

PREADVIES MOTIE GBH

aan De gemeenteraad
van Het college van B&W

onderwerp Motie Gemeentelijk Meldpunt Huurders
datum 30 mei 2023

Aanleiding

Op 16 mei 2023 heeft de fractie van Gemeentebelangen Heiloo een motie ingediend over Gemeentelijk Meldpunt Huurders.

Het college wordt verzocht om:

1. Kennis te nemen van de VNG Handreiking Wet goed verhuurderschap (<https://vng.nl/sites/default/files/2023-05/20230515-handreiking-goed-verhuurderschap.pdf>);
2. Per 1 juli 2023 een meldpunt voor huurders ingericht en operationeel te hebben;
3. De algemene landelijk geldende regels te handhaven (is een verplichting!);
4. Een reguliere verhuurvergunning in te voeren voor alle huurwoningen in Heiloo, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen sociale huur en geliberaliseerde huur;
5. Hiertoe een verhuurverordening op te stellen en deze voor eind 2023 voor goedkeuring aan te bieden aan de gemeenteraad;

Toelichting op de beantwoording

Het college geeft uw raad graag de volgende overwegingen mee:

Wet goed verhuurderschap

Op 1 juli 2023 treedt de Wet goed verhuurderschap in werking. Met de invoering van deze wet krijgen gemeenten een belangrijke rol bij het bevorderen van goed verhuurderschap. Zo moet iedere gemeente een meldpunt inrichten voor klachten over ongewenst gedrag van verhuurders en moeten gemeenten de wet gaan handhaven.

De Wet goed verhuurderschap (Wgv) is een reactie op problemen die zich voordoen op de huurmarkt zoals discriminatie, intimidatie en bedreiging, excessief hoge huren, hoge servicekosten en onrechtmatige huurcontracten. Het doel van het wetsvoorstel is om ongewenste verhuurpraktijken te voorkomen en tegen te gaan bij alle groepen huurders.

Meldpunt (verplicht)

Bij het door het college van burgemeester en wethouders in te stellen meldpunt kunnen huurders (inclusief arbeidsmigranten), woningzoekenden, omwonenden en anderen terecht met signalen en klachten over ongewenst gedrag van verhuurders of verhuurbemiddelaars. Daarmee vormt het meldpunt een belangrijke basis voor de gemeentelijke handhaving. Verder biedt de gemeente via het meldpunt hulp in concrete situaties en worden woningzoekenden zo nodig doorverwezen naar andere bevoegde instanties, zoals de Huurcommissie, de (klachtencommissie van de)

woningcorporatie of een juridisch loket of rechtswinkel. Gemeenten moeten dit meldpunt uiterlijk 1 januari 2024 ingericht hebben.

Vergunning en verhuurverordening

De gemeenteraad heeft optioneel de mogelijkheid om een vergunningplicht in te voeren. Dit gebeurt door vaststelling van de verhuurverordening. In de verhuurverordening bepaalt de gemeenteraad voor welke categorieën van woon- of verblijfsruimte de vergunningplicht geldt.

De vergunningplicht geldt niet voor woningcorporaties.

Het is niet de bedoeling dat de vergunning wordt ingevoerd in het gehele gebied van de gemeente. Voor ieder gebied afzonderlijk zal de noodzaak en proportionaliteit door de gemeenteraad moeten worden aangetoond. Daarbij moet onderbouwd worden waarom de vergunningplicht voor de verhuur van woonruimte in de aangewezen gebieden noodzakelijk en geschikt is voor het behoud van de leefbaarheid.

Bij de voorbereiding van de vaststelling of wijziging van de verhuurverordening verplicht de wet dat het college van burgemeester en wethouders met de andere gemeenten uit de woningmarktregio overleggen.

Het college ontraadt de motie.

De gemeenteraad kan niet zomaar een verhuurverordening instellen. Er moet onderbouwd worden dat de in te voeren verhuurvergunning noodzakelijk en geschikt is om de leefbaarheid in het desbetreffende gebied te behouden. Het is niet de bedoeling dat de vergunning wordt ingevoerd in het gehele gebied van de gemeente. Voor ieder gebied afzonderlijk zal de noodzaak en proportionaliteit door de gemeenteraad moeten worden aangetoond.

Het merendeel van de huurwoningen in Heiloo zijn sociale huurwoningen van Kennemer Wonen. Het vergunningstelsel van de verhuurverordening is niet van toepassing op corporaties. De verhuurverordening is dus voor circa 8% (aandeel particuliere huur) van de woningvoorraad van toepassing, verspreid over Heiloo. Het is niet aannemelijk dat een dergelijk laag aandeel is bepaalde gebieden tot leefbaarheidsproblemen leiden op grond waarvan een verhuurverordening noodzakelijk en proportioneel is. Er lijkt dus geen aanleiding te zijn tot het invoeren van een verordening. De nieuwe wet moet nog nader worden bestudeerd en aangezien een verhuurverordening regionaal moet worden afgestemd zal dit onderwerp in Regio Alkmaar nog worden besproken. Als er aanleiding is om wel een verordening in te voeren zal de raad hierover worden geïnformeerd.

Het invoeren van een meldpunt is verplicht en moet uiterlijk 1 januari 2024 ingericht zijn. De mogelijkheden van het inrichten van een meldpunt moeten nog nader worden uitgezocht. Het meldpunt kan belegd worden bij een al bestaand meld-/informatiepunt van de gemeente, maar kan ook door gemeenten gezamenlijk worden ingericht.