

Aan de gemeenteraad

Onderwerp	Informeren over implementatie Wet goed verhuurderschap
Uw kenmerk	-
Ons kenmerk	2023-266201
Dienst	Fysiek Domein
Sector	Wonen
Contact	14 058, Klasien Visser, Krista Walstra
Bijlagen	
Datum	19 December 2023

Geachte leden van de gemeenteraad,

Op 13 september 2023 informeerden wij u over de Wet goed verhuurderschap. We gaven deze avond een toelichting over doel, aanleiding en de verplichte en niet-verplichte instrumenten, zoals de verhuurdersvergunning. De wethouder deed die avond de toezegging dat we voor het einde van het jaar bij u terug zouden komen met nadere informatie over de implementatie. Langs deze weg willen wij u op de hoogte brengen over de inbedding van het instrumentarium van de wet in de gemeentelijke organisatie.

Ter introductie schetsen we in het kort nog even de aanleiding en context van de wet. Daarna beschrijven we inbedding van het instrumentarium van de wet, die uit twee onderdelen bestaat:

- A. Implementatie van de verplichte onderdelen en
- B. Implementatie van de niet-verplichte onderdelen.

Tot slot zoomen we in op de organisatorische en financiële gevolgen van de implementatie.

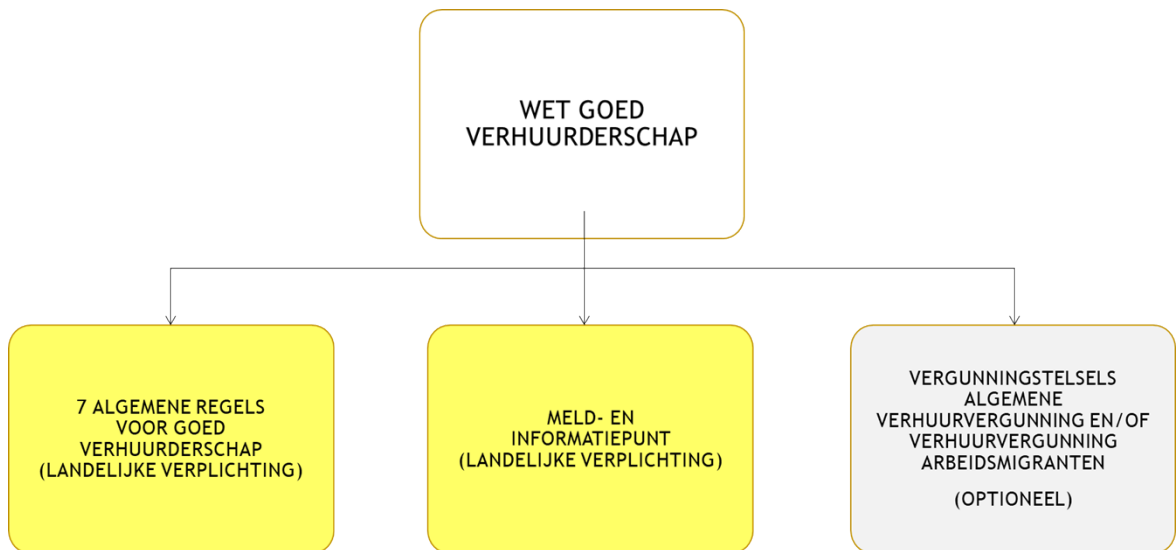
Aanleiding en contextschets Wet goed verhuurderschap

Op 1 juli jl. 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 is een reactie op problemen die zich voordoen op de huurmarkt en komt tegemoet aan de wens van veel gemeenten om op te kunnen treden bij misstanden op de lokale huurmarkt.

Het doel van het wet is het voorkomen en tegengaan van ongewenste verhuurpraktijken bij alle groepen huurders. Daarbij stelt de wet het gedrag van de verhuurder centraal. Hieronder vallen verhuurders van reguliere woonruimte (inclusief woningcorporaties), verhuurders van verblijfsruimte aan arbeids-

migranten en verhuurbemiddelaars. De normering van verhuurbedrag is nieuw. Gemeenten krijgen een rol bij het handhaven van deze normen.

De wet bestaat uit verplichte onderdelen en niet-verplichte onderdelen. Hieronder lichten we ze toe.



Verplichte onderdelen

De gemeente is vanaf 1 juli 2023 verplicht te handhaven op de zeven wettelijk vastgestelde algemene regels voor goed verhuurderschap, te weten; Discriminatie, intimidatie, begrenzing waarborgsom, schriftelijkheidsvereiste, informatieplicht, begrenzing in rekening te brengen servicekosten en verbod dubbele bemiddelingskosten bemiddelaars.

Naast handhaving is de gemeente verplicht een laagdrempelig meld- en informatiepunt in te richten. Hier kunnen verzoeken tot handhaving worden gedaan. Vanaf 1 januari 2024 dient dit meld- en informatiepunt bereikbaar te zijn voor alle inwoners in de gemeente.

Niet-verplichte onderdelen

Naast de verplichte onderdelen zijn er ook de niet-verplichte onderdelen; instrumenten waarvan de gemeente zelf kan bepalen of zij deze wil invoeren. De gemeente kan optioneel tot de invoering van twee soorten verhuurdervergunning overgaan: Een algemene verhuurvergunning en een verhuurvergunning verblijfsruimten voor arbeidsmigranten.

Bij een algemene verhuurvergunning kan de gemeenteraad een verbod invoeren op het zonder verhuurvergunning verhuren van bepaalde categorieën van woonruimte. Deze vergunning geldt alleen in de gebieden waar aantoonbaar is dat de leefbaarheid daar onder druk staat.

De verhuurvergunning verblijfsruimten voor arbeidsmigranten betreft een verbod op het zonder verhuurvergunning verhuren van verblijfsruimten voor

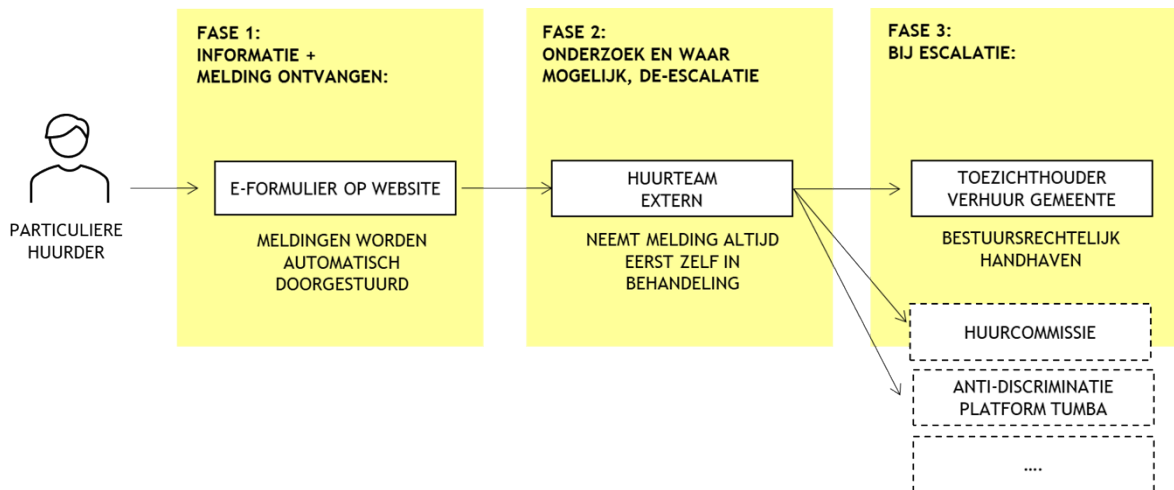
arbeidsmigranten. Deze vergunning kan over de gehele gemeente worden uitgerold. Maar het mag ook gebiedsgericht worden ingesteld. Verhuurders die verhuren aan arbeidsmigranten moeten daarbij arbeidsmigranten altijd een aparte huurovereenkomst aanbieden. Deze huurovereenkomst mag geen onderdeel zijn van een arbeidsovereenkomst.

Brede context van de wet

De Wet goed verhuurderschap is onderdeel van het programma Betaalbaar wonen, één van de zes programma's van het Nationale Bouw- en Woonprogramma. Doel van het programma Betaalbaar Wonen is om meer betaalbare woningen te realiseren voor mensen met een middeninkomen, te hoge woonlasten aan te pakken voor mensen met een laag inkomen en huurders en kopers beter te beschermen.

Andere onderdelen van het programma Betaalbaar Wonen waar we als gemeente Leeuwarden mee bezig zijn, zijn de huisvestingsverordening en de urgentieverordening. In de huisvestingsverordening leggen we regels vast over welke koopwoningen voor verhuur kunnen worden ingezet. In de regionale urgentieverordening nemen we op welke woningzoekenden voorrang krijgen bij de toewijzing van woonruimten. En tot slot is er in het kader van Betaalbaar Wonen de regionale woondeal, waarin we hebben afgesproken dat twee derde van de nieuwbouw uit betaalbare huur, koop en sociale huur bestaat.

A. Implementatie verplichte onderdelen:



De implementatie van de verplichte onderdelen is op te delen in drie fases: Van (1) de melding ontvangen, (2) onderzoek- en bemiddelingsfase tot en met (3) escalatie. Hieronder lichten we per fase toe waar en op welke wijze de inwoner van de gemeente Leeuwarden wordt ondersteund.

Fase 1: Meld- en informatiepunt

Vanaf 1 januari 2024 kunnen inwoners voor algemene informatie over goed verhuurderschap en het doen van meldingen over misstanden terecht op de gemeentelijke website. Voor contact via de telefoon staat het klantcontactservice (KCC) klaar om inwoners te woord te staan.

Voor het inrichten en organisatorisch onderbrengen van het verplichte meld- en informatiepunt sluiten we zoveel mogelijk aan bij bestaande werkwijzen en platforms. We maken daarom gebruik van de geëigende communicatiemiddelen zoals de website en KCC waar de inwoner al mee bekend is. De communicatie wordt, net als andere informatie op de website, aangeboden in het Nederlands, Fries en Engels. Hoewel we moeten afwachten hoeveel meldingen en vragen we in Leeuwarden tegemoet kunnen zien, laten de ervaringen bij andere gemeenten zien dat er gemiddeld 10 vragen of meldingen per maand binnenkomen.

Fase 2: Onderzoek- en bemiddelingsfase door één ondersteuningsteam voor de gehele gemeente

Voor het opvragen van informatie en de afhandeling van meldingen werken we intensief samen met huurdersplatform Nieuw Elan, in de hoedanigheid van het zogeheten Huurteam. Het Huurteam fungeert al 10 jaar als hét aanspreekpunt voor vragen over particulier verhuurderschap voor huurders en verhuurders in de gemeente Leeuwarden. Het team heeft brede (wettelijke) kennis en ervaring van alles wat met goed verhuurderschap te maken heeft. We vinden het belangrijk om het voor onze inwoners zo overzichtelijk mogelijk te houden én de kennis en ervaring van het Huurteam optimaal te benutten. Daarom verlenen we het Huurteam de opdracht om, naast hun andere taken, ook voor de Wet goed verhuurderschap als laagdrempelig ondersteuningsteam voor de inwoners te fungeren. Hiermee blijft het voor inwoners duidelijk dat er in de gemeente één team is waar je met al je vragen over goed verhuurderschap terecht kan.

Bovenstaande betekent dat een melding bij het gemeentelijk meldpunt na ontvangst automatisch wordt doorgestuurd naar het Huurteam. Het Huurteam neemt contact op met de melder, weegt het misstand en gaat indien nodig de situatie onderzoeken. Het Huurteam ondersteunt daarnaast bij het contact tussen huurder en verhuurder. Bij de constatering van een misstand is het doel om de overtredingen te (laten) beëindigen en een rechtens juiste situatie te bereiken. Het vertrekpunt hierbij is altijd om de misstanden en/of het geschil tussen huurder en verhuurder in den minne op te lossen en hierin de verhuurder de gelegenheid te geven de ongewenste situatie (laten) op te lossen. In het uiterste geval kan het Huurteam een formele waarschuwing geven. Mocht dit niet tot het gewenste resultaat leiden, dan wordt de melding doorgezet naar de Gemeente. De Gemeente is belast met de bestuursrechtelijke handhaving.

Fase 3: Bestuursrechtelijke handhaving door de gemeente

De verplichting tot handhaving is belegd bij het cluster wonen, binnen het team gebiedsontwikkeling, economie en bedrijfsvoering.

Als de melding is doorgezet naar de gemeente, onderzoekt de toezichthouder of er volgens wet- en regelgeving sprake is van een overtreding, met inachtneming van hoor- en wederhoor. Als de toezichthouder een overtreding constateert, wordt er een toezichtverslag gemaakt. Het college beschikt al over het klassieke bestuursrechtelijke instrumentarium: Van het geven van een schriftelijke waarschuwing, opleggen van dwangsom al dan niet gevolgd door bestuursdwang. Daarbij wordt de escalatieladder van het landelijke handhavingprotocol aangehouden. De Wet goed verhuurderschap voegt hier de inbeheername als uiterst middel aan toe. De gemeente past maatwerk toe en maakt een afweging welke type maatregel in de gegeven situatie het meest doelgericht is. De

toezichthouder trekt daarbij in elke casus samen op met een jurist. Daarbij wordt gekeken naar de ernst van de situatie (risico's en omvang) en de kans op herhaling.

B. Implementatie niet-verplichte onderdelen: Algemene verhuurdersvergunning en verhuurdersvergunning arbeidsmigranten

Ten aanzien van de niet-verplichte onderdelen, de twee type verhuurdersvergunningen, willen we nu (nog) niet tot implementatie overgaan. De belangrijkste reden daarvoor is dat we zorgvuldig de voor- en nadelen van de vergunningen willen onderzoeken. We willen het komende kwartaal, Q1 2024, hier mee aan de slag te gaan. De resultaten van het onderzoek willen we begin Q2 met de raad delen.

We weten dat er diverse signalen zijn ten aanzien van misstanden van particuliere verhuurderschap. Deze misstanden reiken vaak verder dan alleen de algemene regels van de Wet goed verhuurderschap. Denk bijvoorbeeld aan gebreken aan panden of ondermijning; twee onderdelen die géén onderdeel uitmaken van de regels van wet. De implementatie van een verhuurdersvergunning is arbeidsintensief en het effect nog niet bewezen; de invoering in andere gemeentes is nog te vers om resultaten te presenteren. We vinden het daarom belangrijk om vóór er een vergunningstelsel wordt overwogen, we eerst een beter inzicht krijgen in de meerwaarde van de nieuwe instrumenten ten opzichte van de instrumenten die we op basis van andere wettelijke gronden al kunnen inzetten. De meldingen die we de komende tijd bij het meldpunt ontvangen, helpen daarbij om een scherper beeld te krijgen.

Organisatorische en financiële gevolgen

Voor de uitvoering van de verplichte onderdelen is er structurele inzet en budget nodig voor:

- Een toezichthouder bij de gemeente (0,22 fte)
- Uitbreiding van het takenpakket van het huurteam (0,22 fte)
- Uitbreiding van ICT-diensten; met de inzet van een robot worden meldingen van het meldpunt automatisch naar het Huurteam doorgestuurd.

Daarnaast zijn er eenmalige kosten om de verplichte onderdelen te implementeren. Dit gaat om een eenmalige bijdrage om de registratie, dossieropbouw en communicatie bij het huurteam te professionaliseren conform de wettelijke opdracht, de implementatie van de robot en de inzet van een projectleider.

De structurele kosten zijn in totaal 60.000 euro per jaar. De eenmalige implementatiekosten komen neer op 44.000 euro. De te maken kosten vallen ruim binnen de daarvoor bestemde budgetten: Vanuit het rijk krijgen we 91.000 euro per jaar structureel om de uitvoering te organiseren (vanaf 2023) en hebben we eenmalig 100.000 euro ontvangen ten behoeve van de implementatie (in 2023).

Hopende u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Leeuwarden,

burgemeester.

secretaris.

**Dit document is rechtsgeldig digitaal ondertekend.*