
Onderwerp instellen meldpunt Wet goed verhuurderschap

Zaaknummer		Teammanager	Veronique Nabben
B & W datum	19 december 2023	Afdeling/Team	Ruimtelijke Ontwikkeling
Naam steller	Annegien Wijnands	Portefeuillehouder	Erik van Daal / Wim de Schryver

Besproken met portefeuillehouder

Ja, met Wim de Schryver en Erik van Daal op 11 december 2023

Openbaarheid

Ja, na informeren gemeenteraad

Bevoegd orgaan

B en W

Ter kennisname aanbieden aan de gemeenteraad en de Commissie Wonen

ADVIES

1. Het meldpunt Wet goed verhuurderschap vanaf 1 januari 2024 in te stellen op de website van de gemeente Venray
2. De gemeenteraad te informeren over het instellen van het meldpunt via bijgevoegde raadsinformatiebrief

Inleiding

Op 1 juli 2023 is de Wet goed verhuurderschap in werking getreden. Deze wet introduceert een basishouding 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 voldoet.

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.

Beoogd resultaat

Met de Wet goed verhuurderschap wordt beoogd ongewenste verhuurpraktijken te voorkomen en tegen te gaan en om woningzoekenden, huurders en arbeidsmigranten te beschermen. Het is aan de gemeenten om toe te zien en te handhaven op de algemene regels die sinds 1 juli 2023 gelden voor verhuurders. Met het instellen van een gemeentelijk laagdrempelig meldpunt wordt het inwoners makkelijker gemaakt om een melding of verzoek om handhaving te doen. De gemeente zorgt, in samenwerking met betrokken organisaties zoals de huurcommissie en het meldpunt discriminatie, voor een juiste opvolging en informeert de melder over de resultaten van de afhandeling van de melding.

Argumenten**1.1 Instellen van het meldpunt Wet goed verhuurderschap is per 1 januari 2024 verplicht**

De invoering van het meldpunt is wettelijk verplicht. In de Wet goed verhuurderschap artikel 4, lid 1 staat: 'Burgemeester en wethouders stellen een meldpunt in waar klachten over ongewenst verhuurgedrag kunnen worden gemeld'. De uiterlijke datum voor de invoering van het meldpunt is 1 januari 2024.

2.1 Informeren gemeenteraad over het besluit tot het instellen van het meldpunt goed verhuurderschap.

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 (zie paragraaf 'financiële gevolgen'), is het wenselijk om de gemeenteraad actief te informeren. Via deze weg wordt er tevens meer bekendheid gegeven aan het meldpunt en wordt het ook voor woningzoekenden en omwonenden duidelijk dat zij met meldingen bij het meldpunt terecht kunnen.

Kanttekeningen of risico's

1.1 Wettelijke verplichting

Instellen van het meldpunt volgt uit een wettelijke verplichting waar elke gemeente aan moet voldoen. Indien het college geen besluit neemt, dan wordt niet voldaan aan de Wet goed verhuurderschap. Bovendien geeft het college dan geen duidelijkheid aan huurders, maar ook woningzoekenden en omwonenden, waar zij terecht kunnen met meldingen in de gemeente. Dit betekent overigens niet dat er geen meldingen gedaan kunnen worden bij de gemeente en of dat de gemeente niet zal hoeven te handhaven. Deze bepalingen blijven onverminderd van kracht.

1.2 Persoonsgegevens

Bij het meldpunt zullen persoonsgegevens verwerkt worden. Dit wetsvoorstel voorziet in de bevoegdheid voor het college van burgemeester en wethouders om dit te doen en legt vast dat het college verwerkingsverantwoordelijke is. Het gaat hier in ieder geval om gewone persoonsgegevens zoals een naam en/of een adres. De verwerking van deze gegevens is gerechtvaardigd op grond van artikel 6, eerste lid, onder c en e, van de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG). Daarnaast worden mogelijk ook bijzondere persoonsgegevens verwerkt, met name in het geval van een melding van discriminatie. De verwerking van deze persoonsgegevens is gerechtvaardigd op grond van artikel 9, tweede lid, onder g, van de AVG. In het kader van gegevensminimalisatie zij benadrukt dat een gemeente alleen de gronden op basis waarvan discriminatie wordt gemeld mag registreren. Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur worden nadere regels gesteld omtrent de verwerking van de persoonsgegevens. Deze nadere regels hebben in ieder geval betrekking op de vastlegging, de bewaartermijn en de vernietiging van de persoonsgegevens, Eind 2023 wordt beoordeeld of er een DPIA (Data Protection Impact Assessment) moet worden uitgevoerd. Als het blijkt dat dit nodig is dan zal er begin 2024 een DPIA worden uitgevoerd.

Communicatie

- Via de gemeentelijke website zal informatie verstrekt worden over de Wet goed verhuurderschap en het gemeentelijke meldpunt;
- Bij de lancering van het meldpunt zal een bericht naar de pers uitgaan;
- Daarnaast wordt de instelling van het meldpunt via de geijkte (social) media kanalen van de gemeente bekend gemaakt;
- Op de myinfoNL app zal een (meertalige) melding geplaatst worden waarin de Wgv nader wordt toegelicht en verwezen wordt naar het meldpunt op de gemeentelijke website;
- 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.

Financiële gevolgen

Financieel zijn er geen kosten: de meldingen, toezicht en handhaving worden binnen de bestaande organisatie opgevangen. Er zijn enkel kosten voor de projectleider en die zijn binnen het door de overheid beschikbaar gestelde budget gebleven. Uit een latere evaluatie moet blijken of er extra inzet nodig is, dat is nu niet aan de orde

Vervolgtraject besluitvorming

De Wet goed verhuurderschap bevat ook de optie om een verhuurdersvergunning in te stellen. In overleg met de regiogemeenten wordt door Venray onderzocht of de verhuurdersvergunning arbeidsmigranten kan worden ingevoerd.

Evaluatie

De resultaten van het meldpunt worden jaarlijks geëvalueerd.

Bijlagen

Raadsinformatiebrief

Naslagwerk

[wetten.nl - Regeling - Wet goed verhuurderschap - BWBR0048028 \(overheid.nl\)](https://wetten.nl - Regeling - Wet goed verhuurderschap - BWBR0048028 (overheid.nl))

Ruimtelijke ontwikkeling
Raadhuisstraat 1
Postbus 500, 5800 AM Venray
Telefoon (0478) 52 33 33
Telefax (0478) 52 32 22
E-mail gemeente@venray.nl
Internet www.venray.nl
KvK-nummer 14132389

IBAN NL20 BNGH 028 5028 383 (belastingen)
IBAN NL11 BNGH 028 5008 757 (algemeen)
BIC BNGHNL2G

Aan alle leden van de gemeenteraad
gemeenteraad van Venray

Datum 19 december 2023
Ons kenmerk
Pagina 1

Behandeld door Annegien Wijnands
Datum uw brief
Uw kenmerk

Onderwerp Wet goed verhuurderschap (Wgv)

Geachte leden van de raad,

Op 1 juli 2023 is de Wet goed verhuurderschap (Wgv) in werking getreden. Met de invoering van deze wet krijgen gemeenten een belangrijke rol bij het bevorderen van goed verhuurderschap. Met deze raadsinformatiebrief willen wij u graag informeren over de stand van zaken ten aanzien van de invoering van de Wgv.

De Wet goed verhuurderschap

De wet is een reactie op problemen die zich voordoen op de huurmarkt zoals discriminatie, intimidatie en bedreiging, excessief hoge huren, hoge servicekosten en onrechtmatige huurcontracten. Het doel van de wet is om ongewenste verhuurpraktijken te voorkomen en tegen te gaan bij alle groepen huurders. Daarbij stelt de wet het gedrag van de verhuurder centraal.

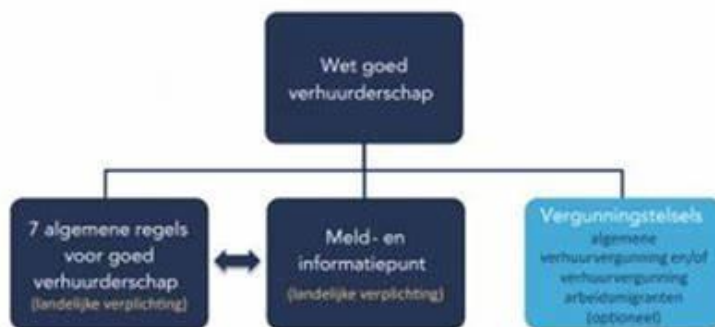
De regels waar verhuurders sinds 1 juli 2023 aan moeten voldoen zijn:

- Het zich 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 zich 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.

De Wgv bevat een aantal verplichte en een aantal vrijwillige elementen.

Verplicht is dat gemeenten vanaf 1 juli 2023 handhaven bij verhuurders die zich niet houden aan de regels voor goed verhuurderschap en dat er vòòr 1 januari 2024 een digitaal meldpunt is ingericht, dat aan een aantal voorwaarden moet voldoen.

Optioneel heeft de gemeente de mogelijkheid een vergunningsplicht in te voeren voor verhuurders. De bevoegdheid om een verhuurverordening vast te leggen ligt bij uw raad. Er kan gekozen worden voor een algemene verhuurvergunning (voor woonruimte) en/of een vergunningsplicht voor arbeidsmigranten (voor verblijfsruimte). De gemeente Venray zal, samen met de regiogemeenten, gaan onderzoeken of er een vergunningsplicht voor arbeidsmigranten kan worden ingevoerd.



Stand van zaken invoering Wet goed verhuurderschap in Venray

Verplichte onderdelen

Toezicht en handhaving op de nieuwe wet zijn inmiddels belegd binnen de gemeentelijke organisatie. Toezichthouders en boa's zijn of worden aangewezen voor de Wgv.

Het verplichte meldpunt is vanaf 1 januari 2024 te vinden op de website van de gemeente Venray. Het voldoet aan de voorwaarden: het is laagdrempelig, kosteloos en anoniem melden is mogelijk. Informatie over de algemene regels van de Wgv en het meldpunt plaatsen we (meertalig) ook op de MyinfoNL app die gebruikt wordt om internationale werknemers te informeren. De lancering van het meldpunt zal verder gemeld worden op de gemeentelijke website en de gebruikelijke (social) media kanalen van de gemeente Venray.

Er wordt met ingang van 1 januari 2023 via het gemeentefonds een structurele bijdrage toegekend aan gemeenten voor de uitvoering van deze nieuwe taak. Daarnaast heeft het rijk een incidentele decentralisatie uitkering 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 Venray gaat het om de volgende bedragen

€ 41.711 in 2023
€ 30.845 in 2024
€ 32.538 in 2025

€ 31.991 in 2026

€ 32.115 in 2027

Vooralsnog wordt er geen extra capaciteit aangetrokken voor het afhandelen van de meldingen, handhaving en toezicht. Mocht dit toch nodig zijn dan trachten we binnen de uitgekeerde bedragen te blijven. Mocht dat niet mogelijk zijn dan komen wij hiervoor terug bij uw Raad.

Optionele onderdelen

De Wgv biedt de gemeente de optie om een vergunningsplicht voor verhuurders in te voeren. Via een verordening, die onderdeel is van de wet, kan de raad besluiten tot een vergunningsplicht voor

- De gebiedsgebonden algemene verhuurvergunning voor te bepalen categorieën reguliere woonruimte en/of
- De verhuurvergunning arbeidsmigranten voor verblijfsruimten

De invoering van een vergunningsplicht is een verreichend middel, noodzaak en proportionaliteit moeten aangetoond worden. Daarnaast moet het ook uitvoerbaar zijn. We zijn momenteel bezig om dit inzichtelijk te maken. Daarbij dient opgemerkt te worden dat er voor deze optionele onderdelen van de Wgv geen Rijksgeld onze kant op komt. We zullen u informeren als de verkenning is afgerond.

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders,

de burgemeester,

de secretaris,

M. C. Uitdehaag

E.G.J. Voorn