

Goed verhuurderschap in de praktijk



Peter Struijk en Rina das Dores (Bouw- en Woningtoezicht gemeente Rotterdam)



Gemeente
Rotterdam

Aanleiding, doelstelling en inhoud van de Wet betaalbare huur



De nieuwe Wet betaalbare huur



Waarom deze wet?

De Wet betaalbare huur regelt o.a. uitbreiding van de Wet goed verhuurderschap, maar ook modernisering van het woningwaarderingssysteem (WWS). Het kabinet wil met de wet de huren van woningen en kamers weer betaalbaar maken.

Doel van deze wet?

De wet zorgt ervoor dat verhuurders een huur vragen die past bij de kwaliteit van de woning.

Inhoud van de wet?

De kwaliteit van een woning of kamer wordt bepaald met het WWS. Het totale aantal WWS-punten bepaalt de maximale huurprijs. Met deze wet wordt de gereguleerde huur (hiervoor alleen sociaal) uitgebreid naar huurwoningen in het middensegment.

Voor onzelfstandige woningen (zoals kamers) geldt een apart puntenstelsel: het woningwaarderingssysteem voor onzelfstandige woningen (WWSO).

Vóór de Wet betaalbare huur

- Per 1 juli 2023 is de Wet goed verhuurderschap in werking getreden. De wet geeft duidelijkheid aan verhuurders en verhuurbemiddelaars en biedt huurders bescherming: wat mag en wat mag niet?
- Verschillende algemene regels voor de verhuurder zoals het zich onthouden van iedere vorm van intimidatie en het schriftelijk vastleggen van de huurovereenkomst.
- Specifieke regels voor **arbeidsmigranten** zoals de huurovereenkomst en de arbeidsovereenkomst die in afzonderlijke documenten moeten worden vastgelegd en hij moet worden geïnformeerd over zijn rechten en plichten in een taal die hij begrijpt.



Wet goed verhuurderschap

Digitaal meldpunt ongewenst verhuurbedrag

- Verplicht meldpunt per 1 januari 2024 op grond van de Wet goed verhuurderschap;
- Rotterdam heeft het meldpunt al vanaf 1 juli 2023;
- Ga naar www.rotterdam.nl/ongewenst-verhuurbedrag-melden;
- Signalen/klachten ongewenst verhuurbedrag en te hoge huur;
- Meldpunt is belangrijke basis voor gemeentelijke handhaving;
- Opvolging melding (zie toezicht en handhaving).



Wet goed verhuurderschap

Gemeenten kunnen twee vergunningen invoeren

- De algemene verhuurvergunning: een verbod op het zonder verhuurvergunning verhuren van bepaalde categorieën woonruimte. Deze vergunning is gebiedsgebonden en kan alleen ingevoerd worden in gebieden waar de leefbaarheid onder druk staat.
- De verhuurvergunning arbeidsmigranten: een verbod op het zonder verhuurvergunning verhuren van verblijfsruimten aan arbeidsmigranten . Deze vergunning is niet gebiedsgebonden.
- Voor beide vergunningen moet de noodzakelijkheid en proportionaliteit worden onderbouwd.
- Rotterdam heeft gekozen voor een algemene verhuurvergunning in de wijk Carnisse om te kunnen handhaven op te hoge huurprijzen in deze wijk.
- In verband met de inwerkingtreding van de Wet betaalbare huur vervalt de verhuurvergunningplicht in Carnisse per 1 juli 2025.



Wet betaalbare huur

Ingangsdatum

Op 1 juli 2024 is de Wet betaalbare huur in werking getreden. Vanaf deze datum dienen nieuwe huurcontracten te voldoen aan deze wet.

Inhoud

- Huurprijzen in het sociale- en middensegment zijn aan een maximum gebonden conform het WWS;
- Er geldt een maximale huurprijsverhoging;
- Sinds 1 januari 2025 kunnen gemeenten hierop handhaven;
- Sinds 1 januari 2025 moet de verhuurder bij nieuwe huurcontracten een puntentelling op basis van het WWS toevoegen. **Vraag: volstaat het alleen aangeven van het puntenaantal in de huurovereenkomst?**

Grenzen sociale en middensegment

Het sociale segment geldt volgens het WWS tot 144 punten (€ 900,07). Het middensegment geldt van 144 tot 187 punten (€ 1.184,82).

De maximale verhuurprijs kan met behulp van de Huurprijscheck eenvoudig berekend worden op de website van de Huurcommissie (www.huurcommissie.nl).



Wet betaalbare huur (vervolg)

Reikwijdte

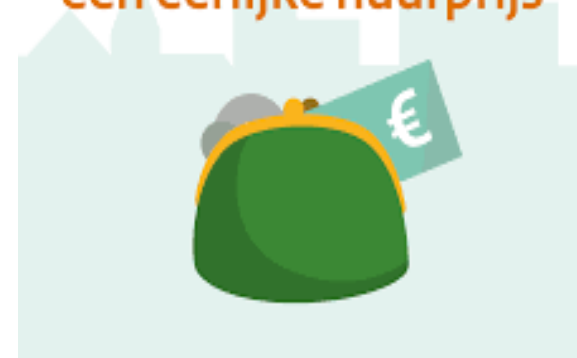
De regels gelden voor zowel zelfstandige als onzelfstandige (verkamerde) woonruimte. Ook de woningen van de woningcorporatie vallen hieronder.

Vraag: feitelijke situatie wijkt af van wat er in het huurcontract is opgenomen (het is onzelfstandig in plaats van zelfstandig zoals in het huurcontract aangegeven), wat hou je aan?

Overgangsrecht

- Sinds 1 januari 2025 kan er bestuursrechtelijk gehandhaafd worden op huurprijzen in het sociale segment. De huurprijs van de woning en puntentelling dienen in dat geval onder de grens van het sociale segment (tot 144 punten) te vallen;
- Sinds 1 januari 2025 kan er bestuursrechtelijk gehandhaafd worden op huurprijzen in het sociale (tot 144 punten)- en middensegment (144 tot 187) bij een nieuw huurcontract (afgesloten op of na 1 juli 2024);
- Vanaf 1 juli 2025 kan er gehandhaafd worden op bestaande huurcontracten (afgesloten voor 1 juli 2024) in het sociale segment waarvan de huurprijs in de vrije sector valt.

De Wet Betaalbare
huur zorgt voor
een eerlijke huurprijs



Toezicht en handhaving 1: Rotterdamse werkwijze

Toezicht

In beginsel wordt gehandhaafd naar aanleiding van meldingen die bij het Meldpunt ongewenst verhuurbedrag ingediend worden. Daarnaast wordt ook proactief gehandhaafd worden op basis van integrale controles en data analyse.

Hoor en wederhoor

De gemeentelijke toezichthouder onderzoekt vervolgens of inderdaad sprake is van een overtreding. Hoe zo'n onderzoek eruitziet, hangt af van het soort melding en het type overtreding. Tijdens deze onderzoeksfase biedt de gemeente de verhuurder in ieder geval de gelegenheid om gehoord te worden (hoor- en wederhoor). Het onderzoek kan zich daarbij richten op de verhuurder en meerdere panden of huurders aangaan.

Opmaken rapport van bevindingen

Het bestuursorgaan en de voor de overtreding bevoegde toezichthouder maken van de overtreding een rapport op. Het rapport is gedagtekend en vermeldt onder meer de naam van de overtreder en de overtreding alsmede het overtreeden voorschrift.

Een afschrift van het rapport wordt uiterlijk bij de bekendmaking van de beschikking tot oplegging van de bestuurlijke boete aan de overtreder toegezonden of uitgereikt.



Toezicht en handhaving 2: Rotterdamse werkwijze

Handhaving

Er wordt bestuursrechtelijk gehandhaafd met de volgende instrumenten: last onder dwangsom en bestuurlijke boete.

Last onder dwangsom (herstelsanctie)

De eerste stap in formele handhaving is het versturen van een voornemen last onder dwangsom waarin wordt gevraagd om de overtreding te beëindigen. In dezelfde brief wordt ook gewaarschuwd dat als de overtreding niet wordt beëindigd, er tevens een bestuurlijke boete kan worden opgelegd en dat het opleggen van een bestuurlijke boete openbaar wordt gemaakt. Er is een zienswijzemogelijkheid en de hoogte van de dwangsom is de helft van het eerste boetebedrag. Hierna wordt eventueel een last onder dwangsom opgelegd (mogelijkheid voor bezwaar en beroep).

Bestuurlijke boete (bestraffende sanctie en geven van cautie)

Als de begunstigingstermijn in de last onder dwangsom is verstreken en de verhuurder nog in overtreding is, wordt tevens het voornemen bestuurlijke boete verstuurd.



Toezicht en handhaving 3: Rotterdamse werkwijze

Hoogte boete

Er is een boetetabel vastgesteld waarin de boetes voor de verschillende overtredingen te vinden zijn: Beleidsregel boetetabel overtreding artikel 2, juncto artikel 19, eerste lid, van de Wet goed verhuurderschap | Lokale wet- en regelgeving. Uitgangspunt hierbij is dat hoe meer huur gevraagd wordt dan toegestaan is, des te hoger is de boete. Daarnaast zijn de boetes voor professionele verhuurders hoger. Ook bij recidive zijn de boetes hoger. Bij de hoogte van de boete moet altijd rekening gehouden worden met proportionaliteit en eventuele bijzondere omstandigheden.

Vraag: toetsen de inspecteurs GHV de aanvangshuurprijs of de huurprijs ten tijde van de controle?

Openbaarmaking

Geconstateerde overtredingen waarvoor een bestuurlijke boete is opgelegd moeten door de gemeente openbaar gemaakt worden. Ook de bestuurlijke boete bij recidive en de beheerovername worden openbaar gemaakt.



Toezicht en handhaving 4: Rotterdamse werkwijze

Overtreder

Vraag: Wie is de overtreder?

Escalatieladder

Bij een eerste overtreding geldt dat een voornemen last onder dwangsom wordt verstuurd met een waarschuwing voor het opleggen van een bestuurlijke boete bij een volgende overtreding.

Wordt de overtreding niet ongedaan gemaakt, dan volgt het opleggen van een last onder dwangsom. Tevens wordt een voornemen bestuurlijke boete en eventueel een besluit bestuurlijke boete verstuurd.

Gemeenten zijn wettelijk verplicht om opgelegde bestuurlijke boetes te publiceren op hun website. Als deze handhavingsmiddelen geen effect sorteren kan ik het uiterste geval een beheerovername volgen.



Toezicht en handhaving 5: Rotterdamse werkwijze

Belang huurders

Niet alle huurders zullen voor handhaving openstaan. De grootste angst bij huurders is dat zij uiteindelijk hoe dan ook hun woning zullen moeten verlaten. Dit uit eigen beweging of onder 'dwang' van de verhuurder, ook al is dit tegen de geldende regels. Huurders moeten dan ook goed geïnformeerd worden over de gang van zaken en ook aan de verhuurder moet duidelijk gemaakt worden dat de gemeente een eventuele overtreding heeft geconstateerd, niet de huurder.

Dilemma: Wat als een huurder niet wil meewerken aan handhaving?

Achterblijven meldingen

Tot nu toe slechts 6 meldingen

Wat te doen?

- Communicatiecampagne
- Rotterdams goed wonen

Hoe is dit bij de andere gemeenten?



Einde



Peter Struijk en Rina das Dores



Gemeente
Rotterdam