

Raadvragen

Beantwoording van de schriftelijke vragen, gesteld door de fractie PVV betreffende
"Aanpak misstanden huurmarkt"

Aan de leden van de Gemeenteraad

Op 11 oktober 2021 heeft de fractie PVV onder verwijzing naar artikel 36 van het reglement van orde voor de vergaderingen van de raad, de navolgende vragen gesteld over de aanpak van misstanden in de huurmarkt, het antwoord vindt u onder de vraag:

- 1. Kunt u aangeven op welke manier misstanden op de Helderse huurmarkt in kaart worden gebracht, om hoeveel misstanden het per jaar gaat (met categorisering), hoe huurders worden bijgestaan/ondersteund om misstanden op te lossen en welke bijdragen (in de breedste zin van het woord) de gemeente en relevante partners leveren? Graag een gemotiveerd antwoord met zoveel mogelijk details.**

In Utrecht heeft men in grote mate te maken met huisvesting van studenten. Deze huren vaak, zonder dat hier een vergunning voor is afgegeven, een kamer. Naast de vergunningsplicht zijn hier regels aan verbonden als het gaat om afmetingen van kamers en ook hier is het puntensysteem van toepassing. De vraag naar woongelegenheden in een stad als Utrecht is groter dan een stad als Den Helder. Utrecht is daarmee een ander soort stad dan Den Helder. Bij de gemeente Den Helder komen vanuit huurders jaarlijks nauwelijks formele signalen van misstanden binnen, die zijn op één hand te tellen. Tijdens controles op bijvoorbeeld woon- en adresfraude wordt er door toezichthouders van de gemeente echter sinds afgelopen jaar wel scherper gekeken naar misstanden en wordt hierop doorgevraagd. In gesprekken met huurders komen soms wel signalen naar voren van slecht woningonderhoud (van zaken die een verhuurder dient te verhelpen) en soms te hoge huurprijzen. Huurders lijken niet altijd te durven melden om bang te zijn dat het huurcontract niet verlengd wordt. Toezichthouders adviseren huurders en maken hen bewust van de aanwezigheid van de Huurcommissie. Deze kan huurders en verhuurders bewust maken van verplichtingen die men onderling heeft, de Huurcommissie kan hier als onafhankelijke partij een bindende uitspraak in doen. Dit is ook van toepassing op het afdwingen van lagere huurprijzen. Wel kan een huurder (als hoofdbewoners), als hier aanleiding toe is, aan de toezichthouder toestemming geven een opname te maken van de staat van de woning. Dit heeft dan te maken met fundamentele gebreken. De toezichthouder kan dan een opnamerapportage opstellen waarna een verhuurder op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het Bouwbesluit wordt aangeschreven met het verzoek de gebreken te verhelpen. Het aantal opnamerapportages op dit gebied per jaar zijn tevens op één hand te tellen. De gemeente Den Helder kijkt op dit moment naar de mogelijkheden om goed verhuurderschap te formaliseren. Verhuren gebeurt al sinds jaar en dag echter is het belangrijk dat dit wel op formeel juiste manier gebeurt.

De misstanden die worden geconstateerd zien met name op kamerverhuur. Om die reden is het ook de wens om een exploitatievergunningstelsel in te stellen om malafide verhuurders aan te kunnen pakken. Bij de komende wijziging van de APV zal uw raad hierover worden geïnformeerd en gevraagd worden om goedkeuring.

Het kabinet onderzoekt ook of verhuurders meer gereguleerd kunnen worden. De openbare consultatie van het wetsvoorstel 'goed verhuurderschap' is op 5 juli gestart en op 1 september geëindigd. Dit voorstel moet ervoor zorgen dat gemeenten de bevoegdheid krijgen om landelijke geüniformeerde voorschriften en werkwijzen voor verhuurders en verhuurbemiddelaars in te stellen om goed verhuurderschap te bevorderen. Gemeenten kunnen dan ook een gebiedsgerichte vergunningsplicht instellen voor verhuurders om de problematiek met malafide verhuurderschap aan te pakken.

De VNG is van mening dat de uitwerking van dit wetsvoorstel nog niet ver genoeg gaan en een flinke kostenpost zullen inhouden. De reactie van de VNG zal nog worden meegenomen bij de verdere uitwerking van het wetsvoorstel.

Het is daarom voor ons nu nog te vroeg om verder beperkende voorwaarden in te stellen nu een wet in formele zin ontbreekt.

- 2. Deelt u de mening dat een Helderse variant van het genoemde Regionaal Huurteam een bijdrage kan leveren om de misstanden op de Helderse huurmarkt nog beter aan te pakken? Zo ja, bent u bereid (indien een dergelijk huurteam nog niet in onze regio actief is) zo snel mogelijk het voortouw te nemen om een regionaal huurteam op te zetten en in kaart te brengen hoe de gemeente en relevante partners dit huurteam kunnen ondersteunen & zo nee, waarom niet? Graag een gemotiveerd antwoord.**

Vanuit het oogpunt van excellente dienstverlening is het een mooie gedachte om hier naar te streven. Echter vraagt het wel een stuk meer van de gemeentelijke organisatie in de werkzaamheden. Naast uren die vrijgemaakt dienen te worden voor het opzetten van een bewustwordingscampagne en uren die worden besteed aan advies, dient er ook opvolging te kunnen worden gegeven aan signalen. Dit betekent verder dat er meer zal worden gevraagd van toezichthouders in het constateren en vastleggen van misstanden en het vervolgens bestuurlijk handhaven daarvan door juristen. Maar ook aan de voorkant zal meer worden gevraagd. Maar ook aan de voorkant zal meer worden gevraagd, hierbij kan worden gedacht aan het proces van vergunningverlening en toetsing op de BIBOB.

Wij gaan er van uit dat wij u voldoende hebben geïnformeerd.

Den Helder, 12 november 2021

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en Wethouders van Den Helder,

J.A. (Jan) de Boer MSc.
burgemeester



R. M. (Robert) Reus
secretaris

