



GEMEENTE EEMNES

INFORMATIENOTA RAAD EEMNES

Datum vaststelling college: 19 december 2023

Van het college van B&W
Aan Gemeente Eemnes – Gemeenteraad
Portefeuillehouder Reijn, Th.
Informatie bij K. Jordans,
 Beleidsadviseur Volkshuisvesting

Onderwerp

Wet goed verhuurderschap

Portefeuillehouder

Reijn, Th.

Openbaar

Ja

Kennisnemen van

Meldpunt en handhaving algemene regels Wet goed verhuurderschap

Aanleiding (inleiding)

Per 1 juli 2023 is de Wet Goed Verhuurderschap (hierna Wgv) in werking getreden. Op grond van deze wet dient iedere gemeente een meldpunt te hebben waar alle huurders, woningzoekenden en omwonenden meldingen kunnen maken over ongewenst verhuurgedrag. 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 (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.

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.

Kernboodschap

Alle gemeenten in de regio Gooi en Vechtstreek kiezen ervoor om capaciteit en middelen te bundelen en één gezamenlijk regionaal meldpunt op te richten dat per 1 januari 2024 in werking treedt. Gelet op het samenwerkingsverband BEL en met Huizen in HBEL-verband is het logisch dat gemeente Eemnes aansluit in de regio GV.

Om aan de verplichtingen te voldoen die voortvloeien uit de Wgv heeft het college op 19 december jl. ingestemd met het instellen van een Regionaal meldpunt waar alle huurders, woningzoekenden en omwonenden in de Regio Gooi en Vechtstreek laagdrempelig en kosteloos signalen en klachten kunnen doorgeven over ongewenst verhuurgedrag.

Voor de regiogemeenten is het de prioriteit geweest om per 1 januari 2024 een meldpunt te hebben ingericht en de opvolging van meldingen die binnenkomen en de (eventuele) handhaving daaropvolgend, op orde te krijgen. Daarmee wordt voldaan aan de verplichtingen (punt 1 en 2 genoemd in de inleiding) die voortvloeien uit de wet. Er is niet gekozen voor de mogelijkheid om ook gebruik te maken om ook een verhuurvergunning in te stellen (via een door de raad vast te stellen verordening). Er is op dit moment nog niet duidelijk hoeveel (handhavings)capaciteit dit gaat kosten en bovendien speelt er in de BEL-gemeenten geen ernstige problematiek rondom leefbaarheid in de dorpen die door (particuliere) verhuur (aan arbeidsmigranten) onder druk staat.

Regionaal Meldpunt

Het regionale meldpunt wordt op de website van het Regionaal Urgentiebureau Gooi en Vechtstreek (RUB) opgezet, waarbij het RUB de aard van meldingen registreert, telefonische vragen vanuit huurders beantwoordt en de, niet-anonieme, meldingen doorstuurt naar de betreffende gemeente en/of de uitvoeringspartners [Meldpunt Discriminatie Gooi en Vechtstreek](#) (MDRGV) en [Sociaal Raadslieden](#) (SR). Het MDRGV heeft veel ervaring met de afhandeling van discriminatiemeldingen en pakt de discriminatiemeldingen op. De Sociaal Raadslieden 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.

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. De melding wordt wel geregistreerd bij het RUB, zodat indien nodig de gemeente hierover in gesprek kan met de betreffende corporaties.

Het jaar 2024 dient als overgangsjaar, waarin vooral wordt gericht op het efficiënt, effectief en zoveel als mogelijk digitaal afhandelen van de meldingen. Aangezien dit meldpunt nieuw is en we ook niet eerder als gemeenten op alle punten die de Wet Goed Verhuurderschap voorschrijft hebben moeten handhaven, vinden er regelmatig evaluaties plaats om te kijken wat de aard en omvang is van meldingen en of de uitvoeringspartners de meldingen goed kunnen afhandelen. Alle informatie over de nieuwe wetgeving en het meldpunt komt op de website van het Regionaal Urgentiebureau te staan. Op de websites van de regiogemeenten komt een doorverwijzing naar de website van het regionaal meldpunt en alle verhuurders worden verplicht hun huurders te informeren over de contactgegevens van dit regionaal meldpunt.

Consequenties

Met het inwerking treden van het meldpunt goed verhuurderschap voldoet de gemeente Eemnes in regionale samenwerking aan de nieuwe wettelijke verplichting op grond van de Wgv. Deze wet stelt de gemeente Eemnes verantwoordelijk voor het beschermen van huurders en woningzoekenden tegen ongewenst gedrag van verhuurders. De positie van de Eemnesser huurder wordt hierdoor versterkt en de leefbaarheid beschermt. Bovendien moet op grond van de nieuwe wet elke verhuurder de huurder, in een voor de huurder begrijpbare taal, informeren over het regionaal meldpunt. Komt de verhuurder de regels niet na, dan mag de gemeente de overtreding openbaar maken, een boete opleggen en in het uiterste geval overgaan tot in beheer name. De mogelijkheid bestaat echter dat er te weinig meldingen binnenkomen uit angst voor represailles vanuit de verhuurder. Ook bestaat het risico dat, vooral discriminatie en intimidatie, meldingen binnenkomen op basis van het onderbuikgevoel van de verhuurder doordat deze begrippen voor eigen invulling vatbaar zijn. (Ver)huurders wordt duidelijkheid verschaft over de inhoud van dergelijke meldingen door het schetsen van kaders op basis van het wetboek van strafrecht met betrekking tot de begrippen discriminatie en intimidatie.

De wet verplicht gemeenten om op naleving van de algemene regels te handhaven. Dit is een lokale aangelegenheid en is op dit moment niet regionaal geregeld. Indien er bij het RUB een handhavingsverzoek binnenkomt dan zal deze worden doorgezet naar de betreffende gemeente. Binnen de BEL-organisatie zal het handhavingsverzoek worden opgepakt. Op voorhand is het onduidelijk om hoeveel meldingen en/of handhavingsverzoeken het zal gaan. De verwachting is dat het aantal gering zal zijn, op basis van de ervaringen van dergelijke meldingen in de regiogemeenten de afgelopen jaren. Binnen de gemeente Eemnes zijn de afgelopen jaren (op één na) geen meldingen van ongewenst verhuurgedrag bekend.

Voor de handhaving op meldingen zijn bewijsstukken nodig maar het aanleveren van deze stukken, zoals de eindafrekening van de servicekosten, kan lang duren. Het is nog moeilijk te voorspellen in hoeveel gevallen bestuurlijk optreden aan de orde zal zijn en in hoeverre deze procedures daadwerkelijk leiden tot uitspraak ten gunste van de huurder. Ten slotte heeft de uitvoeringspartner de Sociaal Raadslieden zorgen geuit over de inname van werkuren door meldingen van ontevreden huurders waardoor andere zaken onderbelicht. Naar ervaring van de gemeenten Amsterdam en Den Haag verwachten wij dat de werkdruk van de Sociaal Raadslieden nauwelijks tot licht stijgt. Mocht de uitvoeringspartner toch de capaciteiten moeten verhogen dan kan dit gefinancierd worden vanuit het structurele budget dat gemeenten hiervoor beschikbaar hebben gekregen.

Communicatie

Vanaf 1 januari 2024 is op de website van het Regionaal Urgentiebureau alle 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 over de 7 algemene regels waarvoor het meldpunt bedoelt is, waar het meldpunt niet voor bedoelt is, waar huurders eventueel terechtkunnen voor overige meldingen, en wat er gebeurt met meldingen en persoonsgegevens. De regiogemeenten plaatsen de link naar de website van het RUB tevens op de eigen gemeentelijke website.

Vervolg

Het jaar 2024 gebruiken wij als overgangsjaar, waarin we met elkaar, onze partners én landelijk ervaringen opdoen over de uitvoering van deze wet, zodat het meldpunt steeds beter kan worden ingericht en de opvolging van de meldingen steeds effectiever en efficiënter gaat. Om vinger aan de pols te houden is afgesproken het proces en de type meldingen goed te monitoren en te evalueren met de regiogemeenten, het Regionaal Urgentiebureau en de uitvoeringspartners. In overleg met de uitvoeringspartners is afgesproken om meerdere evaluatiemomenten nader in te plannen gedurende het jaar om onder andere de druk op capaciteiten te bespreken. Aan het einde van 2024 wordt de Raad via een collegebrief geïnformeerd over de voortgang en indien nodig eventuele wijzigingen/ aanscherpingen in de aanpak.

Bijlagen

Sheet Wet goed verhuurderschap