

Onderwerp Beantwoording vragen ex art. 41 RvO SP over  
nieuwe mogelijkheden om huisjesmelkers  
aan te pakken in de gemeente Groningen.

Steller Michiel de Boer

De leden van de raad van de gemeente Groningen  
te  
GRONINGEN

Telefoon (050) 367 8212 Bijlage(n) 1 Ons kenmerk 4838284  
Datum 11-02-2015 Uw brief van - Uw kenmerk -

Geachte heer, mevrouw,

Hierbij doen wij u toekomen ons antwoord op de door mevrouw M. van Duin van de SP gestelde vragen over nieuwe mogelijkheden om huisjesmelkers aan te pakken in de gemeente. De brief van de vragensteller treft u als bijlage aan.

Per 1 januari 2015 is de Wet van 4 juni 2014 tot wijziging van de Woningwet van kracht gegaan. Deze wijziging van de Woningwet biedt gemeenten nieuwe middelen om pandeigenaren die hun pand slecht of niet onderhouden en de Woningwet overtreden aan te pakken. Aanleiding van dit wetsvoorstel was de problematiek in de gemeente Rotterdam. Deze gemeente kampt met ernstige overlast van malafide pandeigenaren. Het gaat daarbij vaak om panden die bewoond worden door buitenlandse arbeiders. Deze panden worden niet goed onderhouden, er wonen teveel mensen en vaak overtreden eigenaren de Woningwet, de Huisvestingswet en de Opiumwet. De gemeente Rotterdam heeft het ministerie daarom verzocht de Woningwet aan te passen zodat deze pandeigenaren eenvoudiger kunnen worden aangepakt.

De wet biedt de volgende mogelijkheden:

- **Invoering bestuurlijke boete**  
Door de invoering van de bestuurlijke boete krijgen wij een instrument waardoor wij snel en effectief herhaaldelijke overtredingen kunnen bestraffen indien er wordt gehandeld in strijd met het Bouwbesluit 2012. Het gaat bijvoorbeeld om achterstallig onderhoud, de sterkte van een constructie, de aanwezigheid van brandveiligheidsvoorzieningen en bijvoorbeeld geluidhinder door bouwwerkzaamheden.

- **Beheerovername**

De voorgestelde maatregel van beheerovername houdt in dat de gemeente de eigenaar verplicht het pand in beheer te geven aan die gemeente, of aan een persoon die, een bedrijf dat of instelling die werkzaam is op het gebied van huisvesting. Een gemeente kan in het besluit opnemen in wiens beheer het gebouw, open erf of terrein moet worden gegeven. Het ligt in de verwachting dat een gemeente in de praktijk vaak een woningcorporatie op het oog heeft als beheerder, maar een commerciële beheerder behoort eveneens tot de mogelijkheden. De nieuwe beheerder zal het pand op de juiste wijze moeten verhuren, dus veilig en conform de voorschriften, en indien nodig herstelwerkzaamheden of aanpassingen aan het pand moeten laten uitvoeren.

Bovenstaande instrumenten kunnen ingezet worden voor alle pandeigenaren. Voordat ze kunnen worden ingezet moet er sprake zijn van herhaaldelijke overtredingen en moet tevens sprake zijn van een bedreiging van de leefbaarheid of een gevaar voor de gezondheid of veiligheid. Ook ligt het in de rede dat wij eerst proberen om de eigenaar aan te zetten tot het staken van de overtredingen en het eventueel laten verrichten van werkzaamheden aan of op het betreffende gebouw, open erf of terrein. Wij dienen een dossier op te bouwen waarin de geconstateerde overtredingen, de opgelegde sancties en de reacties van de eigenaar zijn vastgelegd. Op grond hiervan moeten we aannemelijk maken dat de overtredingen bij de eigenaar structureel zijn en dat niet te verwachten valt dat deze zijn gedrag aan zal passen.

De SP heeft over de mogelijke inzet van bovenstaande instrumenten de volgende vragen gesteld:

1. *Is het college met de SP van mening dat huisjesmelkers die hun panden laten verloederen, met de bovengenoemde gevolgen, en te hoge huurprijzen aan huurders vragen moeten worden aangepakt? Zo ja, waarom? Zo nee, waarom niet?*

Wij vinden dat alle woningeigenaren hun panden goed moeten onderhouden. Om de zoveel jaar monitoren wij de onderhoudsstaat van particuliere woningen. Het laatste onderzoek dateert van 2013. De conclusie van dit onderzoek was dat de staat van onderhoud van particuliere woningen in de stad overwegend "normaal tot goed" is. Wij kunnen als gemeente pas ingrijpen als er sprake is van een onveilige situatie. Dit komt in Groningen nauwelijks voor. In de gevallen waar hier wel sprake van is komt dit over het algemeen via huurders of burens terecht bij onze afdeling Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving (VTH) of rechtstreeks bij de kamerverhuurinspecteurs. Zij voeren dan een inspectie uit en zo nodig wordt een handhavingstraject gestart.

Met de maatregelen kan niet direct iets aan te hoge huren worden gedaan. Ingrijpen in de huur kan alleen na effectuering van het instrument van de overname van het beheer. Een goede huur vragen hoort dan bij het optreden als goed beheerder. Het is uitdrukkelijk geen direct middel om de huurprijzen te reguleren. Hiervoor geldt dat huurders zelf primair verantwoordelijk zijn. Wanneer sprake is van te hoge huurprijzen bestaat de mogelijkheid om dit aan te kaarten bij de huurcommissie. De huurteams van de Groninger Studenten Bond (GSB) kunnen hierbij ondersteuning geven.

2. *Is het college van plan de bestuurlijke boete met een maximum van ongeveer 20.000,- euro op grond van de Woningwet in de gemeente Groningen toe te passen? Zo ja, vanaf wanneer en op welke wijze? Zo nee, waarom niet?*

Zie antwoord onder vraag 3

3. *Is het college van plan om de beheerovername op grond van de Woningwet in de gemeente Groningen toe te passen? Zo ja, vanaf wanneer en op welke wijze? Zo nee, waarom niet.*

Voor het geven van een bestuurlijke boete of voor het overnemen van het beheer moet er sprake zijn van ernstig gevaar of bijvoorbeeld van overbewoning. Daar is in Groningen op dit moment voor zover wij weten nauwelijks sprake van. Er kan wel sprake zijn van achterstallig onderhoud, maar dit levert vooralsnog geen gevallen van acuut gevaar op. In de gevallen waar wel sprake is van ernstig gevaar treden wij zoals eerder aangegeven handhavend op. Over het algemeen gaat het per jaar om één handhavingszaak rondom kamerverhuur en in totaal om ongeveer drie handhavingszaken per jaar die hierop betrekking hebben. Het reguliere handhavingstraject, door bijvoorbeeld een last onder dwangsom op te leggen, biedt ons daarvoor nu voldoende handvatten.

Wij krijgen ook weinig signalen van overbewoning. In het verleden is sprake geweest van overbewoning door bijvoorbeeld buitenlandse werknemers, maar ook hier heeft het reguliere handhavingstraject voldoende gewerkt.

Vooralsnog zien wij daarom geen aanleiding om de bestuurlijke boete of de beheerovername structureel in te gaan zetten. Daarbij komt dat een bestuurlijke boete een strafmaatregel is en dit is nog geen garantie dat het probleem wordt opgelost. We kunnen dergelijke zaken met ons huidige handhavingstraject nu goed aanpakken. Wel zullen we de inzet van deze nieuwe instrumenten overwegen als onze reguliere handhavingstrajecten ontoereikend blijken te zijn. Vooralsnog is daar nog geen sprake van. Voor het inzetten van deze middelen hoeven verder geen nadere besluiten te worden genomen. De wet is zodanig geformuleerd dat wij deze onmiddellijk kunnen effectueren. Wel gaan we vast vragen aan de corporaties of zij eventueel bereid zijn het beheer in voorkomende gevallen over te nemen.

4. *Heeft het college een partij/partijen op het oog die de beheerovername kan uitvoeren? Zo ja, welke partij/partijen? In welk stadium is momenteel het overleg? Zo nee, waarom niet?*

Zoals aangegeven onder vraag 3, gaan wij in overleg met de corporaties of zij bereid zijn eventueel het beheer over te nemen.

5. *Is het college van plan om bij beheerovername de beherende partij expliciet te wijzen op de mogelijkheid om de huurprijs van het pand opnieuw vast te laten stellen? Zo nee, waarom niet?*

De wijze waarop we de beheerovername vorm gaan geven gaan we bepalen zodra blijkt dat we dit instrument willen of moeten gaan inzetten. Zoals hierboven is toegelicht is het nieuwe instrument niet bedoeld om in te grijpen in het huurprijsstelsel. In het geval dat huurders van mening zijn dat de huur te hoog is, kunnen huurders een procedure starten via de huurcommissie.

6. *Is het college van plan om erop toe te zien dat pandeigenaren hun zorgplicht nakomen indien er bij de gemeente een vermoeden bestaat dat onderzoek door een eigenaar (zoals bedoeld in art. 1a lid 3 van de Woningwet) nodig is? Is het college van plan kaders op te stellen voor de aanwijzingen van het onderzoek op grond van de uitgebreide zorgplicht, die de gemeente mag stellen aan het onderzoek van de pandeigenaar? Zo ja, wanneer en op welke wijze? Zo nee, waarom niet?*

Zoals hierboven is aangegeven is er voor zover wij weten in Groningen nauwelijks sprake van ernstig gevaar of overbewoning. In de gevallen waar daar wel sprake van is, biedt ons huidige handhavingstraject voldoende handvatten. Dit betekent niet dat we de bestuurlijke boete of de beheerovername nooit zullen toepassen. Het is goed dat deze instrumenten er zijn.

Het geven van een bestuurlijke boete of het doen van een beheerovername zal dus zeer incidenteel zijn en we weten nu nog niet om welke situaties of gevallen het zal gaan. Het opstellen van een kader en een goed afwegingskader vooraf is daarom lastig te bepalen. Om die redenen gaan we nu geen kaders op stellen. Het is ook niet nodig om nu apart beleid of kaders op te stellen, aangezien de nieuwe instrumenten per direct kunnen worden ingezet, zodra wij daar aanleiding toe zien.

7. *Is het college van mening dat de gemeente Groningen naar het voorbeeld van Utrecht een Meldpunt Huisjesmelkers zouden moeten lanceren? Zo ja, wanneer en op welke wijze? Zo nee, waarom niet?*

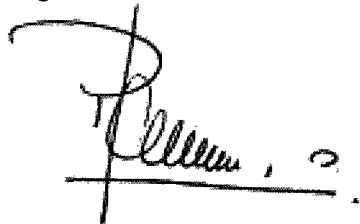
Wij zijn van mening dat er geen apart meldpunt hoeft te komen. Via bijvoorbeeld de Groninger Studentebond (GSB) kan men de hulp inroepen van de huurteams. Vorig jaar is daarnaast het steunpunt Bemiddelingskosten opgericht. Ook hier kunnen studenten terecht met vragen en ondersteuning.

Daarnaast kunnen studenten terecht bij het Rechtsbureau Studenten Organisatie Groningen (SOG) met allerlei problemen. Alle genoemde organisatie werken gratis voor studenten. Ook is informatie te vinden op onze eigen gemeentelijke website en de website van Leven in Stad. Wij zijn van mening dat er op verschillende plekken informatie en ondersteuning te krijgen is en zien daarom geen toegevoegde waarde in een apart meldpunt.

8. *Is het college van mening dat een 'checklist' voor jonge woningzoekenden op de gemeentewebsite met tips en een overzicht van rechten van kamerbewoners een nuttige toevoeging kan zijn?<sup>1</sup> Zo ja, wanneer en op welke wijze? Zo nee, waarom niet?*

De informatie voor studenten is op verschillende plekken beschikbaar. We kunnen ons echter voorstellen dat de informatie hierdoor wellicht niet goed te vinden is. We zullen daarom nagaan of het nodig is dat er een aparte checklist komt op dat vlak. Hiervoor zullen we onder andere in overleg gaan met de verschillende studentenorganisaties.

Met vriendelijke groet,  
burgemeester en wethouders van Groningen,



de burgemeester,  
Peter den Oudsten



de secretaris,  
Peter Teesink

---

Datum: 15 januari 2015.  
 Betreft: Schriftelijke vragen van de SP ex. art. 41 RvO over nieuwe mogelijkheden om huisjesmelkers aan te pakken in de gemeente Groningen.

GEMEENTE GRONINGEN	
Pag.no.: 4820272	Routing
Ingek. 19 JAN. 2015	RP SEA
Dossierr.	
Archief	

Geacht college,

Per 1 januari 2015 is de Wet van 4 juni 2014 tot wijziging van de Woningwet in verband met het versterken van het handhavingsinstrumentarium van kracht gegaan. Deze wijziging van de Woningwet biedt gemeenten nieuwe middelen om pandeigenaren die hun pand slecht of niet onderhouden en regels van de Woningwet overtreden aan te pakken.

Deze nieuwe instrumenten zijn ten eerste de bestuurlijke boete met (voor 2015) een maximum van ongeveer 20.000,- euro en ten tweede de verbetering van de beheerovername van een pand. Deze beheerovername geschiedt door de gemeente of een door de gemeente aangewezen partij, zoals een woningbouwcorporatie. De beheerder kan vanaf 1 januari de kosten die hij maakt om het pand te herstellen van de pandeigenaar terugvragen. Indien een gebouw in beheer is kan de beheerder een nieuwe huurprijs instellen indien deze te hoog is, wat vaak het geval zal zijn. Ook een niet-leegstaand pand kan in beheer worden genomen. Ten derde wordt ook de zorgplicht expliciet omschreven en uitgebreid. De zorgplicht houdt in dat onder andere pandeigenaren verplicht zijn om onderzoek te (laten) doen naar de staat van hun pand. De gemeente kan aanwijzingen geven voor de inhoud van het onderzoek.

De wet is opgesteld naar aanleiding van klachten van gemeenten in Nederland over malafide pandeigenaren, veelal huisjesmelkers. De gemeenten hadden te weinig middelen om deze vastgoedbazen aan te kunnen pakken. Deze huisjesmelkers laten hun huizen verloederen, wat invloed heeft op de leefbaarheid van het pand voor de bewoners en de leefbaarheid van een hele buurt. Veiligheid staat meer dan eens op het spel doordat slecht onderhoud brandgevaar of instortingsgevaar van bijvoorbeeld delen van plafonds veroorzaakt. De gezondheid van bewoners en omwonenden wordt door bijvoorbeeld slechte ventilatie en schimmelvorming aan de laars van huisjesmelkers gelapt. De gemeenten die bij de Tweede Kamer aan de bel trokken hebben daarom onder andere gepleit voor de sinds 1 januari ingevoerde middelen.

Iedereen verdient goede en betaalbare huisvesting. Jongeren zijn helaas vaak de dupe van huisjesmelkers die slechte woningen aanbieden tegen een te hoge huurprijs. Maar ook andere Stadgers kunnen op deze manier geholpen en beschermd worden. De wet ziet namelijk toe op alle gebouwen, erven en terreinen, niet slechts op kamerverhuurpanden.

Met deze nieuwe wetgeving kunnen we huisjesmelkers aanpakken en goed onderhoud en redelijke huurprijzen afdwingen. De SP is van mening dat we deze instrumenten met beide handen moeten aanpakken en gebruiken. Op dit moment is de gemeente Utrecht bezig met het opstellen van beleidskaders voor de bestuurlijke boete. De SP wil graag duidelijkheid van het college of zij van plan is deze middelen in te zetten en, zo ja, op welke wijze. De SP heeft daarom de volgende vragen aan het college:

1. Is het college met de SP van mening dat huisjesmelkers die hun panden laten verloederen, met de bovengenoemde gevolgen, en te hoge huurprijzen aan huurders vragen moeten worden aangepakt? Zo ja, waarom? Zo nee, waarom niet?
2. Is het college van plan de bestuurlijke boete met een maximum van ongeveer 20.000,- euro op grond van de Woningwet in de gemeente Groningen toe te passen? Zo ja, vanaf wanneer en op welke wijze? Zo nee, waarom niet?
3. Is het college van plan om de beheerovername op grond van de Woningwet in de gemeente Groningen toe te passen? Zo ja, vanaf wanneer en op welke wijze? Zo nee, waarom niet.
4. Heeft het college een partij/partijen op het oog die de beheerovername kan uitvoeren? Zo ja, welke partij/partijen? In welk stadium is momenteel het overleg? Zo nee, waarom niet?
5. Is het college van plan om bij beheerovername de beherende partij expliciet te wijzen op de

mogelijkheid om de huurprijs van het pand opnieuw vast te laten stellen? Zo nee, waarom niet?

6. Is het college van plan om erop toe te zien dat pandeigenaren hun zorgplicht nakomen indien er bij de gemeente een vermoeden bestaat dat onderzoek door een eigenaar (zoals bedoeld in art. 1a lid 3 van de Woningwet) nodig is? Is het college van plan kaders op te stellen voor de aanwijzingen van het onderzoek op grond van de uitgebreide zorgplicht, die de gemeente mag stellen aan het onderzoek van de pandeigenaar? Zo ja, wanneer en op welke wijze? Zo nee, waarom niet?
7. Is het college van mening dat de gemeente Groningen naar het voorbeeld van Utrecht een Meldpunt Huisjesmelkers zouden moeten lanceren? Zo ja, wanneer en op welke wijze? Zo nee, waarom niet?
8. Is het college van mening dat een 'checklist' voor jonge woningzoekenden op de gemeentewebsite met tips en een overzicht van rechten van kamerbewoners een nuttige toevoeging kan zijn?<sup>1</sup> Zo ja, wanneer en op welke wijze? Zo nee, waarom niet?

Met vriendelijke groet,

Namens de SP-fractie in Groningen,  
Mechteld van Duin

---

<sup>1</sup> Deze checklist kan bijvoorbeeld door input van het Huurteam opgesteld worden.