



Fractie Lokaal Betrokken
Mevrouw H. Zwiers en de heer J. van der Veen
Raadhuisplein 1
9501 SZ STADSKANAAL

uw kenmerk 145461
uw brief van
ons kenmerk Z-24-145461/D/24/352862
bijlagen -
onderwerp Beantwoording schriftelijke vragen en
aanvullende schriftelijke vragen

Stadskanaal 14 januari 2025
Datum verzending 14 januari 2025

Geachte raadslid,

U heeft ons college op grond van artikel 50 van het Reglement van Orde schriftelijke vragen gesteld inzake 'Zorgplicht gemeente Stadskanaal bij problemen woningen Oranjestraat Stadskanaal'. Daarna heeft u nog aanvullende schriftelijke vragen ingediend.

In deze brief geven wij u antwoord op de door u gestelde vragen. Met inachtneming van de rollen en verantwoordelijkheden die de gemeente in dit soort situaties heeft. Deze benoemen wij ook nadrukkelijk in onze beantwoording.

Ingediende vragen 3 december 2024

Vraag 1: Is het college op de hoogte van deze rapporten? Zo niet, wat gaat de gemeente doen met de bevindingen uit de rapporten, met name als het gaat om de veiligheid en gezondheid van de bewoners?

Antwoord:

Nee, deze hebben wij pas ontvangen naar aanleiding van de schriftelijk vragen. Het is aan Lefier om iets te doen met de bevindingen uit de rapporten. Als verhuurder is Lefier er verantwoordelijk voor dat de woningen voldoen aan de bouwvoorschriften en in goede staat worden onderhouden. Daarnaast is het zo dat wettelijk gezien, de gemeente ten aanzien van de eisen uit de Wet Goed Verhuurderschap geen handhavingsmogelijkheden heeft richting woningcorporaties.

Vraag 2: Heeft de gemeente zorg over de gezondheidsrisico's voor bewoners als gevolg van de staat van de monumentale woningen, zoals vocht, schimmel, tocht en andere gebreken?

Antwoord:

Wij kunnen ons geen goed oordeel vormen hierover aangezien wij geen medische expertise hebben. In algemene zin geldt uiteraard dat vocht, schimmel en tocht niet passen in een gezonde leefomgeving. Zie ook het antwoord bij vraag 1 over de verantwoordelijkheden van partijen.

Vraag 3: Heeft de gemeente in het verleden al overleg gehad met de woningbouwcorporatie over de inhoud van de inspectierapporten en de staat van de woningen? Of bent u bereid om dit gesprek aan te gaan?

Antwoord:

Wij hebben geen overleg gehad met Lefier over de inhoud van de inspectierapporten. Afgelopen zomer is er wel contact met Lefier geweest over de staat van de woningen aan de Oranjestraat. Ook is er contact geweest na ontvangst van een afschrift van de brief van de advocaat aan Lefier (oktober 2023). Door de bewoners is gekozen om een civielrechtelijke procedure te starten en dus via de rechter het onderhoud af te dwingen. Op dit moment zijn wij dus niet actief betrokken bij deze adressen. Zie ook het antwoord op vraag 7.

Vraag 4: Wat is de verantwoordelijkheid van de woningbouwcorporatie voor het onderhouden van de monumentale huizen?

Antwoord:

De verhuurder is er verantwoordelijk voor dat de woning voldoet aan de bouwvoorschriften. Ook is de verhuurder verplicht om de woning in goede staat te houden. Dit geldt dus ook voor panden met een monumentale status. Aanpassingen aan een rijksmonument hebben een vergunningplicht en moeten ter advisering worden voorgelegd aan de gemeentelijke monumenten commissie en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE).

Vraag 5: Hoe zorgt de gemeente ervoor dat de bewoners geen gevaar lopen door de staat van de woningen, terwijl er nog een rechtszaak loopt?

Antwoord:

De gemeente mengt zich niet in privaatrechtelijke kwesties. Nadat de rechtszaak is afgedaan, kunnen wij afhankelijk van de uitspraak maatregelen treffen zoals beschreven bij het antwoord op vraag 6 en 7.

Vraag 6: Heeft de rechtszaak invloed op de maatregelen die de gemeente zou kunnen nemen om de gezondheid en veiligheid van de bewoners te kunnen waarborgen?

Antwoord:

De uitkomst van de rechtszaak kan gevolgen hebben voor de maatregelen die de gemeente kan nemen. Als gemeente moeten wij er wel voor waken dat wij geen dubbele trajecten (privaatrechtelijk en bestuursrechtelijk) door elkaar laten lopen.

Als blijkt de schimmel- en vochtproblemen komen doordat de woning niet voldoet aan de eisen van het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL), dan kan de afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente worden ingeschakeld. Zij kan een analyse maken van de problemen. Burgemeester en Wethouders kunnen vervolgens op grond van de Woningwet de verhuurder een brief sturen (de 'gemeentelijke aanschrijving') waarin ze de verhuurder oproepen de

gebreken in de woning te herstellen. Als de verhuurder dit niet doet, kan de gemeente de gebreken laten repareren. De kosten zijn dan voor de verhuurder.

Vraag 7: Bent u bereid om met de inwoners van de Oranjestraat in gesprek te gaan om te onderzoeken op welke wijze de gemeente haar inwoners kan ondersteunen?

Antwoord:

Uiteraard zijn wij bereid in gesprek te gaan met Lefier en de bewoners. Ook hiervoor geldt dat wij ervoor moeten waken dat wij de privaatrechtelijke rechtszaak niet frustreren, dat neemt echter niet weg dat wij de zaak monitoren en serieus nemen.

De gemeente kan vervolgens haar expertise aanbieden en adviseren voor zover het gaat om de bouwkundige eisen (op grond van Besluit bouwwerken leefomgeving en dus niet Wet goed verhuurderschap) en de zorgplicht voor monumenten. De GGD kan ten aanzien van gezondheid en ventilatie de bewoners en Lefier adviseren.

Ingediende aanvullende schriftelijke vragen 12 december 2024

Vraag 1: Zijn bovengenoemde feiten bekend bij het college? Zo ja, op welke wijze is hier in de gemeente Stadskanaal mee omgegaan?

Antwoord:

Op 11 juli 2024 heeft Lefier een communicatiebericht en de uitkomsten van het onderzoek geplaatst op haar website.

"Uit een gezamenlijke audit door 5 corporaties (Actium, Domesta, Lefier, Woonservice en Woonconcept) naar afgegeven energielabels blijkt dat er geen onregelmatigheden zijn gevonden in de manier waarop de labels tot stand zijn gekomen."

Het is ons niet duidelijk op welke feiten u doelt en wij kunnen daarom deze vraag op dit moment niet beantwoorden.

Vraag 2: Kan de gemeente Stadskanaal bij de woningbouwcorporatie aandringen op een herkeuring van het energielabel voor de woningen die gekeurd zijn door het desbetreffende bedrijf uit Beilen?

Antwoord:

Nee, dit is tussen de huurder en verhuurder. De gemeente heeft geen wettelijke taak of mogelijkheden hierin. De Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) ziet toe op de kwaliteit van de labels en degene die deze verstrekken. Wanneer een huurder van een sociale huurwoning twijfelt over het geregistreerde energielabel, dan kan zij/hij contact opnemen met de verhuurder. De verhuurder kan vervolgens contact opnemen met de certificaathouder om de melding te behandelen. Als de huurder vindt dat de verhuurder de melding niet goed behandelt, kan de huurder de Huurcommissie inschakelen. De Huurcommissie oordeelt alleen als het energielabel ook invloed heeft op de huurprijs. Dit moet wel op basis zijn van het woningwaarderingstelsel.

Vraag 3: Wanneer een energielabel lager blijkt dan oorspronkelijk is vastgesteld, kan de gemeente dan bij de woningbouwcorporatie aandringen op een versnelde renovatie van de desbetreffende woningen?

Antwoord:

Nee, zie antwoord op vraag 2.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders



de heer G.J. van der Zanden
secretaris



de heer K. Sloots
burgemeester