

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	L.M. Wittkämper, R. Mouktadibillah	Datum	26 november 2024
Doorkiesnummer	14030	Kenmerk	12856665
E-mail	lianne.wittkamper@utrecht.nl	Onderwerp	Goed verhuurderschap en discriminatiemonitor 2024
Bijlage(n)	1	Beleidsveld	Wonen en Volkshuisvesting

Geachte leden van de raad,

Op 1 juli 2023 is de Wet goed verhuurderschap inwerking getreden. Hierover bent u op 15 maart 2023 [geïnformeerd](#). Wij zijn blij met de inzet van de minister om de wettelijke mogelijkheden voor gemeenten te vergroten om excessen op de (particuliere) verhuurmarkt tegen te gaan. In deze raadsbrief informeren we u over de Wet goed verhuurderschap en de komende communicatiecampagne. Daarnaast nemen we u in deze raadsbrief mee in de resultaten van de Discriminatiemonitor Utrecht 2024, zoals is toegezegd op 10 oktober 2024 tijdens de commissie EDVW.

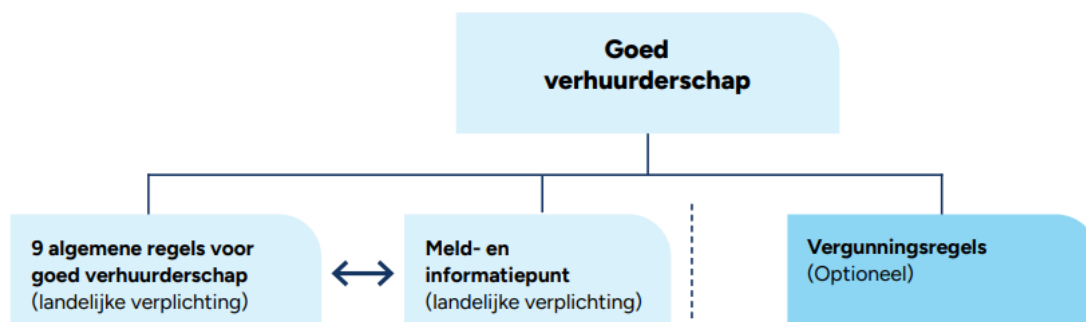
Wet goed verhuurderschap: nieuwe handhavingsmogelijkheden per 1-1-2025

Wet goed verhuurderschap nader toegelicht

In de Wet goed verhuurderschap staan landelijke algemene regels waar verhuurders zich aan moeten houden. Hiermee heeft de wet een norm geïntroduceerd van wat goed verhuurderschap inhoudt. De wet heeft als doel om goed verhuurderschap te stimuleren. Daarnaast maakt de wet het mogelijk om de norm voor goed verhuurderschap (bestuursrechtelijk) handhaafbaar en afdwingbaar te maken.

De wet bevat een verplicht deel en een optioneel deel. De algemene regels zijn het verplichte deel en gelden landelijk. Zo is bijvoorbeeld de hoogte van de waarborgsom begrensd en is er een verbod op het rekenen van dubbele bemiddelingskosten (zie ook figuur 2). Bij het digitale meldpunt kunnen huurders melding doen van misstanden. Gemeenten hebben daarnaast een mogelijkheid om te kiezen voor een algemene verhuurvergunning (gebiedsgericht) en/of een verhuurvergunning voor de verhuur aan arbeidsmigranten; dit is het optionele deel. Verderop in de brief wordt dit nader toegelicht.

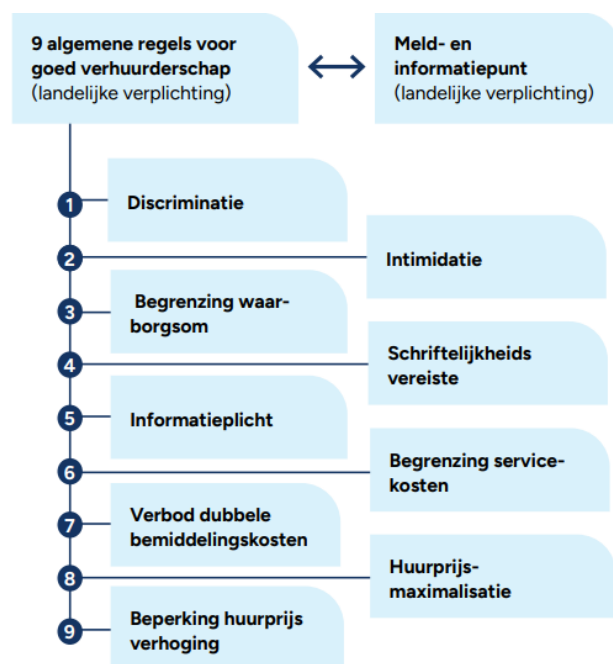
Figuur 1 Instrumenten Wet goed verhuurderschap



Wijziging: algemene regels over maximale huurprijs en huurverhoging zijn toegevoegd

De algemene regels spelen een zeer belangrijke rol bij het optreden tegen ongewenste verhuurpraktijken. De regels vormen een solide basis van wat goed verhuurderschap inhoudt; ze stellen eisen aan het gedrag van verhuurders (inclusief onderverhuurder) en woonruimtebemiddelaars. Via het uitvoeringsprogramma 'Beschermen bestaande woonvoorraad' geven we sinds 1 juli 2023 uitvoering aan deze algemene regels.

Figuur 2 Overzicht algemene regels



Door de komst van de Wet betaalbare huur op 1 juli 2024 is ook de Wet goed verhuurderschap gewijzigd: de algemene regels zijn uitgebreid met twee nieuwe regels die gaan over de maximale huurprijs en over het percentage waarmee een verhuurder jaarlijks de huur mag verhogen (zie nummer 8 en 9 in de figuur 2 hierboven). De mogelijkheid om te handhaven op een te hoge huurprijs is dus toegevoegd aan de algemene regels, terwijl dit voorheen alleen mogelijk was via de verhuurvergunning.

De nieuwe algemene regels Wet goed verhuurderschap:

1. **Huurprijsmaximalisatie:** Het WWS (Woningwaarderingssysteem voor zelfstandige woonruimte) en WWSO (Woningwaarderingssysteem voor onzelfstandige woonruimte) wordt dwingend voor het sociale segment én het middensegment. Het is dus verboden een gereguleerde woonruimte tot en met 186 WWS-punten (€1.157,95 prijspeil 2024) te verhuren met een huurprijs die hoger is dan het WWS(O) toestaat. Hierdoor krijgen ook huurders van het

middensegment toegang tot de Huurcommissie om hun huurprijs te laten toetsen aan het WWS.

Dit geldt echter nog niet direct per 1 januari 2025 voor iedere huurder in het gereguleerde segment. Het is afhankelijk van de situatie van huurders en betreft dus maatwerk, zie ook figuur 3. Dit is wettelijk bepaald.

Figuur 3 Wanneer heb ik recht op een lagere huurprijs?



De huurprijsmaximalisatie zal ook gaan gelden voor onzelfstandige woningen, hiervoor wordt gebruik gemaakt van het WWS-onzelfstandig (WWSO). Het WWS en het WWSO zijn gemoderniseerd en de wijzigingen zijn gelijktijdig met de Wet betaalbare huur in werking getreden.

2. Het is verboden een huurverhoging toe te passen die het maximaal toegestane huurverhogingspercentage overschrijdt. Per woningsegment geldt een ander percentage waarbij de huurprijs verhoogd kan worden. In december worden de maximale huurverhogingspercentages voor 2025 vastgesteld en bekendgemaakt door het Rijk.

De bovenstaande regels gelden voor alle verhuurders, ook voor woningcorporaties. De gemeente is verantwoordelijk voor de handhaving. Hierin werken we nauw samen met Huurteam Utrecht.

Signalen van wachttijden bij het Huurteam

Tijdens de commissie EDVW over de programmabegroting op 24 oktober 2024 zijn door uw raad zorgen geuit over mogelijke wachttijden bij het Huurteam. We zijn hierover in gesprek getreden met het Huurteam. Op basis hiervan hebben wij niet het beeld dat er sprake is van onderbezetting of lange wachttijden, maar er zijn wel redenen waarom huurders enige tijd moeten wachten voordat ze een reactie krijgen. We geven een korte toelichting van mogelijke oorzaken:

- De huurder kan het Huurteam machtigen om de geadviseerde procedures op te starten, maar het kan soms even duren voordat het Huurteam (en de huurder) terecht kunnen bij de Huurcommissie.
- Binnen 6 maanden na het ingaan van de huurovereenkomst kan de huurder de huurprijs laten toetsen. De huurcommissie berekent de maximale huurprijs en stelt deze vast als nieuw te betalen huurprijs. Deze toetsing kost tijd en is een reden waarom huurders enige tijd wachten op een reactie. In sommige gevallen is er sprake van miscommunicatie. Het komt voor dat de huurder in afwachting is op een reactie van het Huurteam, terwijl het Huurteam wacht op de noodzakelijke stukken (zoals de huurovereenkomst) die de huurder nog moet opsturen.

In principe houdt het Huurteam de huurder op de hoogte van de voortgang van de procedures. Het Huurteam heeft niet altijd invloed op een langere doorlooptijd, maar is alert om miscommunicatie te voorkomen. Huurders kunnen altijd naar de stand van zaken vragen bij het Huurteam. Bij signalen op sociale media is het lastig om na te gaan wat de stand van zaken is, omdat het adres niet bekend is. In de jaarlijkse rapportage van het Huurteam zullen wij eveneens aandacht besteden aan de signalen over wachttijden bij het Huurteam.

Meldingen over goed verhuurderschap

Op 1 juli 2023 is het digitale meldpunt '[Klacht over huren](#)' live gegaan. Via dit meldpunt kunnen inwoners 'verzoeken tot handhaving' doen door een melding te maken van ongewenst verhuurgedrag zoals intimidatie, discriminatie of een te hoge huurprijs of borgsom. Hierin werken we onder andere samen met Huurteam Utrecht. Wanneer we constateren dat een melding in strijd is met de algemene regels, gaan we over op handhaving. We beschikken over het bestuursrechtelijke instrumentarium van waarschuwing, bestuursdwang en bestuurlijke boete. Dit wordt via een escalatieladder ingezet. Van 1 juli 2023 tot eind 2023 zijn er 43 meldingen binnen gekomen en zijn 8 waarschuwingsbrieven gestuurd. In 2024 zijn er tot nu toe 122 meldingen binnengekomen, wat heeft geleid tot 13 verstuurdde waarschuwingsbrieven en het opleggen van 1 bestuurlijke boete. De meeste meldingen gaan over bedreiging of intimidatie, achterstallig onderhoud en te hoge huurprijs.

Verhuurvergunning (optioneel)

Op 4 juli 2024 is tijdens de commissiebehandeling van de Voorjaarsnota toegezegd om in deze raadsbrief in te gaan op het al dan niet invoeren van een verhuurdervergunning in Utrecht en de ervaring van andere gemeenten. Deze toezegging is opnieuw gedaan op 24 oktober 2024 tijdens de commissiebehandeling van de Programmabegroting 2025.

In de Wet goed verhuurderschap is er een mogelijkheid tot het invoeren van een verhuurvergunning. Een gemeente kan kiezen om een algemene verhuurvergunning in te voeren en/of een vergunning voor het verhuren aan arbeidsmigranten. Met de verhuurvergunning voor arbeidsmigranten wordt er geregeld dat er een verbod is op het zonder verhuurvergunning verhuren van verblijfsruimten aan arbeidsmigranten. De verhuurvergunning voor arbeidsmigranten is van toepassing op 'verblijfsruimten' en is niet gebiedsgebonden. Een algemene verhuurvergunning is van toepassing op 'woonruimten' (zelfstandig en onzelfstandig). De algemene verhuurvergunning is gebiedsgebonden en geldt daarmee niet voor de hele stad.

Met de algemene verhuurvergunning kunnen we voor een bepaald gebied in de stad verhuurders verplichten zich te houden aan een maximale huurprijs op basis van het WWS puntensysteem en moeten verhuurders een onderhoudsplan opstellen. Deze voorwaarden zijn wettelijk bepaald. Er is geen ruimte voor aanvullende voorwaarden. De gemeente kan de verhuurvergunning niet zomaar invoeren. Er moet onderbouwd worden waarom de vergunning noodzakelijk en geschikt is in het betreffende gebied voor het behoud van de leefbaarheid. Ook moet er een aparte verhuurverordening worden opgesteld. De vergunningplicht richt zich uitsluitend op particuliere verhuurders. Corporaties vallen niet onder de vergunningsplicht.

Eerder hebben we geadviseerd geen algemene verhuurvergunning in te voeren. Zie ook de Raadsbrief '[Wetsvoorstel goed verhuurderschap](#)' en SV 2023 nr. 86. '[Goed verhuurderschap en de verhuurdersvergunning](#)'. De nieuwe handhavingsmogelijkheden van de Wet goed verhuurderschap geven geen aanleiding om dit te heroverwegen. Door de komst van de Wet betaalbare huur is het nu immers mogelijk om te handhaven op maximale huurprijs via de algemene regels, waarmee de verhuurvergunning op dat punt overbodig wordt. Bovendien is het nu ook mogelijk om hierop te handhaven in de gehele stad in plaats van alleen gebiedsgericht. Dit is ook de reden waarom de gemeente Rotterdam de verhuurvergunning (ingevoerd in één wijk) laat vervallen in 2025. Dat deze nieuwe algemene regel zou worden toegevoegd, was al aangekondigd bij inwerkingtreding van de wet in 2023 en de reden waarom de meeste gemeenten, waaronder Utrecht en Amsterdam, tot nu toe geen algemene verhuurvergunning hebben ingesteld. Gemeente Leiden en Den Haag hebben wel een algemene verhuurvergunning en laten deze vooralsnog niet vervallen. Met de verhuurvergunning kunnen gemeenten, naast maximale huurprijzen, ook de aanwezigheid van een onderhoudsplan verplichten. Den Haag heeft de verhuurvergunning in twee wijken ingezet om af te dwingen dat verhuurders een dergelijk onderhoudsplan opstellen. Den Haag heeft bij invoering de verhuurvergunningen van rechtswege op voorhand aan alle verhuurders verstrekt en handhaaft

reactief. Het onderhoudsplan ziet toe op basiskwaliteit, zijnde bouwbesluit 2012, van de woning. We kunnen ook zonder verhuurvergunning optreden tegen slecht onderhoud. De Omgevingswet en de Woningwet geven de gemeente voldoende juridische basis om handhavend op te treden tegen ernstig achterstallig onderhoud. Van deze bevoegdheid maken we gebruik. Onze werkwijze staat beschreven in de Beleidsregel bestuurlijke boete, beheerovername en sluiting op grond van de Omgevingswet en de Woningwet gemeente Utrecht.

Andere gemeenten, zoals de gemeente Arnhem, Heerlen en Lingewaard, hebben momenteel alleen een verhuurvergunning voor arbeidsmigranten als onderdeel van proactieve handhaving voor verhuur aan arbeidsmigranten vanwege lokale arbeidsmigrantproblematiek. Utrecht doet dit al met het programma beschermen bestaande voorraad. Arnhem is ook voornemens de algemene verhuurvergunning in te voeren, maar zij hebben besloten de verhuurvergunning niet van rechtswege te verstrekken en rollen daarom de verhuurvergunning de komende periode stapsgewijs uit vanwege de verwachte hoeveelheid werk en beperkte capaciteit. Arnhem hoopt de invoering in Q4 2026 te hebben afgerond.

Bovenstaande maakt dat de benodigde gemeentelijke capaciteit en kosten die gepaard gaan met het onderhouden, invoeren en uitvoeren van een algemene verhuurvergunning niet in verhouding staan tot de mogelijkheden die de verhuurvergunning biedt. Voor de uitvoering van een nieuw vergunningstelsel is daarnaast veel uitvoeringscapaciteit nodig, welke we nu inzetten voor onze totaalaanpak: het uitvoeringsprogramma 'Beschermen bestaande woningvoorraad'. Met dit programma is het toezicht op woonruimtegebruik integraal georganiseerd. Toezicht en naleving op leegstand, maar ook op de huisvestingsverordening, opkoopbescherming, toeristische verhuur en de algemene regels over goed verhuurderschap dragen allemaal bij aan het beschermen van de woningvoorraad. Daarnaast is de verwachting dat het stadsbreed handhaven op te hoge huren vanaf 2025 zeer arbeidsintensief gaat zijn. Het alsnog invoeren van een verhuurvergunning zal financieel ten koste gaan van onze reeds ingezette proactieve aanpak; op dit moment is er geen financiële dekking voor de invoer van een verhuurvergunning, aanvullend op de totaalaanpak. De eerste inschatting is dat het invoeren van een verhuurvergunning via een verhuurverordening en de handhaving daarop €400.000 structureel gaat kosten. De vergunning moet per verhuurder worden afgegeven en de vergunningaanvraag controles moeten plaatsvinden op alle individuele woningen die de verhuurder op dat moment in bezit heeft en verhuurt. Bij een verhuurder met veel panden, zoals beleggingsinstellingen, zal dit zeer arbeidsintensief zijn. Dit is ook de ervaring van Leiden en hier verwacht Arnhem ook veel capaciteit voor nodig te hebben. Aangezien verhuurbemiddelaars ook als verhuurder kunnen worden gezien en er geen zicht is op het aantal woningen dat zij verhuren, is het lastig om vooraf een inschatting te maken van de hoeveelheid werk en de bemensing die daarvoor nodig is. Om dit te bekostigen moeten er aanvullende financiële middelen beschikbaar gesteld worden of keuzes gemaakt worden in wat we wel en niet doen in onze totaalaanpak.

Communicatiecampagne

Eind 2024 starten we met een communicatiecampagne rondom goed verhuurderschap. Dit is eerder ook toegezegd aan de raad. Deze campagne loopt door tot februari 2025. Het doel van de campagne is om huurders te informeren en activeren rond het onderwerp 'Goed huren' en hen de weg te wijzen naar ons meldpunt om hulp te krijgen als daar behoefte aan is. In de campagne focussen we op de volgende thema's: huurprijs, onderhoud, intimidatie en discriminatie. We gebruiken diverse kanalen, waaronder sociale media, posters en abri's in de stad en het uitdelen van flyers in de stad.

Financiële middelen

Omdat elke gemeente de algemene regels van de Wet goed verhuurderschap moet uitvoeren, compenseert het Rijk gemeenten hiervoor. De beschikbare financiële middelen bestaan uit een incidentele en structurele bijdrage om uitvoeringskosten te compenseren. Gemeenten moeten namelijk kosten maken voor het opstellen van beleidsregels en het digitale meldpunt, het toezicht en handhavingsbeleid, beantwoorden van vragen van verhuurders, etc. Het Rijk stelt echter geen financiering beschikbaar voor de invoering van een eventuele gebiedsgerichte verhuurvergunning via een aparte verhuurverordening, omdat dit optioneel is voor gemeenten. Het budget dat in de Programmabegroting is gereserveerd voor de verhuurvergunning is, zoals aangegeven in SV 2023 nr. 86. ['Goed verhuurderschap en de verhuurdersvergunning'](#), besteed aan de implementatie van de Wet goed verhuurderschap en de handhaving van de algemene regels.

Huurteam Utrecht is een belangrijke samenwerkingspartner bij de aanpak van huisjesmelkers en speelt ook een rol bij de uitvoering van de Wet goed verhuurderschap. Het Huurteam ontvangt structureel middelen van de gemeente Utrecht, zodat er capaciteit is voor het oppakken van meldingen en om daarnaast huurders ook proactief te benaderen. Het Huurteam bezoekt adressen waar in het verleden controles zijn uitgevoerd en misstanden zijn aangetroffen. Hiermee willen we voorkomen dat ook de nieuwe huurders ongewenst slachtoffer worden van slecht verhuurderschap.

Discriminatie op de Utrechtse woningmarkt

In de afgelopen jaren hebben zowel landelijke als [lokale onderzoeken](#) aangetoond dat er sprake is van discriminatie bij het verhuren van particuliere woningen en dat dit een wijdverspreid probleem is. Ook in Utrecht worden wij geconfronteerd met discriminatie op de woningmarkt en dat vinden wij onacceptabel.

Optreden tegen discriminatie

Samen met andere gemeenten hebben wij de afgelopen jaren het Rijk verzocht om met instrumentarium te komen om op te kunnen treden tegen woondiscriminatie. Per 1 juli 2023 is in de Wet goed verhuurderschap een algemene regel gekomen die ziet op het voorkomen en tegengaan van discriminatie. Voldoet een verhuurder of bemiddelaar hier niet aan, dan heeft de gemeente de mogelijkheid om hierop te handhaven en bestuursrechtelijke sancties op te leggen. Woningzoekenden en huurders kunnen bij de gemeente terecht als zij vermoeden dat er sprake is van discriminatie. Hierin werken we samen met [Discriminatie Provincie Utrecht](#). Ook in de communicatiecampagne goed verhuurderschap is discriminatie één van de thema's.

Discriminatiemonitor Utrecht

In 2019 is de gemeente Utrecht naar aanleiding van motie M136 '[Aanpak discriminatie op de woningmarkt](#)' gestart met het uitvoeren van praktijktesten om discriminatie op de Utrechtse particuliere huurmarkt te meten. We monitoren dit periodiek. In 2022 is de laatste [Discriminatiemonitor Utrecht](#) uitgevoerd. Uit de onderzoeken bleek toen dat er sprake was van discriminatie op grond van etniciteit en seksuele oriëntatie. De afgelopen periode heeft het Verwey-Jonker Instituut opnieuw onderzoek gedaan naar discriminatie op de Utrechtse huurmarkt. De resultaten van dit onderzoek zijn nu bekend.

Resultaten

Door middel van praktijktesten, bestaande uit correspondentietesten en mystery calls, onderzoeken we al een aantal jaar of er sprake is van discriminatie op de Utrechtse particuliere huurmarkt op de gronden etniciteit en seksuele oriëntatie.

In tegenstelling tot eerdere jaren is het deze keer niet gelukt om binnen het tijdsbestek en budget van het onderzoek voldoende correspondentietesten af te nemen om significante uitspraken te doen. Het lage aantal correspondentietesten is toe te schrijven aan verschillende factoren. Bij de uitvoering van de correspondentietesten constateerde het Verwey Jonker Instituut dat verhuurders vaker met automatische reacties werken in vergelijking met voorgaande jaren wanneer er wordt gevraagd of de woning kan worden bezichtigd. Deze automatische reacties geven ons helaas geen inzicht in mogelijke discriminatie. Vermoedelijk hebben verhuurders hun systemen het afgelopen jaar geautomatiseerd om aan te sluiten bij de regels in de Wet goed verhuurderschap en de wettelijk bepaalde criteria waarop verhuurders kandidaten mogen selecteren. Verhuurders mogen onderscheid maken op basis van objectieve en relevante criteria, zoals inkomen, gezinssamenstelling of huurbetalingsgeschiedenis. Ook is er veel landelijke aandacht geweest rondom dit thema en hebben we als stad in 2023 meegedaan met de bewustwordingscampagne over woondiscriminatie van het Ministerie van BZK. Hoewel dit positieve ontwikkelingen zijn, maakt dit het toetsen of er sprake is van discriminatie niet meer op eenzelfde wijze mogelijk. Tot slot werden er in de onderzoeksperiode minder woningen aangeboden dan van tevoren werd verwacht.

Op basis van het aantal correspondentietesten dat wel uitgevoerd is, is de conclusie dat er geen systematische ongelijke kansen zijn gevonden voor uitnodigingen voor bezichtigingen op basis van herkomst, gender of seksuele oriëntatie. Dit betekent dus dat er geen significant verschil is in de uitnodigingskansen tussen de verschillende profielen. Mogelijk komt dit door het lage aantal uitgevoerde correspondentietesten. Hoewel harde conclusies trekken niet mogelijk is, geven de

Datum 26 november 2024
Ons kenmerk 12856665

voorzichtige resultaten wel een indicatie. Dit in combinatie met de eerdere resultaten uit de landelijke en Utrechtse monitor maakt dat wij er nu voor kiezen om dit onderzoek hiermee af te ronden.

Dit is een situatie die niet voorzien was ten tijde van het bepalen van het budget en de planning van het onderzoek, ook niet door Verwey Jonker. Deze nieuwe context maakt dat wij ons beraden op andere methodologieën om discriminatie op de woningmarkt ook in de toekomst te kunnen blijven monitoren.

De mystery calls hebben uitgewezen dat makelaars in hun reacties op discriminerende verzoeken van verhuurders steeds vaker expliciet verwijzen naar discriminatie en uitsluiting op basis van afkomst ten opzichte van voorgaande jaren. Deze bevindingen duiden op een toenemend bewustzijn van makelaars wat betreft de problematiek van discriminatie en de bijbehorende regelgeving. Hoewel we voorzichtig moeten zijn met deze conclusie, toont het aan dat makelaars zich meer bewust worden van wat wel en niet mag. Echter is het belangrijk om te benadrukken dat discriminatie zich later in het proces, bijvoorbeeld tijdens bezichtigingen, alsnog voor kan doen.

Sommige mystery calls laten zien dat er makelaars zijn die toch discriminerende verzoeken van verhuurders faciliteren, ook nadat de makelaars hebben aangegeven dat ook deze vorm van discriminatie tegen de wet in gaat. Ze geven daarbij vaak aan dat de uiteindelijke keuze voor een nieuwe huurder bij de verhuurder ligt.

Hoewel de correspondentietesten lijken aan te geven dat er geen significante ongelijke behandeling is in de eerste fase van het verhuurproces, laten de mysterycalls zien dat discriminerende verzoeken toch nog gefaciliteerd worden. Wij blijven daarom onze inzet op discriminatie op de woningmarkt continueren. Niet alleen in de preventie, maar nu met de Wet goed verhuurderschap ook steeds steviger in de sanctionering. Daarbij gaan wij de komende periode extra inzetten op gesprekken met de brancheverenigingen om samen met hen naar oplossingen te zoeken die discriminerend gedrag niet faciliteert. Uiteraard beraden wij ons over hoe wij in de toekomst de monitoring kunnen blijven borgen. Dit vraagt een andere onderzoeksopzet dan wij tot nu toe hebben gebruikt.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,