

ART. 44 vragen



Venlo, 21 augustus 2023

Aan : Het College van B&W Venlo

Betreft : Artikel 44 vragen inzake schadeloosstelling huurders bij herhuisvesting

Geacht College,

Op 29 mei 2019 werd door de gemeenteraad van Venlo, minus de fracties PVV Venlo en Oruç, het raadsvoorstel "Bestemmingsplan Kaldenkerkerweg Woonwagenlocatie Venlo" vastgesteld na een toezegging van de toenmalige wethouder om met de bewoners in gesprek te gaan.

Tot op heden, moet de Fractie PVV Venlo constateren, heeft dit gesprek nog steeds niet plaatsgehad. Ontwikkelingen en het gesprek lieten op zich wachten gedurende de tijd dat deze casus voorlag bij de Raad van State ([201905522/1/R2](#)). Op 23 december 2020 deed zij uitspraak, waarop de omroep hierover berichtte. Opmerkelijk was dat er werd teruggeblikt op de toezegging van de wethouder om met de bewoners in gesprek te gaan waarover de gemeente te kennen gaf dat zij dit nog zou oppakken. Er moest alleen nog bezien worden hoe dit zou kunnen worden georganiseerd onder de vigerende coronamaatregelen.

Fractie PVV Venlo constateert, inmiddels weer 2 jaren en 8 maanden later, dat de wethouder nog immer niet in gesprek is gegaan met de bewoners. Stuitend, vindt Fractie PVV Venlo.

- 1) Is het College het met de Fractie PVV Venlo eens dat de periode van 29 mei 2019 tot datum van dit schrijven, 21 augustus 2023, in totaal ruim 4 en een kwart jaren bestrijkt?
- 2) Is het College het met de fractie PVV Venlo eens dat dit een exorbitant lange wachttijd is om een formele toezegging tot uitvoering te brengen?
- 3) Is dit College bereid om formeel excuses te maken aan de betrokken partijen voor deze laconieke houding? Gaarne een onderbouwing van uw beantwoording.
- 4) Wanneer denkt de wethouder eindelijk te gaan voldoen aan deze formele toezegging? Een gedane toezegging vervalt immers niet met het installeren van een nieuw college. Gaarne een gedegen onderbouwing van uw beantwoording en een duidelijk tijdsvenster.

Waar door de gemeente verhuurde woonwagens gerenoveerd werden is de, tevens door de gemeente aan huurder verhuurde, te vervallen woonwagens uitgezonderd. De fractie PVV Venlo heeft documenten ingezien waarin onderhoud gepland stond dewelke niet werd uitgevoerd bij de te vervallen woonwagens. Dit heeft ertoe geleid dat huurder achtergesteld werd op andere huurders, maar ook dat energiebesparende maatregelen niet werden toegepast.

In december heeft ondergetekende een brandbrief doen toekomen aan de wethouder inzake deze toestanden. Het uitblijven van onderhoud en renovatie aan de schuurtjes, waaronder het vervangen van de gevelkachel door een CV-installatie alsook het isoleren van het dak - maatregelen die bij de andere huurders wel werden toegepast - hebben ertoe geleid dat huurder disproportioneel hogere kosten had te verduren dan andere huurders. Verder is de woonwagen zelf ook onvoldoende geïsoleerd. De onderzijde van de huurwoonwagen is niet afgedicht, deze staat op het chassis waaronder de koude wind vrij spel heeft. Bij nieuw geplaatste woonwagens wordt dit wel afgedicht.

ART. 44 vragen



Er kwam een bevestiging dat dit opgepakt zou worden. Navraag leert dat er tot op heden geen gevolg aan is gegeven.

- 5) Hoe verhoudt zich deze situatie tot de wettelijke norm, waar het gaat om verantwoordelijkheid van verhuurder om energiebesparende maatregelen te treffen?

U begrijpt dat stoken in deze tijden door uitgebleven onderhoud/renovaties behoorlijk in de cijfers loopt. Op de vraag hoe de gemeente hiermee omgaat wordt verwezen naar de mogelijkheid voor “energietoeslag” en/of schuldhelpverlening. Dit terwijl juist het uitstel van renovatie en onderhoud hebben geleid tot ondeugdelijke leefomstandigheden (slechte isolatie, slechte ventilatie, et cetera). U schuift als verharende partij de verantwoordelijkheid af op de huurder terwijl het hier geen “standaard” situatie betreft, daar de renovatie van de woonwag en is uitgebleven i.v.m. plannen tot herstructureren van het woonwag enkamp. Hierdoor is de huurder ongevraagd in deze situatie terecht gekomen. De verhoogde energierekening kwalificeert zich ons inziens dus als gevolgschade.

- 6) Is het College het met de Fractie PVV Venlo eens dat hier sprake is van gevolgschade? Gaarne een gedegen onderbouwing van uw beantwoording.
- 7) Indien u vraag 5 negatief beantwoord heeft, met bijbehorende onderbouwing, bent u het met de Fractie PVV Venlo eens dat hier sprake dient te zijn van coulance, daar de huurder door uitblijvende renovatie op ongelijke wijze behandeld is ten opzichte van andere huurders en daarmee benadeeld is? Graag een gedegen onderbouwing van uw beantwoording.
- 8) Hoe gaat u deze ongelijkheid ‘recht’ zetten? Graag een gedegen onderbouwing van uw beantwoording.

Sociale implicaties van herstructurering en herhuisvesting zijn uitgebreid onderzocht. Verlies van de vertrouwde omgeving weegt vaak zwaar. Daarom het belang van vergelijkbaar woongenot.

- 9) Is het College het met Fractie PVV Venlo eens dat de huurder in dezen zich in een uiterst uitzonderlijke situatie begeeft?
- 10) Is het College het met Fractie PVV Venlo eens dat de huurder geen blaam treft in de ontstane situatie, daar verharende partij de initiatiefnemer is van dit gehele traject? Gaarne een onderbouwing van uw beantwoording.
- 11) Onderstreept het College het belang van gelijkwaardig woongenot? Gaarne een onderbouwing van uw beantwoording.

Herhuisvesting in een ‘vergelijkbare’ woning, een verhuiskostenvergoeding en ondersteuning bij het vinden van een nieuwe woning. Dit zijn doorgaans de rechten van een huurder. Voor de te vervallen wagen geldt dat deze naar een nieuw perceel kan worden verplaatst of dat er een nieuwe, vergelijkbare huurwag en voor in de plaats komt.

Echter: Waar bij onteigening vaak gesproken wordt van gelijkwaardig woongenot, geldt dat hier heel anders wordt omgesprongen met het recht van de huurder.

Het perceel dat komt te vervallen is in oppervlakte groter dan het beoogde perceel waar de gemeente de huurder wil herhuisvesten. Perceel waar huurder nu verblijft beschikt over een tuin achter de huurwag en. In de verbeelding van de nieuwe situatie zal geen sprake zijn van een tuin. De woonoppervlakte bedraagt thans 109 m².

ART. 44 vragen



Er wordt sterk aangestuurd op 95 m², daar dit is vastgesteld in het nieuwe beleidsplan. Huurder wordt gedwongen om zijn vertrouwde omgeving te verlaten en krijgt 13% minder woonoppervlakte en geen tuin? In de praktijk blijkt zelfs dat er woonwagens van 78m² worden geplaatst?

12) Herkent het College zich in de inperkingen die huurder wordt opgelegd? Gaarne een onderbouwing van uw beantwoording.

13) Wat is nu de juiste afmeting van de te plaatsen nieuwe huurwoningen? 95m² of 78m²?

14) Waarom ontnemt u het recht op “vergelijkbaar” en bent u voornemens huurder te dwingen om kleinschaliger te gaan wonen? U ontnemt mensen hun woning, hun bestaansrecht, gooit hun bestaan overhoop en dan mogen zij, in tegenstelling op hun rechten, ook nog eens geen vergelijkbaar woongenot terugverwachten?

Gezien het gegeven dat het hier om een uiterst zeldzame casus gaat, stelt Fractie PVV Venlo voor om coulance om te gaan met deze casus.

15) Is het College het met de Fractie PVV Venlo eens dat coulance van toepassing dient te zijn en daarmee de mogelijkheid om een vergelijkbaar woonoppervlakte voor de te herhuisvesten huurder toe te passen? Gaarne een gedegen onderbouwing van uw beantwoording.

Voor wat betreft de beschreven illustratie, bestaat bij de Kaldenkerkerweg de schriftelijk gedane toezegging van de Gemeente Venlo aan de huurders middels “Nieuwsbrief herinrichting woonwagenlocatie Kaldenkerkerweg” van d.d. 20-03-2017, dat gedurende de herstructurering geen huurverhogingen zouden worden doorgevoerd. Nu constateert de Fractie PVV Venlo dat er inmiddels wel huurverhogingen zijn doorgevoerd.

16) Is het College op de hoogte van deze huurverhogingen?

17) Wat gaat U als College hieraan doen?

Resumerend: Huurder mag vertrekken, krijgt 13 % minder woonoppervlakte (of nog minder), krijgt geen tuin en mag daar ook nog eens veel meer voor gaan betalen.

18) Vind het College dit rechtvaardig? Gaarne een onderbouwing van uw beantwoording.

Nu komen we bij het laatste punt van deze artikel 44 vragen: schadeloosstelling huurders. Let wel, dit beperkt zich niet alleen tot de casus aan de Kaldenkerkerweg!

Voor het project Vierpaardjes weten wij dat de gemeente de bewoners heeft uitgekocht (al dan niet middels onteigening). Voor de woning is een vastgestelde vergoeding betaald. Maar ook kon de eigenaar het gebruiksrecht tot opleverdatum benutten. Dit wil zeggen, vanaf het moment van verkoop tot aan het moment van opleveren (bij vroege verkopers een termijn van ongeveer 2 jaren), behoeven zij geen hypotheek af te dragen en behouden zij het gebruikersrecht tot de opleverdatum. Daarnaast is er sprake van een vergoeding van de verhuiskosten en nog een aantal andere posten, zoals dat doorgaans geregeld is bij onteigening. Iets dat in de media onderbelicht is gebleven, maar waar in deze context, het toch van belang is om te melden. Dit omdat een huurder ook te maken heeft met dezelfde kosten als een woningeigenaar, waar het aankomt op verhuizen.

ART. 44 vragen



Nu wil het toeval dat er ook huurders op de vierpaardjes woonachtig zijn geweest. Fractie PVV Venlo heeft signalen ontvangen dat enkele van deze huurders tot aan de laatste snik de volledige huur hebben moeten betalen en zij geen schadeloosstelling hebben verkregen, danwel een vergoeding voor de verhuiskosten. Schrijnend vindt de Fractie PVV Venlo.

In relatie tot de informatievoorziening aan de bewoners de volgende vraag:

- 19) Hoe informeert Gemeente Venlo bewoners van woningen, waar sprake is van onteigening of herhuisvesting, over hun rechten? Verstrekken zij wel actief informatie aan deze bewoners?

Tenslotte de laatste vragen inzake het thema "schadeloosstelling huurders".

- 20) Hoe informeert Gemeente Venlo huurders over hun rechten inzake schadeloosstelling bij herhuisvesting? Dit voor zowel eigen huurder (Kaldenkerkerweg) alsook overige huurders (Vierpaardjes). Denk daarbij aan de verschillende schadeposten, de verantwoordelijke partijen, informatiepunten, et cetera.
- 21) Heeft de Gemeente Venlo rekening gehouden met dergelijke schadeloosstellingen en hier een budget voor gereserveerd? Indien nee, waarom niet?
- 22) Kan de gemeente aangeven welke schadeposten vergoed zullen gaan worden? Huurders vragen er immers niet voor dat hun bestaande locatie/adres komt te vervallen. Gaarne een gedegen onderbouwing van uw beantwoording.

Graag zien wij de beantwoording van deze vragen in de daarvoor gelden termijn tegemoet.

Namens de PVV Fractie

Jan Valize
Burgerraadslid

Donald Fijnje
Raadslid