PRO Rijswijk heeft de volgende vragen:

1. Welke acties heeft de organisatie ondernomen naar aanleiding van deze signalen van de bewoners en onze vragen, ingediend op 8 juli jl.?

   Melding
   Naar aanleiding van de ontvangen melding is de Rijswijkse Pandbrigade in contact getreden met de melder. Naar aanleiding hiervan hebben meerdere contactmomenten plaatsgevonden, waarbij de situatie en de lopende procedure bij de Huurcommissie met betrekking tot de huurprijsberekening zijn besproken. Naar aanleiding van de uitkomst van de Huurcommissie is de Rijswijkse Pandbrigade tevens in gesprek gegaan met Holland2Stay. Holland2Stay heeft aangegeven zich niet te kunnen vinden in de uitkomst van de Huurcommissie en hiertegen bezwaar te zullen maken. Vanuit de Rijswijkse Pandbrigade is in deze kwestie één melding ontvangen. Op basis van deze melding is contact onderhouden met de melder en is de voortgang van de lopende procedure bij de Huurcommissie gevolgd. De overige 187 bewoners hebben geen melding gedaan bij de Rijswijkse Pandbrigade.

   Procedure
   Naar aanleiding van de raadsvragen heeft de Rijswijkse Pandbrigade de gebruikelijke procedures gevolgd. Daarbij is de ontvangen melding opgepakt, contact onderhouden met de melder en de betrokken verhuurder en is de lopende procedure bij de Huurcommissie betrokken bij de beoordeling van de situatie. De Rijswijkse Pandbrigade blijft de ontwikkelingen volgen en zal, indien daartoe aanleiding bestaat, binnen haar reguliere taken en bevoegdheden verdere stappen overwegen. Daarbij worden de uitkomst van de lopende procedure bij de Huurcommissie, het aangekondigde bezwaar van Holland2Stay en de aangepaste WOZ-waarde betrokken. Hierover zal de Rijswijkse Pandbrigade de betreffende melder zeer binnenkort hier verder schriftelijk over informeren, naast het telefonisch contact wat al eerder is geweest met de betreffende melder.

   Plan van aanpak
   Daarnaast heeft de Rijswijkse Pandbrigade vanuit een preventief oogpunt een concept-plan van aanpak en een communicatieplan opgesteld. Hiermee worden huurders en verhuurders beter bekendgemaakt met de Wet goed verhuurderschap en de bijbehorende wettelijke verplichtingen, zodat ongewenst verhuurgedrag en vergelijkbare situaties zoveel mogelijk aan de voorkant kunnen worden voorkomen. Het plan van aanpak wordt naar verwachting eind Q4 afgerond.

2. Hoe zijn de afspraken met Holland2Stay tot stand gekomen? Op welke datum is Holland2stay in bezwaar gegaan?

   WOZ:
   Holland2stay heeft geen bezwaar tegen de vastgestelde WOZ-waarden ingediend. Bartels Consultancy heeft namens de eigenaar, Rijswijk Van Markenlaan B.V. bezwaar tegen de vastgestelde WOZ-waarden ingediend voor het (belasting-)jaar 2026.

   ITH:

Vanuit de Rijswijkse Pandbrigade is Holland2Stay in eerste instantie uitsluitend geïnformeerd over de uitkomst van de procedure bij de Huurcommissie.
Naar aanleiding hiervan heeft Holland2Stay per e-mail aangegeven voornemens te zijn vervolgstappen te zetten richting de kantonrechter. Daarbij heeft Holland2Stay tevens aangegeven dat de WOZ-waarde volgens hen op 8 september 2026 nog niet was gewijzigd. De Rijswijkse Pandbrigade heeft naar aanleiding hiervan geen afspraken gemaakt met Holland2Stay over de huurprijs, de WOZ-waarde of de verdere afhandeling van de procedure. Het contact heeft zich beperkt tot het informeren over de uitkomst van de Huurcommissie en het kennisnemen van de reactie van Holland2Stay. Er zijn vanuit de Rijswijkse Pandbrigade dan ook geen toezeggingen gedaan of afspraken gemaakt over de verdere behandeling van de huurprijs of de eventuele juridische vervolgstappen door Holland2Stay

3. Op welk taxatierapport is de nieuwe WOZ-waarde gebaseerd? Hoe kan het dat de woz-waarde vóór overleg met Holland2Stay zo veel lager was? . De WOZ-waarden zijn niet op een taxatierapport gebaseerd. De nieuwe (verhoogde) WOZ-waarden zijn gebaseerd op gerealiseerde verkoopcijfers van vergelijkbare nieuwbouwappartementen die rond de waardepeildatum, 1 januari 2025, zijn verkocht.

4. Een ambtshalve verhoging van de woz-waarde is, voor zover bij ons bekend, zeldzaam. Opmerkelijk is dat de woz-waarde in veel gevallen bijna verdubbeld is. Waarom is hiervoor gekozen? Het betreft geen ambtshalve verhoging, maar een verhoging na een ontvankelijk bezwaar dat is ingediend door Bartels Consultancy. Een verhoging van een WOZ-waarde van zowel een ontvankelijk als een niet ontvankelijk bezwaar komt minder vaak voor dan een verlaging. De WOZ-waarden zijn verhoogd nadat deze opnieuw zijn beoordeeld op basis van gerealiseerde verkoopcijfers van vergelijkbare nieuwbouwappartementen die rond de waardepeildatum 1 januari 2025 zijn verkocht.

4.1 Is het college het met PRO Rijswijk eens dat bezwaarschriften die buiten de bezwaarperiode ingediend worden per definitie niet ontvankelijk zijn en niet behandeld dienen te worden? Het bezwaarschrift dat is ingediend door Bartels Consultancy is tijdig ingediend en ontvankelijk.

5. Hebben de bewoners van het complex nu wel de mogelijkheid om in bezwaar te gaan tegen de verhoging van hun woz-waarde? Zijn zij tijdig geïnformeerd? Ja de huurders hebben een procesbelang en kunnen tegen de verhoogde WOZ-waarden bezwaar aantekenen. De huurders zijn hier niet van op de hoogte gesteld.

6. Gezien de verwachte toename van middenhuur in de stad is de vrees dat dit soort misstanden onder de radar verdwijnen nog groter. Ziet het college een mogelijkheid om aan de voorkant te controleren, zodat huurders niet in lastige situaties vast komen te zitten en we afhankelijk zijn van handhaving? Zou een stap waarin de huur getoetst wordt ingebouwd kunnen worden in een vergunning?

Antwoord:
Het inbouwen van een dwingende huurprijstoets in een vergunning (zoals de huisvestingsvergunning) is juridisch **niet mogelijk**.

De *Huisvestingswet 2014* dient uitsluitend voor woonruimteverdeling. Een vergunning mag niet aan een huurder worden geweigerd omdat de verhuurder een te hoge huurprijs vraagt; daarmee zou de huurder immers worden gedupeerd om een overtreding van de verhuurder.

De vergunningverlening zelf kan dus niet als weigeringsinstrument dienen voor te hoge huren, maar kan wél fungeren als belangrijk signaal- en voorlichtingsmoment om misstanden vroegtijdig aan te pakken. De gemeente kan dan andere instrumenten inzetten:

Sturing en borging aan de voorkant via omgevingsplan:
Aan de voorkant van nieuwbouw- en ontwikkelprojecten stuurt de gemeente al op het behoud van betaalbaarheid. Sinds 2023 was de Verordening doelgroepen woningbouw gemeente Rijswijk van kracht, die inmiddels is opgenomen in het Omgevingsplan. Hiermee worden al vóór de bouw harde afspraken vastgelegd over het aandeel sociale en middenhuurwoningen, de maximale aanvangshuren, de doelgroepen én een minimale instandhoudingstermijn (zodat deze woningen gedurende langere tijd voor dit betaalbare segment behouden blijven). Dit biedt vooraf een juridisch kader richting ontwikkelaars en beleggers.

Proactief informeren van de (kandidaat)huurder:
De gemeente gaat bij de verlening van de huisvestingsvergunning de aanvrager actief informeren over hun rechten, het gemeentelijk meldpunt en de officiële Huurprijscheck van de Huurcommissie. Hierbij wordt huurders nadrukkelijk gewezen op de wettelijke mogelijkheid om de aanvangshuurprijs binnen 6 maanden na ingang van het contract met terugwerkende kracht te laten toetsen.

Proactief toezicht en handhaving (Wet goed verhuurderschap):
Wanneer bij de aanvraag van een huisvestingsvergunning huurovereenkomsten of WWS-puntentellingen worden overgelegd, toetst de gemeente voor de vergunning zelf alleen op toewijzingscriteria (zoals inkomen). Maar als uit de puntentelling blijkt dat er sprake is van een overtreding van de maximale WWS-prijs, dan kan dit intern direct worden doorgeleid naar de Pandbrigade. De vergunning voor de huurder blijft in stand, maar tegen de verhuurder kan wel een zelfstandig handhavingstraject gestart worden.
Dit betekent wel dat er aanvullende handhavingscapaciteit hiervoor beschikbaar moet zijn.