

MEMO aan Raad

Aan : De raad van gemeente Noordoostpolder
Van : College van Burgemeester & Wethouders
Datum : December 2023
Onderwerp : **Invoering wet goed verhuurderschap**

Inleiding

Op 1 juli 2023 is de Wet goed verhuurderschap in werking getreden. Deze wet introduceert een basisnorm voor goed verhuurderschap. Elke verhuurder of woningcorporatie moet hieraan voldoen. Daarnaast hebben gemeenten de taak en bevoegdheden gekregen om bij verhuurders, niet zijnde woningcorporaties, en verhuurbemiddelaars te handhaven op de algemene regels voor goed verhuurderschap. Op grond van deze wet dient het college tevens een gemeentelijk meldpunt in te stellen waar klachten over ongewenst verhuurgedrag kunnen worden gemeld. Het gaat daarbij om klachten van huurders, maar ook van woningzoekenden en omwonenden. Elke Nederlandse gemeente moet dit meldpunt voor 1 januari 2024 ingesteld hebben. Dit meldpunt moet laagdrempelig en kosteloos zijn, waarbij eventueel ook anoniem gemeld kan worden. Verhuurders moeten vanaf 1 juli 2024 hun huurders altijd informeren over dit meldpunt. De gemeente kan handhaven wanneer zij hier niet aan voldoen. Daarnaast heeft de gemeente met deze wet de mogelijkheid om een verhuurvergunning in te stellen.

Aanleiding voor deze wet is dat er bij de verhuur van woningen regelmatig misstanden voorkomen en dat de mogelijkheid om integraal richting een verhuurder op te treden ontbreekt. Bovendien zijn huurders ook terughoudend om richting verhuurders stappen te ondernemen. De wet voorziet daarom met name in de bevoegdheid voor gemeenten om handhavend op te treden. Die handhaving start meestal bij het gemeentelijke meldpunt.

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.

In dit memo leest u over dat de Noordoostpolder vanaf 1 januari 2024 een meldpunt heeft waar meldingen gemaakt kunnen worden. Ook zal er in dit memo ingegaan worden op het optioneel in te voeren verhuurvergunning.

Het meldpunt

Burgers, organisaties en instellingen kunnen dan bij dit meldpunt een melding doen over ongewenst verhuurgedrag in de gemeente. Zo nodig kan de klacht doorgezet worden of de melders doorverwezen worden naar andere bevoegde instanties, zoals de landelijke Huurcommissie, de klachtencommissie van de woningcorporatie of het juridisch loket.

In de Noordoostpolder bestaat al een meldpunt waar verschillende zaken gemeld kunnen worden. Meldingen kunnen doorgegeven worden aan de balie, via telefoon, mail en via het meldingsformulier op de website. Daarnaast kent de Noordoostpolder; MOR-melding', 'woonloket' of 'sociaal loket'. Deze loketten worden vanaf 1 januari 2024 ook aangewezen als het meldpunt in het kader van de Wet goed verhuurderschap. Het meldpunt is laagdrempelig en kosteloos en daardoor toegankelijk voor iedereen. Door het meldpunt in de huidige manier van werken te implementeren, blijft het melden van verschillende onderdelen binnen de gemeente bij één loket.

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 handhavingcapaciteit. Daarom wordt het meldpunt eind 2024 geëvalueerd. Eind 2024 kan dan mede bepaald worden of het meldpunt in deze vorm volstaat, aangepast moet worden, de beschikbare handhavingcapaciteit voldoet of dat de verhuurdersvergunning moet worden ingesteld.

Vergunningsplicht

De Wgv biedt gemeenten optioneel de mogelijkheid een verhuurvergunning in te voeren. Dit kan alleen in delen van de gemeente waar de leefbaarheid onder druk staat door ongewenst verhuurgedrag. Een woning kan dan niet worden verhuurd zonder verhuurvergunning. In een dergelijke vergunning kan een gemeente voorwaarden opnemen over de maximale huurprijs, een verplicht onderhoudsplan en de manier waarop de verhuurder moet bewijzen dat hij zich aan de regels van goed verhuurderschap houdt.

Het college gaat nu verder verkennen of een verhuurvergunning noodzakelijk en zinvol is in de Noordoostpolder. De informatie die het meldpunt de komende tijd gaat opleveren vormt daarvoor een belangrijke basis. De eventuele invoering van een verhuurvergunning moet onderbouwd worden om juridisch stand te houden. Daarnaast vraagt invoering van de vergunningsplicht veel capaciteit en know-how op verschillende huuronderdelen binnen de gemeente. NOP is hier momenteel niet op ingericht en dit vraagt aandacht, opleiding en verder onderzoek. We verwachten begin 2025 met een voorstel te komen.

We kunnen overigens ook nu al, dus zonder verhuurvergunning, bij meldingen handhavend optreden als daar voldoende aanleiding voor is. Daarvoor geeft de Wvg instrumenten zoals waarschuwing, bestuurlijke boete tot €22.500 (€90.000 bij recidive), last onder dwangsom of bestuursdwang, en inbeheername.

Financiële gevolgen

Er wordt met ingang van 1 januari 2023 via het gemeentefonds een structurele bijdrage toegekend aan gemeenten voor de uitvoering van deze nieuwe taak. Dit gebeurt conform artikel 2 van de Financiële verhoudingswet. Daarnaast heeft het rijk een incidentele decentralisatieuitkering toegekend aan elke gemeente voor de invoeringskosten die gemoeid zijn met deze nieuwe taak. Deze bijdrage is ook in 2023 uitgekeerd. Deze middelen zijn niet op voorhand geormerkt.

Voor de invoering en uitvoering van de verhuurvergunning ontvangt de gemeente geen financiële vergoeding vanuit het Rijk.

Communicatie

- Via de gemeentelijke website zal informatie verstrekt worden over de Wet goed verhuurderschap en het gemeentelijke meldpunt;

- Grotere verhuurders, hun gemeentelijke belangenvertegenwoordigers en de woningcorporaties worden door middel van een brief geïnformeerd over het gemeentelijke meldpunt;
- De rijksoverheid bereidt nog een communicatietoolbox voor waarvan gemeenten gebruik kunnen maken voor de externe communicatie. Mogelijk zal het rijk in 2024 landelijk nog meer aandacht geven aan de Wet goed verhuurderschap via de tot hun beschikbare communicatiemiddelen.

Vervolgstappen

Het meldpunt zal per 1 januari operationeel zijn. Huurders en verhuurders zullen hiervan via onze website op de hoogte worden gesteld. Ook zal er landelijk aandacht aan het WGV worden besteed.

Ons college gaat in 2024 verder verkennen of een verhuurvergunning noodzakelijk en zinvol is in de Noordoostpolder. We verwachten eind 2024 voldoende input te hebben om de WGV te kunnen evalueren en om u begin 2025 een advies te geven over of invoering van de verhuurvergunning raadzaam is.