



Samenvatting

Het college heeft ingestemd met het uitbreiden van het toezicht, de handhaving en het Meldpunt van de Wet goed verhuurderschap (WGV) met de taken van de nieuwe Wet betaalbare Huur. Deze wetten bevatten landelijke regels om goed verhuurderschap te bevorderen. Verhuurders en verhuurbemiddelaars moeten zich aan deze regels houden. De uitbreiding van deze regels zijn bedoeld om te hoge huurprijzen tegen te gaan. 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 de taken van deze wet uit te breiden en te blijven uitvoeren in Maastricht. Deze financiële middelen komen uit het gemeentefonds en zijn verstrekt door het Rijk voor de uitvoering van de Wet goed verhuurderschap en de Wet betaalbare huur.

Beslispunten

Het college:

1. Trekt het aanwijzingsbesluit toezichthouders goed verhuurderschap van 31 oktober 2023 gemeente Maastricht in;
2. Stelt het aanwijzingsbesluit toezichthouders goed verhuurderschap en betaalbare huur vast;
3. Continueert het gemeentelijk meldpunt goed verhuurderschap in 2025;
4. Alloceert het budget 'decentralisatiegelden Wet betaalbare huur' uit het gemeentefonds aan de uitvoering van de nieuwe Wet betaalbare huur;
5. Doteert van de ultimo 2024 resterende middelen van de bestaande Wet goed verhuurderschap en nieuwe Wet betaalbare huur in de reserve overloop ten behoeve van de verwachte kosten in 2025 en verder.
6. In de eerste Bestuursrapportage 2025 aan de raad voor te stellen een Bestemmingsreserve in te stellen waar de jaarlijks verwachte overschotten aan worden gedoteerd, ter dekking van toekomstige kosten.

Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 10 december 2024:

Conform.



1. Aanleiding

De Wet betaalbare huur is per 1 juli 2024 in werking getreden. De gemeente krijgt hiermee een nieuwe wettelijke taak om toezicht te houden en te handhaven op twee extra landelijke regels. De positie van de huurder versterkt hiermee omdat gemeenten met deze regels kunnen handhaven op te hoge huurprijzen. Verhuurders worden verplicht om bij de aanvang van nieuwe huurcontracten de huurder te informeren over het aantal punten dat de woonruimte heeft en welke maximale huurprijs daarbij hoort op grond van het Woningwaarderingssysteem (WWS op zowel zelfstandige als onzelfstandige woningen). De gemeenten moeten vanaf 1 januari 2025 hierop gaan handhaven. Deze twee regels zijn een uitbreiding op de al bestaande zeven regels van de Wet goed verhuurderschap (Wgv) die op 1 juli 2023 in werking is getreden.

Op grond van de Wgv heeft uw college per 1 januari 2024 een gemeentelijk meldpunt ingesteld waarbij meldingen kunnen worden gedaan over een verhuurder of verhuurbemiddelaar. Deze aanpak is in 2024 geëvalueerd. Daarnaast heeft uw college voor het toezicht op en de handhaving van de Wgv in oktober 2023 een aanwijzingsbesluit genomen. Dit aanwijzingsbesluit dient te worden uitgebreid met de twee nieuwe regels van de Wet betaalbare huur. Verder moet het college een besluit nemen over drie punten:

- de uitvoering van de Wet betaalbare huur door de gemeentelijke organisatie;
- het voortzetten van het meldpunt 'Goed verhuurderschap'.
- de besteding van de gelden die de gemeente van het Rijk krijgt voor de uitvoering van de Wet betaalbare huur.

Hiermee kan de gemeentelijke organisatie extra personele capaciteit aantrekken voor het uitvoeren van de Wet betaalbare huur en de inkoop van de taken van het meldpunt voor 2025.

2. Context

Wet goed verhuurderschap (2023) en Wet betaalbare huur (2024)

Door de Wet goed verhuurderschap hebben gemeenten sinds vorig jaar de wettelijke taak bestuursrechtelijk toezicht te houden en te handhaven op de landelijke regels ter bevordering van goed verhuurderschap.

Sinds half 2024 zijn daar enkele handhavingsbevoegdheden en beleidstaken aan toegevoegd die door gemeenten vanaf 1 januari 2025 moeten worden uitgevoerd. Deze nieuwe taken vloeien voort uit de Wet betaalbare huur. Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd om hiervoor toezichthouders aan te wijzen. Het sturen op de wettelijk toegestane maximum huurprijzen bij bestaande huurwoningen – een van de nieuwe taken van de Wet betaalbare huur - draagt verder bij



aan de doelstelling van betaalbare woningbouw in Maastricht (o.a. Stadsvisie 2040: perspectief voor een gezonde stad en Maastricht, stad van verbondenheid - Coalitieakkoord 2022-2026).

3. Gewenste situatie

Aanwijzingsbesluit handhaving Goed verhuurderschap (inclusief betaalbare huur)

De gemeente Maastricht heeft per 1 januari 2024 meldpunt 'goed verhuurderschap' ingesteld. Vanaf dat moment is de gemeente het toezicht en handhaven op de zeven wettelijk vastgelegde regels voor goed verhuurderschap gaan uitvoeren. Met de komst van de Wet betaalbare huur worden deze regels uitgebreid met de twee onderdelen 'maximale huurprijs' en 'maximale huurprijsverhoging'. In de onderstaande figuur staan de taken weergegeven waarop de gemeente toezicht uitoefent en indien van toepassing gaat handhaven.



Er kunnen verschillende stappen worden gezet wanneer er wordt gehandhaafd op de negen regels voor 'goed verhuurderschap'. Dit begint met een waarschuwing. Wanneer de overtreding in stand blijft volgt een zogenaamd 'Voornemen tot Last Onder Dwangsom'. Uiteindelijk kan een bestuurlijke boete worden opgelegd als de verhuurder de overtreding blijft bestaan. In zeer extreme gevallen is het voor de gemeenten zelfs mogelijk om over te gaan tot de in beheer name van een pand. De hoogtes van de bestuurlijke boetes zijn vastgelegd in de bijlage van het zogenaamde aanwijzingsbesluit. Een dergelijk aanwijzingsbesluit heeft het college vorig jaar ook vastgesteld. Met de komst van de twee extra regels van de Wet betaalbare huur dient een nieuw aanwijzingsbesluit te worden vastgesteld.



Continueren meldpunt 2025

De gemeente Maastricht heeft thans nog een lopende opdracht – het hebben van het gemeentelijk meldpunt ‘goed verhuurderschap’ – bij Stichting Huurteam Zuid-Limburg. Deze Stichting geeft desgevraagd informatie over de Wet goed verhuurderschap en neemt meldingen aan van mogelijke normoverschrijdingen van de Wet goed verhuurderschap. Met de komst van de Wet betaalbare huur en de huidige Wet goed verhuurderschap blijft de verplichting tot een gemeentelijk meldpunt bestaan. Uit oogpunt van de continuering van het hebben van een meldpunt wordt voorgesteld om dit nog voor de duur van een jaar (dus voor heel 2025) te beleggen bij een externe partij. In de loop van 2025 gaat de gemeentelijke organisatie zich voorbereiden om het meldpunt vanaf 2026 binnen de gemeente onder te brengen.

Nieuwe taken als gevolg van de Wet betaalbare huur

De Wet betaalbare huur zal leiden tot een aanzienlijke taakverzwaring van de gemeentelijke organisatie. De rijksoverheid heeft dit erkend want voor de uitvoering heeft zij middelen ter beschikking gesteld. In het onderstaande volgt de toelichting op de taakuitbreiding:

Nieuwe beleidstaken

1. Het aanpassen van het gemeentelijk meldpunt, periodieke integrale evaluatie, landelijke afstemming (G40), communicatie (al dan niet met een pro-actieve insteek) , eventuele actualisatie van het beleid en de effecten van het beleid op deze nieuwe wettelijke taken (zowel de Wgv als de Wbh);
2. Nieuwe afspraken met onder andere regiogemeenten over samenwerking;
3. Extra overleg met belanghebbende partijen (corporaties, ontwikkelaars, verhuurders) over de consequenties van van de nieuwe wetgeving voor het gemeentelijk beleid;
4. Consequenties van deze landelijke wetgeving in beeld brengen voor;
 - Gemeentelijk beleid middenhuur;
 - Doorstroming in de Maastrichtse woningmarkt;
 - De Verordening betaalbare woningbouw en de uitwerking daarvan (betaalbaarheidseisen);
 - Regels over woninggebruik;
 - Toekomstig woonbehoefte- en betaalbaarheidsonderzoek (zoals dat óók is gedaan bij de huidige Woonprogrammering 2021-2030; [Woningbehoefte- en woningmarktonderzoek](#));
 - Het opnemen van betaalbaarheidseisen van woningen bij het afsluiten van toekomstige anterieure overeenkomsten.



Nieuwe uitvoeringstaken

Hoewel er 'slechts' twee nieuwe regels bijgekomen zijn, is met name de controle op de huurprijzen en huurprijsverhoging arbeidsintensief werk en heeft de handhaving op de wettelijke toegestane huurprijs en de jaarlijkse huurprijsverhoging een zwaar juridisch karakter. Zorgvuldige toetsing en argumentatie aan de voorkant leidt naar verwachting tot minder bezwaar- en beroepsprocedures nadien. Handhaving Goed wet verhuurderschap en Wet betaalbare huur vereist specialistische juridische kennis over meerdere rechtsgebieden (onder andere bestuursrecht, privaatrecht en huurrecht). Er zal ook meer tijd moeten worden besteed aan periodieke evaluatie van het (handhavings-)beleid. Momenteel is er slechts één persoon aangenomen voor de handhaving op de Wet goed verhuurderschap. Dit maakt de borging van deze specifieke expertise kwetsbaar. Zeker wanneer de gemeente het Meldpunt Goed Verhuurderschap op termijn zelf wil uitvoeren is onderlinge vervangbaarheid bij de uitvoering van deze wet noodzakelijk. De formatie-uitbreiding zal in dat geval de expertise bij meerdere personen onderbrengen.

Conclusie luidt dat zowel bij beleid als uitvoering formatie-uitbreiding (samen 1,8 fte) noodzakelijk is om de nieuwe Wet betaalbare huur en de taken die daaruit voortvloeien te kunnen oppakken. Daarbij wordt uitgegaan van de manier waarop de wettelijke taken nu worden uitgevoerd. Hoewel bij enkele gevallen er sprake is van proactief handhaven is bij het merendeel van de casussen sprake van reactief handhaven. Wanneer het aantal meldingen en de mogelijk daaruit voortvloeiende handhavingsverzoeken meer dan gemiddeld gaan toenemen kan dat gevolgen hebben voor de toekomstige formatiebehoefte.

4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

Niet van toepassing.

5. Effect op de openbare ruimte

Niet van toepassing.

6. Personeel en organisatie

Zowel bij beleid als uitvoering is formatie-uitbreiding noodzakelijk om de nieuwe Wet betaalbare huur en de taken die daaruit voortvloeien te kunnen oppakken.

Voor de uitvoering van de beleidstaken is 0,8 fte benodigd en bij uitvoering inclusief meldpunt vanaf 2026 zal 1,0 fte aanvullend op de huidige 1,0 fte uitvoering benodigd zijn.



7. Informatiemanagement en automatisering (incl. Smart City)

Er worden meldingen gedaan door bewoners bij het meldpunt. De Wet goed verhuurderschap heeft regels opgenomen voor het verwerken van die meldingen. Er wordt namelijk privacygevoelige informatie (denk aan naam, adres, type klacht) van bewoners geregistreerd door een extern meldpunt. Dit betekent dat de gemeente de (hoofd)overeenkomst en een verwerkersovereenkomst met deze externe partij dient voort te zetten.

Het aantal gegevens dat wordt geregistreerd blijft beperkt tot datgene wat noodzakelijk is om in te schatten of er sprake is van een normoverschrijding in het kader van de Wet goed verhuurderschap en Wet betaalbare huur. Indien hier sprake van is wordt de zaak overgedragen aan de gemeente. Wanneer er geen sprake is van een normoverschrijding wordt de klacht geanonimiseerd geregistreerd door het externe Meldpunt (type klacht, woongemeente van de melder) ten behoeve van evaluaties. Denk dan aan de hoeveel klachten per jaar, vanuit welke buurt komen die klachten, welke type klachten binnen de wetgeving komt het vaakst voor, hoeveel klachten blijken gegrond en op welke klachten moet worden gehandhaafd.

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. De overdracht van gegevens naar de gemeente gebeurt via beveiligd mailverkeer. Deze gegevens worden vastgelegd in een beveiligd informatiesysteem (excel-draaitabel).

8. Financiën

Middelen Wet betaalbare huur

In de septembercirculaire van de VNG zijn de volgende bedragen – zogenaamde decentralisatiegelden - bekend gemaakt voor de uitvoering van de Wet betaalbare huur de komende jaren.

	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Wet Betaalbare huur	125.567	229.262	195.579	109.799	88.545	78.479

In het onderstaande wordt een voorstel gedaan voor besteding van die gelden.

Daarbij worden ook de middelen betrokken die de gemeente voor de uitvoering van de Wet goed verhuurderschap (zowel incidenteel als structureel) al in 2023 en 2024 heeft gekregen.



Voorstel besteding gelden Wet betaalbare huur (WBH) en Wet goed verhuurderschap (WGV) gemeente Maastricht voor 2025 en verdere jaren								
	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Financiële dekking								
Uitkering gemeentefonds WGV structureel	€ 0,00	€ 99.978,80	€ 99.978,80	€ 99.978,80	€ 99.978,80	€ 99.978,80	€ 99.978,80	€ 99.978,80
Uitkering gemeentefonds WBH (totaal)	€ 0,00	€ 125.566,57	€ 229.261,50	€ 195.578,74	€ 109.798,94	€ 88.544,61	€ 78.478,94	€ 78.478,94
Restant middelen Ruimte	€ 225.000,00	€ 55.000,00						
Restant middelen VenL		€ 53.250,00						
Totale inkomsten	€ 225.000,00	€ 333.795,37	€ 329.240,30	€ 295.557,54	€ 209.777,74	€ 188.523,41	€ 178.457,74	€ 178.457,74
Kosten uitvoering Wbh								
Uitvoering WGV		€ 106.500,00	€ 106.500,00	€ 106.500,00	€ 106.500,00	€ 106.500,00	€ 106.500,00	€ 106.500,00
Beleid WBH			€ 88.000,00	€ 88.000,00	€ 88.000,00	€ 88.000,00	€ 88.000,00	€ 88.000,00
Uitvoering WBH			€ 96.000,00	€ 96.000,00	€ 96.000,00	€ 96.000,00	€ 96.000,00	€ 96.000,00
Kosten ondersteuning invoering WGV	€ 13.800,00							
Kosten meldpunt		€ 47.600,00	€ 25.000,00					
*) Inclusief bezetting meldpunt m.i.v. 2026								
Totale kosten	€ 13.800,00	€ 154.100,00	€ 315.500,00	€ 290.500,00	€ 290.500,00	€ 290.500,00	€ 280.000,00	€ 290.500,00
Saldo dekking minus kosten	€ 211.200,00	€ 390.895,37	€ 404.635,67	€ 409.693,21	€ 328.970,95	€ 226.994,36	€ 125.452,10	€ 13.409,84
Toelichting op de tabel								
Het overschot uit 2023 is meegenomen in de berekening 'inkomsten minus kosten' van 2024.								
Bij de jaren 2025 t/m 2030 komt het saldo 'dekking minus kosten' op dezelfde wijze tot stand als in 2024.								

De meldingen van de Wet goed verhuurderschap en de Wet betaalbare huur worden vanaf 2026 samengebracht in hetzelfde meldpunt en komen terecht bij hetzelfde organisatieonderdeel. Daarom wordt voorgesteld het restant van de incidentele middelen uit 2023 en 2024 voor Wet goed verhuurderschap te betrekken bij de besteding van de bovengenoemde gelden bij de uitvoering van de Wet betaalbare huur vanaf 2025. Dit gebeurt dan door de restant middelen uit 2023 en 2024 op te nemen in de reserve overloop ultimo 2024, en vanaf 2025 een bestemmingsreserve in te stellen om jaarlijks hieraan de verwachte overschotten te doteren.

Voor de besteding van bovengenoemde middelen wordt rekening gehouden met het aantrekken van extra formatie 0,8 fte beleid en 1,0 fte uitvoering én het inkopen van meldingen bij een externe partij in 2025. Vanaf 2026 zal de gemeente Maastricht zelf de meldingen voor haar rekening nemen.

De financiële dekking voor de uitvoering van beide wetten voor de komende jaren is voldoende tot en met 2030. Vanaf 2031 zijn de financiële middelen die de gemeente krijgt vanuit de decentralisatiegelden van het gemeentefonds niet voldoende.

Per ultimo medio 2028 zal een evaluatie plaatsvinden. Dan zal dus ook duidelijk zijn of er mogelijk sprake is van een afnemende taaklast als gevolg van de uitvoering van beide wetten (op termijn minder meldingen en handhaving omdat meer verhuurders zich meer aan de wettelijke regels houden. Daarbij zal dan – of eerder indien daar aanleiding toe is - ook worden bekeken of er genoeg personeel is om de huidige wijze van toezicht en handhaven uit te voeren. Het Rijk zal zelf ook evaluaties en ondersteunend onderzoek uit gaan voeren om de effecten van beide wetten te volgen en te meten. Ook is door het Rijk toegezegd om de kosten van de uitvoering van de nieuwe wet- en regelgeving te volgen.



9. Aanbestedingen

Het meldpunt wordt via een enkelvoudige opdracht conform de aanbestedingsregels voor de duur van één jaar extern geworven. Het is in vergelijking met vorig jaar een uitgebreide opdracht (extra onderdelen van 'goed verhuurderschap').

10. Participatie tot heden

Er is contact gezocht met andere gemeenten in Zuid-Limburg om elkaar op de hoogte te houden van de nieuwe wetgeving. De volgende Zuid-Limburgse gemeenten zijn in 2024 aangesloten bij het Huurteam Zuid-Limburg: Heerlen, Brunssum, Landgraaf, Simpelveld, Sittard-Geleen, Beekdaelen, Stein, Meerssen, Eijsden Margraten

11. Voorstel

Het college:

1. Trekt het aanwijzingsbesluit toezichthouders goed verhuurderschap van 31 oktober 2023 gemeente Maastricht in;
2. Stelt het aanwijzingsbesluit toezichthouders goed verhuurderschap en betaalbare huur vast;
3. Continueert het gemeentelijk meldpunt goed verhuurderschap in 2025;
4. Alloceert van het budget 'decentralisatiegelden Wet betaalbare huur' uit het gemeentefonds aan de uitvoering van de nieuwe Wet betaalbare huur;
5. Doteert van de ultimo 2024 resterende middelen van de bestaande Wet goed verhuurderschap en nieuwe Wet betaalbare huur in de reserve overloop ten behoeve van de verwachte kosten in 2025 en verder.
6. In de eerste Bestuursrapportage 2025 aan de raad voor te stellen een Bestemmingsreserve in te stellen waar de jaarlijks verwachte overschotten aan worden gedoteerd, ter dekking van toekomstige kosten.

12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

Na dit besluit start het proces van de gemeentelijke werving voor extra formatie voor de bemensing van het meldpunt en de uitvoering van de Wet betaalbare huur (1,0 fte aanvullend op de huidige 1,0 fte uitvoering én 0,8 fte beleid). In 2028 wordt een gemeentelijke evaluatie uitgevoerd waarbij ook de effecten en de voortgang zoals deze door het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening worden gemonitord.