

Aan de gemeenteraad

Datum : 19 december 2023
Zaaknummer : 4027374
Contactpersoon : Bram van Oudheusden
Telefoonnummer : 06 31102266

Onderwerp: Meldpunt en handhaving Wet goed verhuurderschap (Wgv)

Geachte voorzitter en leden,

Helaas hebben in Arnhem veel huurders te maken met slecht verhuurderschap en onacceptabele woonsituaties. Bij de Huurdersbalie klopten de afgelopen jaren telkens meer dan 1200 mensen aan om geholpen te worden om een geschil of kwestie met hun verhuurder op te lossen. Huurders gaven aan te maken te hebben met vervelende zaken zoals te hoge huren, slecht onderhouden woningen, onrechtmatige huurcontracten en dubbele bemiddelingskosten. In sommige gevallen maakten huurders zelfs melding van intimidatie of bedreiging door verhuurders.

In Arnhem staan we pal voor woonzekerheid en een betere (rechts)positie van huurders. We waren dan ook verheugd toen de Wet goed verhuurderschap (Wgv) op 1 juli 2023 van kracht werd.

De Wet goed verhuurderschap (Wgv) is een reactie op problemen die zich voordoen op de huurmarkt. Met de wet kwam het Rijk (onder andere) tegemoet aan de wens van veel gemeenten om op te kunnen treden bij misstanden op de lokale huurmarkt. Tot voor kort konden gemeenten niet ingrijpen en lag er veel verantwoordelijkheid bij huurders zelf om problemen te verhelpen.

Het doel van de wet is het voorkomen en tegengaan van ongewenste verhuurpraktijken bij alle groepen huurders. Daarbij stelt de wet het gedrag van de verhuurder centraal.

Meldpunt en handhaving

Op basis van de wet zijn gemeenten verplicht om twee zaken uit te voeren:

1. Gemeenten moeten handhaven op zeven wettelijk vastgelegde algemene regels over goed verhuurderschap (*zie bijlage 1 voor informatie over de zeven elementen*).
2. Gemeenten moeten een laagdrempelig meldpunt inrichten, waar huurders meldingen kunnen maken over slecht verhuurderschap en waar verzoeken tot handhaving kunnen worden gedaan.

Via deze brief willen we u erover informeren dat Arnhem per 1 januari 2024 een meldpunt (zoals bedoeld in de wet) beschikbaar stelt en dat de organisatie gereed is voor de uitvoering van de toezichts- en handhavingstaken die volgen uit de wet. Wij hebben hiervoor op 19 december 2023 de benodigde besluiten genomen.



Werkwijze

In Arnhem is het Huurdershuis met haar Huurdersbalie al meer dan twintig jaar een algemeen informatie- en adviespunt voor huurders. Om huurders te adviseren en bij te staan bij geschillen met verhuurders, ontvangt het Huurdershuis jaarlijks een subsidie van de gemeente. De Huurdersbalie vervult daarmee eigenlijk al decennialang de rol van meldpunt in Arnhem.

Gelet op onze relatie met het Huurdershuis en de expertise over huurderzaken bij de balie, lag het voor de hand een deel van de wettelijk verplichte taken bij hen te beleggen en hiervoor verschillende mandaatbesluiten te nemen. Ook de VNG adviseert om bij de uitvoering van deze nieuwe wettelijke taken zoveel als mogelijk aan te sluiten bij bestaande structuren.

Vanaf 1 januari 2024 kunnen inwoners melding maken op www.huurdersbalie.nl. Vanaf die datum zal de website ook gemoderniseerd zijn.

Zoals huurders al gewend waren, kunnen zij voor klachten en meldingen over allerlei woonkwesties terecht bij de balie. Nieuw zal zijn dat als een melding betrekking heeft op één of meerdere elementen uit de wet, een toezicht- en handhavingstraject opgestart kan worden. Afgesproken is dat de Huurdersbalie zorgdraagt voor de intake van de melding en een aantal toezichthoudende taken uitvoert. Op basis van een toezichtverslag (met hoor en wederhoor), kunnen medewerkers van de Huurdersbalie vervolgens een advies over handhaving uitbrengen aan de gemeente. De gemeente neemt hierover daarna een besluit en kan en zal dan het handhavingstraject inzetten. In de wet is opgenomen dat gemeenten in het uiterste geval het beheer van woningen over kunnen nemen.

Als de gemeente overgaat tot het opleggen van een bestuurlijke boete of de inbeheername van de woning, zullen de gegevens van de desbetreffende verhuurder openbaar worden gemaakt.

Verhuurdersvergunningen

In de Wgv is opgenomen dat gemeenten verplicht zijn twee taken uit te voeren. Op deze twee aspecten richten deze brief en onze besluiten van 19 december 2023 zich.

Naast de wettelijk verplichte taken, is in de Wgv ook opgenomen dat gemeenten een (niet-verplichte) optie hebben om verhuurdersvergunningen in te voeren. Gemeenten kunnen een dergelijke vergunningplicht introduceren in gebieden waar de leefbaarheid onder druk staat. Deze vergunningsplicht kan gelden voor 'reguliere' verhuurde adressen en verblijfsobjecten voor arbeidsmigranten.

Het college en de raad hebben via eerdere documenten, zoals de begroting 2024 en de onlangs aan u aangeboden Woonvisie, kenbaar gemaakt de ambitie te hebben om een vergunningsplicht in Arnhem in te willen voeren. Hiervoor zijn al de benodigde middelen gereserveerd.



Datum : 19 december 2023
Zaaknummer : 4027374
Pagina : 3

De invoering van een vergunningsplicht en het opzetten van een systeem van vergunningverlening, toezicht en handhaving vraagt om een proces waar meer tijd voor nodig is. De gemeenteraad dient voor de invoering van een vergunningsplicht een separate verordening vast te stellen.

We bereiden ons op dit moment voor op de in- en uitvoering van een vergunningplicht en verwachten de gemeenteraad in het tweede kwartaal van 2024 een voorstel te kunnen doen.

Rechtspositie huurders

De komende jaren zullen we nog verschillende acties en instrumenten inzetten om de (rechts)positie van huurders te versterken. In de eerste helft van 2024 zullen we onder andere een campagne opstarten om huurders te vergewissen van hun rechten (en over het meldpunt uit deze brief). Ook ontvangt u binnenkort weer een herijkte versie van het [Actieplan Arnhem Helpt Huurders](#).

Onlangs is een nieuwe Woonvisie ter behandeling aan uw raad aangeboden. In deze Woonvisie leest u meer over onze inzet om Arnhem een betere woonstad te maken voor huurders. We streven naar een gezonde en rechtvaardige huurmarkt, waarbij huurders fijn en veilig kunnen wonen.

Hoogachtend,
het college van burgemeester en wethouders van Arnhem,
de secretaris, de burgemeester,

J.H. de Baas

A. Marcouch

Bijlage

- Informerende bijlage van RIGO over de elementen uit de Wet goed verhuurderschap