

Kennisgeving aan de gemeenteraad

Documentnummer: 201639408

Zaaknummer: Z/23/116801

Portefeuillehouder(s): J.H.J. Sluiter

Voor vragen

Naam: Wendy Thissen

Telefoon:

E-mail: d.boschman@1stroom.nl

Komt niet terug tot besluitvorming in de raad

Onderwerp: Wet Goed Verhuurderschap

Aanleiding voor deze kennisgeving

Op 1 juli 2023 is de Wet goed verhuurderschap in werking getreden. De wet bevat algemene regels voor goed verhuurderschap waar elke verhuurder en woningcorporatie aan moet voldoen. Gemeenten hebben de mogelijkheid gekregen om bij verhuurders en verhuurbemiddelaars (woningcorporaties uitgesloten) te handhaven op de algemene regels. Ook dient elke Nederlandse gemeente voor 1 januari 2024 een meldpunt in te stellen voor klachten over ongewenst verhuurbedrag van inwoners, organisaties en instellingen.

Relevant beleidskader

Niet van toepassing, het gaat om nieuwe wetgeving te bescherming van huurders.

Inhoud van mededeling

De algemene regels voor goed verhuurderschap zijn bij wet vastgelegd. Dit zijn:

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

Meldpunt

Om te voldoen aan de wettelijke verplichting is op 1 januari 2024 het meldpunt op onze gemeentelijke website van start gegaan. Het instellen van het meldpunt is een bevoegdheid van het college. Via een digitaal formulier kunnen inwoners, organisaties en instellingen melding doen van ongewenst verhuurbedrag. Ook wordt er informatie geplaatst over de algemene regels en waarvoor men zich bij de gemeente kan melden. Zo nodig worden melders doorverwezen naar andere bevoegde instanties, zoals de landelijke Huurcommissie,

het juridisch loket, de klachtencommissie van de woningcorporatie of de lokale anti-discriminatievoorziening.

Naast de mogelijkheid om de melding digitaal te doen kan er ook op het gemeentehuis zelf melding gemaakt worden of anders ook nog via het correspondentieadres van de gemeente.

Financiën

Vanaf 1 januari 2023 krijgen gemeenten een structurele bijdrage voor uitvoering van deze nieuwe taak. Voor gemeente Westervoort is dat € 8.990,68 op jaarbasis.

De Wet goed verhuurderschap is nieuw en moet zich in de praktijk gaan bewijzen. Het is niet op voorhand bekend hoeveel en wat voor soort meldingen er binnenkomen, of het meldpunt voldoet aan de verwachtingen van melders en of de huidige handhavingscapaciteit voldoende is. Daarom wordt het meldpunt jaarlijks geëvalueerd. Eind 2024 bepalen we of het meldpunt in deze vorm volstaat en of de middelen de uitvoering en handhavingscapaciteit voldoende ondervangen.

Optie nieuwe verhuurvergunningen

Optioneel is dat gemeenten een verhuurvergunning mogen instellen in gebieden waar de leefbaarheid onder druk staat. Daarmee kunnen zij in deze gebieden extra eisen stellen aan verhuurders over onderhoud en de huurprijs van een gereguleerde zelfstandige huurwoning. Ook voor de verhuur van een verblijfsruimte aan arbeidsmigranten kunnen gemeenten een verhuurvergunning instellen. Daarbij kunnen gemeenten voorwaarden stellen over het maximum aantal personen per kamer, voorzieningen voor hygiëne en voorzieningen voor het bewaren en bereiden van voedsel. Deze vergunning is niet gebiedsgebonden.

Om deze afweging tot een nieuw vergunningstelsel te maken verplicht de wet om hierover in overleg te gaan met de woonregio. Vergunningen moeten zoveel mogelijk uniform zijn en het waterbedeffect moet worden voorkomen. Het instellen van een vergunningstelsel is een bevoegdheid van de gemeenteraad, wij zullen u daarom op de hoogte houden van de ontwikkelingen en waar nodig tijdig betrekken.

Westervoort, 9 januari 2024

Burgemeester en wethouders van gemeente Westervoort
M. (Maureen) Sluiter MA drs. A.J. (Arend) van Hout

Verdere informatie:

1. <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/wet-goed-verhuurderschap>