GEMEENTE Oss

Fractie SP Oss
T.a.v. de heer H. van Gerven

E-mail gemeente@oss.nl
www.oss.nl

Postbus 5
5340 BA Oss

Wilt u bij uw reactie de datum van deze brief en ons kenmerk vermelden?

| Datum | Ons kenmerk | Behandeld door | Doorkiesnummer |
|---|---|---|---|
| 21 februari 2025 | | LWE Team Wonen | |

Onderwerp
Artikel 41 vragen van de fractie SP over woningen in de Van Anrooijstraat en Wagenaarstraat

Aantal bijlagen
--

Geachte heer van Gerven,

U hebt het college op *23 januari 2025* artikel 41 vragen gesteld. Deze vragen gaan over de woningen in de Van Anrooijstraat en Wagenaarstraat
Wij beantwoorden uw vragen als volgt:

1. *Bent u op de hoogte van het feit dat NMG Vastgoed B.V. het beheer over de woningen per 17 december 2024 heeft overgenomen?*

**Antwoord:**
Nee, hierover ben ik niet schriftelijk geïnformeerd.

2. *Wie is thans eigenaar van de woningen: ERESM of NMG Vastgoed B.V.? Hoe zit de constructie thans in elkaar, beheer wil immers niet per sé zeggen dat ze de woningen bezitten?*

**Antwoord:**
De woningen zijn in bezit van ERES NL XVIII Coöperatief U.A. De constructie van verhuur is ons verder niet bekend.

3. *Vanaf 1 juli 2023 is de Wet goed verhuurderschap van kracht. Met de inwerkingtreding van de Wet betaalbare huur, Wet vaste huurcontracten en Wet maximering huurprijsverhoging geliberaliseerde huurovereenkomsten op 1 juli 2024 is de rol van de gemeente uitgebreid. Welke mogelijkheden heeft u in deze concrete situatie via deze wetten om regulerend in te grijpen bij te hoge huren, of onvoldoende onderhoud dan wel een weigerachtige houding om woningen te verduurzamen en te isoleren? Kunt u dit toelichten?*

**Antwoord:**

Sinds 1 januari 2024 is het loket Goed Verhuurderschap opgericht. Huurders kunnen hier misstanden melden, bijvoorbeeld als een verhuurder zich niet aan de regels houdt. Het loket bestaat uit twee wetten: Wet Goed Verhuurderschap en Wet Betaalbare Huur. Beide wetten bevatten regels waar verhuurders zich aan moeten houden. Als een verhuurder zich niet aan deze regels houdt, kan een huurder dit melden bij de gemeente. De gemeente kan dan een waarschuwing of boete aan de verhuurder opleggen bij constatering van overtreding van de wet.

**Wet betaalbare huur voor te hoge huren:**

Ingevolge de Wet betaalbare huur mogen verhuurders een maximale huurprijs rekening. De huurprijs wordt bepaald door de Huurcommissie met het Woningwaarderingsstelsel (WWS). Als de Huurcommissie een uitspraak doet over hoogte van de huur, kan de gemeente handhaven indien de verhuurder hier niet naar wil handelen.

**Slecht onderhoud en verduurzaming**

De gemeente handhaaft op het Besluit bouwwerken leefomgeving op kwaliteit en veiligheid. In het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) staan de algemene rijksregels over veiligheid, gezondheid, duurzaamheid en bruikbaarheid van bouwwerken.

4. *Op welke wijze kunnen huurders een beroep doen op de gemeente? Wat kunnen ze van de gemeente verwachten?*

**Antwoord:**

Huurders kunnen eerst terecht bij de Huurcommissie voor zaken over huurprijzen of servicekosten. Als de verhuurder de uitspraak van de Huurcommissie niet opvolgt, kan de huurder alsnog bij de gemeente een melding doen. De gemeente is dan verantwoordelijk om de melding af te handelen.

In het geval van slecht onderhoud kunnen huurders een melding doen bij de gemeente. Een woning moet namelijk altijd qua veiligheid en gezondheid voldoen aan het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Als de woning niet meer voldoet aan Bbl qua veiligheid en gezondheid, dan sommeren wij de verhuurder de woning te repareren. Voldoet de woning niet aan de andere eisen van het Bbl, dan adviseren wij de verhuurder om de woning aan te passen en kan de huurder privaatrechtelijk tegen de verhuurder ageren.

5. *Wat is de maximale huur die een verhuurder per maand mag vragen voor deze woningen? Kunt u dit toelichten?*

**Antwoord:**

Dat is afhankelijk van het aantal Woningwaarderingstelsel (WWS)-punten aan de woningen gegeven worden. Middels de Huurprijscheck van de Huurcommissie kunnen huurders controleren welke maximale huurprijs past bij de betreffende huurwoning.

6. *Bent u bereid met NMG Vastgoed B.V. in gesprek te gaan om te komen tot redelijke huren voor de bewoners, fatsoenlijk onderhoud en een plan om op korte termijn te komen met verduurzamings- en isolatieplannen voor alle woningen die het betreft? Als het antwoord nee is, kunt u dit dan toelichten? Als het antwoord ja is, kunt u dit dan toelichten?*

**Antwoord:**
Ja, ik ben bereid een gesprek aan te gaan.

7. *In deze periode van woningnood is het niet acceptabel dat woningen langdurig leegstaan hetgeen thans het geval is in de Van Anrooijstraat en Wagenaarstraat. Vindt u dat ook?*

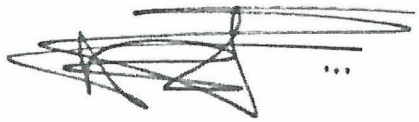
**Antwoord:**
Ik heb geen cijfers over de leegstand beschikbaar.

8. *Welke mogelijkheden heeft u om NMG Vastgoed B.V. zover te krijgen dat de woningen snel weer worden verhuurd tegen een redelijke huurprijs?*

**Antwoord:**
De gemeente Oss heeft geen dwangmiddelen om bewoning te verplichten, zoals een leegstandsverordening. Ik kan in gesprek met de verhuurder verzoeken om leegstaande woningen In fatsoenlijke staat te verhuren aan woningzoekenden.

Wij hopen u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben,

Met vriendelijke groeten,



S.M.J.NL van den Bergh
Wethouder wonen