



Gemeente Boxtel  
T.a.v. het College van B&W  
Postbus 10000  
5280 DA BOXTEL

**Betreft:** vragen ex artikel 37 RvO, betreffende huurdersacties Spinster & Beukums

Boxtel, 28 september 2009

Geachte leden van het College en de Gemeenteraad,

De SP-fractie vraagt conform artikel 37 RvO uw aandacht voor het onderhoud van 92 particuliere huurwoningen aan De Beukums en De Spinster en zal u daarover een aantal vragen stellen.

#### **Uitspraak Huurcommissie**

De woningen zijn eigendom van verzekeraar Achmea en worden in opdracht van Achmea verhuurd door VB&T Vastgoed Management BV. Jarenlang heeft VB&T niets gedaan aan de vele onderhoudsklachten van bewoners. Dan gaat het over klachten als schimmel, vocht, tocht, slechte isolatie, slecht sluitende ramen en deuren, rottende kozijnen. Het energieverbruik in deze woningen ligt dan ook ver boven het gemiddelde. Uiteindelijk hebben 78 bewoners zich georganiseerd en zijn naar de Huurcommissie gestapt. De uitspraak van de Huurcommissie van een paar maanden geleden loog er niet om. Bewoners werden in het gelijk gesteld en zolang de klachten niet verholpen zijn mag de verhuurder slechts 40% van de maximale huur in rekening brengen. De regeling geldt met terugwerkende kracht vanaf 1 september 2008. Dat houdt in dat elk van de 78 huurders ongeveer 2500 à 3000 euro teruggekregen hebben van VB&T. En het houdt in dat er een plan moet komen om alle door de Huurcommissie als ernstig aangegeven gebreken te herstellen.

#### **Aanvraag bouwvergunning**

Op 30 juli dient VB&T bij de gemeente een aanvraag in voor een bouwvergunning voor het vervangen van de kozijnen en het plaatsen van isolerende beglazing op de eerste verdieping van betreffende woningen. De bezwaartermijn loopt tot 10 september, zo staat te lezen in de gemeentelijke publicaties in Brabants Centrum. In hetzelfde weekblad van een paar weken later wordt bij dezelfde gemeentelijke publicaties vermeld dat op 25 augustus bouwvergunning verleend is aan VB&T om de werkzaamheden uit te voeren. De SP-fractie vindt het buitengewoon vreemd dat u op 25 augustus een bouwvergunning verleent, terwijl de bezwaartermijn pas op 10 september afloopt. Vervolgens wordt het nog ingewikkelder omdat de advocaat van de bewoners op 9 september een bezwaarschrift tegen de

bouwvergunning indient omdat volgens bewoners de bouwaanvraag niet voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit 2003. Zoals u weet moet een aanvraag bouwvergunning getoetst worden aan de technische en bouwkundige eisen van dit Bouwbesluit. Het gaat dan met name om eisen op het gebied van veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en milieu. Inmiddels is dus de rare situatie ontstaan dat er bouwvergunning verleend is, terwijl er tegelijkertijd een bezwaarprocedure loopt.

Hierover wil de SP-fractie u de volgende vragen stellen:

1. Waarom hebt u een bouwvergunning verleend terwijl de bezwaartermijn nog niet verlopen was?
2. Hebt u de aanvraag bouwvergunning getoetst aan de eisen van het Bouwbesluit 2003 en wat is het resultaat van die toets?
3. Is of wordt de bouwvergunning alsnog ingetrokken? Hoe is de verdere procedure?
4. Mag VB&T nu al met de uitvoering van een herstelplan starten?

### **Woningen opknappen volgens het Bouwbesluit**

Bewoners en verhuurder zijn op dit moment aan het onderhandelen over een nieuw plan om de klachten te verhelpen. De SP-fractie dringt er bij uw college op aan om goed te toetsen of dit plan overeenkomt met de technische en bouwkundige eisen van het Bouwbesluit. En ook bij de uiteindelijke uitvoering lijkt het ons erg verstandig om ter plekke te controleren of er volgens de regels gehandeld wordt. We hebben hier immers te maken met een onwillige verhuurder/eigenaar die alleen geïnteresseerd is in geld en niet in de belangen van de huurders en al het mogelijke zal doen om zo min mogelijk kosten te maken.

In dit verband heeft de SP-fractie de volgende vragen:

5. Gaat u het nieuwe plan toetsen aan de eisen van het Bouwbesluit?
6. Bent u bereid om in de uitvoeringsfase te controleren of de werkzaamheden volgens de regels uitgevoerd worden?

### **Asbest en gaslek in kruipruimte**

Inmiddels zijn er extra problemen opgedoken in de vorm van asbest en een gaslek. Nadat in de proefwoning het betreffende plafond verwijderd was, is aanwezigheid van asbest geconstateerd. Het vermoeden bestaat dat ook in andere woningen asbest aanwezig is. Het zal u duidelijk zijn dat daar zeer voorzichtig mee omgesprongen moet worden en dat het asbest onder strenge voorwaarden verwijderd dient te worden. De bewoners zijn hier erg verontrust over. Dat is ook het geval bij het gegeven dat in een woning in De Spinster in de kruipruimte als gevolg van een doorgeroeste leiding een gaslek is ontdekt. De doorgeroeste leiding is waarschijnlijk het gevolg van het feit dat de kruipruimten regelmatig gevuld zijn met water en erg vochtig zijn. Bewoners stellen dat de gemeente ook een verantwoordelijkheid heeft ten aanzien van de vocht- en waterproblemen in de kruipruimten. VB&T kan dat niet alleen oplossen.

In dit verband wil de SP-fractie de volgende vragen stellen:

7. Bent u bereid om te onderzoeken of asbest voorkomt in alle woningen en wat gaat u doen om er voor te zorgen dat deze asbest bij de werkzaamheden op een verantwoorde wijze verwijderd wordt?
8. Welke stappen gaat u ondernemen om het water- en vochtprobleem en slechte leidingen in de kruipruimten op te lossen?

#### **Overleg gemeente met bewoners en VB&T**

Gezien de complexiteit van de problemen, de gemeentelijke verantwoordelijkheid met betrekking tot de eisen van het Bouwbesluit, de problematiek van de kruipruimten, alsmede volkshuisvestingsbelangen en de gezondheid van bewoners, stelt de SP voor dat de gemeente gaat overleggen met alle betrokkenen om tot een goede oplossing te komen.

Dat leidt tot de volgende vraag:

9. Bent u bereid om in overleg te treden met VB&T en het bewonerscomité om gezamenlijk tot een integrale aanpak te komen?

#### **Meerjaren onderhoudsplannen particuliere verhuurders**

Tijdens de zitting van de Huurcommissie bleek dat VB&T geen meerjaren onderhoudsplan kon overleggen, simpelweg omdat dat niet bestaat. De SP-fractie vindt dit verontrustend en bij ons komt de vraag op hoe het met de onderhoudsplanning van andere huurwoningen van VB&T gesteld is en of deze woningen voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit. Ons is in ieder geval bekend dat VB&T ook woningen verhuurt in de componistenbuurt in Oost en de Beiaard in het centrum. Ook willen wij graag weten of andere particuliere verhuurders een meerjaren onderhoudsplanning hebben en of zij hun woningen ook verwaarlozen. Volgens de gemeentelijke Woonvisie zijn er in Boxtel 421 particuliere huurwoningen. In dit verband wijzen wij u op de mogelijkheid dat, indien een woning niet voldoet aan de eisen die in het Bouwbesluit gesteld zijn, de gemeente de eigenaar kan verplichten de gewenste verbeteringen –binnen de door de gemeente gestelde termijn- aan te brengen.

Dit leidt tot de volgende vragen:

10. Bent u bereid om aan VB&T te vragen of zij een meerjaren onderhoudsplanning kunnen overleggen voor hun overige huurwoningen in Boxtel?
11. Bent u bereid om te onderzoeken of deze woningen voldoen aan de voorwaarden van het Bouwbesluit?
12. Bent u bereid om de overige particuliere verhuurders om een meerjaren onderhoudsplanning te vragen en te onderzoeken of de woningen voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit?

13. Bent u bereid om, als woningen niet voldoen aan het Bouwbesluit, de verhuurders/eigenaren te verplichten om de gewenste verbeteringen aan te brengen?

Ik hoop u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben en zie met belangstelling uit naar uw antwoord.

Met vriendelijke groet,

Eric van den Broek,  
Fractievoorzitter SP