



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ

Aan de dames en heren,
leden van de gemeenteraad

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ

ONDERWERP
Uitvoering Wet betaalbare huur vanaf 2025

BEHANDELD DOOR
NHM (Norbert) Thijssen

E-MAILADRES
Norbert.Thijssen@maastricht.nl

DATUM
10 december 2024
Verzonden: 10-12-2024

TELEFOONNUMMER
043 350 5152

FAXNUMMER

BIJLAGEN
1

ONZE REFERENTIE
2024.04216

UW REFERENTIE
--

Geachte raadsleden,

Met deze raadsinformatiebrief wil ik u informeren over de uitvoering van de Wet betaalbare huur en de ervaringen van het meldpunt Goed verhuurderschap over de eerste negen maanden van het jaar 2024.

Ervaringen meldpunt Goed verhuurderschap

Uw raad heeft in 2023 aandacht gevraagd voor voldoende personele capaciteit bij het in te stellen meldpunt en duidelijkheid voor huurders bij welk loket zij moeten zijn met hun melding. We hebben het meldpunt onder gebracht bij het huurteam Zuid-Limburg. Ook heeft de gemeente een medewerker (1 fte) aangenomen om de handhaving op de wetgeving uit te voeren. Het meldpunt heeft sinds de ingang op 1 januari 2024 116 meldingen gekregen. Verder heeft het meldpunt een doorverwijsfunctie voor huurders wanneer zij bij een andere instantie moeten zijn (bijvoorbeeld: politie of huurcommissie). Meer informatie over de meldingen en de afhandeling daarvan leest u in de bijlage.

Uitvoering Wet betaalbare huur van 2025

Op 1 juli 2024 is de Wet betaalbare huur in werking getreden. Bij alle nieuwe huurcontracten – die op of na 1 juli 2024 zijn afgesloten – moeten verhuurders zich houden aan de maximale huurprijs. Bij woningen tot en met 143 punten verandert soms ook iets voor bestaande contracten. Klopt de huur niet met het puntenaantal, dan moet de huur in sommige gevallen direct of anders na een jaar omlaag. Dit geldt ook voor woningen van particuliere verhuurders, studentenkamers en andere onzelfstandige woonruimtes. Als verhuurders zich niet aan de nieuwe regels houden, kunnen ze vanaf 1 januari 2025 een boete krijgen van de gemeente. Ook moeten verhuurders per 1 januari 2025 bij nieuwe contracten een puntentelling opnemen. Zo weet de huurder wat de maximale huurprijs voor de huurwoning is. Om deze wet uit te voeren zetten we het meldpunt in en gaan we personele capaciteit uitbreiden met 1,8 fte; zowel bij beleid als bij uitvoering. De kosten daarvan worden gedekt uit de zogenaamde decentralisatiegelden Wet betaalbare huur.



DATUM
10 december 2024

Evaluatie en vervolg

We gaan ervan uit dat we de komende jaren meer inzicht krijgen in het verloop van de meldingen, het soort meldingen en handhaving op mogelijke normoverschrijdingen van de Wet goed verhuurderschap en de Wet betaalbare huur. We voeren in 2028 een inhoudelijke evaluatie uit. Ook de Rijksoverheid zal periodiek de effecten van de nieuwe wetgeving evalueren. Dat is door de minister van VRO aan de Tweede Kamer toegezegd.

Zowel onze eigen evaluatie als die van de rijksoverheid dienen als basis voor de uitvoering van de Wet goed verhuurderschap en de Wet betaalbare huur voor de jaren daarna.

Ik ga ervan uit u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Johan Pas
Wethouder Wonen, Onderwijs, Studentenstad en Welstand

Terugblik Goed Verhuurderschap over de periode januari-september 2024

Inleiding

Het college van burgemeester en wethouders van Maastricht heeft eind 2023 Stichting Huurteam Zuid-Limburg (verder te noemen: Meldpunt) opdracht gegeven voor het uitvoeren van het wettelijke verplichte (gemeentelijk) meldpunt. Dit in het kader van de Wet goed verhuurderschap. In de opdrachtverlening was rekening gehouden met het aannemen en afhandelen van 400 meldingen. Bij het registreren van een melding is onder meer vastgelegd of het anonieme melding is, het onderwerp van de melding en de naam van de overtreder. Vanaf 1 januari 2024 heeft het meldpunt deze meldingen bijgehouden. In deze bijlage leest u meer informatie over de inzet van het meldpunt in de eerste 9 maanden van 2024.

De meldingen

In totaal zijn er (1 januari t/m 30 september) 116 meldingen gedaan bij het meldpunt.

In onderstaande tabel zijn de meldingen per stadsdeel weergegeven en of er sprake is van een mogelijke normovertreding. Soms blijft het bij zo'n melding bij een vermoeden of het betreft een informatievraag. Dan geven we advies waar de melder terecht kan met de vraag. Denk daarbij aan buurtbemiddeling, het Juridisch Loket of de Huurcommissie.

Het is mogelijk en toegestaan een melding anoniem te doen bij het meldpunt. In de praktijk blijkt dat we bij anonieme meldingen niet kunnen handhaven. Er is dan te weinig informatie beschikbaar om te kunnen optreden.

Overzicht meldingen Wgv t/m Q3 2024				
Stadsdeel	Totaal aantal	Anoniem	Totaal anoniem	Mogelijke overtreding
Centrum	38	nee ja	36 2	18 0
Noord	1	nee ja	1 0	0 0
Noord-West	5	nee ja	5 0	2 0
Oost	25	nee ja	23 2	15 0
West	12	nee ja	11 1	4 0
Zuid	12	nee ja	12 0	8 0
Zuid-West	5	nee ja	5 0	1 0
Niet bekend *)	18	nee ja	12 6	0 0
		nee ja	105 11	48 0
	116			
*) Adres niet bekend gemaakt dus wijk/buurt niet bekend				

Het daadwerkelijk aantal meldingen is achtergebleven bij de verwachting van 2023. We hebben gekeken naar het aantal vragen dat het huurteam en de huurcommissie kreeg over

servicekosten (en het niet (tijdig) en/of correct afrekenen) en het onterecht verhogen van het voorschot.

In de tabel is een overzicht opgenomen van het aantal en soort meldingen. Hieruit blijkt dat de meldingen die mogelijk een normovertreding zijn bijna evenredig naar onderwerp zijn verdeeld.

Melding Wgv naar onderwerp	
Bemiddelingskosten	9
Informatieplicht	11
Intimidatie	14
Servicekosten	13
Waarborgsom	16
Overig (informatievraag)	53
	116

Bijna de helft van de overige meldingen (53 stuks) zijn informatievragen. Denk daarbij aan brandveiligheid, huurprijs¹, borg, huurcontract etc. Vaak was doorverwijzing naar het Huurteam Zuid-Limburg of Juridisch Loket voldoende om de vragen te beantwoorden. Er zijn geen meldingen in het kader van leefbaarheid in relatie tot de verhuurder geregistreerd.

Ondersteunende acties

In de zomermaanden is door middel van inzet van communicatie (internationale) studenten gewezen op het Huurteam en het Meldpunt WGV om mogelijke misstanden te melden en om de naamsbekendheid van het meldpunt te vergroten.

In september is door het meldpunt en de gemeente tijdens het inschrijven met ruim 250 studenten/huurders gesproken over de vraag of er mogelijke misstanden zijn bij de huur van de woning. Bij enkele gevallen heeft dit geleid tot nader onderzoek en handhaving.

Afhandeling melding door gemeente

De gemeente ontvangt meldingen van het meldpunt waar mogelijk sprake is van een normovertreding. Daarnaast mag de gemeente zonder melding (pro-actief) handhaven en ontvangen wij meldingen via bijvoorbeeld het klantcontactcentrum en bij de ondersteunende acties zoals boven zijn genoemd. Deze melders hebben niet eerst het meldpunt gecontacteerd.

Bij 27 meldingen heeft de gemeente nader onderzoek gedaan en een besluit genomen over de wijze van handhaven.

Bij 7 gevallen is er sprake van een waarschuwing waarbij herstel van de overtreding heeft plaatsgevonden doordat onterecht betaalde kosten (dubbele bemiddelingskosten of een te hoge borg) zijn terugbetaald aan huurder.

¹ Huurprijs is pas vanaf 1 januari a.s. handhaafbaar door de gemeente.

Bij 12 gevallen is sprake van (een voornemen) last onder dwangsom.

In 1 geval is er sprake van het voornemen tot het opleggen van een bestuurlijke boete.

Bij 7 gevallen loopt het onderzoek nog.

Conclusie ten aanzien van de meldingen

Over het aantal meldingen is nog niet zo veel te zeggen. Het is bijna niet mogelijk om een vergelijking met andere gemeenten te maken omdat de woningmarkt in de diverse gemeenten nogal verschilt. De ene gemeente registreert alleen een dossier over mogelijke normovertredingen. Andere gemeenten (waaronder Maastricht) houden alle soorten meldingen bij.

We verwachten ook dat het nog enige tijd zal duren voordat jurisprudentie wordt opgebouwd bij de Wet goed verhuurderschap. Mede door de achterstanden in de rechtspraak, in het bijzonder bij de Raad van State. Met de nieuwe Wet betaalbare huur mag de gemeente handhaven op huurprijzen en op huurprijsverhogingen. De verwachting is een verschuiving in het soort meldingen.

Tot slot

Het aantal en soort meldingen over de eerste negen maanden van 2024 geeft ons nog te weinig aanwijzingen voor een onderbouwing voor een gebiedsgerichte en/of op woningcategorie gebaseerde vergunningplicht die gericht is op het behoud van de leefbaarheid. Daarom stellen we geen verhuurvergunning in. In de loop van 2028 gaan we aan de slag met een evaluatie. Dan beschikken we over meer ervaring en een ruim aantal meldingen. Mocht er eerder aanleiding zijn om een verhuurvergunning te overwegen dan zal daarover besluitvorming worden gevraagd. Het college (en daaruit volgend de raad via een RIB) zal jaarlijks in kennis worden gesteld van het verloop van de meldingen en de eventueel daaruit voortvloeiende handhavingsacties.