

Raadsinformatiebrief

Datum	12 december 2023
Onderwerp	Invoering meldpunt op grond van de wet goed verhuurderschap
Zaaknummer	Z23 - 270737
Documentnr.	UIT/23 - 588863

Inleiding

Per 1 juli 2023 is de Wet goed verhuurderschap (Wgv) in werking getreden. Aanleiding voor deze wet is dat er bij de verhuur van woningen regelmatig misstanden voorkomen en dat de mogelijkheid om integraal richting een verhuurder op te treden ontbreekt. Het doel van de wet is om ongewenste verhuurpraktijken te voorkomen en tegen te gaan, en woningzoekenden, huurders en arbeidsmigranten te beschermen. Het voorstel richt zich tot verhuurders van reguliere woonruimte (inclusief woningcorporaties), verhuurders van verblijfsruimte en verhuurbemiddelaars.

De wet introduceert een basisnorm voor goed verhuurderschap. Elke verhuurder of woningcorporatie moet hieraan voldoen. Daarnaast hebben gemeenten de taak en bevoegdheden gekregen om bij verhuurders, niet zijnde woningcorporaties, en verhuurbemiddelaars te handhaven op de algemene regels voor goed verhuurderschap. Op grond van deze wet dient het college tevens een gemeentelijk meldpunt in te stellen waar klachten over ongewenst verhuurgedrag kunnen worden gemeld. Het gaat daarbij om klachten van huurders, maar ook van woningzoekenden en omwonenden. Elke Nederlandse gemeente moet dit meldpunt voor 1 januari 2024 ingesteld hebben. Dit meldpunt moet laagdrempelig en kosteloos zijn, waarbij eventueel ook anoniem gemeld kan worden. Verhuurders moeten vanaf 1 juli 2024 hun huurders altijd informeren over dit meldpunt. De gemeente kan handhaven wanneer zij hier niet aan voldoet.

De algemene regels voor goed verhuurderschap zijn:

- Het onthouden van iedere vorm van discriminatie door middel van een transparant selectieproces, objectieve selectiecriteria, motivering keuze huurder en een vastgelegde werkwijze ter voorkoming van discriminatie;
- Het onthouden van iedere vorm van intimidatie;
- Regels omtrent de waarborgsom en servicekosten;
- Schriftelijk vastleggen van de huurovereenkomst;
- De huurder schriftelijk informeren over de rechten en plichten ten aanzien van het gehuurde, de contactgegevens van een contactpunt waar de huurder terecht kan en de servicekosten en waarborgsom;
- Verbod op dubbele bemiddelingskosten;
- Aparte arbeids- en huurovereenkomst voor arbeidsmigranten en informatie in een taal die de arbeidsmigrant begrijpt.

Daarnaast heeft de gemeente met deze wet de mogelijkheid om een verhuurvergunning in te stellen. Of het instellen van een verhuurvergunning in de gemeente Vught mogelijk en of wenselijk is, zou na een redelijke termijn nader onderzocht kunnen worden op basis van meldingen die gedaan zijn via het meldpunt. Dit is gedeeltelijk ook afhankelijk van de hoeveelheid en het type meldingen die bij het meldpunt worden gedaan.

Inhoudelijk

Vanaf 1 juli 2023 is de Wet goed verhuurderschap van kracht. Op grond van die wet moeten burgemeester en wethouders uiterlijk 1 januari 2024 een meldpunt ingesteld hebben. Met dit besluit wordt aan deze wettelijke verplichting voldaan. Burgers, organisaties en instellingen kunnen dan bij dit meldpunt een melding doen over ongewenst verhuurgedrag in de gemeente. Zo nodig kan de klacht doorgezet worden of de melders doorverwezen worden naar andere bevoegde instanties, zoals anti-discriminatievoorziening RADAR, de landelijke Huurcommissie, de klachtencommissie van de woningcorporaties. Tevens zal op de gemeentelijke website meer informatie geplaatst worden over de algemene regels van goed verhuurderschap en waarvoor men zich bij de gemeente kan melden. Afdeling communicatie zal via de gemeentelijke website informatie verstrekken over de Wet goed verhuurderschap en het gemeentelijke meldpunt.

In de gemeente Vught was er nog geen meldpunt waar klachten in het kader van ongewenst verhuurgedrag gemeld konden worden. Ook is er geen ander gemeentelijk meldpunt waarbij aangesloten kan worden. Daarom wordt in het kader van deze wet een nieuw meldpunt ingesteld, namelijk meldpunt goed verhuurderschap.

De meldingen zelf zullen in eerste instantie binnen komen bij afdeling juridische zaken. Het voordeel daarvan is dat zij kunnen beoordelen of het gaat om een melding of handhavingsverzoek en dat meldingen die bijvoorbeeld gaan over huurovereenkomsten mogelijk meteen opgepakt kunnen worden. Naast het doorzetten of doorverwijzen van meldingen naar externe partijen, zal een deel van de meldingen mogelijk ook worden doorgezet naar andere interne afdelingen. Zo zullen er in de praktijk meldingen zijn die beter opgepakt kunnen worden door bijvoorbeeld afdeling wonen of handhaving.

Het is niet op voorhand bekend hoeveel en wat voor soort meldingen er binnen komen, of het meldpunt voldoet aan de verwachtingen van inwoners en organisaties binnen de gemeente en volstaan kan worden met de huidige handhavingscapaciteit. Daarom wordt het meldpunt jaarlijks geëvalueerd. Eind 2024 kan dan mede bepaald worden of het meldpunt in deze vorm volstaat, aangepast moet worden en de beschikbare handhavingscapaciteit voldoet.

Elke verhuurder, inclusief woningcorporaties, moet de huurder informeren over het gemeentelijke meldpunt. Hierbij geldt bovendien dat elke gemeente kan handhaven indien de verhuurder deze contactgegevens niet verstrekt. Verhuurders kunnen kennisnemen van het collegebesluit, en worden daarnaast geïnformeerd zodat zij beter in staat zijn om deze wettelijke bepaling uit kunnen voeren. Hierbij moet wel de kanttekening geplaatst worden dat met name kleine verhuurders mogelijk niet geïnformeerd worden. Er is immers geen registratie van verhuurders en in feite kan iedereen die beschikt over woonruimte deze te huur aanbieden.

Standpunt / Besluit college van B en W

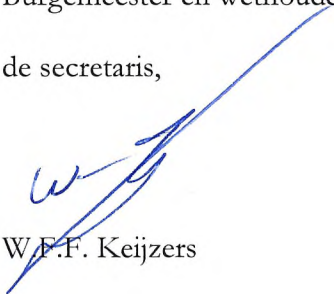
Het instellen van het meldpunt volgt uit een wettelijke verplichting waar elke gemeente aan moet voldoen. Bovendien geeft het college hiermee duidelijkheid aan huurders, maar ook woningzoekenden en omwonenden, waar zij terecht kunnen met meldingen in de gemeente.

Financieel

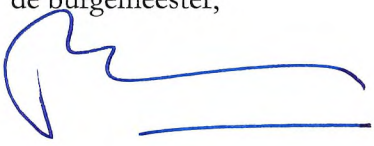
Via het gemeentefonds (decembercirculaire 2022) is een structurele bijdrage toegekend van circa € 20.000 per jaar om invulling te geven aan deze wetgeving. Daarnaast is er via het gemeentefonds (meicirculaire 2023) een incidentele aanvullende uitkering binnengekomen van € 10.525. Deze middelen zijn niet geoormerkt. De Wet goed verhuurderschap is binnen de bestaande capaciteit geïmplementeerd in de gemeentelijke organisatie. Aangezien er dus geen extra kosten verbonden zijn aan het ten uitvoer brengen van deze wetgeving, komen de uitkeringen vanuit het gemeentefonds ten gunste van het begrotingsresultaat.

Burgemeester en wethouders van Vught,

de secretaris,


W.F.F. Keijzers

de burgemeester,


R.J. van de Mortel