

Raadsinformatiebrief

Onderwerp : Meldpunt Ongewenst Verhuurbedrag

Aanleiding : Wet goed verhuurderschap

Datum : 1 december 2023

Portefeuillehouder : Freek de Gier

Schrijver : M.A.T. Verhoeve

Geachte leden van de gemeenteraad,

U ontvangt deze raadsinformatiebrief om u te informeren over het instellen van een Meldpunt Ongewenst Verhuurbedrag.

Op 1 juli 2023 is de Wet goed verhuurderschap in werking getreden. 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 terughoudend om richting verhuurders stappen te ondernemen. De wet voorziet daarom in een gemeentelijk meldpunt en de bevoegdheid voor gemeenten om handhavend op te treden.

Deze wet introduceert een basisnorm voor goed verhuurderschap. Elke verhuurder of woningcorporatie moet hieraan voldoen. 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.

Op grond van deze wet dient het college tevens een gemeentelijk meldpunt in te stellen waar klachten over ongewenst verhuurbedrag 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. 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.

Om te voldoen aan deze wettelijke verplichting sluit de gemeente Alblasserdam zich aan bij het al reeds bestaande Meldpunt van de gemeente Dordrecht, het Meldpunt Ongewenst Verhuurbedrag (MOV).

Huurders kunnen zich per post, email, telefonisch of via de website van de gemeente melden bij het MOV. De casus wordt vervolgens in beeld gebracht. In enkele gevallen volstaat een telefonisch advies, in andere gevallen wordt contact opgenomen met de verhuurder en wordt er samen tot een oplossing gekomen. Waar nodig worden melders verwezen naar andere instanties zoals Radar of het Brughuis die de casus vervolgens overneemt.

De bij de gemeente bekende verhuurders, hun gemeentelijke belangenvertegenwoordigers en de woningcorporatie Woonkracht 10 worden door middel van een brief geïnformeerd over het gemeentelijke meldpunt (zie bijlage). Daarnaast zal er via de gemeentelijke website informatie verstrekt worden over de Wet goed verhuurderschap en het gemeentelijke meldpunt.

OZHZ gaat de handhaving op de wet goed verhuurderschap voor de gemeente Alblasserdam uitvoeren. Gemeente Alblasserdam heeft de handhaving van wooncasussen al op een eerder moment belegd bij OZHZ. OZHZ is op de hoogte van deze wet en de veranderingen die het voor hen mee brengt. Gelet op de huidige inzet van OZHZ verwachten wij dat zij goed in staat zijn om deze taak uit te voeren.

Wij hopen u zo voldoende geïnformeerd te hebben.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,

De secretaris

De burgemeester