

Raadsinformatiebrief

Aan: de leden van de raad
Van: het college
Datum: 27 juni 2023
Onderwerp: Wet goed verhuurderschap
Doel: ter kennisname/ter informatie
Aanleiding: informatie algemeen
Aard informatie: openbaar
Aantal bijlagen: 1

Aanleiding

Per 1 juli 2023 treedt de Wet goed verhuurderschap (Wgv) in werking. Het doel van de wet is om ongewenste verhuurpraktijken te voorkomen en tegen te gaan bij alle groepen huurders, waaronder arbeidsmigranten. Hieronder vallen verhuurders van reguliere woonruimte (inclusief woningcorporaties), verhuurders van verblijfsruimte aan arbeidsmigranten en verhuurbemiddelaars. Deze normering van verhuurgedrag is nieuw. De wet stelt hiermee het gedrag van de verhuurder centraal. Gemeenten krijgen een rol bij het handhaven van de normen van deze wet. Deze taken zijn nieuw en extra voor gemeenten. In deze raadsinformatiebrief informeren wij u over wat dit betekent voor onze gemeente.

Informatie

Om de doelstelling van de Wgv te kunnen bereiken, introduceert de wet drie instrumenten:

- het handhaven van de algemene regels;
- het inrichten van een gemeentelijk meldpunt;
- de bevoegdheid om een verhuurvergunning te introduceren.

De inzet van deze drie instrumenten is een taak van de gemeente. Elke gemeente moet een meldpunt inrichten én krijgt de taak om te handhaven bij verhuurders die zich niet houden aan de normen voor goed verhuurderschap. Het is daarnaast optioneel voor gemeenten om een verhuurvergunning voor reguliere woonruimte of voor de huisvesting van arbeidsmigranten in te voeren.

Handhaven algemene regels voor goed verhuurderschap (verplicht)

De algemene regels zien op het voorkomen en tegengaan van discriminatie en intimidatie, de plicht om de huurovereenkomst op schrift te stellen en de plicht van de verhuurder om schriftelijk informatie te verstrekken over het gehuurde. Daarnaast komt er een verbod op het rekenen van dubbele bemiddelingskosten. Ook stelt de wet regels over de waarborgsom en servicekosten. Als college dragen we zorg voor de bestuurlijke handhaving van deze algemene regels. Hiervoor hebben we het bestuursrechtelijke instrumentarium van waarschuwing, bestuursdwang, bestuurlijke boete en als ultimum remedium de inbeheername tot onze beschikking. Dit kan via een escalatieladder worden ingezet. Om het toezicht op de wet te kunnen uitvoeren zijn de medewerkers van het cluster Veiligheid en Handhaving en de personen die voor dit cluster werkzaam zijn door ons aangewezen als toezichthouder Wgv.

Inrichten gemeentelijke meldpunt (verplicht)

Het is ook verplicht een meldpunt in te stellen waar huurders (inclusief arbeidsmigranten) terecht kunnen met signalen en klachten over ongewenst gedrag van verhuurders. Het meldpunt moet laagdrempelig benaderbaar zijn en kosteloos en anoniem melden van misstanden mogelijk maken. Via dit meldpunt wordt een informatievraag behandeld en een melding beoordeeld.

Dit kan betekenen dat we iemand doorverwijzen naar een andere instantie (bijvoorbeeld de Huurcommissie of antidiscriminatie-voorziening) of leiden tot handhaving. Het meldpunt moet uiterlijk op 1 januari 2024 zijn ingericht en mag worden ondergebracht bij een bestaand meldpunt. De VNG beveelt aan het meldpunt eerder gereed te hebben. Dit gaan wij dan ook doen. Vanaf 1 juli 2023 is ons gemeentelijk meldpunt operationeel en te vinden via onze website. Op die manier kunnen wij de signalen over slecht verhuurderschap direct na inwerkingtreding van de wet ontvangen, opvolgen en monitoren.

De middelen voor het invoeren van de landelijke regels en het instellen van het meldpunt worden via het Rijk ter beschikking gesteld. Deze ontvangen we via de algemene uitkering. Voor onze gemeente betekent dit een structureel bedrag van € 27.000. In de voorjaarsnota wordt voorgesteld deze middelen in te zetten als gedeeltelijke dekking voor de formatieplaats van de toezichthouder kamergewijze verhuur.

Verhuurvergunningen (optioneel)

Op basis van de wet kan de gemeenteraad een verhuurverordening opstellen met daarin de verplichting in bepaalde gebieden een verbod in te stellen voor verhuurder op het zonder verhuurvergunning verhuren van bepaalde categorieën woonruimte (de algemene verhuurvergunning) of het zonder verhuurvergunning verhuren van verblijfsruimten voor arbeidsmigranten (verhuurvergunning arbeidsmigranten). Het in het leven roepen van een algemene verhuurvergunning kan alleen in bepaalde gebieden waar de leefbaarheid onder druk komt te staan door ongewenst verhuurgedrag. De verhuurvergunning arbeidsmigranten mag gemeentebreed worden ingevoerd. Op dit moment geldt in onze gemeente al het [Beleid huisvesting arbeidsmigranten \(2020\)](#) en is er geen noodzaak voor het invoeren van een dergelijke vergunning. Daarom maken we van deze mogelijkheid in eerste instantie geen gebruik.

Vervolgstappen

Per 1 juli 2023 gelden de wettelijke regels voor alle verhuurders. Voor het controleren en handhaven van deze regels zijn toezichthouders aangewezen. Vanaf deze datum is ons gemeentelijk meldpunt operationeel via onze website. De komende maanden monitoren we onze werkwijze en de meldingen. Wij informeren u graag over deze bevindingen tijdens de thema-avond handhaving in november van dit jaar.

Bijlage:

- Handreiking Goed verhuurderschap (VNG, 2023)