Hierbij ook mijn vragen:

D66 Rijswijk heeft de volgende vragen:

1. Welke afspraken zijn er tussen de investeerder en de gemeente of tussen de investeerder en de omwonenden in de buurt gemaakt over dit complex, bijvoorbeeld over de betaalbaarheid en de doelgroep? Bent u bekend met de signalen uit de buurt over overlast en niet-nagekomen beloftes van de verhuurder aan de buurt? En zo ja, wat kan het college hierin doen? Zo nee, kunt u toezeggen met de buurt in gesprek te gaan?

Antwoord:

Er zijn geen afspraken gemaakt tussen de eigenaar van het pand en de gemeente over de betaalbaarheid en de doelgroepen. Er is wel een differentiatie in de grootte van de woningen (2, 3 of 4 kamers). Daarover zijn afspraken gemaakt. Ook zijn wij niet op de hoogte van afspraken tussen de eigenaar van het pand en de omwonenden in de buurt.

Verder hebben wij het onderstaande overzicht van de politie ontvangen over de registraties in hun systeem met betrekking tot overlast en diefstal bij the Beatrix:

- Diefstal uit schuur/kelderbox 1x
- Diefstal fiets 3x
- Overige Diefstal 2x
- Diefstal bromfiets 1x
- Woonfraude 1x
- Jeugdoverlast 1x
- Overlast prostitutie 1x
- Overtreding vreemdelingenwet 1x
- Overlast drugs 1x
- Assistentie deurwaarder 2x
- Hulpverlening 1x
- Ruzie/twist 1x

Daarbij merken wij op dat vanuit de gemeente een unit in het betreffende pand is gesloten vanwege illegale prostitutie.

Tenslotte zijn wij niet op de hoogte van signalen van de buurt over niet-nagekomen beloftes van de verhuurder aan de buurt. In principe zijn afspraken tussen de verhuurder en de buurt een privaatrechtelijke kwestie. Het is aan de verhuurder om daarover verdere afspraken met buurtbewoners te maken. De buurtbewoners kunnen ook zelf afspraken maken met de verhuurder.

2. Welke taken, verantwoordelijkheden en mogelijkheden uit oa de wet betaalbare huur heeft het college indien blijkt dat er sprake is van een te hoge huur? Wat doet het college in het licht van haar verplichting in de wet betaalbare huur om erop toe te zien dat verhuurders in Rijswijk zich houden aan het Woningwaarderingsstelsel? Kunnen dergelijke situaties worden voorkomen aan de voorkant? Zo ja, kan het op een efficiënte manier voor zowel gemeente, investeerders en huurders?

Antwoord:

Op grond van de Wet goed verhuurderschap, zoals gewijzigd door de Wet betaalbare huur, heeft het college een wettelijke toezicht- en handhavingstaak bij overtredingen van de regels voor maximale huurprijzen. Sinds 1 januari 2025 kunnen gemeenten optreden wanneer verhuurders een huurprijs vragen die niet in overeenstemming is met het Woningwaarderingsstelsel (WWS). Dit geldt ook wanneer geen gebiedsgerichte verhuurvergunning is ingesteld.

De Rijswijkse Pandbrigade voert deze taak uit op basis van meldingen en signalen. Huurders kunnen bij het gemeentelijke meldpunt ongewenst verhuurgedrag melding doen van een vermoedelijk te hoge huurprijs of huurprijsverhoging, of wanneer de verplichte WWS-puntentelling ontbreekt.

Naar aanleiding van een melding beoordeelt de Rijswijkse Pandbrigade de situatie en verricht zij zo nodig nader onderzoek naar de huurprijsregels, de kenmerken van de woonruimte en de WWS-puntentelling. Bij vastgestelde overtredingen kan het college, afhankelijk van de aard en ernst, een waarschuwing geven of een handhavingstraject starten, eventueel gevolgd door een bestuurlijke boete.

De werkzaamheden zijn momenteel voornamelijk meldings- en signaal gestuurd. Er vinden nog geen structurele, gemeente brede proactieve controles op alle huurwoningen plaats. Daarom wordt ook ingezet op preventie en voorlichting.

De Wet betaalbare huur verplicht verhuurders om bij het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst de huurder te voorzien van de verplichte WWS-puntentelling. Dit bevordert transparantie over de kwaliteit en maximale huurprijs van de woning en helpt geschillen te voorkomen. Daarnaast heeft de Rijswijkse Pandbrigade een concept-plan

van aanpak en een communicatieplan opgesteld om huurders en verhuurders beter te informeren over de wettelijke regels, maximale huurprijzen en de mogelijkheden om een melding te doen. De verwachting is dat het plan van aanpak eind Q4 wordt afgerond. Door in te zetten op duidelijke informatie, correcte huurprijsberekeningen en het tijdig verstrekken van de WWS-puntentelling kunnen overtredingen zoveel mogelijk worden voorkomen. De Rijswijkse Pandbrigade blijft meldingen beoordelen en waar nodig toezicht- en handhavingsmaatregelen inzetten.

3. Kan de pandbrigade een zaak waar mogelijke meerdere woningen/casussen 'achter zitten' met prioriteit oppakken en uitzoeken?

Antwoord:

De Rijswijkse Pandbrigade kan niet in één keer een melding van 188 adressen volledig oppakken en onderzoeken. Wel is het mogelijk om meerdere afzonderlijke meldingen over woningen of casussen met prioriteit op te pakken en te beoordelen. Volgens de werkwijze van de Rijswijkse Pandbrigade, wordt binnen twee weken na ontvangst van een melding van ongewenst verhuurgedrag een eerste reactie gegeven. Vervolgens wordt de melding beoordeeld en wordt bepaald welke vervolgstappen passend en noodzakelijk zijn.

Wanneer er signalen zijn dat mogelijk sprake is van vergelijkbare situaties bij meerdere woningen, kunnen deze afzonderlijk worden gemeld en beoordeeld. De Rijswijkse Pandbrigade kan daarbij de samenhang tussen de meldingen betrekken en op basis van de aard en omvang van de signalen, de mogelijke gevolgen voor de betrokken huurders en de beschikbare capaciteit bepalen of en in welke volgorde nader onderzoek wordt uitgevoerd. Dit betekent dat meerdere afzonderlijke meldingen met prioriteit kunnen worden opgepakt, zonder dat deze worden samengevoegd tot één handhavingszaak. Iedere melding wordt afzonderlijk beoordeeld en waar nodig nader onderzocht.

Indien uit de beoordeling blijkt dat sprake is van een overtreding van de geldende wet- en regelgeving, kan het college binnen de wettelijke bevoegdheden passende vervolgstappen zetten.

Dan nog een aantal vragen aan het college naar aanleiding van de inbreng van mevrouw Oude Alink, want als ik het goed begrijp is er nog nog na de brief die we nu bespreken een huurverlaging geweest en daarna weer een verhoging van de WOZ waarde.

5. Begrijp ik dat goed? Klopt dat? Zo ja, wat betekent de individuele huurverlaging en vervolgens de verhoging van de WOZ-waarde voor de huur van deze en vergelijkbare woningen in dit complex?

De WOZ-waarden zijn verhoogd naar aanleiding van een bezwaarschrift tegen de vastgestelde WOZ-waarden door Bartels Consultancy, gemachtigde van de eigenaar

Rijswijk Van Markelaan B.V. De gemeente heeft de wettelijke taak WOZ-waarden voor het onroerend goed binnen de gemeentegrenzen vast te stellen op basis van de Wet WOZ, eventuele implicaties van deze vaststelling voor andere regelgeving staat hier los van.

6. Indien de huur voor deze woningen (weer) stijgt, komt de huur door de verhoging van de WOZ-waarde (weer) boven de grens voor betaalbare huur? Zo ja, wat betekent dit voor onze woningbouwopgave, moeten er dan niet meer middenhuurwoningen op een andere plek komen? Zo ja, waar komen deze?

De gemeente heeft de wettelijke taak WOZ-waarden voor het onroerend goed vast te stellen op basis van de Wet WOZ, eventuele implicaties van deze vaststelling voor andere regelgeving of opgaven staan hier los van.