Gemeente Utrecht

BEANTWOORDING SCHRIFTELIJKE RAADSVRAGEN 2024, NUMMER 218

Datum	28 januari 2025
Van	College B&W
Behandeld door	A. Nelemans
Doorkiesnummer	14 030
E-mailadres	anouk.nelemans2@utrecht.nl
Kenmerk	13060121
Beleidsveld	Wonen en Volkshuisvesting

Geachte leden van de raad,

Hierbij ontvangt u de beantwoording van de schriftelijke raadsvragen jaargang 2024 nummer 218 van Rick van der Zweth (PvdA), Meike Hellevoort (GroenLinks), Floor Steinmetz (Bij1), Charlotte Passier (Volt), Anne Sasbrink (PvdD), Jantine Zwinkels (CDA) van 17 december 2024 over Kansen voor de verhuurvergunning.
De gestelde vragen zijn onderaan bijgevoegd.

Vraag 1
Als bewoners wat willen doen tegen een (te) hoge huur die wordt gevraagd, dan moeten zij zelf bezwaar maken. Is het college het met ons eens dat hoogdrempelig is voor veel huurders en deze mogelijkheid veel mensen onvoldoende ondersteunt?
Antwoord 1
Nee, wij zijn het daar niet mee eens. Huurders moeten inderdaad zelf bezwaar maken bij de Huurcommissie om te veel betaalde huur terug te vorderen van de verhuurder. We zijn het eens dat dit een drempel kan zijn voor huurders, maar we vinden niet dat we hierin huurders in Utrecht onvoldoende ondersteunen. Zo kunnen huurders hulp krijgen van Huurteam Utrecht. De gemeente en het Huurteam hebben hierover onderling contact. Het Huurteam helpt huurders gratis bij het oplossen van huurproblemen. Zij gaan namens de huurder in gesprek met de verhuurder en indien nodig voeren ze namens de huurder een procedure bij de Huurcommissie. Het is ook mogelijk voor de huurder om bijstand te krijgen van een advocaat.

Vraag 2
Herkent het college het patroon dat de huur door de huurcommissie omlaag gebracht wordt en dat dit, nadat iemand is verhuisd, weer terug op een (te) hoog niveau wordt gezet?
Antwoord 2
Nee, hier zijn geen signalen van bekend. Maar we herkennen het patroon waarbij enkele verhuurders stelselmatig de regels overtreden. We hebben een actieve aanpak op dit type verhuurders, ook wel huisjesmelkers genoemd. Met behulp van data-analyse verbinden we signalen van stelselmatig

wangedrag en zoeken we patronen. Inspecteurs voeren gericht controles uit om misstanden aan te pakken. We bouwen dossiers op en handhaven waar nodig lang en intensief. We werken hierbij onder andere samen met de politie, en met Huurteam Utrecht. Op die manier proberen we dit soort praktijken te voorkomen.

Vraag 3
Is het college met ons eens dat het beter is om vooraf bij een verhuring te toetsen of de huur conform wet- en regelgeving is in plaats van achteraf door de huurder zelf?
Antwoord 3
Ja, het is voor huurders prettiger om aan de voorkant te weten of hun huurcontract met WWS-puntentelling juist is. We kunnen echter pas handhaven als de toezichthouder een overtreding constateert. Ook een verhuurvergunning lost dit niet volledig op omdat de verhuurder alleen bij de aanvraag van de vergunning eenmalig getoetst wordt (zie ook antwoord 4). De volgende huurder moet bij een eventuele te hoge huur toch een melding doen.

Vraag 4
Is het college het met ons eens dat de verhuurvergunning precies die mogelijkheid biedt; aan de voorkant toetsen of de huur betaalbaar is en zo het initiatief en de druk bij de huurder weg te halen?
Antwoord 4
Nee, de verhuurvergunning is een eenmalige toets en momentopname. Op het moment dat een aanvraag wordt gedaan, worden de woningen die op dat moment in bezit zijn van de betreffende verhuurder getoetst aan de regels. Als deze woningen aan de regels voldoen, wordt de verhuurvergunning verstrekt aan de verhuurder. Bij uitbreiding van de woningportefeuille van deze verhuurder of de afsluiting van een contract met een nieuwe huurder wordt niet opnieuw getoetst. Het is dus niet zo dat bij de verhuurvergunning op alle nieuwe huurcontracten een toets wordt gedaan. Daarmee biedt de verhuurvergunning dus niet bij elk nieuw huurcontract de mogelijkheid om aan de voorkant te toetsen of de huur betaalbaar is.

Vraag 5
Is het college het met ons eens dat de gemeente nu slechts in gevallen van extreem slecht onderhoud kan ingrijpen bij huiseigenaren?
Antwoord 5
We kunnen nu alleen handhaven op het Besluit bouwwerken leefomgeving. Daarin zijn regels vastgelegd voor veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en milieu met als doel dat een bouwwerk geen gevaar mag opleveren voor gebruikers of de omgeving. Aanvullend pakken we ook meldingen op over schimmelproblematiek in woningen.

Vraag 6
Is het college met ons eens dat er veel situaties zijn waar het wenselijk is als overheid eerder op onderhoud te kunnen sturen om bijvoorbeeld gevaarlijke situaties te voorkomen? Denk hierbij bijvoorbeeld aan de situatie van de kozijnen aan de huidige Huizingalaan (zie foto achterin).
Antwoord 6
Ja, daarom hebben we onlangs een beleidswijziging doorgevoerd zodat we eerder kunnen optreden bij ernstig achterstallig onderhoud. We kunnen bedrijfsmatige verhuurders die in overtreding zijn nu direct een boete opleggen. Onze werkwijze staat beschreven in de Beleidsregel bestuurlijke boete, beheerovername en sluiting op grond van de Omgevingswet en de Woningwet gemeente Utrecht.

Vraag 7
Is het college het met ons eens dat het beter is om aan de voorkant afspraken te maken over het onderhoud, wat mogelijk is via de verhuurvergunning, in plaats van wanneer zich achterstallig onderhoud voordoet?
Antwoord 7
Ja, maar het is in beperkte mate mogelijk om afspraken te maken over onderhoud. Met de verhuurvergunning kunnen gemeenten verhuurders verplichten om een onderhoudsplan op te stellen en uit te voeren. We vinden het gunstig dat de verhuurder op deze manier bewust wordt van de onderhoudsverplichting die hij heeft. In de praktijk verwachten we echter dat verhuurders in hun onderhoudsplan alleen het noodzakelijk onderhoud opnemen. Hierdoor zullen we op een vergelijkbaar moment pas handhavend optreden tegen slecht onderhoud.

Vraag 8
Is het college het met ons eens dat de gemeente meer middelen nodig heeft om de strijd tegen huisjesmelkers te voeren, denk daarbij aan het weigeren van verhuurders die consequent misbruik lijken te maken van de woningnood?
Antwoord 8
Ja, we vinden het beschermen van huurders en optreden tegen excessen op de Utrechtse woningmarkt belangrijk. De gemeente heeft twee verschillende programma's die hier actief aan werken: het programma Beschermen bestaande woningvoorraad - waaronder de handhaving van de Wet goed verhuurderschap valt - én de aanpak huisjesmelkers. In het programma aanpak huisjesmelkers is een passende werkwijze gevonden op basis van het huidige budget.
Daarnaast lijken binnen het programma Beschermen bestaande woningvoorraad er vooralsnog voldoende middelen te zijn voor het oppakken van meldingen op basis van de Wet goed verhuurderschap. We hebben een passende werkwijze gevonden voor de uitvoering, toezicht en handhaving op basis van het huidige budget. We kunnen nog niet voorzien of de handhaving van de Wet betaalbare huur die per 1 januari 2025 is ingegaan zorgt voor veel meer meldingen, waardoor er meer capaciteit en budget nodig is. Mocht de aanpak worden uitgebreid met bijvoorbeeld een verhuurvergunning dan vraagt dit om meer middelen die nu niet beschikbaar zijn. Zoals we ook toelichten in de beantwoording op vraag 12, 14 en 15 kan het verlenen van de verhuurvergunning en de eerste opvolgingscontrole erop (het deel van het toezicht) worden gedekt via de leges. Om ook na één jaar toezicht te houden en te handhaven op de verhuurvergunning is echter structureel budget nodig waar op dit moment geen dekking voor is.

Vraag 9
Is het college het met ons eens dat sommige van deze verhuurders middels overtredingen van de Wet goed verhuurderschap of een BIBOB-toets aan de voorkant geweigerd kunnen worden via de verhuurvergunning?
Antwoord 9
Ja, verhuurders die niet aan de regels voldoen zouden bij de aanvraag van de verhuurvergunning aan de voorkant worden geweigerd. De Wet goed verhuurderschap maakt het mogelijk om optioneel de Wet Bibob toe te passen. De verhuurder moet dan een Bibob-onderzoek doorlopen. Daarbij merken we op dat het nader onderzoek vergt om een uitspraak te doen of het wenselijk is om een Bibob-onderzoek onderdeel te laten uitmaken van de verhuurvergunning gezien de gewenste doorlooptijd, de kosten en effectiviteit van de vergunning. Er wordt dan een beleidsmatige onderbouwing opgesteld voor wie en wanneer verplicht wordt om een Bibob-onderzoek te doorlopen.

Vraag 10
Is het college het met ons eens dat arbeidsmigranten een grotendeels onzichtbare groep zijn waar zowel werkgevers als verhuurders misbruik van maken van wegens hun kwetsbare positie?

Antwoord 10
Ja, arbeidsmigranten zijn inderdaad een meer onzichtbare groep. Mede omdat zij meestal relatief kort wonen of werken op één plek. Er zijn landelijk en regionaal signalen bekend dat er van hun kwetsbare positie misbruik wordt gemaakt. Voor de gemeente Utrecht zijn er echter geen signalen bekend dat er op grootschalig niveau huisvestingsproblemen zijn voor arbeidsmigranten.

Vraag 11
Is het college het met ons eens dat de verhuurvergunning extra handvatten geeft om te sturen op betere huisvesting voor deze kwetsbare groep én dat dit kan helpen om de doelgroep beter in beeld te krijgen t.b.v. een integrale aanpak?
Antwoord 11
Nee, op dit moment zijn er geen signalen dat er op grootschalig niveau huisvestingsproblemen voor arbeidsmigranten zijn. Maar een verhuurvergunning zou voor deze doelgroep een verbetering zijn omdat deze doelgroep zelf nauwelijks contact opneemt met de gemeente of melding zal doen van misstanden. De arbeidsmigranten in onze stad verblijven echter in woonruimten die onder de algemene verhuurvergunning zouden vallen. De verhuurvergunning voor arbeidsmigranten zoals in de wet bedoelt, heeft betrekking op verblijfsruimten. Wij werken nu niet met verblijfplaatsen (logies) voor arbeidsmigranten en zijn ook niet voornemens dit te doen omdat het ten koste gaat van woonruimte in de stad. We onderzoeken of de verhuurvergunning voor arbeidsmigranten juridisch gezien dan nog een extra toegevoegde waarde biedt (naast de algemene verhuurvergunning).

Vraag 12
Wat vraagt de vergunning qua budget en capaciteit voor de uitvoer?
Antwoord 12
Het budget en de capaciteit voor de uitvoer zijn afhankelijk van verschillende factoren. Zoals de omvang van de verhuurvergunning (algemene verhuurvergunning en/of verhuurvergunning voor arbeidsmigranten), het aantal gebieden waarvoor de vergunning wordt ingevoerd en het type handhaving (actief of reactief). De vergunningverlening inclusief de eerste opvolgingscontrole na vergunningverlening (een eerste deel van het toezicht) kan naar verwachting vanuit de leges bekostigd worden. Voor de uitvoering van de handhaving en verwachte juridische procedures is structureel budget nodig. De eerste inschatting, op basis van de begroting van de gemeente Arnhem, is een implementatiebudget en daarna structureel budget van €500.000 per jaar benodigd. Het ingevoerde vergunningensysteem dient namelijk gehandhaafd te worden om te zorgen dat verhuurders zich aan de vergunningsvoorwaarden houden (ook na vergunningverlening). Als blijkt dat vergunninghouders zich niet aan de voorwaarden van de vergunning houden (bijvoorbeeld geen uitvoering geven aan het onderhoudsplan), moeten wij hier handhavend tegen op kunnen treden om te borgen dat de vergunning ook daadwerkelijk nageleefd wordt. Dit komt bovenop de huidige werkwijze waarbij wij werken op basis van meldingen. Voor de handhavende taken zijn geen middelen beschikbaar binnen bestaande budgetten zoals het Programma beschermen bestaande woningvoorraad en deze taken mogen niet worden gedekt vanuit de leges. De taken voor zowel vergunningverlening als handhaving vereisen bovendien extra capaciteit, die zou moeten worden opgebouwd door een gefaseerde invoering van een dergelijke vergunning.

Vraag 13
Heeft de Rijksoverheid budget beschikbaar gesteld om de verhuurvergunning te introduceren en te handhaven?
Antwoord 13
Nee, v*oor het invoeren van een verhuurvergunning stelt het Rijk geen middelen beschikbaar.*

Vraag 14
Heeft de gemeente de mogelijkheid om kostendekkende leges te heffen voor de verhuurvergunning? Zo ja, is er een beeld hoe dit eruit kan zien?
Antwoord 14
Ja, de gemeente kan kostendekkende leges heffen voor het verstrekken van de verhuurvergunning, maar niet voor de handhaving ervan. Dit betekent dat dekking voor dat deel (zie antwoord 12) dan ergens anders vandaan moet komen. Deze dekking is er op dit moment niet.

Vraag 15
Ziet het college kansen in het heffen van deze kostendekkende leges, mogelijk in combinatie met het handhaven van ook de andere woonwetten, zoals het meldpunt Goed verhuurderschap en de Wet betaalbare huur?
Antwoord 15
Ja, het is mogelijk om kostendekkende leges te heffen voor het verstrekken van de verhuurvergunning en de eerste opvolgingscontrole na vergunningverlening (toezicht), maar niet voor de handhaving ervan (zie antwoord 12). Het ingevoerde vergunningensysteem dient ook gehandhaafd te worden om te zorgen dat verhuurders zich aan de vergunningsvoorwaarden houden (ook na vergunningverlening en eerste controle). Dekking voor handhaving vanuit leges daarvoor is niet toegestaan. Leges zijn retributies voor diensten die door de gemeente worden verleend, zoals voor de aanvraag van een vergunning. Ook een koppeling is daarom niet mogelijk.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,

Schriftelijke vragen Kansen voor de verhuurvergunning

16 december 2024

Vragen:

Eind november heeft de gemeenteraad de Raadsbrief goed verhuurderschap en discriminatiemonitor 2024 ontvangen. Uit deze brief blijkt dat het college niet voornemens is om de verhuurvergunning in te voeren. Dat is een gemiste kans in de strijd tegen huisjesmelkers, verloederende panden en omzien naar kwetsbare inwoners. In een “woningmarkt” die niet functioneert, moet elk middel worden aangegrepen. Ook de verhuurvergunning.

In de SV 2023/86 is hier ook al naar gevraagd. Toen gaf het college aan met name meer data nodig te hebben voor de onderbouwing van de vergunning. Nu, ruim een jaar verder, lijkt het alsof we geen stap verder zijn. In voorbereiding van een commissiedebat, hebben de fracties alvast de volgende vragen.

<u>Betaalbare huur</u>

1. Als bewoners wat willen doen tegen een (te) hoge huur die wordt gevraagd, dan moeten zij zelf bezwaar maken. Is het college het met ons eens dat hoogdrempelig is voor veel huurders en deze mogelijkheid veel mensen onvoldoende ondersteunt?
2. Herkent het college het patroon dat de huur door de huurcommissie omlaag gebracht wordt en dat dit, nadat iemand is verhuisd, weer terug op een (te) hoog niveau wordt gezet?
3. Is het college met ons eens dat het beter is om vooraf bij een verhuring te toetsen of de huur conform wet- en regelgeving is in plaats van achteraf door de huurder zelf?
4. Is het college het met ons eens dat de verhuurvergunning precies die mogelijkheid biedt; aan de voorkant toetsen of de huur betaalbaar is en zo het initiatief en de druk bij de huurder weg te halen?

<u>Bouwveiligheid</u>

5. Is het college het met ons eens dat de gemeente nu slechts in gevallen van extreem slecht onderhoud kan ingrijpen bij huiseigenaren?
6. Is het college met ons eens dat er veel situaties zijn waar het wenselijk is als overheid eerder op onderhoud te kunnen sturen om bijvoorbeeld gevaarlijke situaties te voorkomen? Denk hierbij bijvoorbeeld aan de situatie van de kozijnen aan de huidige Huizingalaan (zie foto achterin).
7. Is het college het met ons eens dat het beter is om aan de voorkant afspraken te maken over het onderhoud, wat mogelijk is via de verhuurvergunning, in plaats van wanneer zich achterstallig onderhoud voordoet?

Bestrijden van huisjesmelkers

8. Is het college het met ons eens dat de gemeente meer middelen nodig heeft om de strijd tegen huisjesmelkers te voeren, denk daarbij aan het weigeren van verhuurders die consequent misbruik lijken te maken van de woningnood?
9. Is het college het met ons eens dat sommige van deze verhuurders middels overtredingen van de Wet goed verhuurderschap of een BIBOB-toets aan de voorkant geweigerd kunnen worden via de verhuurvergunning?

Kwetsbare doelgroepen

10. Is het college het met ons eens dat arbeidsmigranten een grotendeels onzichtbare groep zijn waar zowel werkgevers als verhuurders misbruik van maken van wegens hun kwetsbare positie?
11. Is het college het met ons eens dat de verhuurvergunning extra handvatten geeft om te sturen op betere huisvesting voor deze kwetsbare groep én dat dit kan helpen om de doelgroep beter in beeld te krijgen t.b.v. een integrale aanpak?

Praktische uitvoerbaarheid

12. Wat vraagt de vergunning qua budget en capaciteit voor de uitvoer?
13. Heeft de Rijksoverheid budget beschikbaar gesteld om de verhuurvergunning te introduceren en te handhaven?
14. Heeft de gemeente de mogelijkheid om kostendekkende leges te heffen voor de verhuurvergunning? Zo ja, is er een beeld hoe dit eruit kan zien?
15. Ziet het college kansen in het heffen van deze kostendekkende leges, mogelijk in combinatie met het handhaven van ook de andere woonwetten, zoals het meldpunt Goed verhuurderschap en de Wet betaalbare huur?

Gesteld door:

- Rick van der Zweth, PvdA

- Meike Hellevoort, GroenLinks
- Floor Steinmetz , Bij1
- Charlotte Passier, Volt
- Anne Sasbrink, PvdD
- Jantine Zwinkels, CDA

Foto aan de Huizingalaan: situatie uit 2022 waar het raam bijna naar beneden viel maar de gemeente geen grond had om in te grijpen.

