

Onderwerp Beantwoording vragen ex art. 36 RvO van de SP over opnieuw  
problemen met hitte bij Xior  
ter informatie  
Steller Marije Jansen/Berdien Schillings

De leden van de raad van de gemeente Groningen  
te  
GRONINGEN

Telefoon 65 22/66 64      Bijlage(n) 1      Ons kenmerk 426130-2022  
Datum 31-8-2022      Uw brief van 19-7-2022      Uw kenmerk 

Geachte heer, mevrouw,

Hierbij doen wij u toekomen ons antwoord op de door de heer H. de Waard van de SP en de heer P. Rebergen van de ChristenUnie gestelde vragen over opnieuw problemen met hitte bij Xior gebouw.

De brief van de vragensteller treft u hierbij aan.

1. *Heeft het college het bericht van Dagblad van het Noorden gezien? Zo ja, hoe reageert het college op de berichten?*

Ja, wij zijn op de hoogte van de berichten. Het college vindt het zeer onaangenaam voor de studenten dat de temperatuur in de studio's aan de Hoogeweg nog steeds erg hoog kan oplopen.

2. *Ziet het college een rol voor zichzelf als het gaat om huurders die met hitteproblemen kampen zoals bij Xior? Zo ja, wat zijn de wettelijke mogelijkheden van de gemeente en wat doet de gemeente nu al? Zo nee, waarom niet?*

Het gebouw voldoet aan de op dat moment geldende vereisten uit wet- en regelgeving. Tijdens de bouw heeft de bouwinspectie van de gemeente Groningen geregeld controles uitgevoerd. Bij deze controles zijn geen bijzonderheden geconcludeerd. De werkzaamheden zijn volgens vergunning uitgevoerd en het gebouw is als zodanig opgeleverd.

De vorige eigenaar had de mogelijkheid tot spuien beperkt vanwege veiligheidsoverwegingen. De huidige eigenaar heeft naar aanleiding van de

problemen van vorig jaar de openingen van de ramen aangepast, waardoor het spuien wel mogelijk is. Daarnaast is het ventilatiesysteem opnieuw afgesteld. Echter werkt het voorgaande nog niet afdoende. Xior heeft aangegeven om te kijken welke aanvullende maatregelen genomen kunnen worden om het probleem op te lossen. Wij blijven in overleg met Xior op de hoogte van de ontwikkelingen.

3. *Zijn er klachten over de verhuurder Xior binnengekomen via het meldpunt ongewenst verhuurdersgedrag? Zo ja, hoe worden deze klachten opgepakt?*

Tot op heden zijn er vier Meldingen Ongewenst Verhuurgedrag over de Xior-flat aan de Hoogeweg 1 bij de gemeente Groningen binnen gekomen. Drie van de klachten zijn afkomstig uit 2021 en betreffen klachten over het te laat terug betalen van de borg. Ook de klacht uit april 2022 gaat over het te laat terug betalen van de borg door Xior.

Deze klachten vormen geen aanleiding tot een grootschalig onderzoek naar het verhuurgedrag van de verhuurder aangezien de klachten privaatrechtelijk van aard zijn en in omvang gering gelet op de 236 verhuurbare eenheden in het gebouw.

Wel worden de meldingen geregistreerd gearchiveerd. Dit doen we ook om bij nieuwe meldingen wij kunnen achterhalen wat er gespeeld heeft en we een dossier kunnen opbouwen. Melders worden ook verwezen naar juridische adviesbureaus zoals het Steunpunt Huren Groningen en het Juridisch Loket.

Uiteraard kunnen meldingen over ongewenst verhuurgedrag altijd worden gedaan bij het Meldpunt Ongewenst Verhuurgedrag.

4. *Het gebouw waar het hier om gaat is een relatief nieuw gebouw. Er worden op dit moment veel gebouwd in de gemeente. Zijn er voldoende mogelijkheden om nieuwbouw te keuren op leefbaarheid?*

Het steeds beter isoleren en luchtdicht maken van panden zorgt voor een toenemende koelbehoefte in de zomer. Sinds januari 2021 gelden er nieuwe, strengere, eisen voor nieuwbouw, waaronder ook een speciale norm voor temperatuuroverschrijdingen (TOjuli). Deze strengere bouwregelgeving zal het aantal klachten over te veel warmte te verminderen. Er gelden geen strikte temperatuureisen, maar bij een bouwaanvraag moet het risico van temperatuuroverschrijding duidelijk worden gemaakt. Vanaf dan moeten bewoners voldoende handelingsperspectief krijgen om de temperatuur te verlagen. Ook bij het voldoen aan deze norm kan het in individuele gevallen voorkomen dat er temperatuur overschrijdingen plaatsvinden. Het is dan aan de eigenaar om met de huurder te zoeken naar aanvullende oplossingen.

5. *Bij mondelinge vragen van juli 2021 heeft het college toegezegd dat er een inspectie zou komen bij het gebouw. Heeft deze inspectie plaats gevonden? Zo ja, wat zijn de resultaten?*

Naar aanleiding van de mondelinge vragen van vorig jaar heeft de bouwinspecteur contact gehad met Xior. De werkzaamheden zijn volgens de vergunning uitgevoerd en het gebouw is als zodanig opgeleverd. Regeltechnisch is er geen mogelijkheid om handhavend op te treden. Vandaar dat Xior gevraagd is de problemen met de huurders op te lossen.

6. *Hoe beoordeelt het college de uitkomst van deze bouwinspectie wanneer zij de huidige situatie voor de huurders in ogenschouw neemt?*

Het gebouw voldoet aan alle geldende wet- en regelgeving, vandaar dat er voor de bouwinspectie geen rol is weggelegd. Tevens heeft Xior aangegeven aanvullende maatregelen te willen nemen. Wij blijven in overleg met Xior over de ontwikkelingen. Temeer omdat wij deze temperaturen ook zeer onaangenaam voor de bewoners vinden.

7. *Ziet het college mogelijkheden om de bouwregels die wel voor nieuwe gebouwen gelden ook (op termijn) toe te passen op bestaande bouw?*

Nieuwe inzichten en technieken zorgen ervoor dat bouwregelgeving vaak veranderd. Vandaar dat het Bouwbesluit 2021 drie kwaliteitsniveaus kent die van toepassing kunnen zijn: nieuwbouwniveau, bestaande bouw niveau en het rechtens verkregen niveau. De regels conform het nieuwbouwniveau kent de zwaarste regels in het Bouwbesluit geldt als eis voor alle nieuwbouwsituaties. Bestaande bouw hoeft niet aan deze strengere regelgeving te voldoen. Wij hebben geen mogelijkheden om de strengere eisen conform de nieuwbouweisen toe te passen op bestaande bouw. Het Bouwbesluit voorziet ook niet in deze mogelijkheid.

Alhoewel het college geen mogelijkheden heeft om strengere eisen toe te passen blijven we met de betrokken partijen in gesprek voor een oplossing.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,  
burgemeester en wethouders van Groningen,

burgemeester,  
Koen Schuiling

secretaris,  
Christien Bronda

*Deze brief is elektronisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.*