

B&W-voorstel

Algemene gegevens

Titel	:	Meldpunt goed verhuurderschap
Portefeuillehouder	:	Gea Hofstede
Begrotingsprogramma	:	Leefomgeving
Draagt bij aan Global Goal(s)	:	 Ongelijkheid verminderen
		 Duurzame steden en gemeenschappen
		 Vrede, veiligheid en sterke publieke diensten
Rol van de gemeenteraad	:	ter kennisneming
Zaaknummer	:	
Bijlage(n)	:	1

Voorstel

- In te stemmen met het instellen van een meldpunt 'Goed verhuurderschap' op grond van de Wet goed verhuurderschap via bijgevoegd formulier op de gemeentelijke website.
- In te stemmen met het versturen van de raadsinformatiebrief over het Afsprakenkader huisvesting aandachtsgroepen naar de Raad.

Aanleiding

Op 1 juli 2023 is de Wet goed verhuurderschap (hierna: de wet) in werking getreden. Door de nieuwe wet krijgen gemeenten de wettelijke taak bestuursrechtelijk toezicht te houden en te handhaven op de landelijk geüniformeerde algemene regels ter bevordering van goed verhuurderschap. De gemeentelijke verplichting tot het inrichten van het meldpunt op grond van de wet treedt op 1 januari 2024 in werking.

Dat het B&W voorstel voor het instellen van het meldpunt nu pas aan u gepresenteerd wordt komt omdat we een regionale aanpak hebben onderzocht. Uiteindelijk is er voor gekozen om wel regionaal kennis uit te wisselen, maar in elke gemeente een Meldpunt in te richten. Het officiële Meldpunt willen we op 1 juli in werking hebben. Op dit moment kunnen meldingen wel gedaan worden via het KCC. Deze komen dan bij wonen/handhaving terecht. We hebben tot nu toe nog geen meldingen binnengekregen.

De gemeente moet handhaven op de [zeven wettelijk vastgelegde algemene regels voor goed verhuurderschap zoals genoemd in artikel 2, tweede lid, van de wet](#).

Dit zijn de zeven regels:

- Borg: een verhuurder mag een maximale borg vragen van 2 maanden kale huur.
- Bemiddelingskosten: zijn voor de verhuurder als deze een bemiddelaar inschakelt, niet voor de huurder.
- Huurovereenkomst: deze moet schriftelijk vastgelegd worden, mondeling mag niet.
- Rechten en plichten huurder: de huurder ontvangt deze informatie op schrift.
- Servicekosten: alleen gemaakte kosten berekenen en jaarlijks overzicht sturen aan de huurder.
- Intimideren en discrimineren: voorkomen én tegengaan in alle fasen van het verhuurproces.
- Verhuur aan arbeidsmigranten: huur en arbeidsovereenkomst staan los van elkaar en huurders ontvangen hun rechten en plichten op schrift in een taal die zij begrijpen.

Het college is belast met de handhaving van de wet, behalve bij woningcorporaties, omdat zij een eigen interne klachtenprocedure hanteren. Woningcorporaties zijn verplicht om zich bij een onafhankelijke klachtencommissie aan te sluiten.

Het is niet op voorhand bekend hoeveel en wat voor soort meldingen bij het meldpunt binnenkomen, of het meldpunt voldoet aan de verwachtingen van inwoners en organisaties binnen de gemeente en volstaan kan worden met de huidige handhaving capaciteit. Daarom wordt het

meldpunt jaarlijks gemonitord en geëvalueerd en wordt bepaald of het meldpunt in deze vorm volstaat, aangepast moet worden en de beschikbare handhavingscapaciteit voldoet.

Algemene verhuurvergunning

Gemeenten hebben door de Wet goed verhuurderschap ook de mogelijkheid om een verhuurvergunning voor particuliere huurwoningen in te stellen. Net zoals er nu een vergunning nodig is voor een sociale huurwoning van woningcorporaties, kan dit ook voor goedkope of middeldure particuliere huurwoningen worden ingevoerd. Dit vergunningstelsel moet door de gemeente worden ingevoerd en kan alleen in gebieden waar de leefbaarheid onder druk staat. De gemeente is ook belast met de verwerking en beoordeling van de vergunningaanvragen. Het voordeel is dat je als gemeente kunt toetsen aan huurprijs- en inkomensgrenzen bij nieuwe verhuringen. Het nadeel is dat er een heel vergunningstelsel moet worden opgetuigd voor een relatief klein deel van de huurwoningvoorraad. Dit brengt substantiële kosten met zich mee (invoeren, uitvoeren, bezwaarprocedures etc.). Op dit moment zijn er geen aanwijzingen in onze gemeente dat het helpend is om deze vergunning in te voeren. Als er echter signalen naar voren komen via het meldpunt die de wenselijkheid aantonen, leggen we een voorstel voor het invoeren van een verhuurvergunning aan het college en de raad voor. Dit aspect zal worden meegenomen in de jaarlijkse evaluatie van het meldpunt. Het is belangrijk op te merken dat slechts enkele grote gemeenten momenteel de huisvestingsvergunning voor de particuliere huursector hebben ingevoerd.

Momenteel kunnen we bij nieuwbouw en transformatie al sturen op huurprijzen en inkomensgrenzen door middel van de doelgroepenverordening voor sociale- en middeldure huurwoningen. Dit wordt vastgelegd in het omgevingsplan.

Verhuurvergunning arbeidsmigranten

Dit is een verbod op het verhuren van verblijfsruimten/woningen aan arbeidsmigranten zonder verhuurvergunning. In de gemeente Rheden is het al verplicht om een exploitatievergunning aan te vragen als je meer dan 2 kamers wilt verhuren. Hierbij wordt ook een Bibob toets gedaan. Daarnaast hebben we voor de nieuwvestiging van huisvesting voor arbeidsmigranten uitgebreide beleidsregels opgesteld, gericht op de kwaliteit en het beheer van huisvestingslocaties. Eén van de regels is bijvoorbeeld een apart huur- en arbeidscontract als voorwaarde. Deze beleidsregels vallen onder het parapluplan huisvesting arbeidsmigranten en zorgcliënten. Een extra verhuurvergunning voor arbeidsmigranten is daarom niet nodig. Mocht uit de jaarlijkse evaluatie van het meldpunt blijken dat een verhuurvergunning wel helpend is om de positie van arbeidsmigranten te verbeteren, dan leggen we een voorstel voor het invoeren van deze vergunning aan het college en de raad voor.

Welk resultaat willen we met dit voorstel behalen?

1.1 Inrichten van gemeentelijk meldpunt goed verhuurderschap op onze website

Als college vinden we het belangrijk om een laagdrempelig, gratis en anoniem meldpunt in te richten. Hier kunnen misstanden in de particuliere huursector worden gemeld. De meldingen komen binnen bij het KCC, afhankelijk van de melding verwijzen zij door naar bevoegde instanties zoals de huurcommissie of het meldpunt discriminatie. Handhavingsverzoeken gaan afhankelijk van de melding naar handhaving of wonen, waar de beoordeling plaatsvindt of onderzoek en/of handhaving nodig is. Voor het aanwijzingsbesluit toezichthouders komen we op korte termijn met een apart collegevoorstel. De tekst over het Meldpunt voor de gemeentelijke website is bijgevoegd onder bijlage 1.

1.2. Handhaven op de 7 algemene regels van goed verhuurderschap (artikel twee, tweede lid, van de Wet).

De algehele schaarste op de woningmarkt verzwakt de positie van huurders. Dit leidt regelmatig tot misstanden waartegen huurders zich lastig kunnen verweren. Het gaat dan bijvoorbeeld om discriminatie of intimidatie door verhuurders en verhuurbemiddelaars of om verhuurbemiddelaars die stelselmatig onterechte bemiddelingskosten bij aspirant-huurders in rekening brengen. Door de Wet goed verhuurderschap is voor iedereen duidelijk dat de gemeente handhaaft op de 7 regels van goed verhuurderschap.

1.3. Met het meldpunt hebben we meer zicht op ongewenste verhuursituaties

Door het inrichten van het Meldpunt Goed Verhuurderschap werken we aan drie Global Goals namelijk; Ongelijkheid verminderen, Duurzame steden en gemeenschappen en Vrede, veiligheid en sterke publieke diensten. We krijgen meer zicht op de particuliere huursector en hebben meer mogelijkheden om te handhaven.

Welke argumenten zijn er voor dit voorstel?

Het instellen van een meldpunt is een wettelijke verplichting

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.

Wat zijn de risico's van dit voorstel?

We weten niet of er gebruik gemaakt wordt van het meldpunt

Aanleiding voor de wet is dat bij de verhuur van woningen regelmatig misstanden voorkomen. Het blijft echter een nieuwe wet die zich in de praktijk moet gaan bewijzen. Het is niet op voorhand bekend hoeveel en wat voor soort meldingen bij het meldpunt binnenkomen, 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 gemonitord en geëvalueerd.

Waar moeten we rekening mee houden?

Financiële consequenties

Het Rijk heeft eenmalige decentralisatiegelden en een structurele bijdrage voor de uitvoering van deze wetgeving aan de gemeenten toebedeeld namelijk ca. 26.000 euro per jaar;

Vanwege de krappe financiële situatie van de gemeente is het voorstel het inrichten van het Meldpunt en de afhandeling van klachten zoveel mogelijk binnen de huidige formatie te doen. Communicatie zorgt binnen de huidige formatie voor bekendmaking van het Meldpunt. Voor publicaties is jaarlijks budget van 5.000 euro nodig.

Bij het KCC (telefonisch) en bij Wonen (webformulier) komen de meldingen binnen. Bij Wonen worden de meldingen beoordeeld en zelf opgepakt of doorgezet naar Handhaving. Dit gebeurt in eerste instantie binnen de huidige formatie. Als er voor een melding externe expertise nodig is wordt dit ingehuurd. Hiervoor is 7.500 euro per jaar nodig.

Het overige budget valt dan vrij. Omdat er nog geen ervaring is met het aantal meldingen en bijbehorende kosten, wordt dit jaarlijks geëvalueerd en zo nodig bijgesteld.

Het budget is voorlopig ondergebracht bij Vastgoed 620033/43465.

Inzicht verloop beschikbaar budget:	Structureel./ Incidenteel	2024	2025	2026	2027
Budget:					
<i>Af: aangegane verplichtingen:</i>					
<i>Bij: inkomsten:</i>					
<i>Incidenteel</i>					
<i>Structureel</i>		€26.575	€27.000	€26.000	€25.000
Gevraagd budget:		€12.500	€12.500	€12.500	€12.500
Restant budget nog beschikbaar:		€14.075	€14.500	€13.500	€12.500

Personele consequenties

We gaan er vanuit dat het inrichten van het Meldpunt en de afhandeling van klachten binnen de huidige formatie kan plaatsvinden. Voor de afhandeling van meldingen kan inhuur van externe expertise nodig zijn.

Communicatie en participatie

Interne afstemming

Om een invulling te geven aan dit meldpunt zijn de interne collega's van de verschillende afdelingen betrokken geweest;

- Communicatie (websitetekst en interne content)
- Privacy officer (meldingsformulier, AVG, privacyverklaring)
- Juridisch (o.a. afstemming verhuurvergunning)
- Klant contact centrum (opname en verwerking van de meldingen)
- Functioneel beheer (verwerking van het meldingsformulier)
- Omgevingsrecht & veiligheid (taakverdeling, aanwijzen toezichthouders)

Regionale afstemming

Er is regionaal afgestemd met de 18 gemeenten van de groene metropoolregio. Besloten is om per gemeente een Meldpunt in te richten en regionaal kennis uit te wisselen.

Afstemming Vivare

Er is afstemming geweest met Vivare over het gemeentelijk meldpunt en de communicatie die Vivare daarover naar hun huurders geven.

Externe communicatie

Via de gemeentelijke website wordt informatie verstrekt over het gemeentelijke meldpunt.

Er is een landelijke een brede publiekscampagne. Bedoeld om verhuurders en huurders over de Wet goed verhuurderschap te informeren. Wij haken hier zoveel mogelijk op aan.

Evaluatie

Jaarlijks wordt het meldpunt geëvalueerd en wordt bepaald of het meldpunt in deze vorm volstaat, aangepast moet worden en de beschikbare handhavingscapaciteit voldoet.