gemeente Opsterland

Aan de Gemeenteraad

Uw kenmerk:	Uw brief van:	Ons kenmerk	Behandeld door:	Telefoon	Bijlagen:
	17 december 2024	0086168497	Hinke Veenstra	(0512) 386 222	-

Onderwerp:
Wijzigen meldpunt Wet goed verhuurderschap

Beetsterzwaag, 17 december 2024
Verzonden op: 19 december 2024

Geachte raad,

De Wet goed verhuurderschap geeft duidelijkheid aan verhuurders en verhuurbemiddelaars en biedt huurders bescherming: wat mag en wat mag niet? Gemeenten hebben sinds 1 juli 2023 de bevoegdheden om verhuurders aan te spreken als zij zich niet houden aan de algemene regels van goed verhuurderschap zoals gesteld in deze wet. Ongewenst verhuur gedrag is bijvoorbeeld te hoge servicekosten vragen, intimidatie en discriminatie en een huurovereenkomst niet schriftelijk vastleggen. Elke gemeente heeft daarom sinds 1 januari 2024 een meldpunt waar (potentiële) huurders zich kunnen melden. Op 1 juli 2024 is de Wet betaalbare huur inwerking getreden. De Wet betaalbare huur regelt ook wijzigingen in de Wet goed verhuurderschap. Door de toevoeging van algemene regels die toezien op huurprijsbescherming, heeft de gemeente per 1 januari 2025 ook de mogelijkheid om te handhaven op huurprijzen.

Goed verhuurderschap
Bij ingang van de Wet goed verhuurderschap per 1 juli 2023 was er sprake van zeven algemene regels voor goed verhuurderschap. Die gaan over discriminatie, intimidatie, regels over waarborgsom, huurovereenkomst schriftelijk vastleggen met daarbij schriftelijke informatievoorziening, richtlijnen voor servicekosten en verhuurbemiddelaars mogen geen dubbele kosten in rekening brengen.

Door de Wet betaalbare huur komen er twee algemene regels bij:

1) Het woningwaarderingsstelsel (WWS) wordt dwingend voor het laag- en middensegment. Hierdoor wordt de maximale huur bepaald voor woningen aan de hand van een puntensysteem (het woningwaarderingsstelsel).

Elke verhuurder houdt zich aan het puntensysteem als de woning minder dan 187 punten heeft. Boven deze grens is het niet verplicht om de prijs uit het puntensysteem te volgen. Maar onder deze grens kan de gemeente handhaven als de verhuurder zich er niet aan houdt. Een huur van 186 punten staat gelijk aan €1.157,95 per maand (prijspeil 1-7-2024). Dit geldt in het middensegment alleen bij nieuwe contracten. In het laagsegment is deze regel nu al van toepassing bij woningen met een huur lager dan de liberalisatiegrens. Voor woningen die nu eigenlijk wel horen tot het laagsegment maar een huur hebben die daar boven ligt, gaat deze regel gelden vanaf 1 juli 2025 (overgangsperiode).

gemeente Opsterland

2) Een verhuurder mag geen huurverhoging voorstellen die hoger is dan wettelijk toegestaan: Jaarlijks stelt de rijksoverheid dit percentage vast. Overigens geldt deze regel tot 1 mei 2029 ook voor het middensegment huurovereenkomsten (woningen met maximaal 186 WWS punten) vanwege de tijdelijke Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten (Wmhgh). Dat betekent dat elke huurder zich kan wenden tot de huurcommissie of de gemeente.

Daarnaast komt er een verplichting bij voor verhuurders voor wat betreft informatievoorziening. Elke huurder moet bij aanvang van het huurcontract geïnformeerd worden over het aantal WWS-punten dat bij de woning hoort, ongeacht of de huur wel of niet gereguleerd is, door middel van het woningwaarderingsstelsel.

Wijzigen meldpunt Wet goed verhuurderschap
Om de rol van toezichthouder in te vullen, dient elke gemeente een meldpunt in te richten en het meldpunt dient laagdrempelig te zijn. Gemeente Opsterland heeft reeds een meldpunt sinds 1 januari 2024. Door de Wet betaalbare huur en daarmee de wijziging van de Wet goed verhuurderschap, wordt het gemeentelijk meldpunt uitgebreid met twee opties om een melding over te doen. Vanaf 1 januari 2025 kunnen huurders van particuliere verhuurders en corporaties ook bij de gemeente terecht indien zij vermoeden een te hoge huur te betalen (gelet op het aantal WWS punten) en indien de jaarlijkse huur verhoging niet conform de vastgestelde normen gaat. Dit geldt alleen voor huurcontracten afgesloten na ingang van de Wet betaalbare huur op 1 juli 2024.

Voor de procedure zetten we in op het principe van de lerende organisatie
Het bestaande meldpunt is bijna een jaar actief. In die periode zijn er drie meldingen binnen gekomen die geen betrekking hebben op de wet goed verhuurderschap. Concreet hebben we nog geen ervaring opgedaan met de werking van de Wet goed verhuurderschap. Daarom zetten we wederom in op het principe van de lerende organisatie. Er vindt regelmatig overleg plaats met de omliggende gemeenten in regio Zuidoost Friesland. Ook daar zijn de ervaringen nog minimaal met deze meldingen. We blijven ervaringen uitwisselen en sturen bij waar nodig.

Vragen?
Wanneer u naar aanleiding van deze brief vragen heeft, dan kunt u contact opnemen met Hinke Veenstra van het team Wonen en Werken. Zij is bereikbaar op telefoonnummer 0512 – 386222 of per mail hinke.veenstra@opsterland.nl.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,
de gemeentesecretaris,

Sandra van 't Hooge

de burgemeester,

Andries Bouwman

Postbus 10.000
9244 ZP Beetsterzwaag
Hoofdstraat 82
9244 CR Beetsterzwaag
T (0512) 386 222
F (0512) 381 875
E gemeente@opsterland.nl
I www.opsterland.nl
IBAN NL82 BNGH 028.50.06.606
BTW NL001950149B01