

Algemeen	
Onderwerp	Invoering Wet goed verhuurderschap
Verspreiden	Ja
Contactpersoon	Rick Poelwijk, Iris Toorenberg, Ria Zoetmulder
Eenheid	Maatschappelijke Dienstverlening
Kenmerk	DOC-23002970
Datum	26 oktober 2023

Nummer	Omschrijving
Voorstel 1.	In te stemmen met het inrichten van een regionaal digitaal meldpunt Wet goed verhuurderschap, waarbij via een digitaal meldingsformulier en per telefoon meldingen kunnen worden gedaan.
Voorstel 2.	Het digitale meldpunt te situeren op de website Regio Gooi en Vechtstreek.
Voorstel 3.	Het urgentiebureau Gooi en Vechtstreek te mandateren de meldingen, de registratie daarvan en de telefonische behandeling te verzorgen.
Voorstel 4.	De kosten van de inrichting van het meldpunt en de verdere uitvoering van de Wet goed verhuurderschap dekken uit de incidentele en structurele middelen uit de uitkering van het gemeentefonds ten behoeve de Wet goed verhuurderschap (mei circulaire 2023).
Voorstel 5.	Een samenwerkingsovereenkomst afsluiten met het Meldpunt Discriminatie en Sociaal Raadslieden.
Voorstel 6.	De colleges van alle regio gemeenten vóór 1 januari 2024 hierover te laten besluiten en lokaal de raden middels een informatiebrief op de hoogte te stellen van dit besluit.

Behandeling

Datum	Overleg	Doel	Conclusie
04-11-23	Platform Brede Kijk	Adviseren	conform
19-11-23	Directie-overleg	Kennismemen	
09-12-23	PHO Bouwen en Wonen	Adviseren	

Beknpte toelichting

Op 1 juli 2023 jl. is de Wet goed verhuurderschap in werking getreden. Vanaf 1 juli 2023 gelden de algemene regels voor alle verhuurders. Gemeenten krijgen tot uiterlijk 1 januari 2024 de tijd om de uitvoering van de wet vorm te geven. Onderdeel daarvan is het inrichten van een meldpunt voor klachten over ongewenst gedrag van verhuurders. Ook moeten gemeenten voldoende zijn toegerust om de wet te gaan handhaven. In de regio Gooi en Vechtstreek is de intentie uitgesproken om bij de inrichting van dit meldpunt zo veel mogelijk regionaal samen te werken. Bij de uitvoering van de opvolging/handhaving n.a.v. meldingen, die iedere gemeente zelf oppakt, doen we zoveel mogelijk aan kennisdelen. Dit voorstel gaat in op de organisatie en uitvoering van het meldpunt per 1 januari 2024.

Bijlage(n)

Nummer	Omschrijving
Bijlage 1.	Voorstel inrichting Meldpunt Wet goed verhuurderschap

Algemeen	
Onderwerp	Voorstel Inrichting Meldpunt Wet goed verhuurderschap
Verspreiden	Ja
Contactpersoon	Rick Poelwijk, Iris Toorenberg, Ria Zoetmulder
Eenheid	Maatschappelijke Dienstverlening
Kenmerk	DOC-23
Datum	16 november 2023
Bijlagen	1. Proces handhaving

Voorstellen:

1. Instemmen met het inrichten van een regionaal Meldpunt goed verhuurderschap, waarbij via een digitaal meldingsformulier en per telefoon meldingen kunnen worden gedaan.
2. Het Meldpunt goed verhuurderschap situeren op de website Regio Gooi en Vechtstreek.
3. Het Regionaal Urgentiebureau (RUB) Gooi en Vechtstreek te mandateren de meldingen, de registratie daarvan en de telefonische behandeling te verzorgen.
4. De kosten van de inrichting van het Meldpunt goed verhuurderschap en de verdere uitvoering van de Wet goed verhuurderschap dekken uit de incidentele en structurele middelen uit de uitkering van het gemeentefonds ten behoeve de Wet goed verhuurderschap (mei circulaire 2023).
5. Een samenwerkingsovereenkomst afsluiten met het Meldpunt Discriminatie GV en Sociaal Raadslieden GV.
6. De colleges van alle regio gemeenten vóór 1 januari 2024 hierover te laten besluiten en lokaal De raden middels een informatiebrief op de hoogte te stellen van deze ontwikkeling.

Samenvatting

Vanaf 1 juli 2023 treedt de Wet goed verhuurderschap in werking. De wet regelt dat huurders over 7 specifieke regels/onderwerpen klachten kunnen indienen over hun verhuurder bij een meldpunt van de gemeente of een daarvoor aangewezen samenwerkingsverband. Vanaf 1 juli 2023 gelden de algemene regels voor alle verhuurders. Gemeenten krijgen tot uiterlijk 1 januari 2024 de tijd om de uitvoering van de wet vorm te geven. Onderdeel daarvan is het inrichten van een meldpunt voor klachten over ongewenst gedrag van verhuurders. Ook moeten gemeenten voldoende zijn toegerust om de wet te gaan handhaven. In de regio is ambtelijk de intentie uitgesproken om bij de uitvoering van de wet en bij de inrichting van het meldpunt zo veel mogelijk regionaal samen te werken. Dit voorstel gaat in twee delen in op de organisatie en uitvoering van het Meldpunt per 1 januari 2024.

De algemene regels voor goed verhuurderschap zijn:

- 1 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;
- 2 Het onthouden van iedere vorm van intimidatie;
- 3 Regels omtrent de waarborgsom en servicekosten;
- 4 Schriftelijk vastleggen van de huurovereenkomst;
- 5 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;
- 6 Verbod op dubbele bemiddelingskosten;
- 7 Aparte arbeids- en huurovereenkomst voor arbeidsmigranten en informatie in een taal die de arbeidsmigrant begrijpt.

DEEL 1 Aanleiding en randvoorwaarden voor een Meldpunt goed verhuurderschap

Aanleiding invoering wetgeving ter bescherming van huurders

Het uitgangspunt in de wet is dat verhuurders van woonruimte zich op een maatschappelijk verantwoorde wijze dienen te gedragen bij het aanbieden en verhuren van woon- of verblijfsruimte. In ruil voor een naar maatschappelijke begrippen passende prijs behoren zij het woongenot van hun huurders te garanderen en ervoor in te staan dat de verhuurde woon- of verblijfsruimte geen bedreiging vormt voor de veiligheid of gezondheid van de huurder. Daarbij past het niet dat excessieve servicekosten worden gevraagd of huurders te maken krijgen met intimidatie. Evenmin is het aanvaardbaar dat panden illegaal worden verhuurd of slecht worden onderhouden waardoor de veiligheid en gezondheid van huurders in het geding is of de leefbaarheid in de woonomgeving wordt aangetast. Voorts moeten woningzoekenden en huurders gelijk behandeld worden. Uit langlopend onderzoek en pilots in grotere steden blijkt dat de positie van de huurder is verzwakt. Op alle genoemde terreinen vinden in toenemende mate excessen plaats.

Gegeven deze problematiek is de Minister van Volkshuisvesting gekomen met een wetsvoorstel 'goed verhuurderschap' die een basisnorm voor goed verhuurderschap introduceert in de vorm van landelijke algemene regels die toezien op het gedrag dat een goed verhuurder betaamt. De wet trad per 1 juli 2023 in werking.

De Wet geeft gemeenten meer mogelijkheden om huurders te beschermen tegen misstanden zoals, discriminatie, intimidatie en ongewenst verhuurdergedrag, bij het verhuren van woon- of verblijfsruimten. Daarnaast geeft de wet de mogelijkheid aan gemeenten om in bepaalde gevallen een gebiedsgerichte verhuurvergunning met landelijk geüniformeerde voorwaarden in te stellen. Met deze vergunning kunnen in bepaalde gebieden, in aanvulling op de algemene regels die voor iedere verhuurder gelden, extra eisen aan verhuurders worden gesteld en kunnen onverbeterlijke malafide verhuurders in een uiterst geval uit een gebied geweerd worden. Op deze optionele mogelijkheden gaat dit voorstel niet in. De Wet geeft gemeenten de opdracht om per 1 januari 2024 een meldpunt te hebben waarop inwoners bij gemeenten wangedrag van verhuurders kunnen melden.

Doel

De gemeenten in de regio stellen zich als doel per 1 januari 2024 een meldpunt ten behoeve van goed verhuurderschap op te zetten en daarmee te voldoen aan de nieuwe Wet goed verhuurderschap. Dit meldpunt stelt de gemeente in staat ongewenste praktijken, zoals woondiscriminatie, intimidatie en oneigenlijk gebruik van servicekosten, te bestrijden en zo woningzoekenden, huurders en arbeidsmigranten en de leefbaarheid binnen de regiogemeenten te beschermen.

Argumenten

1.1. De wet goed verhuurderschap verplicht gemeenten om per 1 januari 2024 een meldpunt te hebben waar inwoners misstanden over hun verhuurder kunnen melden.

Vanaf 1 juli 2023 is de Wet goed verhuurderschap van kracht. Op grond van die wet moeten burgemeester en wethouders uiterlijk 1 januari 2024 een meldpunt ingesteld hebben. Met de inrichting van dit regionale meldpunt wordt aan deze wettelijke verplichting voldaan. Burgers, organisaties en instellingen kunnen dan bij dit meldpunt een melding doen over ongewenst verhuurgedrag in de gemeenten in de Regio Gooi en Vechtstreek. Zo nodig kan de klacht doorgezet worden of de melders doorverwezen worden naar andere bevoegde instanties, zoals met het Regionale Meldpunt Discriminatie, Sociaal Raadslieden, de landelijke Huurcommissie, de klachtencommissie van de woningcorporatie of het juridisch loket. Tevens zal op de website meer informatie geplaatst worden over de algemene regels van goed verhuurderschap en waarvoor men zich bij de gemeente kan melden.

2.1. Gezien de schaalgrootte van onze regio is het effectief om het Meldpunt goed verhuurderschap regionaal vorm te geven.

In geen van de regio gemeenten was er een meldpunt waar klachten in het kader van ongewenst verhuurgedrag gemeld konden worden. Ook is er geen ander gemeentelijk meldpunt waarbij aangesloten kan worden. Daarom wordt in het kader van deze wet een nieuw meldpunt ingesteld, namelijk 'Meldpunt ongewenst gedrag verhuurders'.

3.1 Het urgentiebureau heeft ervaring met het uitvoering van regionale aanvragen en registratie in het kader van urgentie.

4.1. Gemeenten dienen de opzet en uitvoering van deze taak te bekostigen en hebben daar via een decentralisatie uitkering en de algemene uitkering middelen voor ontvangen

5.1. Sociaal Raadlieden en het Meldpunt Discriminatie(Versa) zijn ook nu al samenwerkingspartners van de regio gemeenten en hebben ervaring met de uitvoering van deze taak.

6.1. De gemeenteraden dienen op de hoogte te zijn van dit Meldpunt goed verhuurderschap waar inwoners terecht kunnen voor meldingen.

Het college is bevoegd tot het instellen van het meldpunt. Echter, mede omdat het een verplichte taak betreft waarvoor het rijk via het gemeentefonds middelen ter beschikking heeft gesteld, is het wenselijk om de gemeenteraad actief te informeren.

Op 7 punten kan de huurder via het meldpunt aangeven dat de verhuurder zich niet aan een van deze punten houdt. Het is belangrijk de 7 algemene regels helder te definiëren. Wat behoort er tot discriminatie, wat tot intimidatie. Hoge servicekosten is niet hetzelfde als een te hoge huur is en dat deze meldingen dus niet worden opgepakt. Het moet ook duidelijk worden dat alleen een 'gevoel' niet goed genoeg is voor onderzoek/ vervolgstappen, er is bewijs nodig om de problematiek aan te pakken door deze reden kan er soms een tijd niet gehandhaafd worden.

Kanttekeningen

4.1. De aard van de activiteiten in het kader van handhaving zijn nu nog onduidelijk.

Een aantal grote gemeenten geven aan dat het handhaving van een melding of handhavingsverzoek soms problematisch is wegens gebrek aan bewijs, of het laat duidelijk worden van de werkelijke service kosten. Het overgangsjaar 2024 geeft ons de kans daarop beter zicht te krijgen.

5.1. De ondersteuning bij meldingen over verhuurders kunnen ten koste gaan van de overige problematiek bij de Sociaal Raadlieden.

De Sociaal Raadlieden 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 Raadlieden 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 Raadlieden 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 Raadlieden wat kan worden gefinancierd uit het structureel beschikbare budget.

Gehanteerde uitgangspunten bij de vormgeving van het Meldpunt goed verhuurderschap:

Gemeenten in de regio Gooi en Vechtstreek hebben geen ervaringen met meldingen van huurders over gedrag van verhuurders. Om die reden is er voor gekozen om bij de start het Meldpunt goed verhuurderschap zo laagdrempelig en efficiënt mogelijk vorm te geven. 2024 is voor de regio een

overgangsjaar, waarin we met elkaar ervaringen opdoen over de uitvoering van deze wet. De volgende uitgangspunten zijn gehanteerd.

1. Zoveel mogelijk gebruik maken van bestaande situatie/ infrastructuur/ samenwerkingspartners/ instrumenten.
2. Beschikbare middelen (door Rijk toegekend aan gemeenten) zijn het uitgangspunt.
3. Bereikbaarheid: laagdrempelig en eenduidige inrichting meldpunt (helderheid richting inwoners)
4. Communicatie en informatie: Op de website wordt een duidelijke informatie op B1 niveau gegeven en in de bevestigingsmail aan de melder wordt duidelijk aangegeven wat met de melding gebeurt en hoe ondersteuning kan worden gekregen.
5. Beschikbaarheid: voldoende expertise bij bestaande partners t.b.v. opvolging melding - verwijzing
6. Opvolging van meldingen. Met partners wordt in 2024 contact gehouden over de uitvoering van deze taak om zicht te krijgen op de problematiek in deze regio. Eventueel kan handhaving plaatsvinden naar aanleiding van de melding.

Financiën

Voor een sobere en efficiënte invulling is een website, registratie en telefonische achterwacht door in dit geval het Regionaal Urgentiebureau 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 tevens voor de eventuele activiteiten in het kader van handhaving die door de afzonderlijke gemeenten moeten worden uitgevoerd.

In de meicirculaire zijn zowel incidentele als structurele middelen beschikbaar gesteld. Zie schema.

gemeente	Bedrag decentralisatie uitkering 2023	Structurele Bijdrage vanaf 2024
Blaricum	7.278	8.395
Eemnes	6.329	6.513
Gooise Meren	26.952	37.107
Hilversum	98.150	69.263
Huizen	10.843	26.665
Laren	9.920	9.162
Wijdemeren	12.117	14.485
totaal	171.589	171.590

Voorstel is om de opzet van het meldpunt uit bovenstaande middelen te bekostigen. De incidentele bijdrage uit de decentralisatie uitkering kunnen we gebruiken voor de opzet van de website en andere infrastructuur. De structurele kosten zijn voor de inzet van het personeel van het RUB, het Meldpunt discriminatie en Sociaal Raadslieden. Tevens dienen daaruit de handhavingsactiviteiten te worden bekostigd.

Aanpak: 2024 overgangsjaar, met evaluatiemomenten

Gezien de korte termijn tot 2024 en het ontbreken van kennis over aard en omvang van te verwachten meldingen kiezen we voor een overgangsjaar met een pragmatische insteek. Gedurende het eerste jaar met een evaluatie na 6 maanden, richten we ons vooral op de inrichting van een goed digitaal bereikbaar meldpunt en monitoring van de processen. Daarvoor zullen we met de samenwerkingspartners afspraken maken om elkaar regelmatig te spreken over de opgedane ervaringen. Aan de hand van de daadwerkelijke meldingen kunnen we in de tweede helft van 2024 verdere besluiten nemen. Lokaal dienen handhavers geïnformeerd over de mogelijke consequenties

van de wet. Aan de regiogemeenten wordt verzocht hun lokale contactgegevens voor de Wet goed verhuurderschap door te geven aan het Regionaal Urgentiebureau (E-mail: urgentiebureau@regiogv.nl)

Communicatie

1. Regionale communicatie: Op de website van de regio bezoekers over het Meldpunt informeren
2. Lokale communicatie voor inwoners en verhuurders:
De lokale website van de gemeente informeert over het Meldpunt en verwijst met een link naar het regionale Meldpunt.
Gemeenten informeren met informatiebrief namens college de bij de gemeente bekende verhuurders en woningcorporaties over het gemeentelijke meldpunt.
Elke verhuurder, inclusief woningcorporaties, moet de huurder informeren over het gemeentelijke meldpunt. Hierbij geldt bovendien dat elke gemeente kan handhaven indien de verhuurder deze contactgegevens niet verstrekt. Verhuurders kunnen kennisnemen van dit collegebesluit, en worden daarnaast actief geïnformeerd zodat zij beter in staat zijn om deze wettelijke bepaling uit kunnen voeren. Hierbij moet wel de kanttekening geplaatst worden dat met name kleine verhuurders mogelijk niet actief geïnformeerd worden. Er is immers geen registratie van verhuurders en in feite kan iedereen die beschikt over woonruimte deze te huur aanbieden.

DEEL 2 Uitvoering en proces van melding

Regionale Website, Vormgeving en proces van melding

Op dit moment zijn er regionaal weinig signalen bekend over slecht verhuurderschap, daarom is inschatting van het aantal meldingen vooralsnog laag. Gezien de schaalgrootte van de regio Gooi en Vechtstreek en het te verwachten aantal meldingen is gekozen voor een Regionale organisatie van het Meldpunt goed verhuurderschap door middel van een website, waar de eerste melding kan plaatsvinden. Met de samenwerkingspartners zijn door de Regio in het verleden al verwerkingsovereenkomsten aangegaan. Deze worden op deze uitvoering aangepast. Gezien de ervaring van het Regionaal Urgentiebureau (RUB) met voorlichting aan inwoners over wonen is met hen in gesprek gegaan over de uitvoering van een regionaal meldpunt op de regionale website met telefonische achterwacht. Hier uit is naar voren gekomen dat zij niet alleen deze functie kunnen en willen vervullen maar dat zij ook goed in staat zijn de registratie van de meldingen te verzorgen. De gemeente van herkomst ontvangt een kopie van de melding in verband met eventuele handhaving.

Verder is met hen gesproken over de vormgeving van de website en de wijze van registratie; Bij het opzetten van een website voor het meldpunt is voor de vormgeving en inrichting gekeken naar andere grotere gemeenten waarbij dit meldpunt al langer in werking is (link: [Wet goed verhuurderschap - Den Haag](#)). Bij de inrichting van de melding selecteert men op de 7 regels in de wet. Uit de ervaring van de grote gemeenten blijkt dat steeds een aantal vaste problematieken worden benoemd. Dit zijn: Discriminatie, Intimidatie, Te hoge servicekosten en waarborgsom, en in mindere mate overige zaken. Vanwege deze ervaring is contact gezocht met samenwerkingspartners die melders, na de melding verder kunnen ondersteunen.

Partners waarmee gesproken is zijn;

- a. Het Meldpunt discriminatie Gooi en Vechtstreek.
- b. Sociaal Raadslieden.

Beide instellingen geven aan de opvolgende gesprekken over de aard van de melding te willen oppakken. Daarvoor dienen overeenkomsten te worden opgesteld of de bestaande te worden

gewijzigd. Het is goed te weten dat beide partners op dit moment ook al meldingen van deze aard afhandelen en daarin expertise hebben opgebouwd.

Proces op hoofdlijnen: 6. stappen:

Bij de inrichting van een digitaal meldpunt verwachten wij het meldingsproces als volgt vorm te geven:

1. Melder doet melding -> melder kan aangeven of hij doorzending van gegevens naar een van onze samenwerkingspartners wenst.
2. De melder krijgt automatisch digitaal een overzicht van hetgeen hij/zij heeft gemeld en wat hij/zij kan verwachten.
3. Indien melder doorzending wenst ->Ontvangstbevestiging aan de melder en met opgave van de verwijspartner en contactgegevens voor verdere hulp ->
4. Indien doorzending gegevens is toegestaan door de melder -> Ontvangstbevestiging aan verwijspartner van verwijzing.
5. Gemeente krijgt kopie melding-> In geval van een "verzoek om handhaving" wordt een onderzoek in de betreffende gemeente gestart (zie bijlage 1. handhaving)
Daarover is afgesproken dat elke gemeente bij het urgentiebureau aangeeft (E-mail: urgentiebureau@regiogv.nl) via welk kanaal de meldingen bij de gemeente kunnen worden aangegeven.
6. Evaluatie en besluitvorming over voortgang.

Zoals aangegeven wordt het eerste half jaar goed gekeken naar het verloop van deze processen en de uitvoering bij de samenwerkingspartners. Na 6 maanden vindt de eerste evaluatie plaats.