

RAADSBRIEF

ONDERWERP

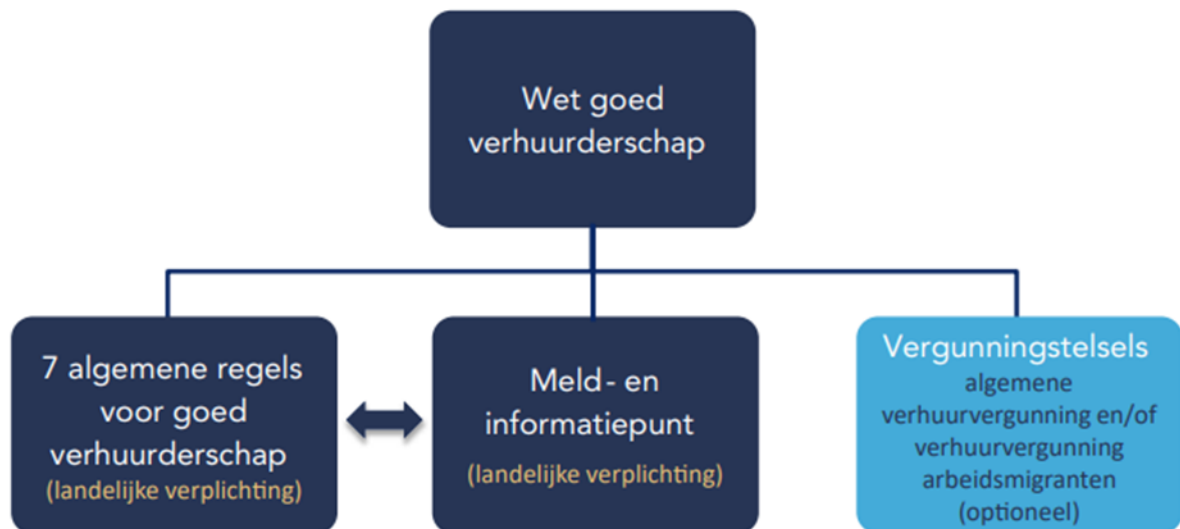
Instellen meldpunt ongewenst verhuurbedrag

KENNISNEMEN VAN

Vastgesteld besluit instellen meldpunt ongewenst verhuurbedrag

INLEIDING

Op 1 juli 2023 is de Wet goed verhuurderschap in werking getreden. Deze wet introduceert een basisnorm voor goed verhuurderschap: ongewenste verhuurpraktijken tegengaan en zo woningzoekenden, huurders en arbeidsmigranten, en de leefbaarheid beschermen. Om dat te bereiken, richt de wet zich op verhuurders van reguliere woonruimte (inclusief woningcorporaties), verhuurders van verblijfsruimte voor arbeidsmigranten en verhuurbemiddelaars. De wet introduceert verschillende instrumenten. Een deel hiervan is verplicht en ander gedeelte optioneel. Onderstaand schema geeft een overzicht:



Het schema geeft aan dat gemeenten de taak en bevoegdheden hebben gekregen om bij verhuurders, niet zijnde woningcorporaties, en verhuurbemiddelaars te handhaven op de algemene regels voor goed verhuurderschap.

Daarnaast dient het college op grond van deze wet een gemeentelijk meldpunt in te stellen waar klachten over ongewenst verhuurbedrag kunnen worden gemeld. Het gaat daarbij om klachten van huurders, maar ook van woningzoekenden en omwonenden. Dit meldpunt moet laagdrempelig en kosteloos zijn, waarbij eventueel ook anoniem gemeld kan worden.

Tot slot heeft de gemeente met deze wet de mogelijkheid om een vergunningstelsel in te stellen. Dit gebeurt door vaststelling van de verhuurverordening. In de verhuurverordening bepaalt de gemeenteraad voor welke categorieën van woon- of verblijfsruimte de vergunningplicht geldt. Dit advies focust echter enkel op de landelijke verplichtingen zoals aangegeven in bovenstaand schema.

KERNBOODSCHAP

- 1.1 *Voldoen aan de wettelijke verplichting zoals vastgelegd in de Wet goed verhuurderschap; het inrichten van een meldpunt*

Gelet op het bepaalde in artikel 4, eerste lid van de Wet goed verhuurderschap is het college van burgemeester en wethouders bevoegd om het meldpunt in te stellen. Hier kunnen 'verzoeken tot handhaving' gedaan worden. Ook kan de gemeente via het

meldpunt in concrete situaties hulp bieden en woningzoekenden en huurders zo nodig naar andere bevoegde instanties doorverwijzen.
Het meldpunt is laagdrempelig, benaderbaar, kosteloos en maakt het anoniem melden van verhuurmisstanden mogelijk.

Met het besluit 'Instellen meldpunt ongewenst verhuurgedrag' wordt aan deze wettelijke verplichting voldaan.

1.2. *Voldoen aan de wettelijke verplichting zoals vastgesteld in de Wet goed verhuurderschap; handhaven op de zeven algemene regels*

De gemeente moet volgens de wet handhaven op de zeven wettelijk vastgelegde algemene regels voor goed verhuurderschap. De algemene regels hebben betrekking op alle fases van het verhuurproces (werving, beoordeling, bezichtiging, selectie en de uiteindelijke verhuur). Zij richten zich inhoudelijk op het voorkomen en tegengaan van discriminatie en intimidatie. Verder maakt een begrenzing van de waarborgsom, een schriftelijkheidsvereiste, een informatie(verstrekkings)plicht, het tegengaan van oneigenlijk gebruik van servicekosten, en een verbod op het vragen van dubbele bemiddelingskosten door verhuurbemiddelaars deel uit van de algemene regels. De gemeente moet deze algemene regels voor goed verhuurderschap handhaven ten aanzien van private verhuurders.

1.3. *Monitoring meldingen en handhavingscapaciteit*

Aanleiding voor de wet is dat er landelijk 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 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 in het VTH jaarverslag. Eind 2024 kan dan mede bepaald worden of het meldpunt in deze vorm volstaat, aangepast moet worden en de beschikbare handhavingscapaciteit voldoet.

Aan de hand van die ervaringscijfers zou ook een voordracht gedaan kunnen worden voor het instellen van een vergunningstelsel, zoals beschreven in de inleiding van dit advies.

2.1. *Informeren gemeenteraad over het besluit tot het instellen van het meldpunt goed verhuurderschap.*

Het college is bevoegd tot het instellen van het meldpunt. Echter, mede omdat het een verplichte taak betreft waarvoor het Rijk via het gemeentefonds middelen ter beschikking heeft gesteld, is het wenselijk om de gemeenteraad actief te informeren. Via deze weg wordt er tevens meer bekendheid gegeven aan het meldpunt en wordt het ook voor woningzoekenden en omwonenden duidelijk dat zij met meldingen bij het meldpunt terecht kunnen.

VERVOLG

De uitvoering van de wet ligt grotendeels bij het team Toezicht, Handhaving en Veiligheid. Naar verwachting zullen er ook taken worden belegd bij het team Servicepunt en het team WMO en Procesmanagement. Voor de uitvoering wordt een externe projectleider aangetrokken die met medewerking van de verschillende teams de implementatie van de Wet goed verhuurderschap zal volbrengen. Hiervoor zijn incidentele- en structurele middelen vanuit het gemeentefonds beschikbaar (zie paragraaf financiën).

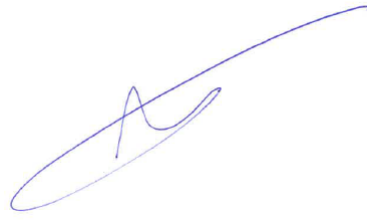
Vriezenveen, 5 maart 2024

Burgemeester en wethouders van Twenterand
de secretaris,

de burgemeester,

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, rounded 'P' followed by a vertical line and a small 'G'.

P.F.G. Rossen

A handwritten signature in blue ink, featuring a long, sweeping horizontal line with a small 'A' or 'M' shape in the middle.

mr. J.C.F. Broekhuizen