

Zaaknummer: 2024-243029

Antwoord van burgemeester en wethouders op schriftelijke vragen als bedoeld in artikel 42 eerste lid, van het Reglement van Orde voor de vergaderingen van de raad der gemeente Leeuwarden, ingediend op 25 september 2024. De vragen zijn afkomstig van de fracties GroenLinks en PvdA en gaan over 'Ongewenst verhuurgedrag en toepassing Wet goed Verhuurderschap (Casus Parade 3 & 4)'.

Vragen

1. Is het college bekend met het incident waarbij een verhuurder het warme water heeft afgesloten om huurders te dwingen boilers aan te schaffen?
2. Hoe beoordeelt het college deze actie van de verhuurder in het licht van de Wet goed verhuurderschap, die sinds 1 juli 2023 van kracht is?
3. Welke stappen heeft de gemeente ondernomen om het verplichte gemeentelijke meldpunt voor ongewenst verhuurgedrag, zoals vereist door de Wet goed verhuurderschap, in te stellen en bekend te maken bij de inwoners?
4. Hoeveel meldingen van ongewenst verhuurgedrag heeft dit meldpunt tot nu toe ontvangen, en hoe wordt hierop geacteerd?

Antwoorden

Ja

Mocht er sprake zijn van intimidatie van één of meerdere huurder(s) door de verhuurder, dan keuren we dit als college ten zeerste af en treden we als gemeente op.

Om te bepalen of in deze kwestie inderdaad sprake van intimidatie, is het eerst nodig om zorgvuldig vooronderzoek te doen. Onder andere door hoor en wederhoor van huurder(s) en verhuurder. Het Huurteam heeft dit naar aanleiding van een melding getracht, maar is daar helaas niet in geslaagd. De gemeente heeft het dossier recent overgedragen gekregen. De toezichthouder wonen werkt nu verder aan het onderzoek.

Zie brief met kenmerk 2023-167913 over de inrichting van het meldpunt Wet goed verhuurderschap.

We zijn nu samen met het Huurteam bezig met het voorbereiden van een publiekscampagne om de diensten van het Huurteam onder een grotere doelgroep bekend te maken.

19 meldingen.

De zaken worden eerst door het Huurteam Leeuwarden in behandeling genomen. In de meeste gevallen worden de zaken zonder tussenkomst van de gemeente afgehandeld. De zaken kunnen ook zijdelings via de Huurcommissie lopen.

Het Huurteam pleegt hoor- en wederhoor. Levert dit geen actie op, dan wordt er een waarschuwingsbrief verstuurd door het Huurteam. Levert

- het bovenstaande geen herstel op, dan wordt het dossier aan de gemeente overgedragen.
5. Overweegt het college om gebruik te maken van de mogelijkheid tot het invoeren van een verhuurvergunning, zoals beschreven in de Wet goed verhuurderschap, om beter te kunnen sturen op kwalitatief goede huisvesting en eerlijke huurprijzen?
- Ja.
6. Welke concrete acties onderneemt het college om de rechten van de getroffen huurders in deze specifieke situatie te beschermen en het warme water zo snel mogelijk te laten herstellen?
- Het Huurteam pleegt hoor- en wederhoor. Levert dit geen actie op, dan wordt er een sommatiebrief verstuurd door het Huurteam. Levert het bovenstaande geen herstel op, dan wordt het dossier aan de gemeente overgedragen. De toezichthouder wonen zet het onderzoek voort, en gaat over tot handhaving als er sprake is van overtreding van de wet.
7. Hoe gaat het college ervoor zorgen dat verhuurders in Leeuwarden zich houden aan de landelijke regels voor goed verhuurderschap, zoals vastgelegd in artikel 2 van de Wet goed verhuurderschap?
- Dankzij de Wet goed verhuurderschap kunnen we als gemeente handhaven als verhuurders zich niet aan de wet houden. Deze handhaving bestaat uit het opleggen van een bestuurlijke boete tot en met de in beheer nemen van een woning.
8. Welke sancties kan en wil het college opleggen aan verhuurders die zich schuldig maken aan dergelijk ongewenst gedrag?
- Deze sancties staan opgesomd in artikel 19 jo. Artikel 20 Wet Goed Verhuurderschap.
9. Hoe verhoudt dit incident zich tot de bredere problematiek op de Leeuwarder woningmarkt, met name wat betreft de positie van kwetsbare huurders en ouderen?
- Door schaarste op de woningmarkt is het aantal misstanden in de huur toegenomen. Met name in de goedkope particuliere verhuur komt het nogal eens voor dat verhuurders zich niet altijd goed gedragen richting huurders. Dit treft dikwijls kwetsbare inwoners.
- Met de invoering van de Wet Goed Verhuurderschap kunnen we als gemeente nu optreden tegen deze misstanden. Daarnaast pakken we de schaarste aan door de komende jaren ruim 6.000 nieuwe woningen toe te voegen, die voor 60-70% betaalbaar zijn.

10. Welke lessen trekt het college uit deze situatie in relatie tot onze eerdere vragen over het vertrek van Habion en de zorgen over seniorenhuisvesting in Leeuwarden?

Het betreffende woningbouwcomplex aan de Trosdravik is een voormalig woonzorgcentrum van de particuliere zorgorganisatie Noorderbreedte. Een particuliere organisatie is vrij in de verkoop van zijn bezit: zolang de bestemming onder de nieuwe eigenaar niet wijzigt, heeft de gemeente heeft hier geen rol in.

De situatie is hier dus anders dan bij het bezit van een woningcorporatie zoals Habion, die een verplichting heeft ten aanzien van de volkshuisvestelijke taak van de gemeente en die niet zonder meer aan derden mag verkopen.

11. Hoe wil het college voorkomen dat er meer 'debacles' ontstaan, zoals eerder gebeurd is met Het Nieuwe Hoek en het voormalige Erasmushiem?

Als het om het bezit van sociale huurcorporaties gaat, maken we ons hard om het aantal sociale huurwoningen voor de gemeente te behouden of elders in de gemeente te compenseren. Niet voor niets hebben we hulp van de minister ingeroepen om de woningen van Habion voor de doelgroep te behouden.

In het geval van vastgoed van particuliere eigenaren, kunnen we als gemeente alleen ingrijpen als de bestemming gewijzigd moet worden en er medewerking van de gemeente nodig is. Daar zetten we in op handhaving van goed verhuurderschap.

12. Welke rol ziet het college voor lokale woningcorporaties bij het waarborgen van goed verhuurderschap en het opvangen van de gevolgen van het vertrek van gespecialiseerde verhuurders zoals Habion?

Bij beoogde verkoop door Habion zetten we ons in om dit bezit door andere corporaties over te laten nemen. Bij Swettehiem is dit gelukt; daar heeft WoonFriesland het bezit overgenomen van Habion. Voor de andere complexen van Habion geldt: Alle drie lokaal actieve woningcorporaties hebben onderzocht of de andere woningbouwcomplexen van Habion voor de doelgroep konden worden behouden. Maar onder de voorwaarden die Habion stelde, was een overname volgens de corporaties financieel niet mogelijk.

NB Met Woonzorg Nederland (de andere gespecialiseerde corporatie) hebben we afspraken over het fors uitbreiden van hun bezit.

Blad 4

Leeuwarden, 26 november 2024

burgemeester en wethouders van Leeuwarden,

burgemeester.

Signed By: Buma, Sybrand <sybrand.buma@leeuwarden.nl>
26/11/2024 13:40:58 CET
ID: 2ef5c5c4-ed80-49c8-87ff-18a7086c0715
Auth: Scribble



secretaris.

Signed By: de Jong de, Eelke <eelke.dejong@leeuwarden.nl>
27/11/2024 09:48:13 CET
ID: 2ef5c5c4-ed80-49c8-87ff-18a7086c0715
Auth: Scribble



*Dit document is rechtsdigitaal ondertekend.