

Onderwerp Beantwoording schriftelijke vragen ex art. 38 RvO van de SP  
over problemen en misstanden Woldringlocatie  
Steller M. Jansen

De leden van de raad van de gemeente Groningen  
te  
GRONINGEN

Telefoon 050 367 6522  
Datum 26-8-2020

Bijlage(n) 1

Kenmerk



Geachte heer, mevrouw,

Hierbij doen wij u toekomen ons antwoord op de door de heer J. Dijk van SP gestelde schriftelijke vragen ex art. 38 RvO betreffende problemen en misstanden inzake de Woldringlocatie. De brief van de vragensteller treft u als bijlagen aan.

- 1. Is het college op de hoogte van de problemen die huurders ervaren met Woldring Verhuur B.V. aan de Woldringlocatie? Zo ja, wat vindt zij van deze problemen? En waarom is zij hier nog niet tegen opgetreden? Zo niet, waarom niet?*

Wij zijn van verschillende problemen rondom de Woldringlocatie op de hoogte. Wij zijn op de hoogte van de (scooter)parkeerproblematiek en via Sikkom over de problemen rondom bijvoorbeeld 'bemiddelingskosten'. Via het Meldpunt Ongewenst Verhuurgedrag zijn recentelijk vier meldingen over de Woldringlocatie gedaan. Deze meldingen gingen over de kosten die betaald moesten worden om een scooter te kunnen stallen. Naar aanleiding hiervan hebben wij contact opgenomen met één van de melders en die gaf aan dat Woldring inmiddels met hen tot een oplossing is gekomen.

Specifiek rondom de parkeerproblematiek hebben wij verscheidene gesprekken met Woldring gehad. Voor studentenhuysvesting geldt een parkeernorm van 0,1. In het complex wonen echter veel niet-studenten die over een auto beschikken. Daardoor wordt de parkeernorm overschreden. In de vergunning kunnen we echter niet afdwingen dat het complex enkel aan studenten wordt verhuurd. Naast het verhuren aan andere doelgroepen wilde Woldring de parkeerplaatsen niet toewijzen aan huurders. Woldring wilde de plaatsen reserveren voor de commerciële plint. We hebben er als gemeente op aangedrongen de parkeerplaatsen wel toe te wijzen. Hier is gehoor aan gegeven, maar dit was een stroperig proces. Op delen langs de Friestraatweg waar het kan zal een parkeerverbod worden gehandhaafd, maar dat geldt niet

voor de gehele strook. Hiermee is het parkeerprobleem nog niet volledig opgelost. We stellen daarom een parkeeronderzoek in, ook in het kader van de bestemmingsplanprocedure voor de overige te ontwikkelen locaties in de Reitdiepzone.

De overige problemen rondom de klimaatbeheersing en dergelijke zijn bij ons niet bekend. Bij de oplevering van het pand is er door de gemeente een eindcontrole gedaan. Daarbij zijn verschillende appartementen steekproefsgewijs gecontroleerd op ventilatie, brandveiligheid glas en sanitair. Het gebouw voldeed ten tijde van de eindcontrole aan de verleende vergunning.

Wanneer er problemen zijn vinden wij dat uiteraard ongewenst. Zoals hiervoor al genoemd werd, is er waar mogelijk tegen verschillende meldingen opgetreden.

- 2. Is het college bereid om middels het Meldpunt Ongewenst Verhuurgedrag onderzoek te doen naar de verhuurder Wolding Verhuur B.V. en de misstanden en problemen die huurders aan de Woldringlocatie ervaren? Zo ja, op welke manier? Zo niet, waarom niet?*

Ja, wij zijn bereid hier onderzoek naar te doen. Zoals aangegeven zijn er recentelijk vier meldingen bij het MOV over de Woldring locatie binnen gekomen. Dat is beperkt. Wij zullen huurders vragen die problemen ondervinden op de Woldringlocatie dit bij ons te melden. Op basis van deze meldingen kijken we welke vervolgstappen we kunnen zetten.

- 3. In de gesprekken met de (vaak jonge) huurders horen de SP en ROOD de huurders van de Woldringlocatie vaak klagen over de veel te hoge huren en woonlasten. Huurders geven aan geen alternatieven te hebben en daarom alles aan te grijpen. Is het college met de SP en ROOD van mening dat de huurprijzen van 700 tot 1000 euro voor kleine studio's en appartementen veel te hoog zijn? Zo ja, is zij bereid om vanaf nu de nieuwe doelgroepenverordening te hanteren zodat dit soort huurprijzen niet meer gevraagd kunnen worden? Zo niet, waarom niet?*

Ja, wij zijn het de SP en ROOD eens dat huurprijzen over het algemeen aan de hoge kant zijn. Dit komt onder andere doordat de WOZ-waarde, maar ook bijvoorbeeld de Energie-Index zorgen voor veel punten in de huurprijsberekening (WWS) waardoor woningen als snel boven de liberalisatiegrens uitkomen. Verhuurders mogen vervolgens zelf de hoogte van de huur bepalen. Er wordt door ons maar ook door andere gemeenten al een tijd bij het Min. BZK op aangedrongen om hier iets aan te doen. De minister heeft onlangs in een kamerbrief aangekondigd hiervoor maatregelen te nemen.

De doelgroepenverordening kan worden ingezet bij nieuwbouw. Zoals aangegeven in de woonvisie zullen we waar nodig de doelgroepenverordening inzetten om de gewenste woningbouw categorieën via het bestemmingsplan af te dwingen. Voor bestaande complexen zoals de Woldring locatie kan de doelgroepenverordening niet meer worden ingezet.

Overigens is het dan nog steeds zo dat als een woning in de middeldure huurklasse valt men alsnog huurprijzen tot €850 of maximaal €950 mag vragen als dat conform het aantal punten uit het WWS mogelijk is. Om dit tegen te kunnen gaan zijn we afhankelijk van de eerder genoemde maatregelen van het rijk rondom de WOZ-waarde bij de huurprijsberekening.

4. *Meerdere huurders zijn gezamenlijk een rechtszaak gestart tegen de zogenaamde verhuiskosten van 181 euro die Woldring Verhuur B.V. aan nieuwe huurders oplegt. Is het college bereid om huurders in hun rechtszaak te ondersteunen en bij te staan? Zo ja, op welke manier? Zo niet, waarom niet?*

Wij vinden dit een zaak tussen verhuurder en huurder. Wij moeten voorkomen dat wij als gemeente bij privaatrechtelijke conflicten tussen verhuurder en huurder als partij betrokken raken. Huurders kunnen eventueel ondersteuning vragen bij het Steunpunt Bemiddelingskosten of bij bijvoorbeeld het Juridisch Loket.

### **Vervolg**

Wij informeren u zo spoedig mogelijk over de uitkomsten van het onderzoek met betrekking tot de Woldringlocatie.

Wij gaan ervan uit 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.*