



ARTIKEL 45 VRAGEN

Van: SP / Brammert Geerling

Aan: College B&W / wethouder Volkshuisvesting

Datum: 18-04-2024

Betreft: Dokter Spanjaardweg 11

Geacht college,

In het kader van artikel 45 van het Reglement van Orde wil de SP-fractie u bevragen over de situatie aan de Dokter Spanjaardweg 11.

Inleiding

Al jaren wordt het pand aan de Dokter Spanjaardweg 11 zonder problemen bewoond. Dit veranderde toen de eigenaar de bewoners eind vorig jaar opstraat wou zetten vanwege stijgende energiekosten. Het pand is in bezit van Jansen Vastgoed en ondergebracht in een aparte b.v. In het verleden is het pand verhuurt via een leegstandsbeheerder. Hoewel eigenaar en leegstandsverhuurder steeds spreken over 'bruikleenovereenkomst' is er eigenlijk sprake van huur. Dat blijkt ook wel uit de bedragen die de bewoners betalen. De rechtbank achtte ook niet bewezen dat er sprake is van bruikleen, al kon in het kort geding ook niet met zekerheid worden vastgesteld dat er juridisch sprake is van huur.

De rechtbank heeft geoordeeld dat de bewoners niet uitgezet mogen worden en dat aanpassingen aan het pand ongedaan gemaakt moeten worden en de nutsvoorzieningen waar bewoners voor betalen weer aangesloten moesten worden. Aan die uitspraak is niet (voldoende) voldaan. Dit heeft gezorgd voor verdere rechtszaken en een handhavingsverzoek van de bewoners in het kader van de Wet goed verhuurderschap (Wgv). Het college heeft dat verzoek afgewezen.

De overgebleven huurders wonen hier nog altijd hoofdzakelijk naar tevredenheid. Hoewel de rechter er al meerdere keren aan te pas heeft moeten komen zien de bewoners het liefste een oplossing in goed overleg. Waar afspraken gemaakt kunnen worden met de eigenaar zodat zij hier onder eerlijke voorwaarden kunnen blijven wonen. Helaas blokkeert de eigenaar dat tot op heden.

De SP ziet ook mogelijkheid om veel meer woningzoekenden een plek te geven in dit pand. In het verleden woonden hier 42 mensen. Dat zou ook voor de eigenaar aantrekkelijker zijn aangezien er dan meer inkomsten binnenkomen. Voor zover ons bekend duurt het nog wel enige tijd voordat het pand gesloopt zal worden, dus is in die periode verhuur onder de leegstandswet mogelijk. Uw college heeft recent nog aangegeven meer op deze optie in te willen zetten.

Dit brengt ons tot de volgende vragen:

1. Wat is de concrete planning met betrekking tot sloop en nieuwbouw van het pand aan de Dokter Spanjaardweg 11? Kunt u daarbij aangeven welke stappen en procedures doorlopen moeten worden inclusief termijnen.
2. Is het college ook van mening dat het zonde is dat er nu maar 9 mensen wonen (0 als het aan de eigenaar ligt) terwijl hier in het verleden prima ruimte was voor 42 mensen?
3. Heeft het college contact gehad met Jansen Vastgoed over deze situatie? Wat was daarvan de uitkomst?
4. Heeft het college contact gehad met de bewoners van het pand? Wat was daarvan de uitkomst?
5. Is het college met ons van mening dat het pand aan de Dokter Spanjaardweg 11 geschikt is voor bewoning door aanzienlijk meer mensen dan nu in het kader van de leegstandswet?
6. Is het college bereid een bemiddelende rol te nemen om te komen tot afspraken tussen bewoners en de eigenaar zodat het pand in goede staat gebracht kan worden en tegen redelijke huur verhuurt in het kader van de Leegstandswet?
7. Is het college ook van mening dat bewoners uitzetten voor leegstand in de huidige wooncrisis niet is uit te leggen? Zo ja, bent u dan ook bereid de eigenaren van andere leegstaande panden aan te spreken en te wijzen op de mogelijkheid tot verhuur?

Het college stelt in de afwijzing op een verzoek tot handhaving van de bewoners van de Dokter Spanjaardweg 11 in het kader van de Wet goed verhuurderschap (11 maart 2024) dat niet definitief vaststaat dat de bewoners civielrechtelijk huurder zijn. U stelt dat u daarom inhoudelijk het verzoek niet behandelt. Het feit dat de leegstandsbeheer bij de rechtbank niet heeft kunnen aantonen dat er sprake is van een bruikleenovereenkomst spreekt echter boekdelen. Het is in de praktijk voor huurders enorm moeilijk, duur en tijdrovend om aan te tonen dat zij huurder zijn. Leegstandsbeheerders voeren zelf deze procedures niet omdat ze weten dat de kans groot is dat ze verliezen. Omdat er bij anti-kraak per definitie sprake is van tijdelijkheid en gezien de duur van juridische procedures is definitieve duidelijkheid dan pas te verkrijgen lang nadat het pand al gesloopt is. Dit versterkt de preciaire positie van bewoners en ondergraaft de bedoeling van de Wet goed verhuurderschap en overige bescherming voor huurders.

De status van de huurders/bewoners staat ook los van het feit dat de rechtbank heeft bevolen aanpassingen te doen/ongedaan te maken aan het pand en dit niet volledig gebeurt is. Er is feitelijk sprake van bewoners die daar legaal wonen en misstanden veroorzaakt door de eigenaar. Precies zaken waar de Wet goed verhuurderschap voor bedoelt is en de gemeente dus verantwoordelijkheid voor draagt.

8. Kunt u reflecteren op deze analyse en daarbij ingaan op:
 - a. het juridisch instrumentarium dat de gemeente heeft om de rechten en woonzekerheid van bewoners zonder vastgesteld huurrecht (bijv. anti-kraak) te versterken en waar nodig te handhaven.
 - b. Mogelijkheden die de gemeente heeft om contractvormen als bruikleenovereenkomsten te ontmoedigen ten bate van vormen die meer woonzekerheid bieden voor bewoners?

c. De mogelijkheden om het verhuren van leegstaande panden via de leegstandswet te stimuleren en de rol die de gemeente daar volgens u in kan spelen.

Wij zien uit naar uw beantwoording.

SP

Brammert Geerling