

Besluit van college B&W van Huizen

Zaaknummer / Documentnummer	Z.318390 / D.1631358
Datum document	22 december 2023
Onderwerp	Meldpunt Wet goed verhuurderschap
Opsteller	Vries, Robert de
Afdeling	team Omgevingsbeleid
Portefeuillehouder	R. Boom
Vergadering van	-Niet van toepassing
Vertrouwelijkheid	Openbaar
Geheimhouding	Nee
Embargo t/m	
Besluit	Akkoord (Ongewijzigd besloten)
Datum besluit	4 januari 2024

Toelichting besluit

Advies

1. Instemmen met het instellen van een regionaal Meldpunt voor meldingen in het kader van de Wet goed verhuurderschap.
2. Het laten ondertekenen van de Dienstverleningsovereenkomst (DVO) door het afdelingshoofd Omgeving.
3. Instemmen met bijgevoegde 'Mededeling portefeuillehouder'.

Gewijzigd besloten

Aanleiding | Per 1 juli 2023 is de Wet goed verhuurderschap in werking getreden. Op grond van deze wet dient iedere gemeente een meldpunt te hebben waar alle huurders, woningzoekenden en omwonenden in de Regio Gooi en Vechtstreek laagdrempelig en kosteloos signalen en klachten kunnen doorgeven over ongewenst verhuurgedrag. Tevens is er een proces afgesproken om op de algemene regels van de Wet goed verhuurderschap te handhaven. De gemeenten in de regio Gooi en Vechtstreek kiezen ervoor om capaciteit en middelen hiervoor te bundelen en één gezamenlijk regionaal meldpunt op te richten dat per 1 januari 2024 in werking treedt. Het PFHO Bouwen en Wonen heeft op 14 december 2023 ingestemd met het voorstel.

Kaders | - Wet goed verhuurderschap

Doel/beoogd effect | Het doel van de wet is om ongewenste verhuurpraktijken te voorkomen en tegen te gaan bij alle groepen huurders, waaronder arbeidsmigranten. De wet zorgt ervoor dat gemeenten kunnen optreden bij misstanden op de lokale huurmarkt.

Om de doelstelling te kunnen bereiken, introduceert de wet 3 instrumenten:

1. **Meldpunt (verplicht).** Bij het door het college van burgemeester en wethouders in te stellen meldpunt kunnen huurders, 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.
2. **Handhaving algemene regels (verplicht).** Artikel 2 van de wet stelt een basisnorm voor goed verhuurderschap vast door middel van landelijk geldende algemene regels. Het college is belast met de handhaving van de wet. De algemene regels voor goed verhuurderschap zijn:
 - Het onthouden van iedere vorm van discriminatie door middel van een transparant selectieproces, objectieve selectiecriteria, motivering keuze huurder en een vastgelegde werkwijze ter voorkoming van discriminatie;
 - Het onthouden van iedere vorm van intimidatie;
 - Regels omtrent de waarborgsom en servicekosten;
 - Schriftelijk vastleggen van de huurovereenkomst;
 - De huurder schriftelijk informeren over de rechten en plichten ten aanzien van het gehuurde, de contactgegevens van het meldpunt en van de verhuurder, de servicekosten en waarborgsom;
 - Verbod op dubbele bemiddelingskosten;
 - Aparte arbeids- en huurovereenkomst voor arbeidsmigranten en informatie in een taal die de arbeidsmigrant begrijpt.
3. **Verhuurvergunning regulier en arbeidsmigranten (optioneel).** De wet biedt gemeenten de mogelijkheid om door vaststelling van een verhuurverordening 2 soorten verhuurvergunningen in te voeren:
 - a. De algemene verhuurvergunning voor te bepalen categorieën

reguliere woonruimten. Deze is gebiedsgebonden en geldt alleen voor de aangewezen gebieden. Daarmee kunnen gemeenten bijvoorbeeld in kwetsbare wijken extra eisen stellen aan verhuurders wat betreft het onderhoud en, in het geval van gereguleerde zelfstandige huurwoningen, de maximale huurprijs van een woning.

- b. De verhuurvergunning arbeidsmigranten voor verblijfsruimten. Hiermee kunnen gemeenten sturen op kwalitatief goede huisvesting voor arbeidsmigranten met voorwaarden voor het maximaal aantal personen per kamer, voorzieningen voor hygiëne en voor het bewaren en bereiden van voedsel. Deze vergunning kan worden ingevoerd voor het gehele grondgebied van de gemeente.

Er wordt vooralsnog niet voor gekozen om van de mogelijkheid gebruik te maken om ook een verhuurvergunning vast te stellen. Eerst wordt prioriteit gegeven aan het op orde krijgen van het meldpunt en de handhaving. Het is nog onduidelijk hoeveel (handhavings)capaciteit hiermee gepaard gaat. Vervolgens is onderzoek nodig om te bezien of de noodzaak aanwezig is om ook een verhuurvergunning vast te stellen om de leefbaarheid van bepaalde gebieden te beschermen en/ of te sturen op goede huisvesting voor arbeidsmigranten.

Argumenten

1.1 De positie van de huurders op de woningmarkt wordt versterkt.

Het instellen van een nieuw meldpunt beschermt huurders, woningzoekenden en arbeidsmigranten, maar ook de leefbaarheid binnen Huizen doordat (potentiële) huurders, eventueel anoniem, een melding kunnen doen over ongewenst verhuurgedrag. In andere woorden, de huurder wordt beschermd tegen oneerbiedige verhuurders.

1.2 Alle verhuurders worden verplicht zich aan de regelgeving te houden.

Op grond van de Wet goed verhuurderschap moet elke verhuurder, inclusief woningcorporaties, hun huurder informeren over dit meldpunt. Hierbij geldt bovendien dat elke gemeente kan handhaven indien de verhuurder deze contactgegevens niet verstrekt. Komt de verhuurder de afspraken niet na dan mag de gemeente op grond van de [Wet goed verhuurderschap](#) eventuele misstanden openbaar maken, een boete opleggen en in het uiterste geval overgaan tot in beheer name. Bij meldingen over woningcorporaties wordt de melder doorverwezen naar de betreffende corporatie. Het toezicht op het naleven van de algemene regels van goed verhuurderschap door woningcorporaties is aan de Autoriteit Woningcorporaties (AW). Hier ligt geen bevoegdheid voor de gemeente.

1.3 De registratie van meldingen wordt in samenwerking gedaan met het Regionaal Urgentiebureau Gooi en Vechtstreek.

De gemeente gaat, samen met de regio Gooi en Vechtstreek, een samenwerking aan met het Regionaal Urgentiebureau Gooi en Vechtstreek (RUB). Gezien de ervaring van het Regionaal Urgentiebureau met voorlichting aan inwoners over wonen is met hen in gesprek gegaan over de gedachte van een regionaal meldpunt op de regionale website met telefonische achterwacht. Hieruit is gebleken dat zij deze functie kunnen vervullen en goed in staat zijn de registratie en doorverwijzing van de meldingen naar andere bevoegde instanties zoals Sociaal Raadslieden

(SR) en Meldpunt Discriminatie (MDRGV) te verzorgen. Met het RUB zijn afspraken gemaakt, zodat voldaan wordt aan de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG). Het MDRGV heeft veel ervaring met de afhandeling van discriminatiemeldingen en pakt de discriminatiemeldingen op. De SR pakken, door ervaring met meldingen over onder andere financiën en intimidatie, de meldingen over intimidatie, waarborgsommen, servicekosten, bemiddelingskosten en schriftelijke vereisten van huurcontracten voor arbeidsmigranten op.

Ondanks dat de melder van meldingen over woningcorporaties wordt doorverwezen naar de betreffende corporatie zullen die meldingen worden geregistreerd bij het RUB, zodat indien nodig de gemeente hierover in gesprek kan met de betreffende corporaties.

1.4 De wetgeving is voor elke huurder controleerbaar.

De wet verplicht de verhuurder de huurder te informeren over zijn/haar rechten en plichten in een voor hem/haar begrijpbare taal. Hierdoor zijn deze rechten en plichten voor een huurder beter te begrijpen en daarmee de woningmarkt meer toegankelijk voor elke huurder. Naast de betere toegang maakt deze verplichting het eveneens voor zowel de gemeentelijke handhaving als voor de huurder makkelijker om de verhuurder aan te spreken op de geldende wet- en regelgeving.

2.1 Ondertekening DVO door afdelingshoofd Omgeving

Voor het meldpunt goed verhuurderschap bij het RUB is een besluit nodig van het Algemeen Bestuur van de Regio, een collegebesluit en een Dienstverleningsovereenkomst (DVO) met de gemeenten. De DVO wordt opgesteld door de Regio en wordt, nadat alle colleges positief hebben besloten, met terugwerkende kracht in februari 2024 naar alle regio gemeenten gestuurd. In het collegebesluit van de colleges om een meldpunt in te richten moet ook worden opgenomen welke functionaris is gemandateerd om de DVO te tekenen.

3. Zie tekst onder kopje 'communicatie'

Kanttekeningen

1.1 De mogelijkheid bestaat dat er weinig meldingen binnenkomen.

Het jaar 2024 dient als overgangsjaar waarin wij ons vooral op de inrichting van een goed digitaal bereikbaar meldpunt en goede opvolging van de meldingen richten. In dit jaar vinden er regelmatig evaluaties plaats waar kan worden bijgestuurd op ervaren hindernissen en/ of kan worden ingespeeld op het creëren van meer bekendheid voor het meldpunt onder de huurders.

1.2 De termen discriminatie en intimidatie zijn vatbaar voor subjectiviteit vanuit de huurder.

Uitgaande van de ervaringen van de gemeenten Amsterdam en Den Haag verwachten wij dat de meeste meldingen zullen bestaan uit intimidatie door de verhuurder en het betalen van te hoge servicekosten in de ogen van de huurder. Volgens Amsterdam en Den Haag worden de meldingen over intimidatie veelal gedaan vanuit een onderbuikgevoel van de huurder waarbij huurders zich in verschillende mate geïntimideerd voelen door bijvoorbeeld het, al dan niet bij toeval, langslopen van de verhuurder. Ditzelfde geldt voor de term discriminatie waarbij potentiële huurders zich gediscrimineerd voelen wanneer zij bijvoorbeeld niet door de verhuurder worden geselecteerd als nieuwe huurder.

Om de subjectiviteit vanuit, en onduidelijkheid bij, de huurders tegen te gaan zullen op basis van het [wetboek van strafrecht](#) duidelijke kaders worden gesteld rondom de termen discriminatie en intimidatie en de huurders op deze kaders wijzen. Op deze manier wordt er duidelijk naar huurders en verhuurders gecommuniceerd wat wordt verstaan onder deze begrippen en in welke context de huurder een melding kan maken.

1.3 De duur van de handhaving verschilt per type melding.

Om daadwerkelijk bij een handhavingsverzoek te handhaven op grond van de Wet goed verhuurderschap zijn er bewijsstukken van de huurder nodig waaruit overtreding door de verhuurder blijkt op grond van de algemene regels. Zoals eerder benoemd gaan de meeste meldingen onder andere over het betalen van te hoge servicekosten. De gemeente Amsterdam gaf daarbij aan dat de servicekosten pas aan het eind van een huurjaar, bij de eindafrekening van servicekosten, handhaafbaar zijn. Hoewel de huurder binnen dat jaar bewijs kan verzamelen van niet geleverde diensten, kan pas bij de eindafrekening opgemaakt worden of deze rechtmatig was, wat de aanpak vertraagt.

Zoals eerder benoemd is 2024 een overgangsjaar waarin het voornaamste doel is, het opzetten van een goed digitaal bereikbaar meldpunt waarbij de gemeenten in de regio, samen met de Gooi en Vechtstreek, een overzicht creëren van het aantal meldingen per categorie. Meer inzicht in de typen en ernst van de meldingen kan de gemeente helpen op de lange termijn effectief in te spelen op de af te handelen meldingen.

1.4 Optreden vanuit Vergunningen, Toezicht en Handhaving is moeilijk vorm te geven.

De capaciteit van het team Vergunningen, Toezicht en Handhaving is beperkt en het is nog onduidelijk hoeveel en welke typen meldingen er op grond van de Wet goed verhuurderschap worden gedaan. Bovendien leidt niet iedere melding tot een handhavingsverzoek en hoeft niet bij dit team te worden belegd. De gemeentelijke capaciteit kan worden uitgebreid met het budget dat iedere gemeente heeft gekregen vanuit de Rijksoverheid voor de uitvoering van de Wet goed verhuurderschap. Desalniettemin moet het overgangsjaar de gemeente eerst leren waarop gehandhaafd moet worden en in welke mate. In de evaluatie wordt ook ingegaan op daadwerkelijk ingezette en verwachte capaciteit voor bestuurlijk optreden vanuit de gemeente.

1.5 Meldingen over verhuurders gaan ten koste van de overige problematiek bij de Sociaal Raadslieden.

De Sociaal Raadslieden hebben per week 4 spreekuren waar gesproken wordt met de melder van een conflict. Huurders die te hoge servicekosten moesten betalen hebben zich eerder gemeld bij deze organisatie. Omdat de Sociaal Raadslieden alle meldingen, op discriminatie en anonieme meldingen na, zullen oppakken is de kans aanwezig dat de beschikbare spreekuren door ontevreden huurders wordt ingenomen en andere zaken worden onderbelicht.

In overleg met de Sociaal Raadslieden is afgesproken om evaluatiemomenten met de organisatie en de gemeenten in te plannen op basis waarvan de capaciteit en uren kunnen worden opgeschaald. Hiertegenover staat een extra budget voor de Sociaal Raadslieden wat kan worden gefinancierd uit het beschikbare budget.

Alternatieven	Een alternatief is om het meldpunt bij elke gemeente te beleggen. Vanuit efficiency overwegingen wordt hiervoor niet gekozen.
Financiën	<p><u>Incidenteel budget</u> Voor een sobere en efficiënte invulling is een website, registratie en telefonische achterwacht door in dit geval het RUB minimaal noodzakelijk. Daarnaast wordt via de website een bevestigingsmail gegenereerd naar de melder en de betreffende samenwerkingspartner. Het is nog niet duidelijk welke activiteiten bij de verschillende partijen hieruit voortkomen. Dit geldt ook voor de eventuele activiteiten in het kader van handhaving die door de afzonderlijke gemeenten moeten worden uitgevoerd. In het jaar 2023 is er voor Huizen een incidenteel budget van € 10.843, - beschikbaar gesteld vanuit de Rijksoverheid. Met dit budget zal de inrichting van de website door het RUB bekostigd worden. Deze inrichting kost alle regiogemeenten éénmalig € 13.920.</p> <p>Dit bedrag wordt door alle regiogemeenten gezamenlijk bekostigd waarbij Huizen € 1.031,79 dient te betalen. Voor Huizen is hierdoor een resterend incidenteel bedrag van € 9.811,21 beschikbaar. Dit bedrag zal naar 2024 worden doorgeschoven.</p> <p><u>Structureel budget</u> Vanaf 2024 is er jaarlijks voor Huizen een structureel budget van € 26.665 beschikbaar gesteld. Dit bedrag kan worden ingezet voor de ambtelijke capaciteit, het personeel van het RUB, het Meldpunt discriminatie en Sociaal Raadslieden. Aan het einde van 2024 zal duidelijk zijn hoe de budgetverdeling heeft plaatsgevonden.</p>
Participatie	N.v.t.
Communicatie	<p><u>Algemeen</u> Op de website van het Regionaal Urgentiebureau is de informatie over het meldpunt ongewenst verhuurgedrag te vinden voor huurders en verhuurder naar inzichten van de website over goed verhuurderschap van de gemeente Den Haag. De website van het RUB zal op B1 taalniveau informatie verstrekken:</p> <ul style="list-style-type: none"> - over de 7 algemene regels waarvoor het meldpunt wel/niet voor bedoeld is - waar huurders terecht kunnen voor overige meldingen en - wat er gebeurt met de meldingen en persoonsgegevens. <p>De regiogemeenten plaatsen de link naar de website van het RUB ook op de eigen gemeentelijke website.</p>
Uitvoering en evaluatie	<p>Gedurende de gesprekken met de uitvoeringspartners het Meldpunt Discriminatie en de Sociaal Raadslieden werd de vraag voor evaluatiemomenten meerdere keren benadrukt.</p> <p>In overleg met de regiogemeenten is er besloten regelmatig te evalueren op de aard en omvang van meldingen en hierbij ook aandacht te hebben voor</p>

het verloop van het proces. Ook is er met de uitvoeringspartners afgesproken om meerdere evaluatiemomenten in te plannen gedurende het jaar om onder andere de druk op capaciteiten te bespreken en het eventueel ophogen/ verlagen van de capaciteiten, al dan niet door middel van een extra budget. Dit budget kan worden gefinancierd uit het structureel beschikbare budget.

Geheimhouding | N.v.t.

Mede geadviseerd door | K. Heeringa van financiën

Bijlagen | - Mededeling portefeuillehouder