

Aan de fractie van D66 en CDA
t.a.v. Sophie den Ouden en Delano van Luik

Postadres
Gemeente Nijmegen
Postbus 9105
6500 HG Nijmegen

Bezoekadres
Korte Nieuwstraat 6
6511 PP Nijmegen

T 14 024
nijmegen.nl

Contactpersoon
Martijn Kreling
m1.kreling@nijmegen.nl
T 06-38080321

Ons kenmerk
D240405366

Datum 21 mei 2024
Onderwerp Schriftelijke vragen: Implementatie Wet
goed verhuurderschap in de gemeente
Nijmegen

Geachte mevrouw Den Ouden en de heer Van Luik,

Op 25 maart 2024 heeft het college van u schriftelijke vragen ontvangen over de implementatie van de Wet goed verhuurderschap in de gemeente Nijmegen. Hierbij ontvangt u de beantwoording van deze vragen.

Toelichting door vragenstellers

Veel inwoners van Nijmegen wonen in slecht onderhouden panden en zij maken zich enorme zorgen. Vanwege de grote woningnood zijn zij afhankelijk van de huurwoning waar zij wonen, want de luxe om te verhuizen is er niet. Hier komen nog een aantal andere factoren bij, bijvoorbeeld de tijdelijkheid van huurcontracten en de machtspositie van de verhuurder. Huurders zijn bang dat hun contract niet wordt verlengd als zij aan de bel trekken over de schrijnende situatie in hun woning. Zij voelen zich onzeker over hun positie als huurder. D66 heeft al eerder aandacht gevraagd voor deze schrijnende problematiek.¹

Op 1 juli 2023 is de nieuwe Wet goed verhuurderschap in werking getreden. Gemeenten krijgen door deze wet een instrument in handen om te gaan handhaven en ongewenst gedrag van verhuurders aan te pakken. Vanaf het moment van inwerkingtreding hadden gemeenten zes maanden de tijd de nieuwe wet te implementeren. Het verplichte meldpunt dat volgens de nieuwe wet moet worden ingericht is ondergebracht bij Stichting Huurteams Nijmegen (SHN). Maar met alleen een meldpunt zijn we er nog lang niet. Het is van groot belang dat inwoners op de hoogte zijn van dit meldpunt en erop kunnen rekenen dat de gemeente daadwerkelijk actie onderneemt als SHN meldingen doorstuurt. Alleen dan wordt de situatie in huurwoningen ook echt verbeterd.

Op dit moment zijn er slechts 19 meldingen binnengekomen bij het meldpunt van SHN. Dit betekent echter niet dat dit de enige woningen zijn waar sprake is van achterstallig onderhoud en intimidatie door de verhuurder. Bij de SHN zelf komen namelijk veel meer meldingen binnen, maar deze huurders kennen de weg naar het gemeentelijke meldpunt niet.

¹ Mondelinge vragen D66 Nijmegen: [D66 Nijmegen — Schrijnende situaties in studentenhuizen](#)

Het college kan de gestelde vragen als volgt beantwoorden.

1. Erkent het college dat ook in Nijmegen veel mensen onder slechte omstandigheden in huurwoningen wonen? Is het college het met D66 en het CDA eens dat dit ongewenst is?

Ja. Gelet op het totaal aan klachten en meldingen die binnenkomen bij Stichting Huurteams Nijmegen (SHN) en het meldpunt is het woongenot voor veel huurders nog (ver) ondermaats en ook het college vindt dat ongewenst.

Overigens gaat de Wet goed verhuurderschap ten aanzien van achterstallig onderhoud qua eisen en handhavinginstrumenten niet verder dan het al bestaande Bouwbesluit, sinds inwerkingtreding van de Omgevingswet het Besluit bouwwerken leefomgeving geheten. Bovendien zou, in tegenstelling tot het Bouwbesluit, via de Wet goed verhuurderschap eerst een verhuurvergunning moeten worden ingevoerd. De ODRN handhaaft namens de gemeente al op het Bouwbesluit.

2. Is het college het met D66 en het CDA eens dat nieuwe wetgeving die deze misstanden aan de kaak stelt, alleen het gewenste doel bereikt als de wet zorgvuldig wordt uitgevoerd?

Ja. Een goede uitvoering is cruciaal voor de werking van wetgeving.

3. Is het college het met D66 en het CDA eens dat bekendheid van het meldpunt, dat is ondergebracht bij SHN, cruciaal is om het verschil te maken voor inwoners?

Ja. Het college is het met de fracties eens dat het meldpunt een belangrijk onderdeel vormt voor het toezicht en de handhaving op ongewenste verhuurpraktijken en daarmee de bescherming die de gemeente aan haar inwoners kan bieden. Bekendheid van dat meldpunt is dan ook noodzakelijk.

4. In hoeverre vindt het college dat zij actief dit meldpunt actief onder de aandacht heeft gebracht en welke verbetermogelijkheden ziet zij op korte termijn?

Gelet op het grote verschil in aantal klachten² bij SHN en het aantal meldingen bij het meldpunt in 2023 erkent het college dat het meldpunt nog onvoldoende op de radar stond bij benadeelde huurders.³ Inmiddels is de teller echter opgelopen naar circa 80 meldingen en komen vrijwel dagelijks nieuwe meldingen binnen. Dit vloeit waarschijnlijk voort uit een recente campagne vanuit het Rijk op diverse socialmediakanalen. Daarnaast laat het ook zien dat huurders wel de weg naar SHN weten te vinden. Via die route kunnen uiteindelijk ook handhavingsacties worden opgestart. Dat hoeft niet per se via een melding bij het meldpunt.

Tot op heden zien we dat meldingen vooral zien op servicekosten en intimidatie. Dit zijn ook de signalen vanuit andere gemeenten. Ten aanzien van bijvoorbeeld te veel betaalde servicekosten vindt de overtreding echter pas plaats wanneer de verhuurder niet binnen de wettelijk gestelde termijn de eindafrekening levert. Het eerste moment daarvoor – sinds de inwerkingtreding van de Wet goed verhuurderschap – is 1 juli 2024.

Daarnaast kijken we uit naar de komst van de Wet vaste huurcontracten en Wet betaalbare huur⁴ per 1 juli 2024 die ervoor zorgen dat de huurcontracten van klagende huurders niet

² Eén melding kan meerdere klachten bevatten.

³ Het jaarverslag laat 19 meldingen zien over (tweede helft van) 2023. Het aantal klachten bij SHN in 2023 betrof 839.

⁴ Moet op moment van schrijven nog wel worden goedgekeurd door de Eerste Kamer.

zomaar beëindigd kunnen worden door de verhuurder en de gemeente in het vervolg ook kan handhaven op te hoge huurprijzen.

Met de ervaringen van het afgelopen jaar en de aanstaande nieuwe mogelijkheden is het college voornemens om eind juni / begin juli met een communicatieactie te komen zodat huurders weten voor welke ongewenste verhuurpraktijken zij bij de gemeente terecht kunnen. In september zal nog een actie volgen gericht op (nieuwe) studenten.

5. Welke stappen zet de gemeente Nijmegen als een melding vanuit SHN wordt doorgestuurd naar de gemeente? Hoe ziet het proces van handhaving eruit?

De Wet goed verhuurderschap vraagt om een andere vorm van toezicht en handhaving dan gemeentes en ook de gemeente Nijmegen tot dusver gewend waren. Vanuit het adagium 'bezint eer ge begint' is daarom gekozen voor een on-the-job benadering. Wat voor soort meldingen krijgen we van huurders? En, wat is de zogenoemde kwaliteit van die meldingen? Zijn deze, met eventueel meer onderzoek, voldoende om tot handhaving over te gaan. Het college heeft daarbij ook nauw contact met andere gemeenten om ervaringen en strategieën te delen.

Vanuit de SHN is één mogelijk handhaafbare melding doorgestuurd, betreffende een intimidatiecasus. Voor intimidatie is de bewijsvoering om te kunnen handhaven echter complex. Omdat we als gemeente nog niet voldoende toegerust waren in het behandelen van deze melding, is deze doorgezet naar de politie.

Met de kennis die nu is opgedaan zullen we in juni met de SHN in overleg treden om gezamenlijk handhavingsstrategieën vorm te geven voor de verschillende onderdelen van de wet. SHN heeft veel kennis van het (privaatrechtelijke) huurrecht die zeer nuttig is voor de onderbouwing van onze bestuursrechtelijke handhavingstrajecten. Vervolgens worden deze ingepast in de reguliere werkprocessen zodat we de extra meldingen die kunnen binnenkomen naar aanleiding van de communicatieactie adequaat kunnen oppakken.

6. Wat kan de gemeente Nijmegen doen om de samenwerking en afstemming met SHN te verbeteren?

Zie antwoord onder 5.

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders van Nijmegen

A.P.W. van de Klift
gemeentesecretaris

H.M.F. Bruls
burgemeester