

## Beeldvormende sessie

# Wet goed verhuurderschap

17 april 2024

Auteurs:

Marjon Stoppels, Projectmanager

Liesbeth Weusten, Beleidsmedewerker Stadsontwikkeling

Berdien Schillings, Beleidsmedewerker Woontoezicht - VTH

# Agenda

**Deel I:** De Wet goed verhuurderschap

**Deel II:** Meldingen Ongewenst Verhuurgedrag

**Deel III:** Vergunningen

**Deel IV:** Stand van zaken

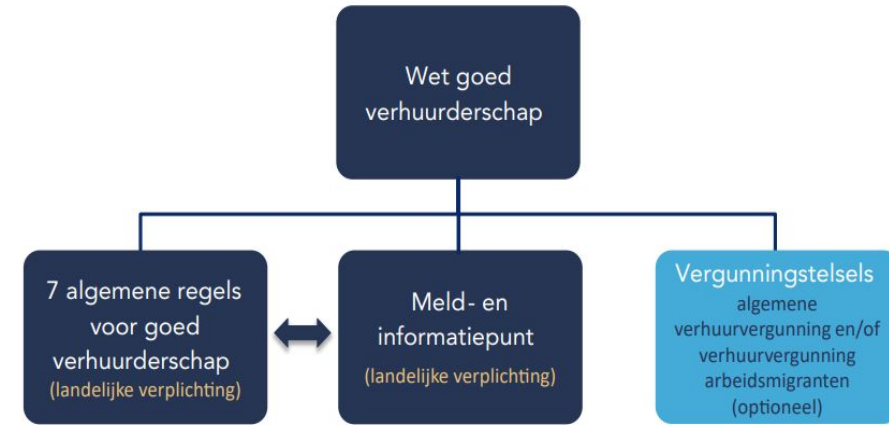


# I Toelichting Wet goed verhuurderschap

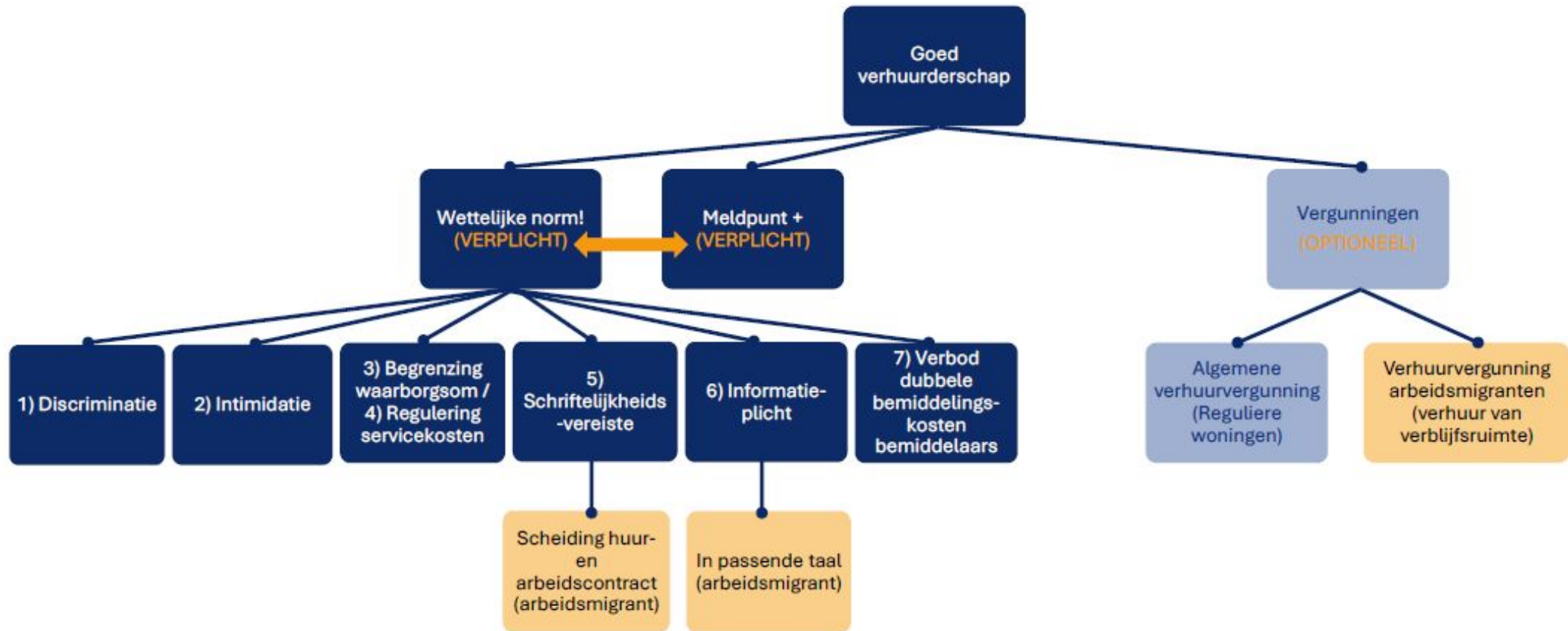
- Pilot Goed verhuurderschap 2018  
Groningse verhuurvergunning studenten
- Doel Wgv:  
Ongewenste verhuurpraktijken voorkomen en tegengaan en woningzoekenden, woninghuurders en arbeidsmigranten beschermen
- Reikwijdte  
De Wet goed verhuurderschap is van toepassing op alle fasen die te onderscheiden zijn in het verhuurproces (werving, beoordeling, bezichtiging, selectie en de uiteindelijke verhuur).

Dit geldt voor:

- Verhuurders van reguliere woonruimte (incl. corporaties);
- Verhuurders van verblijfsruimte aan arbeidsmigranten;
- Verhuurbemiddelaars die namens of in de plaats van deze beide typen verhuurders optreden.



# I Algemene regels



# I Regels specifiek voor arbeidsmigranten EU

## - Definitie arbeidsmigrant:

*'Onderdaan van een andere lidstaat van de Europese Unie die zijn hoofdverblijf niet in Nederland heeft en in Nederland verblijft om tijdelijke werkzaamheden te verrichten.'*

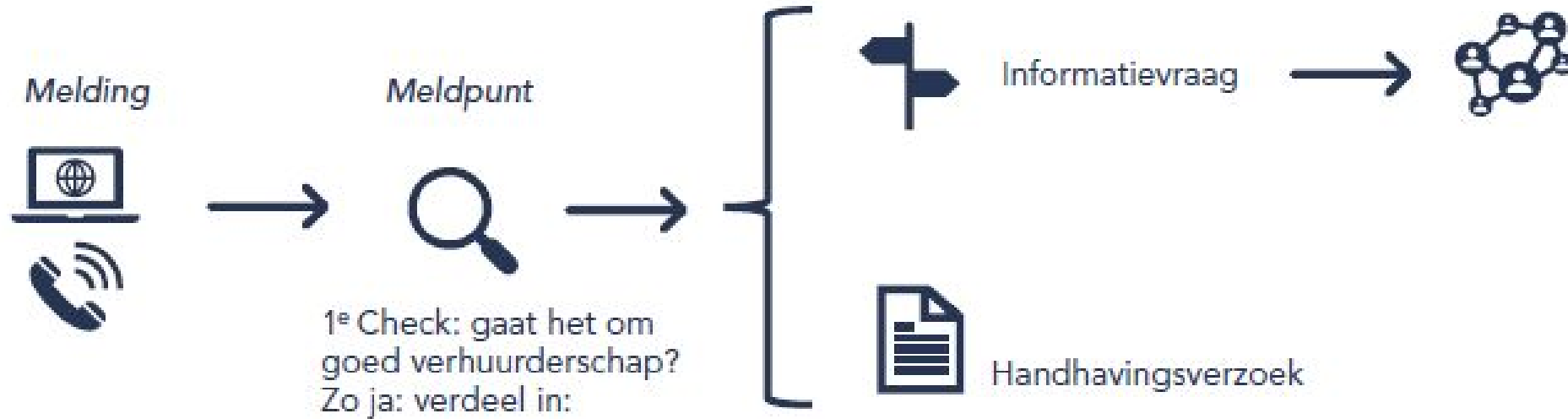
## Extra algemene regels bij verhuur aan arbeidsmigranten:

- Integrale contracten zijn niet toegestaan. Huurcontract en werkcontract moeten gescheiden zijn
- De informatieverstrekking over de rechten en plichten van de huurder moet in de moedertaal van de arbeidsmigrant of in een brede voertaal die de arbeidsmigrant goed begrijpt

## Waarom:

- Verlies van werk betekent verlies van huis
- Te grote afhankelijkheid van werkgever, tevens huisvester
- Zelfredzaamheid van arbeidsmigranten vergroten

## II Meldpunt ongewenst verhuurgedrag (MOV)



## II Opvolging



Eerste beoordeling valt het onder de wet of niet?



Casustafel bespreken



Onderzoek naar de melding



Casustafel, bepalen passende interventie



Besluit tot handhaving

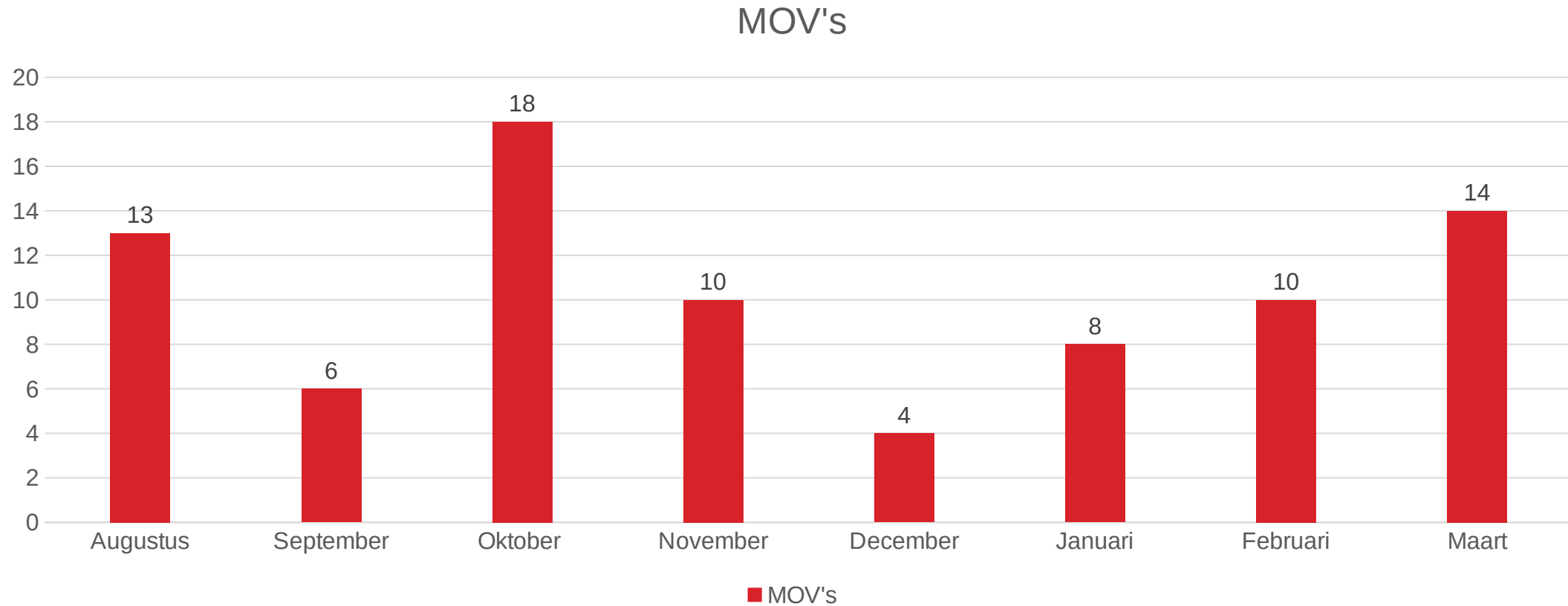
## II Handhaving sinstrumentarium

1. Waarschuwing  
Verhuurder wordt gewaarschuwd.
2. Bestuurlijke herstelsancties  
Hiermee krijgt de verhuurder de kans om doormiddel van een herstelsanctie zijn gedrag te wijzigen.
3. Bestuurlijke boete  
De wet geeft de mogelijkheid om bij het overtreden van een algemene regel een bestuurlijke boete op te leggen
4. Beheerovername  
Burgemeester en wethouders krijgen een ultimum remedium tot hun beschikking door middel van een beheerovername

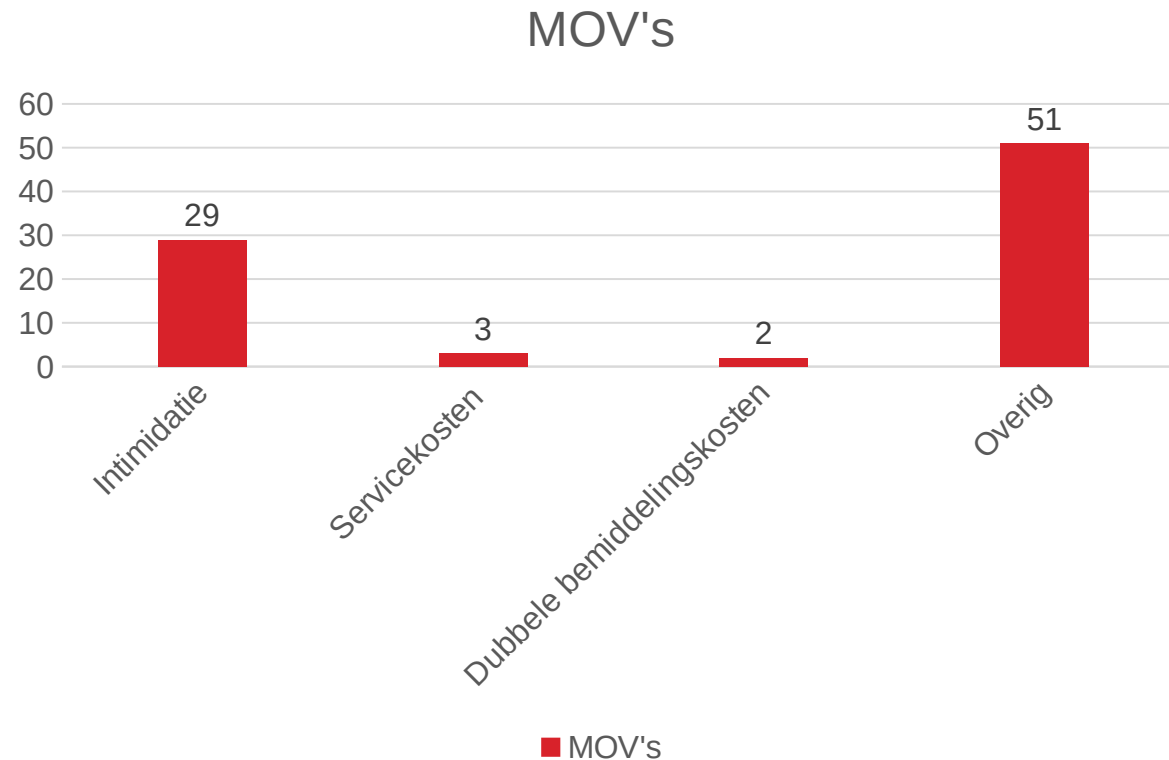




## II Meldingen Ongewenst Verhuurbedrag



## II Aard van de meldingen



### Verwijzingen

#### *Extern*

Steunpunt huren  
Woningcorporaties - Autoriteit  
woningcorporaties  
Discriminatie meldpunt Groningen  
Huurcommissie  
Politie  
Juridisch loket

#### *Intern*

Meldpunt overlast  
Bouwinspectie  
OOV  
WIJ-team

## II Casus Grote markt 1

Korte samenvatting oorspronkelijke melding

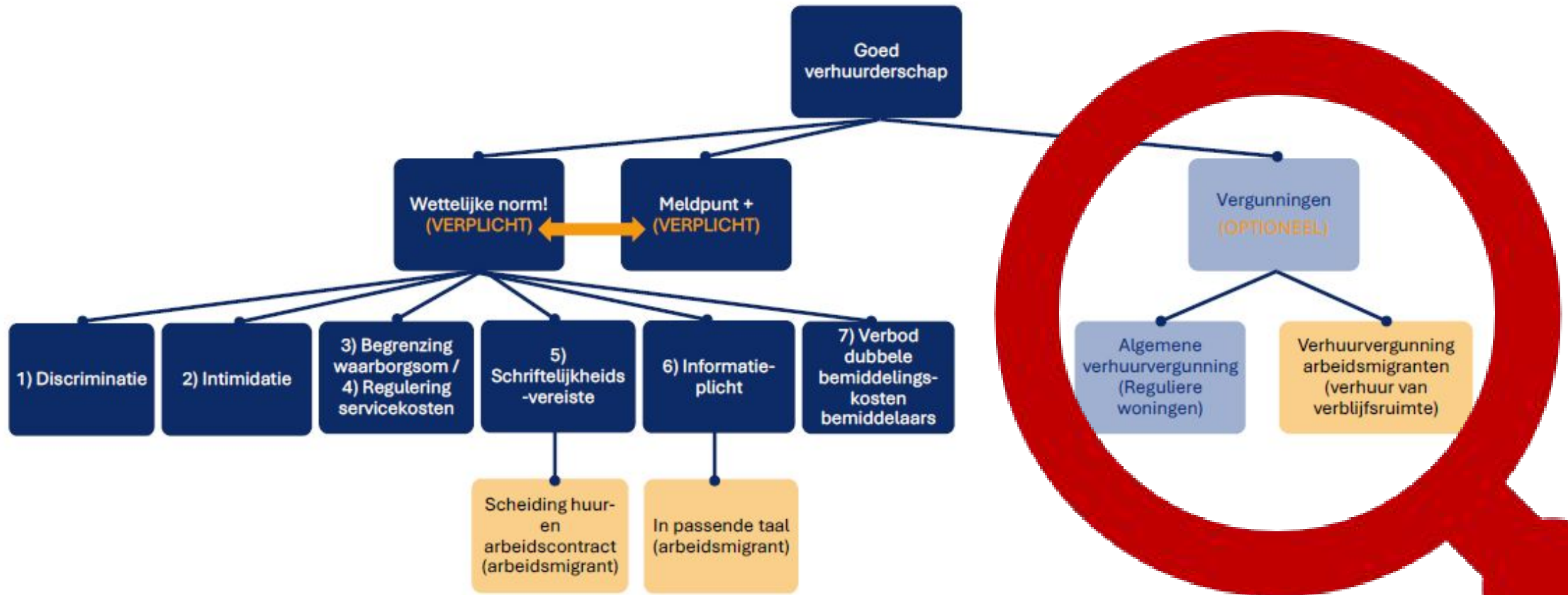
- Studentenwoning : 4 studenten met in totaal 6 kamers
- Afgelopen zomer woning verkocht, 2 kamers stonden leeg.
- Studenten mochten geen hospiteeravond organiseren want beheerder heeft zelf huurders gevonden.

Politie kan niets doen voor studenten en komen met aanvullende informatie want:

- Beheerder komt onrechtmatig de woning binnen
- Beheerder deponeerde penetrante vloeistoffen in de woning
- Nieuwe “bewoners” slaat gasflessen op in de woning en laat minderjarigen in de woning blowen



### III Optionele vergunningen



### III Optioneel: Gebiedsgerichte verhuurvergunning

Betreft een persoonsgebonden verhuurvergunning

**Waar?** Enkel in gebieden waar leefbaarheid onder druk staat

**Wanneer?** Zodra er sprake is van een verhuursituatie. Uitgezonderd verhuur door woningcorporaties

Welke vergunningsvoorwaarden mogen worden gesteld? (en/of)

- Voorwaarden hoe de verhuurder aantoont hoe die zich aan de algemene regels houdt
- Huurprijs/WWS\*
- Opstellen van een meerjarig onderhoudsplan

*Let op: Wet betaalbare huur heeft invloed op regels rondom huurprijs en moet nog in de Tweede én Eerste kamer behandeld worden*

### III Optioneel: Verhuurvergunning Arbeidsmigranten

Betreft een persoonsgebonden verhuurvergunning

**Waar?** Grondgebied van de gehele gemeente

**Wanneer?** Bij verhuur aan arbeidsmigranten

Welke vergunningsvoorwaarden mogen worden gesteld? (en/of)

- Aparte verblijfsruimte voor elke arbeidsmigrant (/huishouden)
- Voorzieningen voor bereiding voeding, wasruimte, doucheruimte moeten aanwezig zijn

### III Weigeringsgronden bij een vergunningsaanvraag

Vergunning wordt geweigerd wanneer:

- Omgevingsvergunning ontbreekt
- Huisvestingsvergunning ontbreekt

Vergunning mag worden geweigerd als:

De aanvrager binnen een tijdvak van 8 jaar voorafgaand aan de aanvraag en bestuurlijke boete of bestuursdwang is opgelegd:

- Regels van goed verhuurderschap
- Eerdere vergunning
- Handhaving op grond van Huisvestingswet
- Overtreding verbod op grond van Omgevingswet
- Regels van verhuurvergunningen
- Woning is al in beheer
- Bibob gronden

### III Vergelijking Gronings stelsel en Wet goed verhuurderschap

#### Groningse verhuurvergunning\*

- Verhuurder
- Bemiddelaar
  
- Gericht op studenten
  
- Voor de gehele gemeente
  
- Intrekken van vergunning is enige handhavinginstrument

#### Wet goed verhuurderschap

- 7 algemene regels voor elke verhuursituatie
  
- Optionele vergunning gericht op alle huurders en gebiedsgericht
  
- Optionele vergunning gericht op arbeidsmigranten
  
- Meer handhavingsinstrumenten



### III Samenloop met andere wetgeving

Wet	Inhoud
Wet goed verhuurderschap	Ziet toe op gedrag verhuurder
Huisvestingsvergunning (o.a. omzettingsvergunning, verhuurvergunning opkoopbescherming)	Hoe woning gebruikt mag worden
Optioneel: Wet betaalbare huur	<ul style="list-style-type: none"><li>- Vergunningsvoorwaarden m.b.t. huurprijs wordt 8<sup>e</sup> algemene regel (binnen Wgv)</li><li>- Wijzigt het Woningwaarderingstelsel (WWS gaat ook gelden voor onzelfstandige woonruimten)</li></ul>



### III Vergunningen in andere gemeenten

	Vergunningstype	Vergunningsvoorwaarden	Invoering	Inschatting vergunningen
Gemeente Rotterdam	Gebiedsgerichte verhuurvergunning	Maximale huurprijs	1-7-2023	1.350
Gemeente Den Haag		Toepassing algemene regels maximale huurprijs, onderhoudsplan	1-9-2023	1.400
Gemeente Leiden	Gebiedsgerichte verhuurvergunning	Maximale huurprijs, onderhoudsplan	21-12-2023	Niet bekend
Gemeente Heerlen	Verhuurvergunning Arbeidsmigranten	Toepassing algemene regels maximale huurprijs	28-11-2023	Niet bekend
Gemeente Oude IJsselstreek	Verhuurvergunning Arbeidsmigranten	Voorzieningen voor bereiding voeding, wasruimte, doucheruimte moeten aanwezig zijn	22-02-2024	Niet bekend

## IV Stand van zaken "*Learning by doing*"

### Afgerond

- Meldpunt is ingericht
- Meldingen worden behandeld via geschetste procedure

### In behandeling

- Advisering rondom de mogelijkheden van de vergunningen
- Inrichten zaaksysteem
- Handhavingsprotocol

### In afwachting

- Onderzoek naar arbeidsmigranten in samenwerking met actieprogramma Mensenhandel en uitbuiting uitgevoerd door het RIEC
- Wet betaalbare huur

# Vragen?

Vragen achteraf via projectleider

[marjon.stoppels@groningen.nl](mailto:marjon.stoppels@groningen.nl)



Marjon Stoppels

