



### Samenvatting

Het college heeft ingestemd met het opzetten van een meldpunt en het toezicht houden en handhaven op de nieuwe Wet goed verhuurderschap (WGV) die vanaf 1 juli 2023 van kracht is. Deze wet zorgt voor landelijke regels om goed verhuurderschap te bevorderen. Verhuurders en verhuurbemiddelaars moeten zich aan deze nieuwe regels houden. Deze regels zijn bijvoorbeeld bedoeld om intimidatie en discriminatie tegen te gaan. Iedere gemeente moet daarnaast vanaf 1 januari 2024 een meldpunt hebben waar huurders melding kunnen maken van ongewenst verhuurgedrag. Naar aanleiding van een melding kan het meldpunt de huurder advies geven of kan de gemeente gaan handhaven. Met dit besluit wijst het college middelen en medewerkers aan om deze nieuwe wet uit te voeren in Maastricht. De financiële middelen komen uit het gemeentefonds. Deze geormerkte middelen zijn met een bepaald doel voor ogen verstrekt door het Rijk – in dit geval de uitvoering van de Wet goed verhuurderschap. Daar geven we nu invulling aan.

### Beslispunten

1. Het aanwijzingsbesluit toezichthouders gemeente Maastricht vast te stellen. Hiermee wijst het college alle medewerkers in dienst van, of ingehuurd door, de gemeente Maastricht afdeling Veiligheid en Leefbaarheid aan als ambtenaren belast met het toezicht en de handhaving op de naleving van het bepaalde bij of krachtens de Wet goed verhuurderschap.
2. Het onderdeel van de wetgeving dat de gemeente verplicht tot het instellen van een meldpunt uit te laten voeren door een nog nader te bepalen externe partij.
3. Het budget uit het gemeentefonds te alloceren aan de uitvoering van de nieuwe Wet goed verhuurderschap à €99.978,80 jaarlijks bij afdeling Veiligheid en Leefbaarheid en €125.338 eenmalig bij afdeling Ruimte, team Wonen en leefkwaliteit voor 2024 en verder.
4. Akkoord gaan met het doteren van de ultimo 2023 resterende middelen van de nieuwe Wet goed verhuurderschap (waaronder ook het eenmalig decentralisatiebudget over 2023) in de reserve overloop bij afdeling Ruimte, team Wonen en leefkwaliteit ten behoeve van de verwachte kosten in 2024 en verder.

### Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 31 oktober 2023:

Conform.



## 1. Aanleiding

Met de inwerkingtreding van de Wet goed verhuurderschap per 1 juli 2023 heeft de gemeente de wettelijke taak bestuursrechtelijk toezicht te houden en te handhaven op de landelijk geüniformeerde algemene regels ter bevordering van goed verhuurderschap. Zo mogen verhuurders huurders niet discrimineren of intimideren, mogen er geen onredelijke servicekosten, borg of bemiddelingskosten in rekening worden gebracht en heeft de verhuurder een plicht tot informatieverstrekking aan de huurder. Daarnaast is er de verplichting om een gemeentelijk meldpunt per 1 januari 2024 te hebben voor huurders die een melding willen doen over hun verhuurder of verhuurbemiddelaar. Het opzetten van een meldpunt en het toezicht houden en handhaven op de nieuwe wet is een bevoegdheid van het college. De wetgeving heeft ook een optioneel onderdeel: de gebiedsgebonden verhuurvergunning en de verhuurvergunning voor arbeidsmigranten. De gemeenteraad kan besluiten om één of beide verhuurvergunningen in te voeren.

Vanwege de komst van deze nieuwe wettelijke taak, is een aanwijzingsbesluit noodzakelijk voor het toezicht en de handhaving. Het is voor de praktische uitvoerbaarheid wenselijk dat een categorale aanwijzing plaatsvindt voor alle medewerkers van de afdeling Veiligheid en Leefbaarheid van de gemeente Maastricht. Verder is het noodzakelijk dat het college een besluit neemt over de uitvoering van het toezicht en handhaving door VenL en het opzetten van een meldpunt en de daarmee gepaard gaande budgetten. Dit zodat tijdig gestart kan worden met de uitbreiding van personele capaciteit voor het uitvoeren van deze taak en de aanbesteding voor het meldpunt.

## 2. Context

### Wet goed verhuurderschap (2023)

Door de nieuwe wet krijgen gemeenten de wettelijke taak bestuursrechtelijk toezicht te houden en te handhaven op de landelijk geüniformeerde algemene regels ter bevordering van goed verhuurderschap. Gelet op het bepaalde in artikel 18, eerste lid van de Wet goed verhuurderschap is het college van burgemeester en wethouders bevoegd om de toezichthouders aan te wijzen.

## 3. Gewenste situatie

De gemeente Maastricht start met het invoeren en uitvoeren van de verplichte onderdelen van de wetgeving. Deze verplichte onderdelen zijn het instellen van een meldpunt per 1 januari 2024 en het toezicht en handhaven op de zeven wettelijk vastgelegde algemene regels voor goed verhuurderschap. De algemene regels richten zich inhoudelijk op het voorkomen en tegengaan van discriminatie en intimidatie. Verder maakt een begrenzing van de waarborgsom, een schriftelijkheidsvereiste, een informatie(verstrekking)plicht, het tegengaan van oneigenlijk gebruik



van servicekosten, en een verbod op het vragen van dubbele bemiddelingskosten door verhuurbemiddelaars deel uit van de algemene regels. Er kunnen verschillende stappen worden gezet wanneer er wordt gehandhaafd. Dit begint met een waarschuwing en loopt op tot het inzetten van een bestuurlijke boete. In zeer extreme gevallen is het zelfs mogelijk over te gaan tot de in beheer name van een pand. De hoogtes van de last onder dwangsom en bestuurlijke boetes zijn vastgelegd als bijlagen bij B1, het aanwijzingsbesluit toezichthouders gemeente Maastricht.

Er is voor gekozen om het optionele onderdeel van de Wet goed verhuurderschap, de verhuurvergunning, nog niet uit te werken. Het belangrijkste argument hiervoor is dat de verhuurvergunning onvoldoende extra handvaten biedt gelet op de mogelijke kosten. De extra handvaten die worden geboden zijn:

- a. De wijze waarop invulling wordt gegeven aan het verplichte deel van de wetgeving moet door de verhuurder inzichtelijk worden gemaakt. Maar indien de verhuurder niet voldoet aan deze wetgeving en een huurder dient een klacht kan hierop al worden gehandhaafd.
- b. De huurprijs controleren nadat de eerste zes maanden van het huurcontract verstreken zijn: (1) tijdrovend en specialistisch werk (duur), (2) geldt niet voor onzelfstandige woonruimtes of woonruimtes boven de liberalisatiegrens van €808,- (peildatum 2023), (3) wetgever is al voornemens de huurprijsbescherming te versterken (Wet Betaalbare huur).
- c. Het opstellen en uitvoeren van een onderhoudsplan / beheerplan: De gemeente kan echter geen eisen stellen aan de kwaliteit van dit onderhoudsplan. Op slecht onderhoud / beheer waarbij de veiligheid van de huurder of de omgeving in het geding is kan reeds worden gehandhaafd (binnen de mogelijkheden van de huidige wetgeving).

Andere argumenten om niet meteen in te zetten op het instellen van een verhuurdersvergunning zijn:

1. De verhuurvergunning is buurtgebonden gekoppeld aan een woningcategorie en/of geldend voor enkel de doelgroep arbeidsmigranten. Daarbij moet onderbouwd worden waarom de vergunningplicht in de aangewezen gebieden en woningcategorie noodzakelijk en geschikt is voor het behoud van de leefbaarheid.
2. De kosten voor het uitvoeren van de verhuurvergunning zijn nog niet bekend en op dit moment lastig in te schatten.

#### **4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid**

Niet van toepassing.

#### **5. Effect op de openbare ruimte**

Niet van toepassing.



## 6. Personeel en organisatie

De structurele uitbreiding van de formatie bij de afdeling Veiligheid en Leefbaarheid met 1 fte jurist Wet goed verhuurderschap (oik 11). Deze formatie-uitbreiding wordt specifiek toegevoegd aan het team Handhaven Wabo. Een en ander wordt meegenomen in het aanstaande reorganisatieplan V&L dat is voorgelegd aan DT en wordt voorgelegd aan de OR. Het team Handhaven Wabo houdt zich primair bezig met de handhaving op bouw- en milieu gerelateerde overtredingen in de gebouwde omgeving als ook met de uitvoering van woonbeleid (het team handhaaft dus niet in de openbare ruimte zoals BOA's dit doen in het team handhaven openbare ruimte).

Het werven van 1 fte jurist bij team Handhaven Wabo is noodzakelijk omdat:

1. Het handhaven op de nieuwe Wet goed verhuurderschap is complex en vereist specialistische juridische kennis over meerdere rechtsgebieden (waaronder maar niet gelimiteerd tot: Bestuursrecht, privaatrecht en huurrecht). In de beoordeling van de dossiers die worden aangeleverd door het Meldpunt (naar schatting ca. 400 meldingen per jaar onder de Wet goed verhuurderschap, zie einde paragraaf) moet een uitgebreid onderzoek plaatsvinden. Het meldpunt zal vermoedelijke overtredingen aan ons doorgeven. Daarna moet beoordeeld worden of er feitelijk sprake is van bijvoorbeeld een on-transparante selectieprocedure van huurders of van intimidatie van een huurder. Het handhavingproces heeft daarmee een zwaar juridisch karakter – vandaar dat de uitvoering van deze handhavingstaak ingeschaald is als jurist. Zorgvuldige toetsing en argumentatie aan de voorkant leidt naar verwachting tot minder bezwaar en beroepsprocedures nadien.
2. Het handhaven op deze nieuwe wet zal naar verwachting veel tijd vergen. Naast dat huurders een melding kunnen doen, kan er ook proactief worden gehandhaafd op de nieuwe wetgeving. Vanwege (1) de grote hoeveelheid aan particuliere verhuurpanden in Maastricht (circa 20.000) én (2) het belang dat wordt gehecht aan deze wetgeving (door de raad, zie onderdeel paragraaf 10) is de verwachting dat deze personele capaciteit nodig is om de wetgeving uit te voeren.
3. Het aantrekken van dergelijke juridische kennis gericht op meerdere rechtsgebieden in één persoon, door het werven van nieuwe formatie, zeker op korte termijn, is een uitdaging. Een passende en adequate inschaling is dan ook van belang om als werkgever competitief te zijn op deze krappe arbeidsmarkt.

Het Meldpunt wordt extern ingehuurd doormiddel van een onderhandse aanbesteding. Het extern wegzetten van het Meldpunt in plaats van het intern wegzetten heeft de volgende redenen:



1. Hoewel het Maastrichtse Klant Contact Centrum (KCC) een vraag van een huurder zeker kan aannemen en registreren, is het doorverwijzen naar andere instanties op basis van een juridische inschatting of de vraag wel of niet binnen de Wet goed verhuurderschap thuishoort complex en casusafhankelijk – en daarmee niet te vervatten in een eenvoudig stroomschema.
2. Daarnaast is er een externe partij actief in Zuid-Limburg die al expertise heeft opgebouwd als het aankomt op het beantwoorden van vragen van huurders over hun huurcontract e.d.. Het gebruikmaken van een extern meldpunt geeft ons als gemeente dus de mogelijkheid om opgedane ervaringen met problemen waar huurders tegenaan kunnen lopen en bestaande kennis van de juridische rechten en plichten van de huurders te benutten.
3. Ten derde kan een extern meldpunt – wanneer dit bijvoorbeeld in meerdere gemeenten actief is – makkelijker vindbaar zijn voor huurders én een zekere robuustheid bieden. De kennis wordt immers breder verankerd en een piek-moment in meldingen in de ene gemeente kan worden opgevangen met een dal-moment in een andere gemeente.

Op dit moment is er nog geen meldpunt bij de gemeente in het kader van de Wet goed verhuurderschap. Er zijn dus ook nog geen meldingen geregistreerd. Een externe partij die in de regio al actief is voor huurders is het Huurteam Zuid-Limburg. Deze heeft ons laten weten dat zij in de eerste 5 maanden van 2023, 368 meldingen hebben ontvangen waarvan 248 in Maastricht. Op basis hiervan geven zij de inschatting dat er naar verwachting 400 meldingen in Maastricht zullen plaatsvinden op jaarbasis in het kader van de Wet goed verhuurderschap.

## **7. Informatiemanagement en automatisering (incl. Smart City)**

Er worden meldingen gedaan door bewoners bij het meldpunt. Er is hiertoe een verwerkingsgrond opgenomen in de Wet goed verhuurderschap. Er wordt privacygevoelige informatie (denk aan naam, adres, type klacht) van bewoners geregistreerd door een extern meldpunt. Dit betekent dat de gemeente een (hoofd)overeenkomst en een verwerkersovereenkomst met deze externe partij dient af te sluiten. Omdat Burgemeester en wethouders, als verwerkingsverantwoordelijke, verantwoordelijk zijn voor de zorgvuldige verwerking van de persoonsgegevens worden in deze overeenkomst afspraken gemaakt over de bewaartermijnen van de gegevens en de aansprakelijkheid voor de eventuele schade die voortvloeit uit het niet naleven van de privacywetgeving en de verwerkersovereenkomst. Er zal gebruik gemaakt worden van de VNG verwerkersovereenkomst waarbij ook afspraken over de informatiebeveiliging worden vastgelegd.



Het aantal gegevens dat wordt geregistreerd wordt beperkt tot degene die noodzakelijk zijn om in te schatten of er sprake is van een normoverschrijding in het kader van de Wet goed verhuurderschap. Indien hier sprake van is wordt de zaak overgedragen aan de gemeente. Indien er geen sprake van is wordt de klacht geanonimiseerd geregistreerd door het externe Meldpunt (type klacht, woongemeente van de melder) ten behoeve van evaluaties. Denk dan aan hoeveel klachten per jaar, welke categorie klachten binnen de wetgeving komt het vaakst voor, hoeveel klachten blijken gegrond / moeten op worden gehandhaafd. De gemeente sluit regelmatig verwerkersovereenkomsten af met opdrachtnemers/leveranciers als het gaat om het verwerken van persoonsgegevens.

Daarnaast voeren we als gemeente voorafgaand aan de enkelvoudige opdracht een Data Privacy Impact Analyse (DPIA) uit. In de opdracht wordt meegenomen hoe (1) de partij om zal gaan met de wet open overheid (WOO) en verzoeken die in dat kader worden ingediend verzoek en (2) de eisen van de Archiefwet. Tevens wordt meegenomen hoe de meldingen die bewoners gaan doen geregistreerd worden in een informatiesysteem dat voldoet aan de veiligheidseisen die de gemeente als overheid dient te stellen, waaronder veilige toegang voor de jurist, wanneer een dossier wordt overgedragen aan de gemeente.

## **8. Financiën**

Het Rijk heeft eenmalige decentralisatiegelden en een structurele bijdrage voor de uitvoering van deze wetgeving aan de gemeenten toebedeeld (zie B2 en B3: €125.338,- eenmalig en € 99.978,80 structureel). Deze in het gemeentefonds geormerkte middelen zijn met een bepaald doel voor ogen verstrekt door het Rijk – in dit geval de uitvoering van de Wet goed verhuurderschap. Daar geven we nu invulling aan.

Het is dus de bedoeling dat de gemeente met deze decentralisatiegelden de nieuwe wet uitvoert. De wijze waarop – dat mag de gemeente zelf bepalen mits het Meldpunt vanaf 1 januari 2024 online is en de gemeente handhaaft op meldingen aangaande overtredingen op de wetgeving die ontvankelijk worden verklaard. De door het Rijk beschikbaar gestelde middelen zijn hard nodig voor het uitvoeren van deze verplichte onderdelen van de wet (zie ook 6 – personeel en organisatie). Verwachting is dat de structurele middelen niet afdoende zijn. Dit signaal is door meerdere gemeenten ook reeds gecommuniceerd richting het Rijk. Indien de gemeente de wet niet afdoende uitvoert, terwijl de hiertoe beschikbare middelen niet aan de uitvoering van de wet worden besteed, is dit niet uitlegbaar.



De reservering van deze gelden is dus bedoeld voor het enerzijds opzetten van het verplichte meldpunt per 1 januari 2024 en de uitvoering van de wetgeving. Het budget uit de algemene middelen en eenmalig decentralisatiebudget wordt verdeeld tussen de uitvoering van de nieuwe Wet goed verhuurderschap à €99.978,80 jaarlijks bij afdeling Veiligheid en Leefbaarheid en €125.338 eenmalig bij afdeling Ruimte, team Wonen en leefkwaliteit.

	Kosten (bedragen x €1.000)	Opbrengsten (bedragen x €1.000)	Dekking
Structureel	Uitvoering -100 Meldpunt -50	+100	Gemeentefonds (structurele bijdrage Rijk voor uitvoering van deze wetgeving)
Incidenteel		+225	Gemeentefonds (eenmalige decentralisatiegelden Rijk en resterende structurele bijdrage Rijk voor uitvoering 2023)
Financiële risico's	Structureel: Stijging personeelskosten (door krapte arbeidsmarkt), uitvoering Wet goed verhuurderschap blijkt duurder dan middelen die het Rijk beschikbaar heeft gesteld (meer meldingen bij meldpunt, meer handhaving, meer bezwaar en beroep).		

Collegevoorstel

In 2024 worden de structurele kosten voor het meldpunt eenmalig gedekt uit de incidentele opbrengsten. Er wordt in 2024 geëvalueerd of de ingeschatte kosten realistisch zijn of hoger / lager uitvallen. Er worden dus geen structurele verplichtingen aangegaan. Na deze evaluatie is nieuwe besluitvorming aan de orde.

## 9. Aanbestedingen

Het meldpunt wordt via een enkelvoudige opdracht extern geworven, met het voorbehoud dat de opdracht die wordt verleend niet meer zal bedragen dan € 50.000,--. De aanname is dat er momenteel slechts 1 ondernemer is deze opdracht kan uitvoeren. Omdat dit een dienstverlening is die relatief nieuw is i.h.k.v. de Wet Goed Verhuurderschap zullen in de komende periode mogelijk ook andere partijen deze dienstverlening gaan leveren. De marktontwikkelingen worden daarom de



komende periode gevolgd om op basis daarvan volgend jaar een nieuwe opdracht mogelijk meervoudig onderhands aan te besteden.

## 10. Participatie tot heden

Op het moment dat de contouren van de wetgeving duidelijk werden (2022) zijn de eerste gesprekken gestart met het Huurteam Zuid-Limburg, vanwege hun kennis en ervaring met huurrecht en misstanden in de verhuursector in Maastricht. In 2023 is ook contact gezocht met andere gemeenten in Zuid-Limburg om elkaar op de hoogte te houden van de nieuwe wetgeving en de mogelijke gezamenlijke inzet van het Huurteam Zuid-Limburg als extern meldpunt. Meerdere gemeenten hebben aangegeven via het Huurteam Zuid-Limburg een offerte aan te vragen voor het inrichten van een extern meldpunt voor hun gemeente. Op 3 oktober is er een presentatie aan de gemeenteraad (domein fysiek) gegeven over de wetgeving en zijn signalen/adviezen van de gemeenteraad opgehaald (B4). Samenvattend hebben de leden van domein fysiek meegegeven dat de inzet van een deskundig en robuust Meldpunt, en actieve handhaving op de nieuwe wet, voor hen van groot belang zijn. Ook werd de wens aangehaald om een verhuurvergunning in te stellen. In paragraaf 3 is beargumenteerd waarom het instellen van een verhuurvergunning nu niet wenselijk is.

## 11. Voorstel

1. Het aanwijzingsbesluit toezichthouders gemeente Maastricht vast te stellen. Hiermee wijst het college alle medewerkers in dienst van, of ingehuurd door, de gemeente Maastricht afdeling Veiligheid en Leefbaarheid aan als ambtenaren belast met het toezicht en de handhaving op de naleving van het bepaalde bij of krachtens de Wet goed verhuurderschap.
2. Het onderdeel van de wetgeving dat de gemeente verplicht tot het instellen van een meldpunt uit te laten voeren door een nog nader te bepalen externe partij.
3. Het budget uit het gemeentefonds te alloceren aan de uitvoering van de nieuwe Wet goed verhuurderschap à €99.978,80 jaarlijks bij afdeling Veiligheid en Leefbaarheid en €125.338 eenmalig bij afdeling Ruimte, team Wonen en leefkwaliteit.
4. Akkoord gaan met het doteren van de ultimo 2023 resterende middelen van de nieuwe Wet goed verhuurderschap (waaronder ook het eenmalig decentralisatiebudget over 2023) in de reserve overloop bij afdeling Ruimte, team Wonen en leefkwaliteit ten behoeve van de verwachte kosten in 2024 en verder.

## 12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

Na dit besluit start de werving van een jurist voor de afdeling Veiligheid en Leefbaarheid. Gelijktijdig wordt gestart met het inkopen van een extern meldpunt voor de duur van één jaar. Het is de intentie





dat de jurist in het begin deels meeloopt bij het meldpunt om ervaring op te doen met deze nieuwe wetgeving en de casuïstiek. Er vindt in 2024 een evaluatie plaats op basis van de dan binnengekomen meldingen via het meldpunt en de (te verwachte of reeds gedane) doorverwijzingen naar de afdeling Veiligheid en Leefbaarheid. Op basis van deze evaluatie is er mogelijk aanvullend budget nodig voor het handhaven op de nieuwe wetgeving of het bekostigen van bezwaar en beroepsprocedures van verhuurders. In 2026 wordt opnieuw een evaluatie gedaan waarbij de meerjarige effecten van het meldpunt en de handhaving (inclusief bezwaar en beroep) kunnen worden meegenomen. Deze evaluatie kan aanleiding geven om alsnog een verhuurvergunning in te stellen.

Collegevoorstel