voorstel

Zwolle

Informatienota voor de raad

Datum 20 november 2023

Onderwerp	Implementatie Wet goed verhuurderschap
Versienummer	V.01

Portefeuillehouder	D.S. de Jong
Informant	M. Grondman
Afdeling	Ruimte en Economie
Telefoon	06-13262521
Email	m.grondman@zwolle.nl
Bijlagen	

Wij stellen u voor kennis te nemen van:

1 De start van het meldpunt ‘goed verhuurderschap’ met ingang van 1 januari 2024
2 De verkenning naar de inzet van een Huurteam voor de opvolging van de meldingen in het kader van de Wet goed verhuurderschap

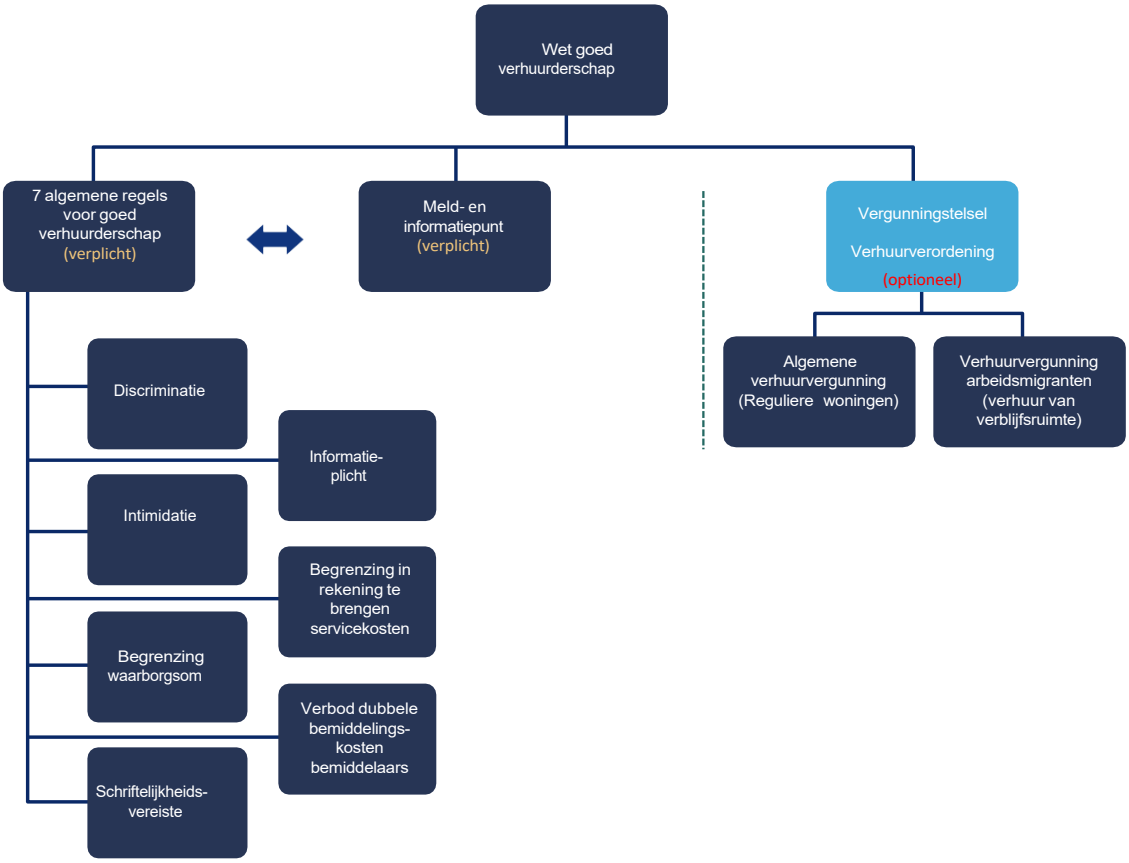
Inleiding
In Zwolle is al een informatiemeldpunt voor klachten van huurders en een meldpunt voor klachten over leefbaarheid, veiligheid en bouwtechnische aangelegenheden. Ook is in 2021 een start gemaakt met een pilot voor het opzetten van een huurteam voor studentenhuisvesting in samenwerking met SOOZ. Dit heeft door omstandigheden nog niet geleid tot een operationeel team.

De nieuwe Wet goed verhuurderschap geeft nieuw instrumentarium en verplicht tot het instellen van een meldpunt. In deze nota wordt nader toegelicht hoe we hieraan invulling willen geven.

Kernboodschap
Zwolle pakt misstanden bij de verhuur van woningen aan. De nieuwe Wet goed verhuurderschap geeft de gemeente sinds 1 juli 2023 de mogelijkheid om ongewenst gedrag van verhuurders aan te pakken. Met deze wet kan de gemeente discriminatie en intimidatie bij de verhuur van woningen tegengaan, onredelijke waarborgsommen en servicekosten begrenzen en schriftelijke contractvorming en informatieplicht borgen. Wij zien dit als kans voor een integrale aanpak van misstanden door de implementatie van de Wet goed verhuurderschap en de pilot voor een Huurteam in de breedte te combineren.
Doelstelling is om met de aanpak zoveel mogelijk meldingen in een vroeg stadium op te lossen en daarmee te voorkomen dat we daadwerkelijk moeten handhaven.

Toelichting
De Wet goed verhuurderschap heeft als doel woningzoekenden, huurders en arbeidsmigranten tegen ongewenste verhuurpraktijken en daarmee een veilige en leefbare woonsituatie te beschermen. Met het meldpunt biedt de gemeenten één ingang voor informatie, doorverwijzing en meldingen in geval van klachten en huurmisstanden.

Toelichting Kader Wet goed verhuurderschap
Voor de uitvoering van de Wet goed verhuurderschap heeft de gemeente een aantal instrumenten. Een deel hiervan is verplicht en een deel is optioneel. Het meldpunt is vooreerst gericht op de verplichte onderdelen. Onderstaand schema geeft een overzicht van de verplichte en optionele onderdelen:



Verplicht invoeren

De algemene regels van goed verhuurderschap zijn van toepassing op elke situatie waarin woonruimte of verblijfsruimte verhuurd wordt en stellen eisen aan het gedrag van verhuurders, onderverhuurders en verhuurbemiddelaars. De meeste algemene regels gelden voor zowel de verhuur van woonruimte als de verhuur van verblijfsruimte.

Aanvullend gelden een aantal regels uitsluitend voor de verhuur van verblijfsruimte voor arbeidsmigranten:

- De huurovereenkomst en de arbeidsovereenkomst zijn niet in hetzelfde document vastgelegd.
- Aan arbeidsmigranten dient de verhuurder of verhuurbemiddelaar schriftelijke informatie te verstrekken in een taal waaraan de arbeidsmigrant de voorkeur geeft, die hij begrijpt en waarin hij helder kan communiceren.
  De huurovereenkomst zelf is van deze verplichting uitgezonderd, omdat de Nederlandse taal de taal is in het bestuurlijk- en het rechtsverkeer.

Ook het goed onderhouden van een woning is goed verhuurderschap. Gemeenten hebben op basis van de Woningwet al handhavingsmogelijkheden op dit vlak. Daarom is het goed onderhouden van een woning geen onderdeel van de zeven algemene regels.

Optioneel invoeren
De Wet goed verhuurderschap maakt het voor gemeenten ook mogelijk om verhuurvergunningen in te voeren. Invoering van een vergunningplicht is veelomvattend en vereist een zorgvuldig proces. Voor het toepassen van een vergunningplicht moet eerst een verhuurverordening worden vastgesteld. In de verhuurverordening wordt bepaald voor welke categorieën van woon- of verblijfsruimte de vergunningplicht geldt en wordt de noodzaak onderbouwd.
Op dit moment is er voor de gemeente Zwolle onvoldoende aanleiding tot het invoeren van verhuurvergunningen. Nut en noodzaak van een verkenning voor het invoeren van de optionele verhuurverordening en verhuurvergunningen komen voort uit de evaluatie eind 2024.

Stap 1
Bestaand meldpunt 'Klachten en huurmisstanden' wordt ingezet voor de opvolging van meldingen
Zwolle heeft sinds 2017 al een digitaal meldpunt waar klachten over slecht onderhoud, onredelijke huren en onveilige woonomstandigheden gemeld kunnen worden.
Dit bestaande digitale meldpunt gebruiken wij vanaf 1 januari 2024 tevens als het toegangsportaal voor de opvolging van meldingen in het kader van de Wet goed verhuurderschap. De website van dit meldpunt wordt uitgebreid met de aanvullende informatie over de Wet goed verhuurderschap, een meldformulier en de wijze waarop de meldingen worden opgevolgd.

Stap 2
Voor de opvolging van meldingen verkennen we een huurteam
Voor adequate opvolging van de meldingen verkennen we de inzet van een Huurteam, waarmee we zoveel mogelijk willen voorkomen dat de gemeente moet overgaan tot handhaving.
Uitvoering van de Wet goed verhuurderschap is voor de gemeentelijke organisatie een nieuwe taak. Voor de opvolging van meldingen (en in het uiterste geval handhaving) zijn andere competenties en profielen noodzakelijk dan op dit moment binnen de organisatie beschikbaar zijn. Een oplossingsrichting voor de directe opvolging van de meldingen en het waar mogelijk preventief oplossen voordat handhaving nodig is, is de inzet van een nog samen te stellen Huurteam.

Huurteam
De gemeente geeft opdracht aan een kwartiermaker om te verkennen wat nodig en gewenst is, met een prioritering in wat op korte en langere termijn gerealiseerd moet worden. Met deze verkenning krijgen wij inzicht of de inzet van een Huurteam de gewenste opvolging van meldingen biedt, hoe de organisatie van het Huurteam wordt opgezet, welke samenwerkingen nodig of gewenst zijn, welke rollen, verantwoordelijkheden en mandaten belegd moeten worden. SOOZ wordt bij deze verkenning betrokken. In 2021 is namelijk een start gemaakt met een pilot voor het opzetten van een huurteam voor studentenhuisvesting in samenwerking met SOOZ. Door omstandigheden heeft het bestuur van SOOZ niet de benodigde stappen kunnen nemen om deze pilot te kunnen starten. Het bestuur van SOOZ geeft aan wel graag een rol te blijven spelen in de totstandkoming van een Huurteam.

Aanpak:
1. Onderzoek naar de potentie van een huurteam met taken op het terrein van de Wet goed verhuurderschap.
2. Advies effectief model huurteam voor Zwolle met varianten.
3. Implementatieplan voor huurteam.
4. Huurteam implementeren en op weg helpen.
5. Evaluatie werking meldpunt en inzet Huurteam.

Handhaving
In het geval de opvolging van de meldingen door het Huurteam bij de verhuurder/bemiddelaar niet leidt tot de nodige verbeteringen kan de gemeente overgaan tot handhaving. Dat kan door oplegging van een last onder bestuursdwang, een last onder dwangsom of een bestuurlijke boete. De uitvoering van deze taak en de plek in de gemeentelijke organisatie wordt nader uitgewerkt op basis van de eerste ervaringen met de meldingen die binnenkomen en de eerste opvolging daarvan door het Huurteam.

Planning

wat	**wie**	**gereed**
Aanpassen tekst digitaal meldpunt	Team Wonen	Uiterlijk 31-12-2023
Aanstellen kwartiermaker Stade Advies	AO Wonen | AO VTH	Q4 2023
Verkenning inzet Huurteam	Kwartiermaker Stade Advies	Q1 2024
Advies effectief model Huurteam	Kwartiermaker Stade Advies	Q1 2024
Implementatieplan	Kwartiermaker Stadeadvies	Q1 2024
Uitvoering Implementatie	Kwartiermaker Stade Advies	Q2 2024
Evaluatie werking Meldpunt WGV en inzet Huurteam	Kwartiermaker Stade Advies	december 2024

Financiën
De eenmalige kosten voor de implementatie van de Wet goed verhuurderschap worden in 2023 door het rijk gefinancierd via een doeluitkering van € 95.000,-. Daarnaast draagt het rijk vanaf 2023, via het Gemeentefonds bij aan de structurele uitvoeringskosten voor een bedrag van jaarlijks € 68.000,-.

Voor de inzet van een kwartiermaker, voor het samenstellen van het Huurteam en het inrichten van de lokale samenwerkingen, is daarnaast binnen de begroting € 63.000,- beschikbaar.

Participatie
Wij hanteren daar waar van toepassing de richtlijnen en tools vanuit Hanza! voor de samenwerking met partijen en het proces van besluitvorming. In de fase van verkenning van de brede inzet van een Huurteam wordt in ieder geval SOOZ betrokken. In de evaluatiefase worden alle betrokken partijen en personen die een melding hebben gedaan, betrokken.

Communicatie
De webpagina van het meldpunt ‘Klachten en huurmisstanden’ wordt aangevuld met duidelijke informatie over de reikwijdte van de Wet goed verhuurderschap, een meldingsformulier en een link voor het indienen van de melding.

Vervolg
De resultaten van de verkenning voor de inzet van een huurteam verwachten wij Q1 2024. Dan wordt u nader geïnformeerd en wordt een voorstel, inclusief financiële dekking, ter besluitvorming voorgelegd.

Datum 20 november 2023

Openbaarheid
Deze informatienota is openbaar.

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

voorzitter, Peter Snijders

secretaris, Dick Emmer