

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.

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 terugeisen. 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?¹ Zo ja, wanneer en op welke wijze? Zo nee, waarom niet?

Met vriendelijke groet,

Namens de SP-fractie in Groningen,
Mechteld van Duin

1 Deze checklist kan bijvoorbeeld door input van het Huurteam opgesteld worden.