

Gemeenten op stoom in aanpak foute huisbaas

Huren en recht Sinds invoering van de 'Wet goed verhuurderschap' zijn veel gemeenten voortvarend aan de slag gegaan met de aanpak van slecht verhuurgedrag.



In een verhuurvergunning kan de gemeente eisen dat er een onderhoudsplan is.

De wet geeft gemeenten de mogelijkheid foute huisbazen aan te pakken met boetes. En via de verhuurvergunning kunnen gemeenten eisen dat woningen volgens de regels van het puntenstelsel verhuurd worden en dat er een onderhoudsplan is.

Wet goed verhuurderschap

De wet stelt landelijke basishouders zich aan moeten houden. Zoals:

- schriftelijke huurovereenkomst leveren
- geen winst maken op servicekosten
- niet meer dan twee maanden huur aan borg rekenen
- niet discrimineren en intimideren

De wet werd op 1 juli 2023 ingevoerd. Sinds 1 januari 2024 moeten gemeenten een meldpunt hebben waar huurders en woningzoekenden problemen kunnen melden.

Boetes en dwangsommen

Om ervoor te zorgen dat de wet foute verhuurders afschrikt moeten gemeenten wel actief handhaven. Dat gebeurt ook. Zo is er in Arnhem al een boete uitgedeeld, en heeft Amsterdam een zogenaamde 'last onder dwangsom' (dreiging van een boete tenzij de verhuurder zijn de problemen oplost) opgelegd aan notoir huisjesmelker Marcel van Hooijdonk.

Inzet vergunningen

De inzet van de verhuurvergunning begint ook op gang te komen. Speciaal voor gebieden waar veel problemen zijn met particuliere verhuur en waar de leefbaarheid onder druk staat. De gemeente Arnhem heeft 20.000 particulier verhuurde woningen. Die gemeente voert stapsgewijs een verhuurvergunning in. Door die vergunning kunnen verhuurders die al vaak in de fout zijn gegaan worden geweerd. En kunnen eisen worden gesteld aan zowel huurprijs als onderhoud. Dat laatste is ook van belang, omdat juist veel particuliere huurwoningen slecht onderhouden worden.

Pandenbrigade en huurteams

In Groningen wil de gemeenteraad extra inzet van de pandenbrigade die misstanden in de huurmarkt opspoot. Om dit te betalen willen ze geld gebruiken dat wordt opgehaald uit boetes aan huisbazen die zich niet aan de regels houden. Naast deze handhaving wil de gemeente Groningen ook het lokale huurteam versterken. Huurteams helpen huurders bij geschillen met de verhuurder, bijvoorbeeld bij een te hoge huurprijs of achterstallig onderhoud. Ook in Leeuwarden gaan gemeente en Huurteam intensiever samenwerken. De Woonbond vindt dat elke grote gemeente zou moeten inzetten op een professioneel huurteam en is blij met deze ontwikkelingen.

Haags proceskostenfonds

Ondanks de Wet goed verhuurderschap blijven er misstanden waarvoor huurders naar de rechter moeten. Bijvoorbeeld bij conflicten over langdurig achterstallig onderhoud of de beëindiging van een huurcontract. Den Haag roept daarom een proceskostenfonds in het leven. Met dit fonds kunnen huurders met een smalle beurs toch hun recht halen.

Vanaf 1 januari ook boetes voor te hoge huur

De rol van gemeentes gaat nog groter worden. Met het ingaan van een nieuwe wet, de Wet betaalbare huur, komt er per 1 januari 2025 een wijziging in de Wet goed verhuurderschap. Vanaf dat moment kunnen gemeentes ook boetes geven aan verhuurders die een hogere huur vragen dan volgens het puntenstelsel is toegestaan. Goed nieuws, want dan is er eindelijk een prikkel voor verhuurders om zich aan de huurprijsregels te houden.

Woonbond: gemeenten kunnen van elkaar leren

Belangenbehartiger bij de Woonbond Marcel Trip: 'Het is goed dat gemeenten voortvarend zijn in het aanpakken van de misstanden op de particuliere huurmarkt. Dit is goed voor huurders en voor de leefbaarheid in de wijken van deze gemeenten. We roepen gemeenten op om van elkaar te leren in het handen en voeten geven aan de Wet goed verhuurderschap en de inzet van andere middelen zoals huurteams en een proceskostenfonds.'

Bron: Woonbond
25 juli 2024