Raadhuisplein 1
7811 AP Emmen
t. 14 0591
f. 0591 685599

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

Gemeente Emmen

Aan de raad van de gemeente Emmen

team
CSA

ons kenmerk	uw kenmerk	bijlage	behandeld door	BSN
250942-2023		1.		

datum	telefoon	fax	e-mail
15 augustus 2023	14 0591	(0591)685599	gemeente@emmen.nl

onderwerp
Vragen ex. art. 38 van het Reglement van Orde voor de vergaderingen van de raad

Geachte leden van de raad,

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 38, lid 2 van het Reglement van Orde voor de vergaderingen van de raad, treft u bijgevoegd een aantal schriftelijke vragen aan, ingediend door de heer R. de Jong van de fractie Hart voor Emmen.

De vragen hebben betrekking op de situaties binnen de Belastingflat aan het Raadhuisplein in Emmen.

Van de schriftelijke beantwoording wordt u te zijner tijd in kennis gesteld.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Emmen
namens dezen,

De assistent-gemeentesecretaris.

i/o

L. Schomaker – Siekman

Aan het college van Burgemeester & Wethouders Emmen
Betreft: Schriftelijke Vragen volgens artikel 38 RvO - Situatie Belastingflat
Datum: 12 augustus '23

Geachte College van Burgemeester en Wethouders,

Naar aanleiding van recente ontwikkelingen en zorgwekkende situaties die zijn opgemerkt binnen de Belastingflat aan het Raadhuisplein, wend ik mij tot uw college met schriftelijke vragen zoals bedoeld in artikel 38 van het Reglement van Orde voor de Gemeenteraad van Emmen. Het is van groot belang dat er duidelijkheid en actie komt omtrent deze kwestie, en ik verzoek uw college dan ook om de onderstaande vragen te beantwoorden.

- 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?

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

- 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?

- 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?

- 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?

Graag ontvang ik de antwoorden op bovenstaande vragen binnen de wettelijk gestelde termijn conform artikel 38 van het Reglement van Orde voor de Gemeenteraad van Emmen. De situatie binnen de Belastingflat verdient serieuze aandacht en ik vertrouw erop dat uw college passende maatregelen zal nemen om de belangen van de bewoners te waarborgen.

Hoogachtend,

Robart S. de Jong
Namens de fractie van Hart voor Emmen

12 augustus '23

Verhitte Woningen en Lauwe Verhuurders: Een Kritische Blik op de Belastingflat

Zo één dag alvorens ook ik heel even ga genieten van de zomer, bevond onze fractie zich afgelopen donderdagavond toch nog op het Raadhuisplein. Dit keer niet op nummer 1, niet in het theater of in één van de horecagelegenheden op het plein, maar op nummer 28. De Belastingflat, hoewel de helft van de jeugd al bovenop het gebouw heeft gestaan gezien de toegangscode een publiek geheim is geweest, komen wij daar toch voor iets anders.

De aanzet tot deze zaak kwam voort uit een handtekeningenactie, enkele weken geleden geïnitieerd door bewoners van de flat, die onze fractie ter oren kwam. Een papier met twee prangende vragen. Moet er iets gedaan worden aan de ondraaglijke hitte die in de flat blijft hangen, en wat is de hoogst gemeten temperatuur? Deze actie werd ingegeven door de vergeefse pogingen van flatbewoners om de beheerder te bewegen iets te doen aan de hitte, waarop de beheerder besloot om geen actie te ondernemen. Na enige correspondentie via brieven en e-mails werden wij uitgenodigd voor een ontmoeting op donderdagavond.

Onder het genot van een kop koffie en een gevulde koek, en na een korte kennismaking, werden wij geconfronteerd met een opeenstapeling van ellende. We begonnen met de handtekeningenactie als aanleiding; van de 82 huishoudens hebben slechts twee besloten om niet mee te doen, om persoonlijke redenen. De hoogst gemeten temperatuur overschreed de 40 graden, en zelfs na het verwijderen van de uitersten bleef de gemiddelde temperatuur ruim boven de 30 graden. Volgens de huurprijzenwetgeving is 300 uur boven de 26,5 graden Celsius een C-gebrek. Het lijkt dan ook voor de hand te liggen dat de verhuurder, uit plichtsbesef voor goed verhuurderschap, stappen zou ondernemen om dit probleem aan te pakken. Maar de harde realiteit is anders: de verhuurder reageerde laconiek met de woorden "Als het je niet bevalt, zoek dan maar een andere plek om te wonen."

De bewoners van de flat hebben al herhaaldelijk verzocht om verschillende maatregelen, variërend van actieve koeling tot passieve warmtewerende voorzieningen . Deze verzoeken werden stuk voor stuk afgewezen. Airconditioning wordt verboden omdat het gaten in de buitenmuren zou creëren, en zelfs mobiele eenheden zijn niet toegestaan vanwege een vermeend onvermogen van het energiesysteem om dit aan te kunnen. Apparaten mogen niet meer dan 1000W verbruiken om overbelasting te voorkomen. Een opvallende discrepantie, gezien het feit dat er in het gebouw wel 82 inductiekookplaten, wasmachines, wasdrogers, en meer aanwezig zijn.

Een blik op het initiële flatontwerp onthulde nog meer gebreken. Vloerverwarming, die ook zou moeten koelen, werd aan de kant geschoven voor ineffectieve radiatorpanelen. Warmtewerende beglazing werd om vermoedelijk financiële redenen selectief aangebracht, een triest voorbeeld van kostenbesparingen op korte termijn die leiden tot langdurig ongemak voor huurders.

In feite zou het idealiter helemaal niet nodig moeten zijn om dergelijke maatregelen te nemen; de focus zou moeten liggen op het buiten houden van warmte. Een passende benadering hiervoor is bijvoorbeeld het aanbrengen van screens aan de buitenzijde van het gebouw, voor ieder raam. Deze aanpak is niet alleen geschikt, maar ook gangbaar in dergelijke situaties.

Maar er schuilt nog meer achter de deuren van de flat. Slechte afspraken bij sleuteloverdracht, huurcontracten waarvan de verhuurder beweert dat er geen rechten aan kunnen worden ontleend omdat ze standaard zijn, en discrepanties in huurverhogingen vanwege drie eigenaren/investeerders. 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.

Terwijl we door de gemeenschappelijke ruimtes van de flat dwalen, wordt de trieste realiteit alleen maar duidelijker. Het trappenhuis, de enige vluchtroute in noodgevallen, is een ruwe en onafgewerkte puinhoop. Eenzelfde tafereel is te zien in de fietsenkelder, die tevens dient als onderkomen voor daklozen. Het gebrek aan onderhoud en zorg voor deze essentiële ruimtes is schrijnend.

Na deze avond blijven twee prangende vragen achter:
Is dit echt wat we verstaan onder goed verhuurderschap?
Moeten we deze partij nog langer toestaan om meer appartementen te creëren als ze niet eens kunnen zorgen voor een fatsoenlijke afronding van de Belastingflat?

Deze vragen zijn niet slechts retorisch, maar vormen een oproep tot actie. Het is tijd dat verhuurders ter verantwoording worden geroepen voor hun nalatigheid en dat de gemeenschap zich uitspreekt tegen dergelijk mismanagement. Laten we niet toestaan dat winstbejag de gezondheid en het welzijn van huurders in de schaduw stelt. De Belastingflat is een schrijnend voorbeeld van hoe het niet moet, en het is aan ons om verandering te eisen en op te komen voor degenen die in de hitte van deze onrechtvaardigheid worden achtergelaten.

Met vastberadenheid,

Robart S. de Jong
Namens de fractie van Hart voor Emmen