

Raadhuisplein 1
7811 AP Emmen
t. 14 0591
f. 0591 377602

Postbus 30001
7800 RA Emmen
e. gemeente@emmen.nl
i. gemeente.emmen.nl



Aan de raad van de gemeente Emmen

Emmen Vernieuwt

ons kenmerk	zaaknummer	bijlage	behandeld door
255549-2023:026490	255549-2023	1.	E. Kuipers
datum	telefoon	fax	e-mail
6 september 2023	14 0591		gemeente@emmen.nl
onderwerp			
Beantwoording schriftelijke vragen (art. 38 RvO)			

Geachte leden van de raad,

Door het raadslid de heer S.A. de Jong zijn namens de fractie van Hart voor Emmen vragen gesteld overeenkomstig het bepaalde in artikel 38 lid 2 van het Reglement van Orde voor de vergaderingen van de raad. De vragen hebben betrekking op de Belastingflat aan het Raadhuisplein.

Overeenkomstig artikel 38, lid 4 van het Reglement sturen wij u bijgaand een afschrift van onze antwoordbrief die naar vragensteller is verzonden.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Emmen,
de gemeentesecretaris,

M. Plantinga-Leenders

de burgemeester,

H.F. van Oosterhout

Raadhuisplein 1
7811 AP Emmen
t. 14 0591
f. 0591 377602

Postbus 30001
7800 RA Emmen
e. gemeente@emmen.nl
i. gemeente.emmen.nl



Aan de fractie van Hart voor Emmen
t.a.v. dhr. R. S. de Jong

Emmen Vernieuwt

ons kenmerk	zaaknummer	bijlage	behandeld door
255549-2023:976343	255549-2023		E. Kuipers
datum	telefoon	fax	e-mail
6 september 2023	14 0591		gemeente@emmen.nl
onderwerp			
Beantwoording schriftelijke vragen art. 38			

Geachte heer De Jong,

U heeft, met toepassing van artikel 38 van het Reglement van Orde van de gemeenteraad van Emmen, op 12 augustus 2023 vragen gesteld over de Belastingflat. In deze brief geven wij antwoord op uw vragen.

Vraag 1

Kunt u informatie verstrekken over de door uw college gehanteerde richtlijnen of normen met betrekking tot gezonde en veilige temperaturen in woonruimtes, en hoe wordt erop toegezien dat deze normen worden nageleefd, met name in huurwoningen zoals de Belastingflat?

Antwoord

De gemeente dient in het kader van de vergunningverlening te toetsen aan de eisen van het Bouwbesluit, in dit geval de eisen voor bestaande bouw. Dat is ook hier gebeurd. Inzake mogelijke klachten omtrent de temperatuur in de woningen geldt dat de gemeente hierin geen primaire rol of bevoegdheid heeft; wel kunnen bewoners zich hiertoe indien zij dat nodig achten, wenden tot de huurcommissie indien het gesprek met de verhuurder(s) niet leidt tot het gewenste resultaat.

Vraag 2

Bent u op de hoogte van de bredere problematiek zoals beschreven in mijn opiniestuk, waaronder slechte afspraken bij de sleuteloeverdracht, huurcontracten en dagelijkse problemen met de bewonersportal? Welke stappen heeft uw college ondernomen om deze kwesties aan te pakken?

Antwoord:

Wij hebben hierover nog geen meldingen binnen gekregen.

Vraag 3

Hoe beoordeelt uw college de situatie binnen de Belastingflat in het licht van het concept "goed verhuurderschap" en de verantwoordelijkheid van de verhuurder om te zorgen voor de veiligheid en het welzijn van de huurders?

Antwoord

Sinds 1 juli 2023 is er de Wet goed verhuurderschap. Deze wet bestaat uit regels waaraan verhuurders zich moeten houden om ongewenst verhuurgedrag tegen te gaan. De volgende voorbeelden in uw brief vallen onder de Wet Goed Verhuurderschap:

- slechte afspraken bij sleuteloverdracht;
- huurcontracten waarvan de verhuurder beweert dat er geen rechten aan kunnen worden ontleend omdat ze standaard zijn;
- dagelijkse problemen worden gemeld via de bewonersportal, maar zelfs deze meldingen worden in sommige gevallen onbeantwoord gelaten, waarbij één huishouden zelfs volledig geblokkeerd werd omdat ze te veel issues hadden gemeld. Issues die na vijf dagen zonder enige oplossing worden afgedaan als afgehandeld.

Als bewoners willen dat de gemeente komt helpen of handhaven, moet er allereerst een melding gemaakt worden bij de gemeente. Uw vragen behandelen wij als een melding. Dat betekent dat wij binnen 6 weken met bewoners en de verhuurder in gesprek gaan om tot goede afspraken te komen. Lukt dat niet, dan kunnen er (op onderdelen die betrekking hebben op deze wet) mogelijk vervolgstappen komen. Hoe zwaar die bestuursrechtelijke vervolgstappen zijn, is weer afhankelijk van de aard van de overtreding. Denk hierbij aan waarschuwing, bestuursdwang of bestuurlijke boete. In het uiterste geval kunnen we over gaan tot in beheername. We gaan er vanuit dat we in gesprekken met de verhuurder tot goede afspraken kunnen komen en deze maatregelen niet nodig hebben.

Voor wat betreft huurverhogingen kunnen bewoners bezwaar maken bij de verhuurder. Dit kan als de huurverhoging meer is dan wettelijk toegestaan. In 2023 is dat 4,1%. Als bewoners bezwaar hebben gemaakt en de verhuurder wil de huurverhoging niet verlagen naar 4,1%, dan kunnen bewoners naar de huurcommissie gaan om een uitspraak te vragen.

Vraag 4

Bent u van mening dat de verhuurder adequaat heeft gereageerd op de klachten en verzoeken van de bewoners binnen de Belastingflat? Zo ja, kunt u dit toelichten? Zo nee, welke stappen gaat uw college ondernemen om de situatie te verbeteren?

Antwoord

In het kader van de Wet Goed Verhuurderschap gaan we in gesprek met de verhuurder. Afhankelijk van hoe het gesprek verloopt, komen er mogelijk vervolgstappen zoals bij vraag 3 beantwoord.

Vraag 5

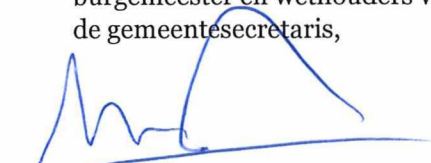
Wat is het standpunt van uw college met betrekking tot het mogelijke toekomstige nieuwbouwproject naast de Belastingflat door dezelfde partij, gezien de huidige problematiek en ontevredenheid onder de huidige bewoners?

Antwoord

Het is de rol van de gemeente om in gesprek te gaan met vastgoedeigenaren en ontwikkelende partijen die overwegen over te gaan tot herontwikkeling en/of nieuwbouw. Zo ook bij nieuwe bouwprojecten door deze partij. De bevindingen uit het gesprek nemen we uiteraard hierin mee. Hierbij moet de gemeente zich natuurlijk verhouden tot haar rol en positie conform geldende wet- en regelgeving.

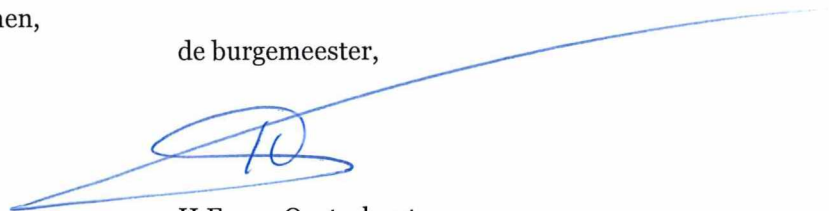
Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Emmen,
de gemeentesecretaris,



M. Plantinga-Leenders

de burgemeester,



H.F. van Oosterhout