Openbaar Zaaknummer: Z/26/385822

Informatienota voor de Gemeenteraad

Antwoord op schriftelijke vragen D66: Te hoge huren en bescherming van huurders

Collegedatum: 17 november 2026

Kernboodschap
Het college kiest voor een meldingsgerichte aanpak voor problemen met verhuurders via het Meldpunt problemen met verhuurders. Naar aanleiding van de evaluatie van het meldpunt zijn verbeteringen doorgevoerd, waaronder de samenwerking met Huurteams sinds maart 2026 voor de afhandeling van meldingen. De huidige aanpak en communicatiecampagne worden eerst geëvalueerd voordat aanvullende maatregelen worden getroffen of extra budget wordt ingezet.

Eerdere besluiten

Datum	**Korte omschrijving eerder genomen besluit (vermeld zo mogelijk het zaaknummer/documentnummer)**
n.t.b.	Uitvoerings- Handhavingsstrategie VTH 2026-2030 gemeente Wijchen (Z/26/381512)
25 september 2025	Informatienota Evaluatie meldpunt Goed verhuurderschap Wijchen (Z/25/295859)

Antwoord van het college
In navolgende tekst beantwoorden wij de gestelde vragen

1. D66 vindt dat de bescherming van huurders niet afhankelijk mag zijn van hun bereidheid om zelf een melding te doen. Waarom controleert het college niet op eigen initiatief op te hoge huren? Is het bereid dit voortaan wel te doen, onder meer aan de hand van signalen van Huurteams en uitspraken van de Huurcommissie? Zo nee, waarom niet?
Het College is niet van plan om op eigen initiatief te gaan controleren op te hoge huren. Er zijn tot op heden geen duidelijke signalen dat dit een probleem is binnen de gemeente Wijchen. Daarnaast zijn huurprijzen, in tegenstelling tot koopprijzen of WOZ-waarden, niet eenvoudig beschikbaar. Het zou veel ambtelijke capaciteit vergen om individueel huurprijzen te gaan controleren. Wel zijn er verschillende instanties waar een huurder een huurprijscheck kan laten doen. Het actief handhaven is ook niet opgenomen in de huidige uitvoerings- en handhavingsstrategie.

2. Is het college bereid bij een vastgestelde te hoge huur, binnen de wettelijke mogelijkheden, ook andere woningen van dezelfde verhuurder te controleren?

Ontvangt de gemeente signalen over verhuurders die vaker betrokken zijn bij huurgeschillen en wil het college hierover zo nodig afspraken maken met Huurteams en de Huurcommissie?
Nee, het college spreekt de verhuurder wel aan m.b.t. het pand waar de melding over is gedaan. In december 2024 is het beleidskader VTH vastgesteld. Vanuit de uitvoerings- en handhavingsstrategie VTH die door het college is vastgesteld in november 2026, wordt er een risicoanalyse en een prioriteitenlijst gemaakt samen met de bij handhaving betrokken teams. Hier is team Wonen ook bij betrokken v.w.b. de Wet Goed Verhuurderschap en de Wet Betaalbare Huur. Het college stelt uiteindelijk de prioritering vast. Met dit traject wordt binnenkort gestart.

3. Voor de uitvoering van de Wet goed verhuurderschap en de Wet betaalbare huur is in 2024 in totaal €53.588 begroot, in 2025 €61.873 en in 2026 €56.090. In 2024 en 2025 is hiervan niets besteed. Waarom is dit geld niet ingezet, terwijl het meldpunt onvoldoende functioneerde? Waarom is niet eerder ingegrepen toen bleek dat het budget ongebruikt bleef?
In 2024 is het meldpunt ingericht. Er is toen voor gekozen om aan de wettelijke verplichting te voldoen door enkel het instellen van een eenvoudig meldpunt en al doende bij te stellen, als de situatie daar om vraagt. Het meldpunt functioneerde en de meldingen konden worden afgehandeld. Er bleek echter dat het meldpunt nog niet goed werd gevonden door huurders en dat het aantal meldingen relatief laag was. Daarom heeft in 2025 een evaluatie plaatsgevonden. Naar aanleiding daarvan zijn verbetervoorstellen gedaan en uitgevoerd.

4. Van het beschikbare budget voor de Wet goed verhuurderschap en de Wet betaalbare huur is in 2026 nog een groot deel niet besteed. Is het college bereid het resterende budget in te zetten voor actieve handhaving, versterking van Huurteams en een bredere communicatiecampagne? Zo ja, op welke wijze?
Budget voor de versterking van Huurteams is op dit moment niet noodzakelijk. Huurteams is prima uitgerust om de Wijchense zaken op te pakken. Daarbij gaan wij als gemeente niet over de capaciteit binnen Huurteams. Handhaving is afhankelijk van de uitvoeringsagenda die ontwikkeld wordt. Een (nieuwe) communicatiecampagne is nu niet van belang, omdat de vorige campagne net is afgerond en de evaluatie nog moet plaatsvinden.

5. D66 vindt dat huurders actief moeten worden geïnformeerd over hun rechten en de hulp die beschikbaar is. Is het college bereid een bredere campagne op te zetten over maximale huurprijzen, de Huurprijscheck en het meldpunt? Wil het daarbij de Arnhemse campagne 'Dat huurt lekker!' als voorbeeld betrekken, waarbij huurders via posters, lokale media en gesprekken in de wijken werden bereikt?
Er is in 2026 al een campagne gestart over het Meldpunt problemen met verhuurders. De evaluatie gaat nog plaatsvinden zoals ook aangegeven in de beantwoording van de technische vragen.

6. Welke concrete doelen wil het college vooraf aan deze campagne verbinden, bijvoorbeeld voor het bereik onder huurders, het gebruik van de Huurprijscheck en de bekendheid van het meldpunt? Hoe en wanneer wordt gemeten of deze doelen zijn behaald?
Zie ook vraag 5. Een nieuwe campagne is op dit moment niet aan de orde.

7. Al in januari 2024 kondigde het college aan het meldpunt bekender te maken, maar de communicatiecampagne startte pas begin 2026. Waarom heeft dit zo lang geduurd? Het college beloofde de raad in het derde kwartaal van 2026 te informeren of de gewenste verbetering van het meldpunt was bereikt. Waarom

is die terugkoppeling uitgebleven, en wanneer ontvangt de raad de evaluatie met concrete vervolgstappen voor handhaving, budget en communicatie?
Sinds 2023 heeft de gemeente Wijchen een Meldpunt problemen met verhuurders. In 2024 was het doel niet om het meldpunt bekender te maken. Toen was het meldpunt namelijk pas net ingesteld. Na de evaluatie in 2025 is er ingezet op het verbeteren van het meldpunt. Hier is al in 2025 mee begonnen, maar bedroeg veel voorbereidend werk zoals het aanpassen van de webpagina's, ontwerpen van de campagne en het opzetten van de samenwerking met Huurteams. In 2026 is er actief gecommuniceerd via de gemeentelijke kanalen en is er een flyer gemaakt die op verschillende plekken in Wijchen is verspreid. In maart 2026 zijn we als gemeente gestart met de samenwerking met Huurteams. Het is belangrijk om na een jaar samenwerken te evalueren. Daarom vindt de evaluatie voor de zomer 2027 plaats. Dan zijn er meer gegevens van Huurteams bekend. De campagne is pas in het voorjaar van 2026 gestart. Het is lastig om de effecten van de offlinecampagne inzichtelijk te maken.