

## BESPREEKNOTITIE VOOR DE GEMEENTERAAD

**Aan** de raad van de gemeente Heiloo  
**Van** Gemeentebelangen Heiloo  
**Bespreken in** Commissie 14 oktober 2024  
**Uitnodigen** Ph Vennik  
**Datum** 20 september 2024

**Betreft** Sociale huurwoningvoorraad Heiloo



### Inleiding

Sociale huurwoningen zijn huurwoningen van woningbouwcorporaties of van particuliere, commerciële verhuurders met een kale huur tot maximaal €879,66 (cijfers 2024). Huurwoningen met een kale huur vanaf €879,66 tot maximaal €1165,81 vallen in het segment middenhuur (cijfers per 1 juli 2024). Huurwoningen met een hogere huur vallen in de vrije sector.

Het aantal sociale huurwoningen in Heiloo wordt niet actief gemonitord. De gemeente Heiloo heeft periodiek overleg met de corporaties zoals Kennemer Wonen, maar niet met de particuliere verhuurders zoals Heimstaden. Formeel is dus niet vast te stellen in hoeverre Heiloo voldoet aan het streven van het Ministerie van Volkshuisvesting om in elke gemeente door te groeien naar 30% sociale huur. Informeel is duidelijk dat Heiloo daar bij lange na niet aan kan (of wil?!) voldoen. Ondanks de behoefte hieraan van 787 huurwoningzoekenden in Heiloo!

Niet alleen is het percentage sociale huur in de nieuwbouwprojecten van de laatste jaren gemiddeld veel lager dan 30% zodat er geen inhaalslag plaatsvindt. Ook verdwijnen er sociale huurwoningen doordat particuliere, commerciële verhuurders zoals Heimstaden in Heiloo huurwoningen aan de sociale huurwoningvoorraad onttrekken door huurverhogingen en verkopen.

Zo vraagt Heimstaden, sinds 2020 eigenaar van het appartementencomplex Ypehove met aanvankelijk 93 sociale huurwoningen oorspronkelijk bedoeld voor ouderen, voor de helft van deze huurwoningen inmiddels een huur boven de sociale huurgrens. Na vertrek van de zittende huurders mag de huur immers fors omhoog en zo worden deze huurwoningen geruisloos aan de

sociale huurwoningvoorraad onttrokken. Wil de gemeente Heiloo dit?

Heimstaden is in Nederland en in Heiloo één van de grootste commerciële verhuurders. Het bedrijf is onlangs in zwaar weer gekomen, omdat het zijn vastgoedportefeuille tegen veel hogere rentes moest herfinancieren. Het stoot daarom een deel van de vastgoedportefeuille af. In Nederland wil Heimstaden van 12000 huurwoningen af door ze stuk voor stuk te verkopen oftewel door uitponden. Met als gevolg dat er in één complex zowel sociale huurders als vrije sector huurders als een Vereniging van Eigenaren (van appartementsrechten) zitten. Elk met een eigen, vaak tegengesteld, belang. Niet bevorderlijk voor de sociale cohesie en persoonlijk woongenot. Wil de gemeente Heiloo dit? De gemeente Heiloo heeft toch een zorgplicht?

### **Probleem**

Het probleem is urgent en van groot maatschappelijk belang:

- grote groepen minder draagkrachtige Heilooers hebben geen zicht op een betaalbare huurwoning in Heiloo (*Rapportage Woonruimteverdeling 2023 SVNK; 787 actief huurwoningzoekenden in Heiloo*)
- de gemeente Heiloo heeft geen zicht, laat staan grip, op het onttrekken van sociale huurwoningen aan de sociale huurwoningvoorraad door commerciële verhuurders
- de gemeente Heiloo heeft geen zicht, laat staan grip, op beheer en onderhoud van met name de commerciële verhuurders (zie bijlage 1; overzicht klachten)
- de positie van bewoners -huurders en kopers- binnen een gemengd complex verslechtert; huurders zijn te bang om zich uit te spreken, tegengestelde belangen, etc.
- door inflatie en automatische huurstijgingen bij achterblijvende pensioeninkomens, dreigen zittende seniore huurders in de problemen te komen, ook in Ypehove dat ooit juist speciaal voor ouderen gebouwd is.

### **Oplossingsrichting**

Gemeentebelangen Heiloo vindt het belangrijk dat de sociale woningvoorraad in Heiloo aansluit bij de lokale woonbehoefte, dus fors moet toenemen. Hiertoe ziet Gemeentebelangen Heiloo de volgende oplossingen:

- Adequate monitoring door de gemeente Heiloo van de totale sociale huurwoningvoorraad
- Een inhaalslag in de nieuwbouw van sociale huurwoningen via alle vanaf nu te starten nieuwbouwprojecten door duidelijke streefcijfers en eisen aan ontwikkelaars.
- Als gemeente ook in gesprek te gaan met de particuliere, commerciële verhuurders om vroegtijdig geïnformeerd te zijn over hun plannen met hun sociale huurwoningvoorraad
- Als gemeente alle instrumenten in te zetten om de sociale huurwoningvoorraad op peil te houden zowel kwantitatief als kwalitatief (Wet betaalbare huur, Wet goed verhuurderschap, Meldpunt ongewenst verhuurderschap, Beheersmaatregelen; zie bijlage 2)
- Alles in het werk te stellen om het onttrekken van huurwoningen aan de sociale huurwoningvoorraad door huurverhogingen cq. uitponden te voorkomen en hiervoor financiële middelen cq. garanties ter beschikking te stellen.

### **Vervolg**

Met deze bespreknotitie beoogt Gemeentebelangen Heiloo te bevorderen dat de raad en het college gezamenlijk actief zoeken naar mogelijkheden om de sociale huurwoningvoorraad uit te

breiden naar 30% en in het bijzonder om de bestaande sociale huurwoningvoorraad (Ypehove, Kerkakkers, etc) voor de sociale woonsector te behouden.

#### **Bijlage 1 Opmerkingen van huurders Ypehove**

1. Huurders kunnen niet bij dossier van hun woning
2. Huurprijscheck is niet mogelijk want geen inzicht in woningwaarderingpunten
3. Eindafrekening servicekosten is over 2020 t/m 2023 te laat \* Bij navraag blijkt personeelstekort de reden.
4. Eindafrekening servicekosten is niet transparant; Verrekening van energiesteun nog niet ontvangen.
5. Eindafrekening servicekosten klopt niet
6. Onderhoud in woning is niet volgens onderhoudsboekje
7. Glasbewassing (woonkamerraam buiten) van appartementen, dient 4x per jaar te gebeuren, echter gebeurt 2x of 3x in het jaar.
8. Wekelijks schoonmaak niet volgens schoonmaakprogramma en schoonmaker is na een kwartier weer weg. Er zijn huurders die nu zelf schoonmaken.
9. Er is geen planning voor planmatig onderhoud en groot onderhoud; dak, CV's etc
10. Renovatie vloer mei/juni 2024 jl. is slecht uitgevoerd.
11. Inkomsten van huur staan niet in verhouding met het uitvoeren van onderhoud
12. Leegstand; van maanden tot een jaar. Hoe is het beheer geregeld van deze lege woningen?
13. Volgens de wet (1 juli 2024) mogen scootmobiel niet in de hal staan; wordt gedoogd maar verzekering keert niet uit bij calamiteit.
14. Branddeuren dienen dicht te zijn bij stroomuitval etc; worden vastgezet om open te blijven
15. Communicatie met bewoners is slecht, mails raken zoek, worden niet of niet correct beantwoord, antwoorden zijn intimiderend, resultaten bewonersenquête zijn niet te controleren, etc.
16. Getuige bovenstaande zijn woongenot en veiligheid in het geding.

*\*) Voor 1 juli is een verplichting! Immers huurders met een huurtoeslag zijn afhankelijk van de eindafrekening servicekosten omdat deze is gekoppeld aan de eindberekening van hoogte huurtoeslag van desbetreffende jaar.*

#### **Bijlage 2 Escalatieladder toezicht en handhaving op de algemene regels VNG Handreiking Goed Verhuurderschap (geactualiseerd na Wet betaalbare huur).**

##### **5.5.5 Escalatieladder toezicht en handhaving op de algemene regels**

Zoals gebruikelijk is in publiekrechtelijke handhaving doorloopt de gemeente een escalatieladder. De gemeente dient steeds een proportionele keuze te maken, rekening houdend met de mate van professionaliteit van de verhuurder, ernst van de overtreding en herhaling van de overtreding.

Bij vaststelling van een eerste overtreding ligt een **waarschuwing** voor de hand, tenzij de overtreding zo ernstig is dat een **last onder bestuursdwang of last onder dwangsom** noodzakelijk is. In ieder geval moet de verhuurder of verhuurbemiddelaar de kans krijgen om door middel van een waarschuwing of een herstelsanctie (een last onder bestuursdwang of een last onder dwangsom) zijn gedrag te wijzigen. Het is de bedoeling dat bij het geven van een waarschuwing of het opleggen van een herstelsanctie aan de verhuurder of verhuurbemiddelaar gemeld wordt dat bij een volgende overtreding een **bestuurlijke boete** kan worden opgelegd en dat zijn **gegevens openbaar kunnen** worden gemaakt. Dat laatste draagt bij aan de afschrikwekkende werking. Indien een verhuurder of verhuurbemiddelaar na een waarschuwing of herstelsanctie zijn gedrag niet aanpast conform de geldende wet- en regelgeving kan een bestuurlijke boete worden opgelegd en kunnen de gegevens van deze verhuurder of verhuurbemiddelaar openbaar worden gemaakt. Indien de verhuurder of verhuurbemiddelaar na een eerste bestuurlijke boete nog steeds zijn gedrag niet aanpast, kan een **bestuurlijke boete voor recidive** worden opgelegd. Ook kan, indien aan een verhuurder of verhuurbemiddelaar bij wie reeds tweemaal eerder een bestuurlijke boete is opgelegd voor het overtreden van de algemene regels, besloten worden tot **inbeheername** van de verhuurde woon- of verblijfsruimte.

[https://vng.nl/sites/default/files/2024-07/handreiking\\_goed\\_verhuurderschap.pdf](https://vng.nl/sites/default/files/2024-07/handreiking_goed_verhuurderschap.pdf)