



Raadsvoorstel

Datum 11 september 2024

Onderwerp Implementatie Huurteam Zwolle
Versienummer 1.0

Portefeuillehouder Dorrit de Jong

Samenvatting

In november 2023 is de raad geïnformeerd over de integrale aanpak van misstanden op de huurmarkt door de implementatie van de Wet goed verhuurderschap. De gemeente Zwolle wil deze implementatie combineren met de start van een pilot voor een huurteam. Adviesbureau Stade heeft een verkenning uitgevoerd naar de inzet van een huurteam, waarbij zij adviseren om te starten met een tweejarige pilot van een huurteam+. Dit stadsbrede huurteam zal als onafhankelijke stichting worden ingericht en worden gecombineerd met een meldpunt voor de Wet goed verhuurderschap en de Wet betaalbare huur.

Financiële gevolgen

Betreft doel	621 Een passend woningaanbod
Begroting wijzigen	Nee
Budgetnummer	Nog niet bekend

Bijlagen

- Verkenning potentie huurteam+ gemeente Zwolle | 31 juli 2024

Openbaarheid

- ☒ Openbaar
☐ Geheim

De raad wordt voorgesteld te besluiten om:

1. Te starten met de pilot huurteam+: een stadsbreed huurteam gecombineerd met een meldpunt voor de Wet goed verhuurderschap en de Wet betaalbare huur.



Datum

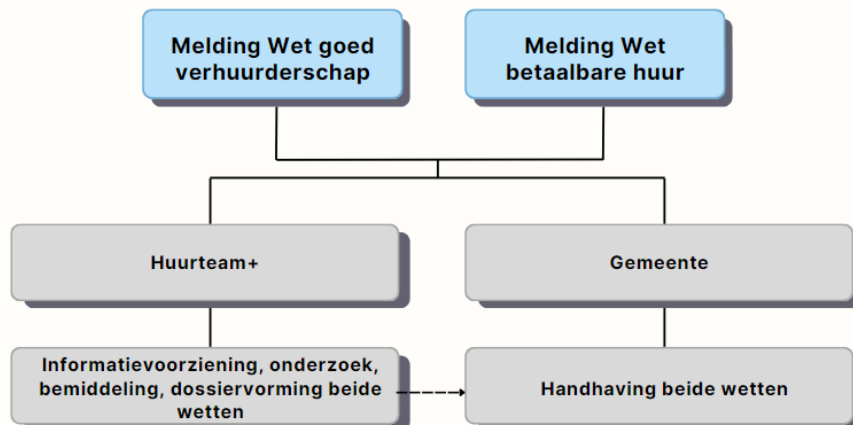
11 september 2024

Inleiding

In november 2023 is de raad geïnformeerd over de kans die wordt gezien voor een integrale aanpak van misstanden op de huurmarkt door de implementatie van de Wet goed verhuurderschap en de start van een pilot voor een huurteam in de breedte te combineren. Met de ingang van de Wet goed verhuurderschap op 1 juli 2023 moet de gemeente handhaven op de negen wettelijk vastgelegde regels voor goed verhuurderschap. Via een meldpunt kunnen inwoners meldingen of 'verzoeken tot handhaving' doen. Daarnaast is op 1 juli 2024 de Wet betaalbare huur ingegaan. Door deze wet krijgt de gemeente een rol in het toezien op servicekosten, maximale huurverhoging en maximale huurprijs. Omdat uit de Wet betaalbare huur vergelijkbare taken voortvloeien voor de gemeente kan de implementatie van deze wet ook worden meegenomen in de integrale aanpak van misstanden op de huurmarkt.

Adviesbureau Stade is in 2024 gestart met een verkenning naar de inzet van een huurteam. In de verkenning is gesproken met een brede groep van 28 respondenten. Deze gesprekken, verrijkt met data, leiden tot de bevinding dat er voldoende potentie is voor een huurteam in Zwolle. Een huurteam kan daarbij op verschillende manieren vorm krijgen: in een 'beperkte variant', een 'gewone variant' of in een 'plus(+) variant'. In de verkenning wordt geadviseerd om een tweejarige pilot te starten met een huurteam+. Deze vorm van het huurteam richt zich op alle huurders in Zwolle. Daarbij verzorgt het team ook informatievoorziening, onderzoek, bemiddeling en dossiervorming in het kader van de uitvoering van de Wet goed verhuurderschap en de Wet betaalbare huur.

Schema 1: Verdeling taken Wet goed verhuurderschap en Wet betaalbare huur



Het huurteam+ heeft meerdere voorbereidende taken in binnenkomende meldingen voor de Wet goed verhuurderschap en de Wet betaalbare huur. De inzet daarvan is ondersteuning van de huurder maar tevens zoveel mogelijk in het voortraject het oplossen van meldingen zodat daadwerkelijke handhaving door de gemeente wordt voorkomen. Indien het toch aankomt op handhaving, wordt het resultaat van het voortraject doorgezet naar de gemeente. De gemeente voert het daadwerkelijke handhaven uit, omdat wettelijk gezien enkel de gemeente kan optreden.

Kader

- [Wet goed verhuurderschap](#) | 1 juli 2023
- [Wet betaalbare huur](#) | 1 juli 2024
- [Raadsinformatienota implementatie Wet goed verhuurderschap](#) | 20 november 2023



Datum

11 september 2024

Beoogd effect

Het instellen van een huurteam+ kan bijdragen aan een gezondere en meer gebalanceerde huurmarkt, waarin woningzoekenden, huurders en arbeidsmigranten worden geholpen bij ongewenste verhuurpraktijken. Het helpt huurders om hun rechten te kennen en idealiter werkt dit door in een afname van ongewenste verhuurpraktijken. Een huurteam vormt één ingang voor informatie, doorverwijzing en meldingen in geval van klachten en huurmisstanden. De variant 'huurteam+' kan een bijdrage leveren aan de taken van de gemeente inzake de Wet goed verhuurderschap en de Wet betaalbare huur. Met de inzet van het huurteam worden binnenkomende meldingen voor beide wetten aan de voorkant effectief en efficiënt opgepakt. Dit bespaart tijd en middelen binnen het gemeentelijk apparaat, omdat vraagstukken worden opgelost en geen handhaving meer nodig is.

Argumenten**1.1 Een huurteam+ bevordert een veilige en leefbare woonsituatie voor woningzoekenden, huurders en arbeidsmigranten**

Het starten van deze pilot is conform de aanbeveling van het onderzoek van kwartiermaker Stade. Het onderzoek toont aan dat er voldoende potentie is voor een huurteam. Met de keuze voor de start van de pilot huurteam+ wordt er een stadsbrede onafhankelijke stichting opgericht. Het oprichten van dit team schept duidelijkheid aan de Zwolse huurders omdat er een herkenbaar punt is waar zij terecht kunnen met vragen over huurzaken. Het huurteam+ spant zich als onafhankelijke partij specifiek in voor de huurder. Zij worden ondersteund in vragen of problemen die zich voordoen met hun verhuurder. Door te starten met de brede aanpak van het huurteam+ wordt gaandeweg duidelijk welke dienstverlening en communicatie bij de bepaalde groepen huurders in Zwolle past. Via het aantal en het soort verzoeken kan worden gekeken waar de accenten moeten komen te liggen en waar op- of afgeschaald kan worden.

1.2 Bijdrage aan de uitvoering nieuwe landelijke wetgeving

De inzet van een huurteam+ draagt bij aan de uitvoering van de nieuwe gemeentelijke taken in de Wet goed verhuurderschap en de Wet betaalbare huur. Met de ingang van deze wetten heeft de gemeente een nieuwe taak gekregen in het privaat recht. Voor de opvolging van meldingen zijn er andere competenties en profielen nodig dan op dit moment binnen de organisatie beschikbaar zijn. Een huurteam+ draagt bij aan een effectieve en efficiënte afhandeling van binnenkomende handavingsverzoeken, doordat het team al een groot deel van de inhoudelijke voorbereiding op zich neemt. Dit loopt van informatievoorziening, onderzoek, bemiddeling tot dossieropbouw. Het handhaven op de Wet goed verhuurderschap en de Wet betaalbare huur blijft, zoals eerder benoemd, uitsluitend een taak die de gemeente uitvoert.

Alternatieve mogelijkheden

- Het starten met een pilot voor een huurteam als 'beperkte variant'. De beperkte variant richt zich enkel op particuliere verhuur en met name op kamerverhuur. De focus ligt op stadsdelen waar deze wooneenheden deze het meest worden aangeboden. De ondersteuning van een dergelijk huurteam loopt van informatievoorziening, via onderzoek en bemiddeling tot aan begeleiding naar de Huurcommissie. Wegens de beperkte scope van deze vorm is het niet voor de hand liggend om dit huurteam te combineren met de Wet goed verhuurderschap en de Wet betaalbare huur.
- Het starten met een pilot voor een huurteam als 'gewone variant'. De gewone variant richt zich op alle huurders in Zwolle. Hierin worden huurders van woningcorporaties niet uitgesloten van ondersteuning. De ondersteuning van een dergelijk huurteam loopt van informatievoorziening, via onderzoek en bemiddeling tot aan begeleiding naar de Huurcommissie en de kantonrechter. In deze variant voert het huurteam geen taken rondom de Wet goed verhuurderschap en de Wet betaalbare huur uit en dat is wat wij wel beogen.



Datum 11 september 2024

- Niet starten met een pilot voor een huurteam. Hiermee komt er geen nieuw platform waar huurders terecht kunnen met vragen over huurzaken. Alle taken die voortvloeien uit de Wet goed verhuurderschap en de Wet betaalbare huur moeten in deze situatie worden uitgevoerd door de gemeentelijke organisatie.

Maatschappelijk draagvlak & participatie

Stade Advies heeft gesprekken gevoerd met een groot aantal stakeholders om te zien wat een huurteam kan betekenen voor Zwolle. In totaal zijn er 28 stakeholders gesproken die bestonden uit vertegenwoordigers van huurdersorganisaties, jongerenorganisaties, gemeente, woningcorporaties, particuliere verhuurders, welzijns- en wijkorganisaties en andere betrokkenen op het gebied van huurrecht, wonen, welzijn en zorg. Alle gesproken respondenten waren voorstander voor het instellen van een huurteam. Daarbij is er ook al een eerste inventarisatie gemaakt of respondenten willen participeren door mee te denken over de uiteindelijke vormgeving van het huurteam. Een aantal partijen hebben aangegeven graag mee te denken.

Communicatie

De communicatie over het huurteam+ naar de huurders in Zwolle krijgt nader vorm als er wordt ingestemd met het starten van de pilot. Op dat moment gaat kwartiermaker Stade aan de slag met een implementatieplan waarin de communicatie met de huurders wordt meegenomen. Als het huurteam+ is opgericht en wordt ingesteld zal de gemeentelijke website worden aangevuld met informatie over het huurteam+ en op de webpagina van het meldpunt 'Klachten en huurmisstanden' naar hen doorverwijzen. Daarnaast wordt het opzetten van een communicatiecampagne meegenomen bij de daadwerkelijke implementatie van het huurteam. De kosten hiervoor zijn meegenomen het totaalbedrag van de implementatie.

Financiën

De kosten voor het implementeren van het huurteam+ zijn eenmalig €102.500,-. De jaarlijkse structurele kosten van het huurteam zijn €115.000,-. Voor het behandelen van 100 extra verzoeken gerelateerd aan de Wet goed verhuurderschap en de Wet betaalbare huur gelden variabele kosten van €25.000,-. In de jaarlijkse kosten van het huurteam wordt uitgegaan van 1,8 fte en 10 vrijwilligers. De opzet van een huurteam met een groot aantal vrijwilligers is eerder door Stade Advies uitgevoerd in de gemeente Utrecht. Als er bij de implementatie van het huurteam blijkt dat er niet genoeg vrijwilligers beschikbaar zijn, wordt er samenwerking gezocht met Windesheim. Het huurteam biedt dan een stageplek voor studenten van de opleiding Rechten.

De implementatie, structurele en eventuele variabele kosten voor de tweejarige pilot van het huurteam+ worden gedekt vanuit verschillende middelen die het Rijk beschikbaar stelt voor de Wet goed verhuurderschap en de Wet betaalbare huur. Het Rijk financiert eenmalig bedragen via een doeluitkering voor de implementatie van beide wetten. Daarnaast draagt het Rijk via het Gemeentefonds bij aan structurele uitvoeringskosten. Voor de Wet goed verhuurderschap geldt dit vanaf 2023 en voor de Wet betaalbare huur vanaf 2024. In de begroting 2024 was daarnaast al eenmalig een bedrag beschikbaar voor de inzet van een kwartiermaker, het samenstellen van een huurteam en het inrichten van de lokale samenwerkingen.

Naast het oprichten van het huurteam+ dient er intern een toezichthouder te worden aangesteld. Tevens is er juridische ondersteuning nodig. Voor de duur van de pilot kunnen de interne kosten worden



Datum 11 september 2024

gefinancierd uit de rijksbijdrage. Nadat de pilot voor het huurteam+ in 2027 afloopt moet uit een evaluatie blijken of deze opzet wordt doorgezet, of dat er wordt gekozen voor een alternatief.

Risico's

- Huurders kunnen het meldpunt zien als een platform voor alle mogelijke conflicten die kunnen voorkomen tussen verhuurder, bemiddelaar en huurder. Dit kan leiden tot te hoge verwachtingen.
- Mogelijk blijkt na de oprichting van het huurteam+ dat er weinig meldingen binnenkomen. In dat geval kan gebaseerd op het soort verzoeken en het aantal binnenkomende verzoeken worden gekozen om het huurteam+ af te schalen.

Vervolg

Na besluit om te starten met een pilot huurteam+ stelt kwartiermaker Stade Advies een implementatieplan op. De planning omtrent het huurteam+ zal er als volgt uitzien:

Planning

Wat	Wie	Gereed
Implementatieplan huurteam+	Kwartiermaker Stade Advies	Q4 2024
Informeren van de Raad over binnengekomen meldingen betreft Wet goed Verhuurderschap	Team Wonen	Q4 2024
Uitvoering implementatie en huurteam+ op weg helpen.	Kwartiermaker Stade Advies	Q2 2025
Start huurteam	Huurteam+	1 juli 2025
Evaluatie werking Meldpunt WGV en inzet huurteam+	Team Wonen	Q4 2025

Na het opstellen van het implementatie plan wordt de raad hierover geïnformeerd via de Woonbrief 2024.

Openbaarheid

Openbaar

Burgemeester en wethouders van Zwolle

Burgemeester, Peter Snijders

Secretaris, Dick Emmer.