



gemeente
Zoetermeer

Aan

De gemeenteraad van Zoetermeer

Zaakid

2025-025268

Van

Het college/ Wethouder Weerwag

Datum

5 maart 2025

Onderwerp

Beantwoording van de schriftelijke vragen van de PvdA-fractie d.d. 4 februari 2025 over 'Wet betaalbare huur'

Bijlagen**Inleiding**

De wet Goed Verhuurderschap (Wgv) van kracht vanaf 1 juli 2023. Het doel van deze wet is het voorkomen en tegengaan van ongewenste verhuurpraktijken bij alle groepen huurders, waaronder arbeidsmigranten. Deze wet verplicht gemeenten om per 1 januari 2024 een laagdrempelig meldpunt in te richten en om op de algemene regels voor Goed Verhuurderschap te handhaven. Per 1 januari 2025 zijn deze regels uitgebreid met 2 regels uit de Wet betaalbare huur (Wbh). De Wbh maakt dus onderdeel uit van de Wgv.

De gemeente heeft de wettelijke taak om de handhaven op binnenkomende meldingen over ongewenst verhuurderschap. Daarnaast kan de gemeente ook proactief handelen en zelf onderzoek verrichten naar ongewenste verhuurpraktijken. Er is voor gekozen om vanaf 2024 dit proces als pilot-periode te starten, waarin we alleen reactief handelen op binnenkomende meldingen. Op deze wijze krijgen we eerst meer zicht op de aantallen en type meldingen die we ontvangen, zodat het proces daar beter op ingericht kan worden. Omdat de wet gefaseerd is ingevoerd loopt deze pilot tot eind 2025. In de eindevaluatie van deze pilot volgt een voorstel op welke wijze de uitvoering deze wettelijke taak structureel geborgd kan worden in de organisatie en welke capaciteit en financiële middelen hiervoor benodigd zijn.

Vraag 1

Hoe heeft het college zich voorbereid op de uitvoering van de Wet Betaalbare Huur en de uitbreiding van de Wet Goed Verhuurderschap?

Antwoord 1

Eind december 2024 is de informatie op de gemeentelijke website bij het [meldpunt](#) voor 'ongewenst verhuurderschap' aangepast, waarbij het nu ook mogelijk is om melding te maken van een (vermoedelijk) te hoge huur, te hoge huurverhogingen of het ontbreken van de WWS-puntentelling. Inwoners hebben ook nog steeds de mogelijkheid hierover melding te doen via de Publieksbalie.

Vraag 2

Op welke manier wordt uitvoering gegeven aan deze wetten? Hoe wordt het extra rijksbudget besteed?

Antwoord 2

Omdat dit nieuwe taken zijn voor de gemeente, is ervoor gekozen dit eerst als pilotproject uit te voeren. Inmiddels is een eerste evaluatie van deze pilot uitgevoerd en zijn aanbevelingen gedaan voor verbeteringen in het proces. Een handavingsprotocol (beleidsregel op de handhaving Wet goed verhuurderschap) is hiervoor in voorbereiding. Ook onderzoeken we op welke wijze het toezicht en de handhaving effectiever kan worden ondergebracht in de organisatie.

Voor de uitvoering van deze wettelijke taak zijn voor 2024 en 2025 incidentele rijksmiddelen verstrekt als decentralisatie-uitkering¹ via de algemene uitkering. In de opvolgende jaren wordt deze bijdrage minder, omdat men ervan uitgaat dat de gemeente steeds minder meldingen en handhavingsverzoeken zal ontvangen. Als deze middelen niet besteed worden vallen ze vrij ten gunste van de algemene middelen en hoeven dus niet teruggestort te worden naar het Rijk.

Over de inzet van deze middelen moet nog besluitvorming plaatsvinden. Als hier overeenstemming over is krijgt u via de gebruikelijke weg dit voorstel voorgelegd via de Perspectiefnota.

Vraag 3

Zijn er al gevallen geconstateerd waarin een verhuurder in strijd met deze wetten handelt? Zo ja, hoe heeft het college gehandeld en wat was hiervan het resultaat?

Antwoord 3

Nee, er zijn nog geen meldingen binnengekomen, waarbij ook geconstateerd is dat er sprake was van een overtreding.

Vanaf het openstellen van het meldpunt zijn 6 meldingen binnengekomen, maar géén daarvan had een wettelijke grondslag volgens de Wet goed verhuurderschap.

Vraag 4

Heeft de gemeente een beeld van hoeveel woningen in Zoetermeer door de Wet Betaalbare Huur onder de gereuleerde huurgrens zijn gekomen?

Antwoord 4

Nee, dit is lastig om inzichtelijk te krijgen; hiervoor zou men per woning moeten weten wat de puntenwaardering is. Deze informatie is niet voorhanden.

Ook geldt de maximale huurprijs alleen voor woningen die qua puntentelling nu in het middenhuursegment vallen en is deze wet alleen van toepassing op nieuwe huurovereenkomsten die na 1 juli 2024 zijn afgesloten.

Vraag 5

Welke middelen heeft de gemeente om actief toezicht te houden op verhuurders in de vrije sector die nu met de wet te maken krijgen?

Antwoord 5

De gemeente kan naar aanleiding van een melding een onderzoek starten of er sprake is van een overtreding van de wet. Hierbij is de focus vooral op het herstellen van de situatie en niet zozeer op het verstrekken van een boete. In eerste instantie zal op basis van 'hoor en wederhoor' van partijen ernaar gestreefd worden de situatie te herstellen.

Als de verhuurder de situatie niet herstelt dan kan de gemeente een waarschuwing geven, een 'last onder dwangsom' opleggen en eventueel een bestuurlijke boete.

Bij herhaling kan een hogere boete opgelegd worden of kan (in het ergste geval) de gemeente zelfs het beheer van een woning/woongebouw overnemen.

¹ De decentralisatie-uitkering is een uitkering van het Rijk aan een of meer gemeenten of provincies met enerzijds een specifiek doel die anderzijds aan deze gemeenten of provincies verstrekt wordt via het gemeente- of provinciefonds en dus bestedingsvrij is.

De wet biedt ook mogelijkheden om een verhuurvergunning in te stellen, maar dit kan alleen in gebieden waar de leefbaarheid aantoonbaar onder druk staat. Bij het verstrekken van de vergunning kan dan aan de voorkant getoetst worden of de verhuurder zich aan de regels houdt.

De gemeente kan ook zelf een onderzoek starten en verhuurders en/of huurders benaderen om hen te wijzen op de regels. Bijvoorbeeld door het controleren van woningadvertenties op publieke platforms, huis-aan-huis bezoeken te doen in wijken met veel particuliere verhuur of informatiebijeenkomsten te organiseren in deze buurten. Deze proactieve aanpak vergt echter veel capaciteit.

Vraag 6

Worden huurders actief geïnformeerd over hun rechten, bijvoorbeeld via een gemeentelijke campagne?

Antwoord 6

In deze pilot-fase beperken we onze communicatie nog tot de gemeentelijke website.

Een actieve campagne zal waarschijnlijk leiden tot meer meldingen en hiervoor moet voldoende capaciteit aanwezig zijn om dit binnen de gestelde termijn te kunnen afhandelen.

Vraag 7

Zijn er signalen dat verhuurders woningen uit de huurmarkt halen of omzetten in tijdelijke verhuur om de wet te omzeilen? Hoe gaat het college hiermee om?

Antwoord 7

Deze signalen hebben we nog niet ontvangen uit Zoetermeer specifiek, maar dat zal hier ook aan de orde zijn. Dit gaat dan vooral om woningen die in het dure huursegment verhuurd werden en qua puntentelling nu in het middenhuursegment vallen.

Tijdelijke verhuurcontracten zijn sinds 2024 niet meer toegestaan (slechts in een paar uitzonderingsgevallen). Maar ook bij een tijdelijk huurcontract moet een verhuurder zich aan deze wet houden. De gemeente heeft geen bevoegdheid om te handhaven op het onrechtmatige gebruik van tijdelijke huurcontracten (geen grondslag voor de Wet goed verhuurderschap).

Vraag 8

Voormalig woonminister Hugo de Jonge voorspelde dat deze wet de huurprijs van zo'n 300.000 huurwoningen in Nederland met gemiddeld €190 per maand zal verlagen.

Het zal u niet verbazen dat de PvdA graag ziet dat ook in Zoetermeer de passende huurverlagingen worden doorgevoerd.

Antwoord 8

Uiteraard zien wij graag dat alle huurders een huur betalen die bij de kwaliteit van de woning past. De gemeente heeft echter geen bevoegdheid om de huren te (laten) verlagen; daarvoor zal een huurder altijd naar de huurcommissie moeten gaan. De gemeente kan alleen sturen op het wegnemen van de overtreding en eventueel een last onder dwangsom of een bestuurlijke boete opleggen aan de verhuurder bij een geconstateerde overtreding.

Voor technische vragen kunt u zich wenden tot:

Naam : Karen Scherjon

Telefoon : +31793469335

E-mailadres : E.K.Scherjon@zoetermeer.nl