

Aan de gemeenteraad

datum	30 januari 2024
behandeld door	B. Bayrak
ons kenmerk	2024-0008677
doorkiesnummer	14 079
Onderwerp	Instellen Meldpunt Goed Verhuurderschap

Geachte mevrouw, heer,

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.

Daarnaast heeft de gemeente met deze Wet de mogelijkheid om een verhuurvergunning in te stellen. Dit is geen verplichting maar een 'kan'-bepaling. Komende periode stellen we hier een advies voor op. Hier in trekken regionaal op in de regio Drechtsteden

Stand van zaken invoering Wet goed verhuurderschap in Papendrecht

Verplichte onderdelen

Toezicht en handhaving op de nieuwe wet zijn inmiddels belegd binnen de gemeentelijke organisatie. Toezichthouders worden voor de Wgv aangewezen middels een aanwijzingsbesluit.

De gemeente heeft een samenwerking met Sterk Papendrecht in de vorm van een subsidierelatie. Het meldpunt brengen we organisatorisch onder bij Sterk Papendrecht. Bij Sterk Papendrecht werken sociaal raadslieden die, ook voordat deze nieuwe wet in werking trad, vragen over problemen met verhuurders behandelden. Voor de inwoners van Papendrecht is het dan ook logisch het meldpunt hier te plaatsen.

Vanaf 1 juli 2023 hadden we een digitaal meldpunt ingericht op de website van de gemeente. Per 1 februari 2024 gaat dit veranderen.

Het verplichte meldpunt is vanaf 1 februari 2024 te vinden op de websites van Sterk Papendrecht. Ook op de website van onze gemeente staat het meldpunt, waarbij de inwoner dan direct door kan klikken naar de juiste pagina op de website van Sterk Papendrecht. Het voldoet aan de voorwaarden: het is laagdrempelig, kosteloos en anoniem melden is mogelijk. Nadat er een melding via e-mail wordt gedaan, dan pakt de Sociaal Raadslieden de melding op en neemt deze in behandeling. De melder kan ook direct telefonisch contact opnemen met Sterk Papendrecht (binnen spreekuurtijden). De Sociaal Raadslid kan, afhankelijk van de situatie, doorverwijzen naar openbare bronnen en websites, warm doorverbinden naar ketenpartners en bemiddelen tussen huurder en verhuurder. Wanneer bemiddeling niet leidt tot een situatie dat de Wet wordt nageleefd door verhuurder, dan wordt de casus opgepakt door de gemeente.

Met ingang van 1 januari 2024 ontvangen gemeentes via het gemeentefonds een structurele bijdrage 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 in 2023 uitgekeerd. Voor Papendrecht gaat het om de volgende bedragen:

- € 28.000 in 2023
- € 21.000 in 2024
- € 22.000 in 2025 en later (structurele bijdrage)

Het is niet bekend hoeveel meldingen er daadwerkelijk binnenkomen en hoeveel meldingen er door Sterk Papendrecht zullen worden behandeld. We verlenen Sterk Papendrecht daarom voor dit jaar een incidentele subsidie ter hoogte van € 15.000 met nacalculatie. Sterk Papendrecht houdt bij wat voor meldingen zij krijgen, wat voor hulp ze verlenen en hoeveel tijd ze hiermee kwijt zijn. Deze informatie is de basis voor de definitieve vaststelling van deze subsidie na afloop van het kalenderjaar en is de basis voor de verlening in 2025.

Optionele onderdelen

De Wgv biedt de gemeente de optie om een vergunningsplicht voor verhuurders in te voeren. Via een verordening, op basis van deze 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 verreikend middel, noodzaak en proportionaliteit moeten aangetoond worden. Daarnaast moet het ook uitvoerbaar zijn. We zijn momenteel bezig om dit inzichtelijk te maken. Daarbij merken we op dat voor deze optionele onderdelen van de Wgv geen Rijksgeld onze kant op komt. We informeren u als de verkenning is afgerond.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Papendrecht,
de secretaris,

de locoburgemeester,


J.M. Ansems


A.M.J.M. Janssen