


Onderwerp Beantwoording vragen ex art. 36 RvO van de PvdA, CDA, Stadspartij 100% voor Groningen, SP, GL en S&S inzake de brandveiligheid van verhuurwoningen
ter informatie

De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon 14 050 Bijlage(n) 1 Ons kenmerk 66494-2024
Datum 20-03-2024 Uw brief van Uw kenmerk 

Geachte lezer,

Hierbij doen wij u toekomen ons antwoord op de door de heer R. Tjepkema (PvdA), mevrouw E. Armut (CDA), de heer A. Sijbolts (Stadspartij 100% voor Groningen), de heer H. de Waard (SP), mevrouw E. Hillekens (GL) en mevrouw M Goodijk (S&S) gestelde vragen ex art. 36 RvO inzake de brandveiligheid van verhuurwoningen. De brief van de vragenstellers treft u als bijlage aan.

Op 21 februari jl. zijn wij opgeschrikt door een brand in een appartementencomplex aan de Papengang te Groningen. Gelukkig konden de 8 aanwezige bewoners worden gered. Naar aanleiding van deze brand zijn door diverse fracties vragen gesteld over de brandveiligheid van verhuurwoningen.

1. *Is het betreffende pand recent gecontroleerd op gebreken binnen de geldende wet- en regelgeving? Zo nee, waarom niet en is het college bereid hiertoe alsnog opdracht te geven? Zo ja, wat was de situatie en hoe beoordeelt het college de uitspraken van huurder(s) dat het pand onveilig zou zijn?*

Op 17 juni 2022 is er vanuit de pandenbrigade een controle uitgevoerd op het adres Papengang 12 t/m 64 in Groningen. Tijdens deze controle zijn alleen de gemeenschappelijke binnen- en buitenruimtes gecontroleerd. Tijdens de controle zijn de appartementen niet geïnspecteerd. Dit doen we ook niet bij andere zelfstandige woningen. Tijdens de controle is geconstateerd dat de gemeenschappelijke binnen- en buitenruimtes niet voldeden aan de verschillende brandveiligheidseisen van het Bouwbesluit 2012. Naar aanleiding van de eerste brief is geconstateerd dat een aantal overtredingen is beëindigd en een aantal overtredingen niet. Hierop is er handhavend opgetreden. Op 28 november 2022 is er opnieuw een controle uitgevoerd. Uit deze controle is gebleken dat

alle overtredingen zijn beëindigd. Daarom is er op 2 december 2022 besloten om de handhavingszaak te beëindigen.

2. *Met enige regelmaat worden door de Veiligheidsregio en de gemeente controles uitgevoerd op de veiligheid van studentenhuisen. Zo werden er in 2023 nog 600 gecontroleerd. Toen werd opgemerkt dat 70% van de studentenhuisen niet in orde is qua brandveiligheid. Vinden deze controles volgens het college vaak genoeg plaats, of is een intensivering gewenst?*

De brandweer (als onderdeel van de Veiligheidsregio) houdt toezicht op brandveiligheid voor de gemeente op basis van een gebouwen risicoprofiel. In het bewuste pand is de brandweer mee geweest als onderdeel van de pandenbrigade en heeft daar de brandveiligheid beoordeeld van de algemene ruimten. Dit pand is niet opgenomen in het reguliere risicoprofiel. Er is door de brandweer ook geen bezoek gebracht aan de wooneenheden. De brandweer en de gemeente hebben geen mandaat om in zelfstandige wooneenheden toezicht te houden want dat is het privéterrein van mensen. We doen dit namelijk ook niet bij woonhuisen. Bewoners en eigenaren van zelfstandige wooneenheden/woningen hebben ook een eigen verantwoordelijkheid om brandpreventieve maatregelen te treffen (door bijvoorbeeld het plaatsen van rookmelders).

Het afgelopen jaar heeft de brandweer een speciaal project op kamerverhuur gedaan waarbij naast controles op brandveiligheid in de panden ook de eigenaren/verhuurders zijn betrokken en ook de studentenverenigingen. Dit vanuit de gedachte dat brandveiligheid een optelsom is van bouwkundige brandveiligheid (hoe zit het gebouw in elkaar, compartimentering), installatie technische brandveiligheid (rookmelders, blusmiddelen, etc.) en gebruik (wat doen de bewoners?). Ongeveer 600 panden zijn hiertoe bezocht en een deel daarvan werd niet akkoord bevonden. Deze panden (ongeveer 60) zijn opnieuw bezocht en het uiteindelijk resultaat is dat 2 panden resterende die aan ons zijn aangeboden om te gaan handhaven. Ook zijn goede gesprekken gevoerd met studentenverenigingen en eigenaren/verhuurders.

Met betrekking tot de brandveiligheid van kamerverhuur is de brandweer van mening dat met het huidige toezicht en de adviezen aan betrokkenen er geen aanleiding is om extra zorgen te hebben. Dit wil niet zeggen dat er nooit iets kan gebeuren, er blijft altijd een zeker restrisico. Als er aanleiding bestaat om specifieke risico's te bekijken, dan kijkt de brandweer altijd in welke mate dat kan worden georganiseerd. Zeker in het toezicht op de bestaande bouw zijn beperkt middelen beschikbaar.

3. *Welke stappen worden gezet wanneer blijkt dat de brandveiligheid niet op orde is? Op welke termijn wordt de verhuurder geacht zaken op orde te stellen, en wordt hierop toegezien?*

Wij volgen de landelijke handhavingsstrategie¹ (3 fasen: constateren, waarschuwen en de bestuurlijke maatregel zoals het opleggen van een last onder dwangsom en het toepassen van bestuursdwang). De termijn die gegeven wordt, moet een redelijke zijn en oog houden op de veiligheid. Uiteraard controleren wij de werkzaamheden.

4. *Zijn bij het college via andere kanalen meldingen van huurders binnengekomen wanneer de veiligheid te wensen overlaat, bijvoorbeeld door middel van het Steunpunt Huren?*

Er zijn geen meldingen bij het Meldpunt Ongewenst Verhuurgedrag bekend van huurders die meldingen hebben gedaan over de veiligheid van hun woning. Daarnaast hebben wij geen signalen ontvangen dat bij het Steunpunt Huren meldingen zijn binnengekomen over onveiligheid van woningen. Gelet op de samenwerking met het Steunpunt Huren verwachten wij deze te hebben ontvangen wanneer dit wel het geval is.

5. *Is het college het met de indienende fracties eens dat het in eerste instantie de taak van verhuurders is om een veilige woonsituatie te verzorgen en te faciliteren?*

Met een nuancering zijn wij het hier mee eens. Op gebouwniveau is de eigenaar verantwoordelijk en op gebruikersniveau is dat uiteraard de bewoner.

6. *Bent u het met de indienende fracties eens dat er voldoende middelen moeten zijn om toezicht te houden op de veiligheid van verhuurde panden en lik-op-stuk-beleid te kunnen voeren door te handhaven wanneer dat nodig is? Heeft het college voor toezicht en handhaving wat hen betreft voldoende beschikbare (financiële) middelen en instrumenten?*

Uiteraard delen wij dit standpunt. Hiervoor is onder andere het boeteregime ingevoerd en proberen we de inzet van de pandenbrigade binnen het team Woontoezicht structureel te borgen. De jaren 2024 en 2025 zijn incidenteel geregeld. Deze inzet financieel structureel borgen betrekken we bij de begroting 2025 zodat er integrale afweging plaats kan vinden tussen alle opgaven die de gemeente heeft en de beperkte financiële ruimte. Over de hele bandbreedte (van brandweertoezicht, bouwtoezicht bestaande bouw en Woontoezicht) is de formatie beperkt en grotendeels gebaseerd op de nieuwbouwfase en niet de bestaande bouw- en gebruiksfase.

¹ Toezicht- & handhavingsstrategie Wabo in de provincie Groningen:
<http://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR468149>

7. *De Wet goed verhuurderschap biedt de mogelijkheid om met het verplicht stellen van verhuurdersvergunningen te handhaven op achterstallig onderhoud van panden. Is het college het met de indienende fracties eens dat het verplichten van zulke vergunningen bij kunnen dragen aan het garanderen van de veiligheid en het wooncomfort van verhuurwoningen? Zo ja, is het college bereid werk te maken van zo 'n vergunningstelsel? Zo nee, waarom niet?*

De Wet goed verhuurderschap kent namens de zeven algemene regels van goed verhuurderschap onder andere de mogelijkheid om een gebiedsgerichte, voor bepaalde categorieën van woonruimte, een vergunning in te voeren. Voor deze vergunning dient er, conform de vereisten uit de Dienstenrichtlijn, een onderbouwing te komen waaruit blijkt dat een verbod voor de verhuur van woonruimte zonder verhuurvergunning noodzakelijk en proportioneel is voor het behoud van de leefbaarheid van het gebied is.

Overigens geldt deze verhuurvergunning niet voor woningcorporaties, hiervoor is de Autoriteit woningcorporaties de aangewezen toezichthouder.

Op dit moment wordt er onderzoek verricht naar de mogelijkheden voor het invoeren van een dergelijke vergunning. Tevens heeft er nog geen overleg met de overige gemeenten die deel uitmaken van de woningmarktregio plaatsgevonden. Wij gaan u over de Wet goed verhuurderschap en de gebiedsgerichte verhuurvergunning tijdens een beeldvormende sessie informeren.

8. *Ziet het college ruimte tot verbetering in het attenderen van huurders op hun rechten en mogelijkheden wanneer de (brand)veiligheid te wensen overlaat? Zie het antwoord op vraag 2.*

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

burgemeester,
Koën Schuiling

secretaris,
Christien Bronda

Deze brief is elektronisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.