

Aan de leden**Datum**

15 mei 2023

Ons kenmerk

U202300341

Lbr. 23/018

Telefoon

070-373 83 93

Bijlage(n)

1

Onderwerp

Invoering wet goed verhuurderschap

Geachte leden van college en gemeenteraad,

Op 1 juli 2023 treedt de Wet goed verhuurderschap in werking. Met de invoering van deze wet krijgen gemeenten een belangrijke rol bij het bevorderen van goed verhuurderschap. Zo moet iedere gemeente een meldpunt inrichten voor klachten over ongewenst gedrag van verhuurders en moeten gemeenten de wet gaan handhaven. Optioneel kan de gemeente besluiten tot lokale verboden over verhuur zonder vergunning. In deze ledenbrief informeren wij u over de gevolgen voor het gemeentelijke beleid.

Doel Wet goed verhuurderschap

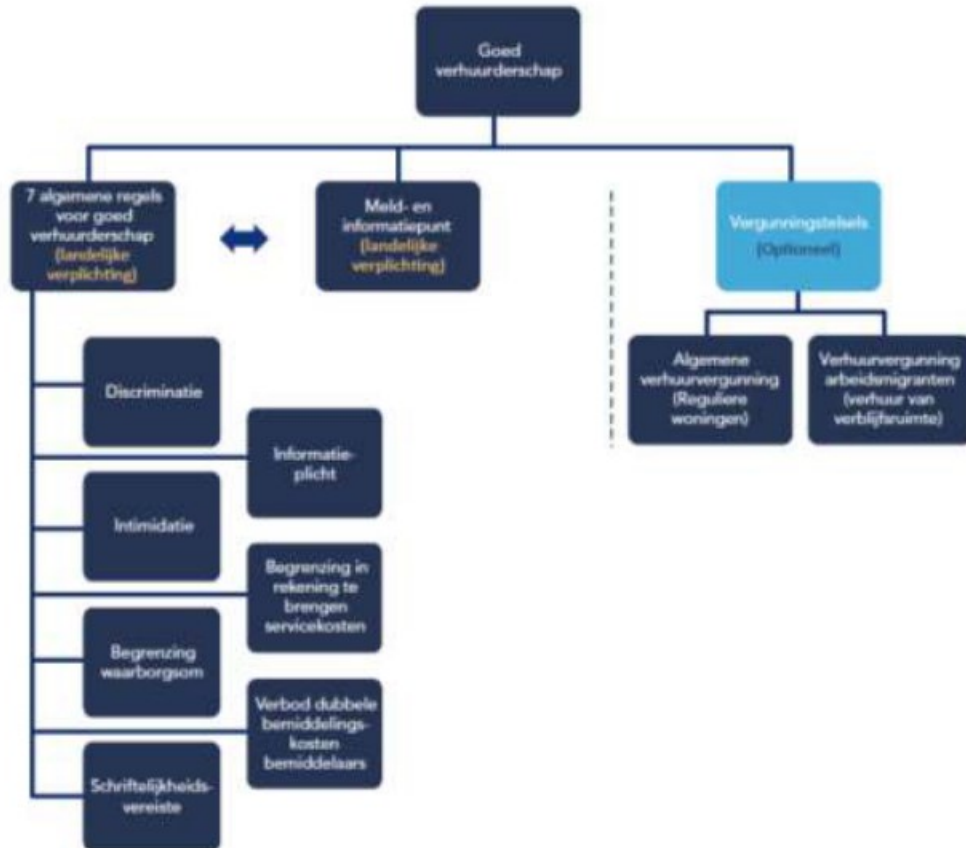
De Wet goed verhuurderschap (Wgv) is een reactie op problemen die zich voordoen op de huurmarkt zoals discriminatie, intimidatie en bedreiging, excessief hoge huren, hoge servicekosten en onrechtmatige huurcontracten. Het rijk komt met deze wet bovendien tegemoet aan de wens van veel gemeenten om te kunnen optreden bij misstanden op de lokale huurmarkt.

Het doel van het wetsvoorstel is om ongewenste verhuurpraktijken te voorkomen en tegen te gaan bij alle groepen huurders, waaronder arbeidsmigranten. Daarbij stelt de wet het gedrag van de verhuurder centraal. Hieronder vallen verhuurders van reguliere woonruimte (inclusief woningcorporaties), verhuurders van verblijfsruimte aan arbeidsmigranten en verhuurbemiddelaars. Deze normering van verhuurgedrag is nieuw. Gemeenten krijgen een rol bij het handhaven van deze normen.

3 instrumenten voor gemeenten

Om de doelstelling te kunnen bereiken, introduceert de wet 3 instrumenten. De inzet van deze 3 instrumenten is een taak van de gemeente. Elke Nederlandse gemeente moet een meldpunt inrichten én krijgt de taak om te handhaven bij verhuurders die zich niet houden aan de normen

voor goed verhuurderschap. Het is daarnaast optioneel voor gemeenten om een verhuurvergunning voor reguliere woonruimte of voor de huisvesting van arbeidsmigranten in te voeren.



1. Gemeentelijk meldpunt (verplicht)

Bij het door het college van burgemeester en wethouders in te stellen meldpunt kunnen huurders (inclusief arbeidsmigranten), woningzoekenden, omwonenden en anderen terecht met signalen en klachten over ongewenst gedrag van verhuurders of verhuurbemiddelaars. Daarmee vormt het meldpunt een belangrijke basis voor de gemeentelijke handhaving.

Verder biedt de gemeente via het meldpunt hulp in concrete situaties en worden woningzoekenden zo nodig doorverwezen naar andere bevoegde instanties zoals een huurteam (als dat in een gemeente aanwezig is), de gemeentelijke antidiscriminatievoorziening, de Huurcommissie, de klachtencommissie van de woningcorporatie of een juridisch loket of rechtswinkel.

Het meldpunt kan belegd worden bij een al bestaand meld-/informatiepunt van de gemeente. Het meldpunt kan, indien gewenst, door gemeenten gezamenlijk worden ingericht. Hierbij kunnen de gemeenten gebruikmaken van de mogelijkheden die de Wet gemeenschappelijke regelingen (Wgr) biedt. Het meldpunt moet laagdrempelig benaderbaar zijn, en kosteloos en anoniem melden van misstanden mogelijk maken.

2. *Handhaving algemene regels (verplicht)*

De Wgv stelt een basisnorm voor goed verhuurderschap vast door middel van landelijk geldende algemene regels. In de algemene regels, artikel 2 van de wet, is beschreven wat onder goed verhuurderschap wordt verstaan. Een deel van de regels richt zich inhoudelijk op het voorkomen en tegengaan van discriminatie en intimidatie. Daarnaast zijn er regels die de zelfredzaamheid van huurders moet vergroten en extra kosten voor huurders beperkt.

Het college is belast met de handhaving van de wet. Handhaving begint met toezicht: een door het college aangewezen toezichthouder start een onderzoek. De aanleiding voor zo'n onderzoek kan zijn:

- een door het meldpunt ontvangen melding/verzoek om handhaving;
- een melding uit de gemeentelijke organisatie of een melding van een andere overheidsinstantie;
- een melding van een maatschappelijke organisatie of andere niet-overheid partij;
- een gemeentelijk handhavingsprogramma op basis waarvan bijvoorbeeld steekproefsgewijze controles worden uitgevoerd.

Handhaving vindt plaats langs de escalatieladder, zoals ook in de [Handreiking](#) is uitgewerkt. Het laatste stapje van de escalatieladder is, bij handhaving van de algemene regels en de handhaving op de verhuurvergunning, de inbeheername als ultimum remedium. Er is voor dit instrument gekozen, omdat daarmee de huurder het meest wordt beschermd tegen het ongewenste verhuurgedrag van de verhuurder die van bewezen slecht gedrag is en blijft.

3. *Verhuurvergunning regulier en arbeidsmigranten (optioneel)*

Ondanks de algemene regels voor goed verhuurderschap zal er altijd een groep verhuurders met ongewenst verhuurgedrag zijn. Vaak clusteren gevallen van ongewenst verhuurgedrag zich in bepaalde gebieden, waardoor de leefbaarheid in die gebieden onder druk komt te staan. Voor die gebieden kan de gemeente een verbod op het zonder verhuurvergunning verhuren van bepaalde categorieën van woonruimte invoeren (de algemene verhuurvergunning).

Daarnaast kan een verbod op het zonder verhuurvergunning verhuren van verblijfsruimten voor arbeidsmigranten (de verhuurvergunning arbeidsmigranten) worden ingevoerd. Deze vergunning is interessant voor gemeenten waar veel arbeidsmigranten verblijven of voor gemeenten waar problemen rond de huisvesting van arbeidsmigranten zijn vastgesteld.

Deze wet biedt gemeenten dus de mogelijkheid om 2 soorten verhuurvergunning in te voeren:

1. De algemene verhuurvergunning voor te bepalen categorieën reguliere woonruimten. Deze is gebiedsgebonden en geldt alleen voor de aangewezen gebieden.
2. De verhuurvergunning arbeidsmigranten voor verblijfsruimten. Deze vergunning kan ingevoerd worden voor het gehele grondgebied van de gemeente.

De gemeenteraad kan besluiten om een of beide verhuurvergunningen in te voeren. Dat doet de raad door vaststelling van een verhuurverordening. De VNG publiceert hiervoor een modelverordening. In de verhuurverordening bepaalt de gemeenteraad dan dat het verboden is om zonder vergunning woonruimte of verblijfsruimte te verhuren. Ook bepaalt de gemeenteraad welke voorwaarden aan deze verhuurvergunning(en) verbonden worden. Deze voorwaarden volgen uit de wet. Bestaande bepalingen met betrekking tot een verhuurvergunning, bijvoorbeeld vastgelegd in de Algemene plaatselijke verordening, komen van rechtswege te vervallen met deze nieuwe wet.

De voorwaarden die verbonden kunnen worden aan de verhuurvergunning arbeidsmigranten zien specifiek toe op de verbetering van leefomstandigheden van deze specifieke groep. Zo kan de voorwaarde verbonden worden dat een arbeidsmigrant moet beschikken over een eigen verblijfsruimte (slaapkamer) en kan voorgeschreven worden welke voorzieningen in de huisvesting aanwezig moeten zijn, afgezet tegen het aantal verblijvende personen. Hiermee kunnen gemeenten sturen op kwalitatief goede huisvesting voor arbeidsmigranten.

Tijdpad

Op 1 juli 2023 treedt de wet in werking. Vanaf deze datum gelden de algemene regels voor alle verhuurders. Verder moeten gemeenten een gemeentelijk meldpunt inrichten zodat signalen over slecht verhuurderschap kunnen worden ontvangen en opgevolgd. Om gemeenten in de gelegenheid te stellen dit zorgvuldig vorm te geven, is er ruimte om daarvoor indien nodig tot uiterlijk 1 januari 2024 de tijd te nemen. Het wordt aanbevolen het meldpunt eerder gereed te hebben. De invoering van de verhuurvergunning is niet verplicht voorgeschreven en daarom ook niet gehouden aan voornoemde datum.

Financiering

Met het meldpunt en de handhavingsbevoegdheden krijgen gemeenten een verplichte extra taak. Voor het uitvoeren van deze extra taak worden gemeenten gecompenseerd. Op basis van onderzoek is geconcludeerd dat gemeenten incidenteel € 9,1 miljoen en structureel € 12,4 miljoen nodig hebben om de nieuwe verplichte taak uit te voeren. Deze bedragen zijn al opgenomen in de rijksbegroting. De structurele uitkering is met ingang van 2023 via het gemeentefonds uitgekeerd.

De bijdrage ten behoeve van de invoering wordt uitbetaald via een doeluitkering in de eerste helft van 2023. Voor de in- en uitvoering van de optionele verhuurvergunningen krijgen gemeenten geen vergoeding. Het is mogelijk om voor het in behandeling nemen van die vergunningaanvragen leges te heffen. Het is daarbij raadzaam de belastingafdeling van de gemeente ook in te lichten over de wijzigingen.

Ondersteuning vanuit VNG

De VNG ondersteunt gemeenten bij de implementatie van de Wet goed verhuurderschap. Op 4 april heeft een webinar plaatsgevonden waarin de contouren van de wet zijn toegelicht. Dit webinar kunt u terugkijken op [YouTube](#). Verder publiceert de VNG de [Handreiking goed verhuurderschap](#). Begin juni 2023 volgt nog de modelverordening. Tot slot organiseert de VNG, in samenwerking met het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 4 fysieke regiobijeenkomsten in [Rotterdam \(16 mei\)](#), [Eindhoven \(8 juni\)](#), [Deventer \(14 september\)](#) en Heerenveen. De overige data en tijden worden nog richting alle leden van de VNG gecommuniceerd.

Daarnaast zal het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties een communicatietraject opstarten, waarbij digitaal communicatiemiddelen beschikbaar zullen worden gesteld over de Wet goed verhuurderschap, waarvan gemeenten gebruik kunnen maken. Gemeenten kunnen desgewenst ook zelf het communicatietraject nu al opstarten.

Evaluatie

De wet wordt over 3 jaar geëvalueerd. Vanuit de VNG zijn wij ook scherp op de uitvoerbaarheid en handhaafbaarheid van deze wet. Daarover gaat de VNG graag met haar leden in gesprek.

Bijlagen

Deze ledenbrief bevat 1 bijlage:

Bijlage 1 - [Handreiking goed verhuurderschap](#)

Vragen

Neem contact op met de VNG via info@vng.nl of het ondersteuningsteam arbeidsmigranten van de VNG via arbeidsmigranten@vng.nl.

Met vriendelijke groet,

Vereniging van Nederlandse Gemeenten



mr L.K. Geluk
Algemeen directeur