodig in te grijpen via een opgelegde last onder dwangsom, zoals mogelijk is gemaakt in de Woningwet?

Antwoord:

Als dat aan de orde is, is het college bereid om in te grijpen. Wij plaatsen hier echter wel een kanttekening bij. Handhaving op grond van het Bouwbesluit (waarnaar de Woningwet verwijst) heeft uitsluitend betrekking op de staat van het gebouw. Het gebouw moet voldoen aan de eisen die de wet daaraan stelt. Het Bouwbesluit bevat geen regels over gedrag. Wanneer problemen worden veroorzaakt door gedrag, biedt de Woningwet geen handavingsinstrumentarium. Verder dient het handavingsinstrumentarium zich te richten tot de overtreder. Dat hoeft niet of niet alleen de verhuurder te zijn, ook huurders kunnen overtredingen veroorzaken.

Vraag 9

Is het college bereid om als dit niet tot een goede oplossing leidt over te gaan tot beheerovername, zoals mogelijk is gemaakt in de Woningwet?

Antwoord:

Wij gaan ervan uit dat hier wordt bedoeld op artikel 13b van de Woningwet. Hiervoor verwijzen wij allereerst naar hetgeen bij vraag 8 is vermeld. Het is niet zo dat een ongewenste situatie ook betekent dat er handvatten zijn voor bestuursrechtelijke handhaving. Als die handvatten er wel zijn, zullen eerst die stappen moeten worden doorlopen, voordat tot een ingrijpende maatregel als bedoeld in artikel 13b van de Woningwet over wordt gegaan. Deze procedures duren jaren. En hoe zwaarder de maatregel, hoe sterker de bewijslast die bij de gemeente wordt neergelegd. Een dergelijke maatregel opleggen is dan ook niet eenvoudig. Problemen die worden veroorzaakt door huurders worden hiermee ook niet beëindigd, aangezien hiervoor de gebruikelijke privaatrechtelijke regels blijven gelden, inclusief huurbescherming.

Vraag 10

Er zijn geen klachten over het pand bekend bij het huurderssteunpunt van !Woon. Een van de gedupeerde huurder die wij spraken heeft meerdere keren contact gezocht met de gemeente om hulp te vragen. Daarbij is hij niet naar het huurspreekuur van !Woon verwezen. Waarom niet?

Antwoord:

In de gevallen waarin er klachten binnenkomen over een pand en de afdeling VTH niet bevoegd is om hierin op te treden, wordt doorverwezen naar !Woon.

Wij kunnen niet uitsluiten dat melders contact opnemen met andere afdelingen dan de afdeling VTH. En dat medewerkers van andere afdelingen mogelijk niet op de hoogte zijn van het bestaan van !Woon. Wij zullen hier daarom binnen de organisatie aandacht voor vragen.

Inmiddels heeft !Woon contact met bewoners in het complex en wordt hen ondersteuning geboden.

Vraag 11

Kan de gemeente huurders die om hulp vragen standaard naar het huurspreekuur van !Woon verwijzen nu dit stadsbreed is?

Antwoord:

Er wordt standaard doorverwezen naar het huurspreekuur van !Woon en dit zal ook blijven gebeuren.



Vraag 12

Sommige bewoners verkozen thuisloosheid boven wonen aan de Zijlweg 245. Kan de gemeente een vangnet creëren voor de bewoners die dak- of thuisloos zijn geraakt door deze situatie?

Antwoord:

Voor de opvang van dak- en thuislozen wordt geen onderscheid gemaakt naar de redenen van het dak- of thuisloos worden. Deze bewoners dienen, net als de overige dak- en thuislozen, in eerste instantie opgevangen te worden door vrienden en familie. Als dit niet mogelijk is, kan men zich aanmelden bij de Brede Centrale Toegang van de gemeente.

Vraag 13

Op 9 juni stuurde het kabinet het wetsvoorstel goed verhuurderschap naar de Tweede Kamer. Dit wetsvoorstel kan het mogelijk maken om gebiedsgericht een verhuurdervergunning in te voeren. Is het college het met ons eens dat de verhuurdervergunning een passend instrument kan zijn om de situatie in de Zijlweg 245 op te lossen?

Antwoord:

Het wetsvoorstel goed verhuurderschap biedt verschillende instrumenten om ongewenste verhuurpraktijken te voorkomen, tegen te gaan en huurders te beschermen. Een van die instrumenten is een Meldpunt ongewenst verhuurgedrag. Het huurderssteunpunt van !Woon doet dit sinds begin dit jaar in opdracht van gemeente Haarlem en zet gevallen van ongewenst verhuurgedrag op een rij en zoekt mogelijkheden tot verbetering. Dit is een laagdrempelige manier om ongewenst verhuurgedrag tegen te gaan.

Daarnaast wordt gemeenten de bevoegdheid geboden om een gebiedsgerichte verhuurdervergunning in te voeren. Gemeenten kunnen niet bepaalde verhuurders of woningen een vergunningplicht opleggen. De gemeente zal gebieden moeten aanwijzen en type woonruimten moeten vaststellen waarop de vergunningplicht van toepassing is. De gemeente dient te onderbouwen waarom een verhuurdervergunning noodzakelijk is om kwetsbare huurders tegen ongewenste verhuurpraktijken te beschermen. De gemeente kan een verhuurdersvergunning ook invoeren in het belang van de leefbaarheid in de omgeving. De gemeenteraad zou een afweging moeten maken of invoeren van de verhuurdervergunning noodzakelijk is.

Overigens merken wij meer in zijn algemeenheid het volgende op. Over het algemeen zijn er in Nederland voldoende regels om misstanden aan te pakken. Soms zijn deze regels opgenomen in het bestuursrecht en heeft de overheid hierin een rol. Maar dat hoeft niet. In het nu voorliggende geval speelt het privaatrecht een belangrijke rol. Het overhevelen van taken en verantwoordelijkheden vanuit het privaatrecht naar het bestuursrecht brengt met zich mee dat de gemeentelijke capaciteit moet worden uitgebreid. Los van de financiële lasten die dit met zich meebrengt, zijn hiervoor extra medewerkers nodig. Ook de gemeenten kampen met personeelstekorten, ook op het taakveld van vergunningen, toezicht en handhaving. Het invoeren van een extra vergunningplicht brengt dan ook met zich mee dat andere taken niet kunnen worden uitgevoerd. De afweging over een extra vergunningplicht dient dan ook in een breder kader te worden gezien.

Hoogachtend,

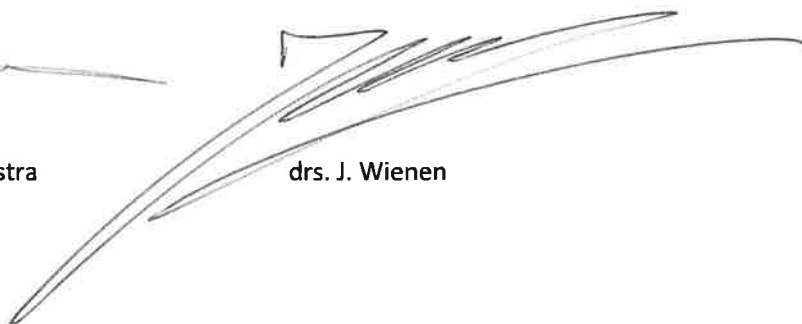
Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris,

de burgemeester,



mr. C.M. Lenstra



drs. J. Wienen