

AANHANGSEL TOT DE HANDELINGEN VAN DE GEMEENTERAAD

(Vragen van de fractie PRO Rijswijk)

No. VR 26/27

Rijswijk, 10 September 2026

Corsa nummer: 26.127350

Onderwerp: Handhaving op wet betaalbare huur

Geacht college,

De fractie van PRO Rijswijk ontvangt signalen uit de stad dat verhuurders te veel huur vragen voor particuliere middenhuurwoningen. In het bijzonder gaat het om het complex de Beatrix in de Bogaard. Daar wordt mogelijk voor vele honderden euro's per maand te veel huur gevraagd. Dit probleem gaat verder dan enkele Rijswijkse inwoners. Onze fractie heeft naar aanleiding hiervan de volgende Artikel 44-vragen:

1. Heeft het College een beeld van mogelijke overtredingen van de Wet betaalbare huur en op welke manier(en) kunnen we de informatiepositie van de gemeente verbeteren? Denk aan informatie uit recente rapportages, signalen van de Pandbrigade, etc.
2. Is het College het met ons eens dat het huurders schaadt wanneer er in onze stad structureel en op illegale wijze te veel geld wordt gevraagd voor huurwoningen en dat dit weer nieuwe problemen veroorzaakt?
3. Welke andere instrumenten denkt het college te kunnen gebruiken om dit soort misstanden aan te pakken, nu de huisvestingsvergunning voor middenhuurwoningen geen onderdeel meer uitmaakt van de huisvestingsverordening?
4. Is het College voornemens om proactief op te treden tegen dergelijke overtredingen?
5. Hoe garandeert het college preventief dat verhuurders de Wet betaalbare huur niet structureel overtreden?
6. Kan het College toezeggen dat de organisatie meldingen actief oppakt en slim prioriteert om zo veel mogelijk huurders bij te staan?

Toelichting

De komende tijd worden er in Rijswijk veel woningen bij gebouwd die ofwel in de middenhuur ofwel in de vrije sector vallen. Voor verhuurders is het relatief gemakkelijk om woningen voor meer geld aan te bieden dan is toegestaan volgens het puntensysteem binnen de wet betaalbare huur. In de oververhitte huizenmarkt waar veel mensen een woning zoeken is het heel eenvoudig om toch een huurder te vinden. Vaak worden misstanden niet opgemerkt; huurders zijn zich niet altijd bewust van hun rechten of ervaren grote drempels om in actie te komen.

Namens de fractie van PRO Rijswijk,

Lara Oude Alink

Raadslid PRO Rijswijk

Gijs van Malsen

Fractievoorzitter PRO Rijswijk

Het college beantwoordt de vragen als volgt:

1. *Heeft het College een beeld van mogelijke overtredingen van de Wet betaalbare huur en op welke manier(en) kunnen we de informatiepositie van de gemeente verbeteren? Denk aan informatie uit recente rapportages, signalen van de Pandbrigade, etc.*

Het college heeft een algemeen beeld van mogelijke overtredingen van de Wet betaalbare huur. Dat beeld is hoofdzakelijk gebaseerd op een in 2025 uitgevoerd onderzoek naar de particuliere verhuurmarkt in Rijswijk, waarin de omvang, trends en knelpunten van deze sector in kaart zijn gebracht. Uit dit onderzoek komt naar voren dat particuliere huurwoningen in onze gemeente geregeld tegen mogelijk te hoge huurprijzen worden aangeboden. Afgelopen jaren zijn mogelijk ruim 250 woningen in het sociale en middenhuursegment te duur verhuurd, wat neerkomt op ruim 40% van het particuliere verhuuraanbod in het betaalbare segment.

Hoewel de Wet betaalbare huur formeel van toepassing is op alle gereguleerde huurwoningen (dus zowel van woningcorporaties als van particuliere verhuurders), richt onze focus zich in de praktijk bewust op de particuliere sector. Toegelaten instellingen (woningcorporaties) zijn immers al decennialang gebonden aan strikte wettelijke kaders voor huurprijsbepaling. Misstanden, excessieve huurprijzen en overschrijdingen van het puntensysteem doen zich dan ook vrijwel uitsluitend voor binnen de particuliere verhuurmarkt.

Echter, het beeld van structurele overtredingen van de Wet betaalbare huur wordt niet ondersteund door het aantal meldingen dat sinds 1 januari 2024 via het gemeentelijke 'meldpunt ongewenst gedrag van verhuurders' is ingediend: in 2026 zijn er tot op heden drie meldingen ontvangen, waarvan één melding door één bewoner van het complex Beatrix.

Om de registratie en verwerking van meldingen te verbeteren, is het nieuwe registratiesysteem ArcGis Online in eigen beheer ontwikkeld voor de Rijswijkse Pandbrigade. De Rijswijkse Pandbrigade is belast met de toezicht en handhaving van de Wet betaalbare huur. Met het systeem wordt het mogelijk meldingen meer gestructureerd bij te houden, eenvoudig cijfers te genereren en trends beter inzichtelijk te krijgen. Hiermee wordt bijgedragen aan de verbetering van de informatiepositie van de gemeente. De verwachting is dat de Rijswijkse Pandbrigade eind 2026 met ArcGis Online gaat werken.

2. *Is het College het met ons eens dat het huurders schaadt wanneer er in onze stad structureel en op illegale wijze te veel geld wordt gevraagd voor huurwoningen en dat dit weer nieuwe problemen veroorzaakt?*

Ja. Dit dwingt huurders om een groter deel van hun inkomen aan woonlasten te besteden dan wettelijk is beoogd. Hierdoor blijft er minder besteedbaar inkomen over voor andere noodzakelijke uitgaven, wat het risico op financiële knelpunten of betalingsachterstanden aanzienlijk vergroot.

3. *Welke andere instrumenten denkt het college te kunnen gebruiken om dit soort misstanden aan te pakken, nu de huisvestingsvergunning voor middenhuurwoningen geen onderdeel meer uitmaakt van de huisvestingsverordening?*

De huisvestingsvergunning voor middenhuur is de toestemming van de gemeente aan een huurder om in een middeldure huurwoning te mogen wonen. Met deze vergunning controleert de gemeente of het inkomen van de huurder past bij de huurprijs om zo betaalbare woningen eerlijk toe te wijzen aan mensen met een middeninkomen. Deze huisvestingsvergunning biedt echter geen juridische grondslag om de huurprijs op correctheid te beoordelen en een verhuurder hierop aan te spreken.

Instrumenten die kunnen worden ingezet om misstanden aan te pakken, zijn de bestuurlijke handhavingsinstrumenten zoals de last onder dwangsom en de bestuurlijke boete. Op 25 december 2025 is de 'Beleidsregel handhaving Wet goed verhuurderschap gemeente Rijswijk' gepubliceerd. Deze beleidsregel geeft invulling aan de wijze waarop gebruik wordt gemaakt van deze handhavingsinstrumenten.

Daarnaast wil het college huurders proactief gaan benaderen. Hierbij zal gebruik gemaakt worden van diverse communicatiemiddelen en mogelijk in diverse talen om zo ook de arbeidsmigranten, buitenlandse studenten of anderstalige inwoners te bereiken. Ook gaan we actief over de beleidsregel communiceren zodat verhuurders bewust(er) worden dat overtredingen niet worden getolereerd en zwaar worden beboet. Dit wordt verder uitgewerkt in een plan van aanpak, dat het college eind 2026 zal vaststellen.

4. *Is het College voornemens om proactief op te treden tegen dergelijke overtredingen?*

Ja. Dit gaan we onder andere doen via gerichte publiekscampagnes om de bekendheid van het gemeentelijk meldpunt te vergroten en het verstrekken van informatievoorziening tijdens integrale controles van de Rijswijks pandbrigade. De nadere uitwerking hiervan wordt eind 2026 vastgelegd in een plan van aanpak.

5. *Hoe garandeert het college preventief dat verhuurders de Wet betaalbare huur niet structureel overtreden?*

Dat kan het college niet garanderen. Huurovereenkomsten tussen particuliere verhuurders en huurders zijn private contracten waar de gemeente geen directe inzage in heeft.

6. *Kan het College toezeggen dat de organisatie meldingen actief oppakt en slim prioriteert om zo veel mogelijk huurders bij te staan?*

Ja, het college kan toezeggen dat meldingen actief worden opgepakt. Wanneer de Rijswijkse Pandbrigade meldingen ontvangt met betrekking tot de Wet betaalbare huur, neemt zij binnen twee weken contact op met de melder. De pandbrigade legt uit wat haar rol is, vraagt alle documenten op waarmee zij kan controleren of de wet wordt overtreden, gaat eventueel langs bij de melder als dat noodzakelijk is en geven de melder met klem aan om ook contact op te nemen met de Huurcommissie. Bij een overtreding wordt handhavend opgetreden conform de 'Beleidsregel handhaving Wet goed verhuurderschap gemeente Rijswijk'.

Meldingen worden op dit moment behandeld in de volgorde waarin ze zijn binnengekomen. Dit zorgt voor een eerlijke behandeling en een transparante werkstroom.

Burgemeester en wethouders,
de secretaris,

de burgemeester,

P.M. Schuit

H. Sahin