



Vragen van gemeenteraadsleden

Gemeenteraad

Onderwerp: Verwaarloosde huurwoning ROC

Datum 18 februari 2016
Partij: PvdA

Bijlage: 8
Ingekomen brief griffie: 18 februari 2016
Antwoord college: 15 maart 2016

Aan het college van burgemeester en wethouders van Helmond,

Via een bericht in het ED van vanmorgen hebben wij begrepen dat Het ROC ter AA een woning verhuurt aan de Helmondselaan 42, en het onderhoud daarvan jarenlang dusdanig heeft verwaarloosd dat deze woning na een gemeentelijke inspectie op 21 oktober 2015 onbewoonbaar is verklaard. Dat is inmiddels al nagenoeg 4 maanden - en een winter - geleden, en nog steeds heeft het ROC ter AA blijkbaar geen oplossing voor deze situatie gevonden. Gesprekken met de huurder hebben blijkbaar pas maanden na de inspectie plaatsgevonden, en hebben nog niet tot een voor de huurder aanvaardbare oplossing geleid. De huurder schijnt de woning niet te (hebben) willen verlaten - ondanks de slechte leefomstandigheden die de woning hem biedt - maar dat ontslaat de verhuurder niet van diens zorgplicht.

In het onderhavige geval was de inspectie toevallig, niet gepland, maar nadat de politie langskwam na overlast door jongeren. Zonder die politiemelding was de staat van de woning niet eens bekend geworden. Dit baart ons zorgen ten aanzien van de veiligheid van huurders van niet-professionele woningverhuurders.

Bij ons leidde dit tot de volgende vragen:

1. Hoeveel vergunningen voor woningverhuur (woningcorporaties etc. uitgezonderd) zijn er in Helmond uitgegeven?
2. Hoe vaak inspecteert de gemeente huizen van verhuurders? En wordt de onderhoudsverplichting van verhuurders bij gebleken gebreken afgedwongen, en wordt er bij in gebreke blijven vervolgens handhavend opgetreden?
3. Is het vaker voorgekomen dat een inspectie tot onbewoonbaarverklaring heeft geleid? En welke vervolgstappen zijn in die gevallen genomen?
4. Gelden deze inspecties ook voor kamerverhuur? Zo ja, wat zijn de aantallen? Zowel van vergunningen, inspecties als overtredingen?

Namens de PvdA Helmond,
Mirjam van der Pijl
Hans de Mare

Antwoord college van burgemeester en wethouders:

Naar aanleiding van uw bovengenoemde brief, delen wij u het volgende mede.

1. *De gemeente verleent in beginsel geen vergunningen voor woningverhuur. Een vergunning is alleen nodig wanneer een woning onzelfstandig wordt bewoond. Dat wil zeggen dat er bewoning door meerdere huishoudens plaatsvindt. Sinds 1 januari 2016 is daar geen omzettingsvergunning (kamerbewoningsvergunning) meer voor vereist. Wel blijft vaak bij het onzelfstandige bewoning een omgevingsvergunning noodzakelijk voor ontheffing van het bestemmingsplan.*
2. *De uitvoering van toezicht en handhaving op het gebied van bouwen en ruimtelijke ordening vindt plaats aan de hand van een jaarlijkse uitvoeringsprogramma handhaving. De daarin opgenomen handhavingstaak 'Bouwregelgeving/bestaande bouw' wordt voornamelijk uitgevoerd*

op basis van klachten en meldingen. De verantwoordelijkheid voor een goede en veilige staat van onderhoud van een woning rust in eerste instantie bij de eigenaar van een woning. De gemeente reageert op klachten en meldingen van huurders. Ook komen klachten aan het licht via sociaal-maatschappelijke instellingen en de Politie. Voor een huurder bestaat de mogelijkheid om onderhoudsgebreken, die niet of onvoldoende door de eigenaar/verhuurder worden opgepakt via de gemeente bij de verhuurder te melden. Als de klachten daarna nog niet zijn opgelost, onderzoekt de gemeente de klacht en neemt contact op met de eigenaar. Als de problemen niet in goed overleg kunnen worden verholpen en er sprake is van een overtreding, wordt een handhavingprocedure gestart.

- 3. Wanneer tijdens een inspectie blijkt dat de staat van onderhoud van een woning niet voldoet aan in het Bouwbesluit gestelde technische eisen, wordt de verantwoordelijke eigenaar of gebruiker aangeschreven om de noodzakelijke verbeteringen aan te brengen. Wanneer er direct gevaar bestaat voor de gezondheid of veiligheid van bewoners wordt de woning, of een gedeelte daarvan, met onmiddellijke ingang gesloten. De geconstateerde gebreken van de woning Helmondselaan 42 zijn niet zodanig dat de bewoning met onmiddellijke ingang gestaakt moest worden. Wanneer de kosten van het opknappen niet opwegen tegen de waarde van de woning kan de eigenaar voor de minder ingrijpende maatregel kiezen om het gebruik van de woning te staken. Overigens worden woningen op basis van de huidige wetgeving niet meer onbewoonbaar verklaard. Dat is dus ook niet aan de orde bij de deze woning. De eigenaar, voor de keuze gesteld om de woning te herstellen of om de bewoning te laten staken, heeft in de mondelinge contacten steeds aangegeven te kiezen voor het laatste.*
- 4. De inspectie van kamerbewoningspanden is opgedragen aan de Veiligheidsregio. Op dit moment hebben zij 33 panden in hun controleprogramma opgenomen (panden met bewoning door 4 of meer personen). De panden worden eens in de 2 jaar gecontroleerd. In 2015 hebben 16 panden een controle gehad. Bij geen van de panden zijn dusdanige gebreken geconstateerd dat een handhavingprocedure nodig was. Eventuele gebreken werden direct of binnen de gestelde termijn (meestal 6 weken) opgelost. Meestal gaat het dan om een niet werkende rookmelder, belemmering van vluchtwegen etc..*

Wij hopen u hiermede voldoende te hebben geantwoord.

*Burgemeester en wethouders van Helmond
de burgemeester
mevr. P.J.M.G. Blanksma – van den Heuvel*

*de secretaris
mr. drs. A.P.M. ter Voert*