



Gemeenteraad van Ridderkerk
p/a griffie

Uw brief van:	-	Ons kenmerk:	929334
Uw kenmerk:	-	Contact:	Jan Willem Steeman
Bijlage(n):	-	Doorkiesnummer:	0180 451 362
		E-mailadres:	j.w.steeman@ridderkerk.nl
		Datum:	15 december 2023

Betreft: Instellen meldpunt Goed Verhuurderschap

Geachte raadsleden,

Met deze raadsinformatiebrief informeren wij u over het instellen van een meldpunt Goed Verhuurderschap per 1 januari 2024.

Op 1 juli 2023 is de Wet goed verhuurderschap in werking getreden. In de wet zijn algemene regels opgenomen voor goed verhuurderschap. Het gaat om regels inzake het tegengaan van discriminatie en intimidatie door de verhuurder, het verplicht stellen van schriftelijke communicatie vanuit de verhuurder en regels over de hoogte van de waarborgsom en servicekosten. De wet richt zich op de particuliere woningmarkt en op woningcorporaties.

Naast de algemene regels kent deze wet kent 2 onderdelen:

1. Een meldpunt (verplicht).
2. Een vergunningstelsel (facultatief).

Ad 1 het meldpunt

Het meldpunt is bestemd voor meldingen over verhuurders die juist slecht verhuurderschap aan de dag leggen. Dat kan gaan over te hoge huren in relatie tot de staat en aard van de woning, slecht en/of achterstallig onderhoud, discriminatie etc. Op basis van de wet is de gemeente verplicht een meldpunt voor deze klachten in te stellen per 1 januari 2024. Belangrijk is dat de wet ook opvolging van de klachten eist. Dus handhaving, klachtafhandeling etc. Dat kan de gemeente zelf doen of aan een instantie uitbesteden, bijv. bij de Huurcommissie of een antidiscriminatie voorziening. Echter de handhaving ten aanzien van woningcorporaties ligt bij de Autoriteit Woningcorporaties. Het meldpunt is niet bedoeld voor overlastklachten of meldingen ten aanzien van leefbaarheid.

Ad 2 het vergunningstelsel

Het vergunningstelsel biedt de mogelijkheid het verhuren van woningen in bepaalde delen van de gemeente slechts mogelijk te maken als de verhuurder een vergunning heeft. Aan die vergunning kan de gemeente eisen stellen ten aanzien van de verhuurder en de wijze waarop de verhuurder zijn werk uitvoert.

Meldpunt Goed Verhuurderschap

Opvolging meldingen

Bij het meldpunt kunnen meldingen binnen komen met een divers karakter. De gemeente moet zorgen voor opvolging van de meldingen, maar hoeft die opvolging niet zelf uit te voeren. Bij de opvolging van de meldingen zijn diverse instanties betrokken.

Meldingen op het gebied van discriminatie worden behandeld door Radar. Radar is door de gemeente aangewezen als meldpunt voor meldingen en klachten op dit gebied. Meldingen over slecht of achterstallig onderhoud worden belegd bij WABO-toezicht en handhaving. Bij meldingen inzake te hoge huur wordt de melder doorverwezen naar de Huurcommissie of de Woonbond. De gemeente heeft (nog) geen instrumentarium om te sturen op (te) hoge huurprijzen.

Privacy

Door het meldpunt moeten gegevens worden verwerkt. Dan gaat het ten minste om naam en adres van de melder, het soort melding en de gegevens van de verhuurder. Omdat we nog niet goed weten wat voor soort meldingen er bij het meldpunt binnen gaan komen, is het lastig om dit nu goed te beoordelen. Gedurende het eerste kwartaal van 2024 monitoren we welke meldingen binnen komen en op basis van die meldingen doen we nader onderzoek naar de privacyaspecten.

Website

Voor het meldpunt Goed Verhuurderschap wordt op de website van de gemeente Ridderkerk een webformulier geplaatst waarmee meldingen kunnen worden gedaan. De meldingen worden beheerd door de beleidsadviseur Wonen. Binnenkomende meldingen worden uitgezet bij de relevante afdelingen, waarbij de beleidsadviseur een coördinerende rol vervuld.

Vergunningstelsel

We hebben geen aanleiding om te veronderstellen dat er veel misstanden zijn op de particuliere verhuurmarkt in Ridderkerk. Mochten er veel meldingen binnen komen, dan kan dit aanleiding zijn om een vergunningstelsel voor verhuur van woningen in te voeren. In 2024 zullen wij dit op basis van de binnen gekomen meldingen onderzoeken.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
het college van burgemeester en wethouders van Ridderkerk,

de waarnemend secretaris,



mevr. M. Kitselar

de burgemeester,



dhr. C.A. Oosterwijk