

Afdeling	: VTH - Juridische zaken	B&W-voorstel: DJ-2278926
Naam opsteller voorstel	: Frits van der Wiel f.vander.wiel@weert.nl, 06-30308765	Zaaknummer: 2278911
Portefeuillehouder	: mr. R.J.H. (Raymond) Vlecken CBM	Publicatie: Openbaar

**Onderwerp**

Wet goed verhuurderschap.

**Voorstel**

1. Het meldpunt goed verhuurderschap in te stellen..
2. De toezichhouders Afdeling VTH en medewerkers van Legitiem B.V. te Duiven aan te wijzen, en te belasten met het toezicht op de naleving van het bepaalde bij of krachtens de Wet goed verhuurderschap.

**Inleiding**

Op 1 juli 2023 is de Wet goed verhuurderschap in werking getreden. Met de invoering van deze wet krijgen gemeenten een belangrijke rol bij het bevorderen van goed verhuurderschap. De Wet goed verhuurderschap (Wgv) is een reactie op problemen die zich landelijk voordoen op de huurmarkt zoals discriminatie, intimidatie en bedreiging, excessief hoge huren, hoge servicekosten en onrechtmatige huurcontracten. Het rijk komt met deze wet tegemoet aan de wens van veel gemeenten om op te kunnen treden bij misstanden op de lokale huurmarkt.

De Wet goed verhuurderschap is er om ongewenste verhuurpraktijken tegen te gaan en zo woningzoekenden, huurders en arbeidsmigranten en de leefbaarheid te beschermen. Om dat te bereiken richt de wet zich op verhuurders van reguliere woonruimte (inclusief woningcorporaties), verhuurders van verblijfsruimte voor arbeidsmigranten en verhuurbemiddelaars.

De wet introduceert verschillende instrumenten, deels verplicht en deels optioneel in te voeren. De verplichte instrumenten zijn handhaving van wettelijk vastgelegde algemene regels en het instellen van een meldpunt. Optioneel is het inrichten van een vergunningstelsel voor verhuur van woningen en/of huisvesting van arbeidsmigranten.

In de afbeelding hieronder zijn de hoofdlijnen van de nieuwe wet weergegeven.

Weert, 21 november 2023	S		B	W	W	W	W	W
	AV		RV	MvdH		SW	LS	MF
		akkoord						
		bespreken						

Soort besluit: Besluit college

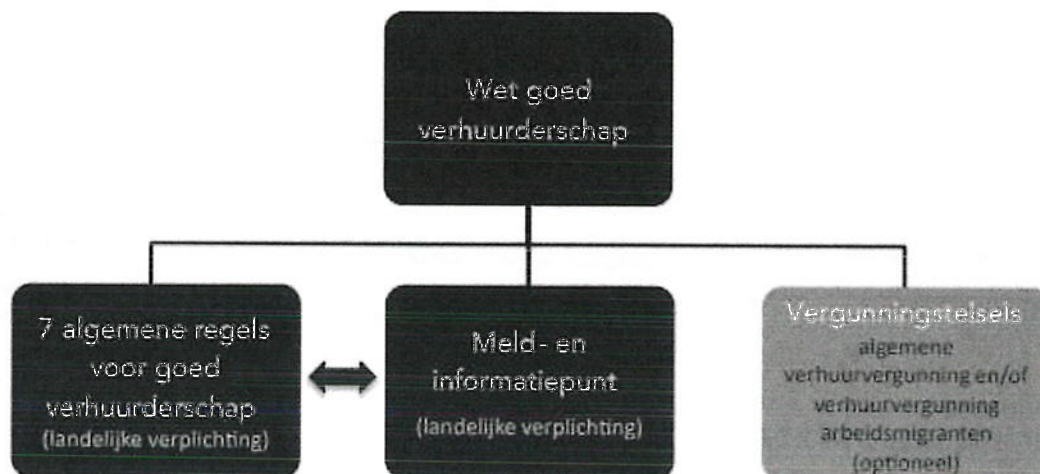
**In te vullen door het B&W secretariaat:**

- Akkoord  
 Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder  
 Anders, nl.:
- Niet akkoord  
 Gewijzigde versie

Beslissing d.d.: 19 december 2023

Nummer: 11

De secretaris,



In dit voorstel doen we voorstellen tot implementatie van de Wet goed verhuurderschap in onze gemeente (verplichtingen).

### Doel(en)

Het doel van de wet is het voorkomen en tegengaan van ongewenste verhuurpraktijken bij alle groepen huurders, waaronder arbeidsmigranten. Daarbij stelt de wet het gedrag van de verhuurder centraal. Hieronder vallen verhuurders van reguliere woonruimte (inclusief woningcorporaties), verhuurders van verblijfsruimte aan arbeidsmigranten en verhuurbemiddelaars. Deze normering van verhuurbedrag is nieuw. Gemeenten krijgen een rol bij het handhaven van deze normen.

### Resultaten

Implementatie van de verplichte onderdelen van de Wet goed verhuurderschap. Er zijn binnen de gemeentelijke organisatie nog geen betrouwbare data beschikbaar die inzicht geven in ongewenste verhuurpraktijken in onze gemeente. Komend jaar (2024) dient ervaring opgedaan te worden met de uitvoering van deze Wet en dient daarnaast inzicht te worden verkregen in de huidige praktijk. Op basis van dit te verkrijgen inzicht kunnen dan mogelijk concrete doelen en beoogde resultaten worden gesteld.

### Activiteiten

- Interne afstemming met de betrokken afdelingen/teams.
- Inrichten meldpunt met e-formulier op gemeentelijke website
- Borging meldingsproces in de gemeentelijke organisatie

### Argumenten

#### 1.1 Meldpunt goed verhuurderschap - verplicht.

Het college van burgemeester en wethouders is op grond van artikel 4 van de Wet goed verhuurderschap verplicht een meldpunt in te stellen waar meldingen en klachten over ongewenst verhuurbedrag kunnen worden gemeld.

Dit meldpunt moet uiterlijk 1 januari 2024 zijn ingesteld. Hier kunnen meldingen en verzoeken tot handhaving worden gedaan. Ook kan via het meldpunt in concrete situaties hulp worden geboden en woningzoekenden/huurders zo nodig naar andere bevoegde instanties worden doorverwezen.

Per 1 januari 2024 komt een (tijdelijk) meldpunt beschikbaar op onze website dat verder begin 2024 wordt om- en uitgebouwd tot een digitaal meldpunt met e-formulier.

### *2.1 Toezicht en Handhaving Wet goed verhuurderschap - verplicht*

In artikel 17 van de Wet goed verhuurderschap is bepaald, dat Burgemeester en wethouders zorgdragen voor de bestuurlijke handhaving van het bij of krachtens deze wet bepaalde.

Gelet op artikel 18, eerste lid van de Wet goed verhuurderschap is het college van burgemeester en wethouders bevoegd om toezichthouders aan te wijzen.

De gemeente moet handhaven op de wettelijk vastgelegde algemene regels voor goed verhuurderschap. De algemene regels (artikel 2 en 3 ) hebben betrekking op alle fases van het verhuurproces (werving, beoordeling, bezichtiging, selectie en de uiteindelijke verhuur). Zij richten zich inhoudelijk op het voorkomen en tegengaan van discriminatie en intimidatie. Verder maakt een begrenzing van de waarborgsom, een schriftelijkheidsvereiste, een informatie(verstrekkings)plicht, het tegengaan van oneigenlijk gebruik van servicekosten, en een verbod op het vragen van dubbele bemiddelingskosten door verhuurbemiddelaars deel uit van de algemene regels. De gemeente moet deze algemene regels voor goed verhuurderschap handhaven ten aanzien van private verhuurders.

### **Kanttekeningen en risico's**

#### *1.1 Opvolging meldingen - maatwerk*

Momenteel vindt er geen specifieke registratie plaats van meldingen en klachten (data) met betrekking tot de diverse huisvestingsknelpunten, zoals genoemd in de Wet goed verhuurderschap. Uit navraag bij verschillende afdelingen/teams en raadpleging Djuma blijkt, dat er in het verleden incidenteel meldingen of klachten over huisvesting van arbeidsmigranten of kamerverhuur zijn ontvangen.

Mogelijk dat in de toekomst na instelling van een meldpunt en een specifieke registratie het aantal meldingen/klachten zal toenemen.

De vereiste opvolging van de meldingen en klachten kan uiteenlopend van aard zijn (discriminatie, intimidatie en bedreiging, excessief hoge huren, hoge servicekosten en onrechtmatige huurcontracten etc.). Omdat op voorhand moeilijk in te schatten is hoeveel meldingen er binnenkomen, werken we op voorhand daarom niet alle scenario's uit in protocollen. Vooralsnog worden alle meldingen als maatwerk integraal behandeld binnen het Juristen en Beleidsteam van afdeling VTH en hanteren we hierbij de door de VNG opgestelde factsheet "Handhaving Wet goed verhuurderschap" (Zie bijlage 1). Afhankelijk van de melding/klacht worden andere afdelingen/teams betrokken en ingeschakeld.

De gemeenteraad heeft de mogelijkheid om op grond van de Wet goed verhuurderschap een vergunningplicht in te voeren voor de verhuur van woon- of verblijfsruimten. Daarbij moet onderbouwd worden waarom de vergunningplicht voor de verhuur van woonruimte in de aangewezen gebieden noodzakelijk en geschikt is voor het behoud van de leefbaarheid. Binnen onze gemeente zijn geen locaties of gebieden bekend waarbij de leefbaarheid als gevolg van verhuur woon- of verblijfsruimten onder druk staat. De meeste huurwoningen worden verhuurd door een wettelijk toegelaten instelling (woningcorporatie).

In onze gemeente zijn beleidsregels vastgesteld waarin is bepaald in welke gevallen medewerking wordt verleend aan het afwijken van het bestemmingsplan (o.a. bij kamerverhuur). Voorwaarden die betrekking hebben op de locatie en leefbaarheid maken onderdeel uit van deze beleidsregels, die bij een omgevingsvergunning worden getoetst en vastgelegd.

Ook zijn er landelijke ontwikkelingen op het gebied van volkshuisvesting met o.a. de toekomstige invoering van de Wet regie op de Volkshuisvesting en regeling "middenhuur". Daarnaast dient de invoering van een vergunningstelsel op grond van de Wet goed verhuurderschap in regionaal verband te worden afgestemd. Dit wordt overigens het komend jaar in regionaal verband opgepakt.

De invoering van een vergunningstelsel op grond van deze Wet (optioneel) voor de verhuur van woon- en verblijfsruimten wordt in onze gemeente daarom nu nog niet noodzakelijk geacht.

In de jaarlijkse monitoring van het VTH-beleid gaan wij aandacht besteden aan de gevolgen van de wet en de gemaakte keuzes. We gaan daarbij gebruik maken van de gegevens die we ophalen uit het meldpunt en vanuit toezicht en handhaving.

Komend jaar (2024) zal ervaring opgedaan worden met de uitvoering van deze Wet en dient daarnaast meer inzicht te worden verkregen in de huidige praktijk. Op basis van dit inzicht en wanneer er ontwikkelingen voordoen die nadelig zijn voor de leefbaarheid, zal opnieuw een voorstel worden gedaan voor het al dan niet instellen van een vergunningstelsel voor de verhuur van woonruimten.

### *2.1 Aanpassing prioriteit Toezicht- en handhavingsbeleid – nog niet nodig*

Hoe wordt omgegaan met toezicht en handhaving is vastgelegd in de op 24 januari 2023 door het College vastgestelde Uitvoerings- en handhavingsstrategie Gemeente Weert 2023-2026.

Toezicht op activiteiten/onderwerpen, waar goed verhuurderschap op aansluit, zoals illegale bewoning, permanente bewoning van recreatiewoningen, melding brandveilig gebruik, huisvesting internationale werknemers, Basisregistratie Personen (BRP) en ondermijning, heeft een gemiddelde, hoge tot zeer hoge prioriteit. Momenteel zijn er weinig signalen over problemen m.b.t. de leefbaarheid als gevolg van huurwoningen. Daarom is er geen aanleiding de prioriteit voor het houden van toezicht en handhaving op dit onderwerp nu te herzien. Mocht uit monitoring blijken, dat de prioritering dient te worden bijgesteld, dan wordt hiertoe t.z.t. een voorstel gedaan.

### *2.2 Interne capaciteit toezichthouders van team Toezicht en Handhaving - ongewijzigd*

De toezichthouders van Team Toezicht en Handhaving voeren onze publiekrechtelijke handhavingstaken uit, voor zover het betreft het houden van toezicht.

De juridische handhaving en opvolging wordt georganiseerd door medewerkers van het Juristen en beleidsteam van afdeling VTH. De invoering van deze nieuwe Wet zal mogelijk de al aanwezige hoge werkdruk binnen VTH nog meer verhogen.

Door inschakeling van medewerkers van Legitiem BV te Duiven wordt al een aantal jaren ook toezicht gehouden op de bestaande woningvoorraad, inclusief de huisvesting van arbeidsmigranten. Zij leggen in opdracht van de gemeente Weert huisbezoeken af in het kader van adresonderzoeken Landelijke Aanpak Adreskwaliteit (LAA) en de controles met betrekking tot de Basisregistratie Personen (BRP) en zijn hiertoe als toezichthouders aangewezen. Door inschakeling van Legitiem voor toezichttaken verwachten wij het toezicht en handhaving in 2024 op een adequate wijze te kunnen uitvoeren

## **Financiële, personele en juridische gevolgen**

### *Financiële gevolgen*

Het Rijk heeft structurele bijdragen voor de uitvoering van de Wet goed verhuurderschap aan de gemeenten toebedeeld.

	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>
Regelomschrijving	D	D	D	D
AU dec.circ.2022	36.705	38.980	40.800	39.650
Wet Goed verhuurderschap				

Met deze decentralisatiegelden dient de nieuwe wet te worden uitgevoerd.

De wijze waarop – dat mag de gemeente zelf bepalen mits het Meldpunt vanaf 1 januari 2024 online is en de gemeente handhaaft op meldingen aangaande overtredingen op de wetgeving (verplicht). De door het Rijk beschikbaar gestelde gelden zijn voornamelijk met de inzet van de huidige interne beschikbare capaciteit binnen VTH en extra inzet van Legitiem voor toezichtstaken voldoende. Echter wanneer het in de toekomst noodzakelijk blijkt een vergunningstelsel in te voeren en een proactieve rol in te nemen, dan zullen deze structurele middelen zeker niet afdoende zijn. Dit signaal is door meerdere gemeenten ook reeds gecommuniceerd richting het Rijk.

### *Personele gevolgen*

Het toezicht en het handhaven op de nieuwe Wet goed verhuurderschap is complex en vereist specialistische juridische kennis over meerdere rechtsgebieden (waaronder maar niet gelimiteerd tot: Bestuursrecht, privaatrecht en huurrecht). Reden waarom er voor dit moment voor gekozen wordt, om de melding/klacht via het meldpunt bij Juristen en beleidsteam van afdeling VTH te laten binnenkomen en coördineren. Zoals hierboven werd aangegeven, verwachten wij met de huidige beschikbare personele capaciteit binnen VTH en met de inschakeling van Legitiem BV voor toezichttaken het toezicht en handhaving in 2024 op een adequate wijze uit te voeren.

Het handhaven op deze nieuwe wet kan in de praktijk veel tijd gaan vergen. Dit gaan we in 2024 ervaren. Naast dat huurders een melding kunnen doen, kan er ook proactief worden gehandhaafd op de nieuwe wetgeving. Gelet op de beperkte beschikbare capaciteit/middelen is hier nog niet voor gekozen. Mogelijk dat na het verkrijgen van inzicht in de problematiek rondom de verhuurpraktijk in Weert hiertoe in de toekomst wel besloten dient te worden met de daarbij behorende personele gevolgen.

### *Juridische gevolgen*

- Aanwijzingsbesluiten toezichthouders Afdeling VTH en medewerkers (met name genoemd) van Legitiem B.V. te Duiven, en deze te belasten met het toezicht op de naleving van het bepaalde bij of krachtens de Wet goed verhuurderschap.
- Opdracht Legitiem BV te Duiven aanpassen met uitvoeren adresbezoeken in het kader van de Wet goed verhuurderschap.

### **Overleg gevoerd met**

#### *Intern:*

Afdeling VTH: Alwin Snijders (Teamleider) – Juul Boonen (Beleidsmedewerker)

Afdeling RE: Jeroen Veraa (Beleidsadviseur – Marian Arts (Beleidsadviseur)

Afdeling OCSW : Cheryll Verhoeven (regisseur Leefbaarheid – Paul van Wersch (Bibob-coördinator)

Afdeling Informatie: Manon Krauth (Informatiemanager) – Coby Beckers (Digi Consultant)

Afdeling Concernstaf: Arjan Kessels (Beheerder / adviseur online media)

Afdeling Dienstverlening: Suzanne de Jong (Applicatie- en informatiebeheer) – Rian

Doggen (Afdelingshoofd – interim)

#### *Extern*

Legitiem BV te Duiven: [REDACTED]

### **Participatie**

Niet van toepassing.

### **Communicatie**

Na instelling van het meldpunt met het e-formulier op de website zal het meldpunt onder de aandacht worden gebracht via sociale media (februari 2024).

De gemeenteraad wordt geïnformeerd via de TILS-lijst.

### **Planning**

Na besluitvorming wordt de implementatie afgerond (vóór 1 januari 2024).

Inrichten tijdelijk meldpunt per 1 januari 2024 op de website.

Ombouwen digitaal meldpunt met e-formulier per 1 februari 2024.

In de jaarlijkse monitoring van het VTH-uitvoeringsprogramma wordt aandacht besteed aan de gevolgen van de wet en de gemaakte keuzes (begin 2025).

**Evaluatie**

Eind 2024 wordt het Uitvoeringsprogramma VTH 2025 opgesteld mede aan de hand van een tussenevaluatie. Begin 2025 wordt een evaluatie opgenomen in het jaarlijks door het College vast te stellen Jaarverslag VTH 2024.

**Bijlage(n)**

1: Factsheet VNG: Handhaving Wet goed verhuurderschap