College van burgemeester en wethouders

GOEDGEKEURD

Vergadering van 1 november 2022
Beleid en Uitvoering - Samenleving en Ontwikkeling

18 2022_B&W_00803 Beantwoording raadsvragen Verandering huurbeleid voor bewoners van de Vijverhof Steenwijk

Samenstelling:

Aanwezig:

de heer M. Smit, Locoburgemeester en voorzitter; mevrouw T. Jongman, Wethouder; de heer B. Harmsma, Wethouder; de heer M. Scheringa, Wethouder; mevrouw Henriëtte de Jong, Waarnemend gemeentesecretaris

Afwezig:

de heer J.H. Bats, Burgemeester en voorzitter

Nota van antwoord

Vraag en antwoord

De fractie CPB heeft op 14 oktober 2022 schriftelijke vragen aan het college gesteld met als onderwerp 'Verandering huurbeleid voor bewoners van de Vijverhof Steenwijk'. Voordat we hieronder de vragen beantwoorden, willen we benadrukken dat we begrijpen dat het voor bewoners in deze tijd van schaarste niet eenvoudig is om vervangende huisvesting te vinden. Hoewel bewoners daarin zelf een actieve rol hebben, kunnen ze daarbij ondersteund worden door Sociaal Werk De Kop. Zij nemen niet over, maar bieden een luisterend oor en denken mee. Voor de bewoners die ondersteuning krijgen vanuit de Wmo is er begeleiding door onze eigen Wmo-consulenten.

Vervolg

1. Heeft u voor de Vijverhof een leegstandsbeschikking afgegeven, en zo ja wanneer is deze afgegeven?
Voor de Vijverhof is geen leegstandsbeschikking afgegeven.
2. Heeft Aandacht Vastgoed of Queen State II voor de Vijverhof een vergunning tot verhuur op basis van de Leegstandswet?
Er is geen vergunning tot verhuur op basis van de Leegstandswet afgegeven.
3. Kunnen de tijdelijke huurders ook aanspraak maken op tijdelijke huurbescherming?
Nee, de bewoners kunnen geen aanspraak maken op tijdelijke huurbescherming. Dat komt omdat er bij Aandacht Vastgoed sprake is van een bruikleenovereenkomst en niet van een huurovereenkomst. Bij een bruikleenovereenkomst mag de bruiklener geen vergoeding vragen voor het gebruik, alleen een tegemoetkoming in service- en administratiekosten. Er is bij een bruikleenovereenkomst geen sprake van huurbescherming. Alleen een huurder heeft wettelijke huurbescherming, een bruiklener niet.
4. Geldt er voor de bewoners die hier langer dan 2 jaar verblijven ook huurbescherming?
Nee, ook dan niet. Er blijft sprake van een bruikleenovereenkomst en die biedt geen huurbescherming.

5. Is de huurperiode van 28 dagen niet strijdig met het beleid van Steenwijkerland voor de tijdelijke verhuur van leegstaande woonruimte. Daarin is bepaald dat de huurovereenkomst minimaal een periode van 6 maanden huur moet beslaan.
Er is geen sprake van tijdelijke huur, maar van een bruikleenovereenkomst. Aandacht Vastgoed volgt de norm van het keurmerk Leegstandsbeheer. Dit keurmerk stelt o.a. een minimale opzegtermijn van 28 dagen. Dit is niet in strijd met wettelijke kaders.

Besluit

Het college stelt de beantwoording raadsvragen 'Verandering huurbeleid voor bewoners van de Vijverhof Steenwijk' vast.

Bijlagen

1. 20221018 - Schriftelijke vragen CPB - Verandering huurbeleid voor bewoners van de Vijverhof Steenwijk.pdf

Schriftelijke vragen aan het college conform artikel 39 van het Reglement van Orde

Steenwijk, 14-10-2022

Onderwerp: Verandering huurbeleid voor bewoners van de Vijverhof Steenwijk

Geacht College,

Er is momenteel onrust onder de tijdelijke bewoners van de Vijverhof in Steenwijk. Verhuurder Aandacht Vastgoed heeft per 1 oktober haar huurbeleid gewijzigd van onbepaalde tijd naar een bepaalde tijd van 28 dagen die maximaal 11x verlengd mag worden met als reden dat dit beleid zorgt voor een betere doorstroming.

Een betere doorstroming of opnieuw een verplichte verhuizing? En waar kunnen deze mensen naar toe dan? Een aantal mensen die daar wonen kunnen en/of moeten weer terug naar hun ouders. Maar mensen die daar wonen vanwege een verbroken relatie kunnen niet terug en de wachttijd voor sociale huur is lang. Moeten deze mensen dan hun toevlucht zoeken in vakantiehuisjes?

Sinds ruim 5 jaar wordt in de Vijverhof de mogelijkheid geboden voor tijdelijk wonen en/of werken met een bruikleenovereenkomst waarin een wederzijdse opzegtermijn van 28 dagen is opgenomen. En inmiddels zijn er mensen zijn die er al langer dan 2 jaar wonen en die moeten binnen 28 dagen vertrekken. Geldt er voor deze mensen geen tijdelijke huurbescherming? Dat er aan deze tijdelijke woonsituatie eens een einde komt mag duidelijk zijn, maar is de opgegeven reden wel legitiem? Zou de werkelijke reden van Aandacht Vastgoed niet een andere zijn?

De Wet doorstroming huurmarkt maakt het mogelijk om zelfstandige woningen tijdelijk, aan dezelfde huurder te verhuren. Hiervoor geldt een maximumtermijn van twee jaar. De verhuurder is verplicht maximaal drie maanden en minimaal één maand voor het verstrijken van de tijdelijke huurperiode, de huurder hierover schriftelijk te informeren. Wordt de brief ook maar één dag te vroeg of te laat verstuurd, dan wordt de huurovereenkomst voor onbepaalde tijd verlengd. En dan geldt er voor de huurder wel huurbescherming.

Onder de bewoners gaat het gerucht dat ze plaats moeten maken voor asielzoekers wat door Aandacht Vastgoed ontkend wordt. Toch is het begrijpelijk dat deze geruchten ontstaan. Feitelijk kan Aandacht Vastgoed een overeenkomst sluiten met het Centraal Orgaan opvang asielzoekers omdat zij door de wijziging van haar beleid in 28 dagen de Vijverhof geheel leeg kan maken voor een ander doel. Gezien de vergoedingen voor de opvang van asielzoekers kan dit voor verhuurder Aandacht Vastgoed en eigenaar Queen State II zomaar een aantrekkelijk verdienmodel zijn. Dat dit bijdraagt aan een betere doorstroming zien wij als een gezocht argument dat weinig onderbouwing kent in een tijd met een enorm tekort aan sociale huurwoningen, een sterk stijgende rente en een tekort aan bouwlocaties voor jongeren en starters.

We kennen onze verplichtingen t.a.v. de opvang van asielzoekers en dat stellen wij niet ter discussie, ook niet voor een locatie als de Vijverhof in Steenwijk. Maar we kennen ook de situaties in Nederland van de afgelopen maanden waarin omwonenden volledig verrast werden door een besluit van het Centraal Orgaan opvang asielzoekers over gemaakte keuzes voor een opvanglocatie. Dat lijkt ons een onwenselijke situatie die voorkomen moet worden.

Wij hebben de volgende vragen aan het College:

1. Heeft u voor de Vijverhof een leegstandsbeschikking afgegeven, en zo ja wanneer is deze afgegeven?
2. Heeft Aandacht Vastgoed of Queen State II voor de Vijverhof een vergunning tot verhuur op basis van de Leegstandswet?
3. Kunnen de tijdelijke huurders ook aanspraak maken op tijdelijke huurbescherming?
4. Geldt er voor de bewoners die hier langer dan 2 jaar verblijven ook huurbescherming?
5. Is de huurperiode van 28 dagen niet strijdig met het beleid van Steenwijkerland voor de tijdelijke verhuur van leegstaande woonruimte. Daarin is bepaald dat de huurovereenkomst minimaal een periode van 6 maanden huur moet beslaan.

In afwachting van uw beantwoording.

Namens de fractie CPB

Tilko Gernaat