



Brabantse Uitkeringsgerechtigden Samen Burgerkracht Uit Samenwerking.

Brabantse Koepelorganisatie BUS, Hoefstraat 175, 5014 NK Tilburg
Contacten: per e-mail: info@debus.nl en voor info: web: www.debus.nl

Steeds meer meldpunten goed verhuurderschap

De meeste gemeenten hebben inmiddels een meldpunt goed verhuurderschap ingesteld. Sinds 1 januari 2024 is zo'n meldpunt voor klachten over ongewenst verhuurgedrag voor alle gemeenten verplicht. De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) constateert geen grote knelpunten, maar krijgt wel vragen over hoe om te gaan met bepaalde bepalingen en verdeling van bevoegdheden.

De verplichting om een meldpunt in te stellen komt voort uit de Wet goed verhuurderschap, die op 1 juli 2023 in werking trad.

Wet goed verhuurderschap:

Per 1 juli 2023 treedt de Wet Goed Verhuurderschap in werking. Met deze wet worden regels van Goed Verhuurderschap geïntroduceerd en krijgen gemeenten diverse bevoegdheden én verplichtingen. Wat is daarvan het doel en welke gevolgen heeft de Wet Goed Verhuurderschap voor verhuurders en gemeenten?

Met de invoering van de Wet Goed Verhuurderschap wil de wetgever discriminatie en intimidatie op de woningmarkt tegengaan en goed verhuurderschap bevorderen. De wet bevat een aantal regels voor hoe een verhuurder of verhuurbemiddelaar van woon- of verblijfsruimte zich moet gedragen in relatie tot woningzoekenden, huurders of arbeidsmigranten. Dit zijn de zogenoemde *regels van Goed Verhuurderschap*.

Daarnaast wordt met de invoering van de Wet Goed Verhuurderschap onder meer de *bevoegdheid* voor gemeenten in het leven geroepen om een verhuurverordening in te voeren, waarin een verhuurvergunningplicht kan worden opgenomen. Die vergunningplicht kan volgens de Wet Goed Verhuurderschap zien op 1) een in die verordening aangewezen categorie van woonruimte, gelegen in een bepaald gebied, of 2) een in die verordening aangewezen categorie van verblijfsruimte voor arbeidsmigranten in de hele gemeente.

De regels van Goed Verhuurderschap

In de Wet Goed Verhuurderschap zijn regels opgenomen voor wenselijk gedrag van verhuurders en verhuurbemiddelaars; de regels van Goed Verhuurderschap. Deze regels zijn opgenomen in artikel 2 van de wet.

Samengevat wordt onder goed verhuurderschap verstaan:

1. niet discrimineren, door:

- > een heldere selectieprocedure te hanteren;
- > objectieve selectiecriteria te gebruiken; en
- > de keuze voor de gekozen huurder te motiveren;

2. niet intimideren;

3. niet meer dan tweemaal de kale huurprijs als waarborgsom eisen;

4. het schriftelijk vastleggen van de huurovereenkomst;

5. het schriftelijk verstrekken van informatie aan de huurder (informatieplicht) over:

- > de rechten en plichten van de huurder;
- > de hoogte van en regels over (terugbetaling van) de waarborgsom;
- > de contactgegevens van een contactpunt waar de huurder terecht kan bij zaken over het gehuurde;
- > de contactgegevens van het meldpunt van de gemeente waar klachten over ongewenst verhuurgedrag kunnen worden gemeld;

Deze wet beschermt woningzoekenden en huurders tegen ongewenst verhuurgedrag van particuliere verhuurders, verhuurbemiddelaars en woningcorporaties, maar ook werkgevers die woningen verzorgen voor buitenlandse werknemers. Zoals een te hoge borg vragen, het rekenen van oneerlijke servicekosten, discrimineren en bedreigen. De wet biedt gemeenten ook meer mogelijkheden om huurders te beschermen tegen misstanden.

Klachten ongewenst verhuurderschap

De wet verplicht gemeenten om vanaf 1 januari 2024 een gemeentelijk meldpunt te hebben ingericht, waar huurder en anderen klachten over ongewenst verhuurgedrag kunnen doorgeven. Gemeenten kunnen de meldingen gebruiken voor handhaving. Door verhuurders die zich niet houden aan de regels in de Wet goed verhuurderschap aan te schrijven. Naast een waarschuwing kan de gemeente zo nodig een last onder dwangsom of onder bestuursdwang en een bestuurlijke boete inzetten.

Inventarisatie meldpunten:

Eind vorig jaar hadden al circa 240 gemeenten een meldpunt ingesteld. De gemeenten die er op dit moment nog geen een hebben, zijn daar wel mee bezig volgens een woordvoerder van de VNG. 'Het kan zijn dat ze achterlopen vanwege bijvoorbeeld late besluitvoering in het college of door capaciteitsgebrek. Wij inventariseren later deze maand welke gemeenten nog geen meldpunt hebben en wat de reden daarvoor is.'

Handreikingen en forum VNG:

De VNG ondersteunt gemeenten bij de invoering van de wet met verschillende diensten en instrumenten. Zoals de Handreiking goed verhuurderschap, een Modelvoordracht meldpunt, een Handhavingsprotocol en een Modelverordening goed verhuurderschap. Op het Forum Wet goed verhuurderschap kunnen gemeenten onderling voorbeelden uitwisselen en kennis delen. Volgens de woordvoerder van VNG wordt erdoor zowel kleine als de grootste gemeenten gebruik gemaakt van de ondersteuning en het forum.

'Grote knelpunten zijn er nog niet. Maar we zien wel veel vragen over hoe om te gaan met de bepalingen rondom servicekosten, intimidatie, de afweging tussen een melding en handhavingsverzoek en regionale samenwerking en verdeling van bevoegdheden,' aldus de woordvoerder van VNG.

Bronvermelding: Rijksverheid en gemeenteNU.nl

Tilburg: 18.01.2024

Bestuur BUS