**VERENIGING PLATFORM EEN- EN TWEEPERSOONSHUISHOUDENS LEEUWARDEN**

**TE LEEUWARDEN TELEFOON: 058-2671636 E-MAIL SECRETARIAAT: VERPEL@ONLINE.NL**

 **----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------**

 **GEMEENTERAAD GEMEENTE LEEUWARDEN**

 **POSTBUS 21000**

 **8900 JA LEEUWARDEN**

**Onderwerp:**

**- Meldpunt voor huurders**

**i.h.k.v. de Wet Goed Verhuurderschap**

 **Leeuwarden, 20/11/2023**

 Geachte Raadsleden,

 Op 1 juli 2023 is de Wet Goed Verhuurderschap in werking getreden. Een van de verplichtingen voor gemeenten in die wet is het instellen van een Meldpunt waar huurders met klachten terecht kunnen. De wet zegt daar het volgende over:

*Meldpunt (artikel 4, eerste lid, en artikel 2, tweede lid, onderdeel e, onder 4°, van de Wet goed verhuurderschap)*

*Artikel 4, eerste lid van de Wet goed verhuurderschap ziet op de verplichting van gemeenten om een meldpunt in te stellen waar huurders (inclusief arbeidsmigranten), maar ook woningzoekenden en anderen* ***terecht kunnen met signalen en klachten over ongewenst gedrag van verhuurders of verhuurbemiddelaars.*** *Dit meldpunt moet laagdrempelig zijn. Naast het bieden van hulp in concrete situaties en het doorverwijzen van woningzoekenden en huurder naar andere bevoegde instanties, kunnen de meldingen ook van belang zijn bij de handhaving. Het instellen van dit meldpunt en de organisatie van een kwalitatief goede en vlotte afhandeling van de meldingen vergt de nodige organisatorische en personele voorbereidingen.* ***Om gemeenten in de gelegenheid te stellen om het meldpunt zorgvuldig vorm te geven wordt gemeenten de ruimte geboden om daarvoor, indien nodig, tot uiterlijk 1 januari 2024 de tijd te nemen. Daarom zal de verplichting voor gemeenten om over een meldpunt te beschikken in werking treden op 1 januari 2024. Uiteraard kunnen gemeenten besluiten dat dit meldpunt voor 1 januari 2024 operationeel is.***

Tot nu toe hebben wij noch bij de B&W Besluitenlijsten noch bij de Raadsagenda's hierover iets kunnen lezen wat wijst op het instellen van dergelijk Meldpunt terwijl de tijd dringt. Wij willen er bij U op aandringen dit nu met spoed te regelen voor 1 januari 2024.

**Sterker noch, wij zouden U willen voorstellen om een dergelijk Meldpunt wat breder te maken dan alleen een Meldpunt voor binnenkomende klachten van huurders over hun verhuurders.**

Het zwakke punt is o.i. namelijk vaak dat:

*a. de huurder zijn rechten niet kent.*

*b. de huurder mede daardoor en/of door intimiderend gedrag van de verhuurder bang is om een klacht te melden.*

*c. de huurder van een particuliere verhuurder soms te maken heeft met een tijdelijk huurcontract en klagen de consequentie zou kunnen hebben dat dit contract niet verlengd wordt. De Eerste Kamer heeft weliswaar besloten de tijdelijke huurcontracten af te schaffen (zij het met diverse uitzonderingen) maar dit geldt alleen voor nieuwe overeenkomsten, niet voor de reeds bestaande.*

Daarom zou een dergelijk Meldpunt ook zelfstandig bevoegdheden moeten hebben zonder dat er over een bepaald pand vanuit de huurders klachten binnengekomen zijn. Bijvoorbeeld indien er twijfels zijn over de brandveiligheid van (kamer)panden enz. Wij denken dan bijvoorbeeld aan de Haagse Pandbrigade https://www.denhaag.nl/nl/wonen-en-bouwen/haagse-pandbrigade/

**Zie voor een overzicht bijlage1. Tekst: Gemeente Den Haag.** Natuurlijk hoeft het niet exact op deze wijze, maar dit is het idee: ook zonder dat huurders concreet een klacht ingediend hebben kan een Pandbrigade ook uit eigener beweging onderzoek gaan instellen en heeft bevoegdheden om maatregelen te treffen.

Leeuwarden is een stad waar blijkens diverse berichten erg veel particuliere verhuurders in diverse wijken nogal wat koophuizen hebben opgekocht en m.n. daar is soms wel het nodige aan de hand. In dit verband vragen we ons ook af waar eigenlijk die opkoopbescherming blijft, die in feite al per 1/1/2022 geregeld had kunnen zijn!

Mede namens het Dagelijks Bestuur teken ik,

Met vriendelijke groet,

J. Bakker (secretaris)

**BIJLAGE 1: DE HAAGSE PANDBRIGADE (Tekst: Gemeente Den Haag)**

**Haagse Pandbrigade**

De Haagse Pandbrigade controleert de veiligheid van panden en woningen in de stad. Zij onderzoekt ook of eigenaren, huurders en verhuurders van panden en woningen zich houden aan de regels voor bouwen en wonen.

**Werkwijze**

De Haagse Pandbrigade doet eigen onderzoek of controleert nadat bewoners een [melding doen](https://www.denhaag.nl/nl/wonen-en-bouwen/haagse-pandbrigade.htm). De medewerkers van de Haagse Pandbrigade kunnen niet alle meldingen controleren of oplossen. Daarom grijpen zij vooral in bij ernstige problemen en gevaarlijke situaties.

De Haagse Pandbrigade controleert panden en woningen op:

* onrechtmatig wonen (zoals overbewoning en illegale verhuur)
* onrechtmatig gebruik (activiteiten die niet in het pand thuishoren, ook te veel toeristische verhuur hoort hierbij)
* achterstallig onderhoud
* illegale bouw
* woonoverlast (bijvoorbeeld lawaai van uw buren)

Voldoet het pand niet aan de regels? Dan kan de gemeente bijvoorbeeld:

* de eigenaar verplichten de illegale activiteit te stoppen
* de eigenaar verplichten noodzakelijk onderhoud uit te voeren
* de bouwwerkzaamheden stilleggen
* een pand sluiten

Als de situatie minder dringend is, controleert de Haagse Pandbrigade het pand op een later moment. Of u krijgt advies wat u zelf kunt doen. De Haagse Pandbrigade controleert ook of verhuurders zich aan de regels houden van de [Wet opkoopbescherming](https://www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/opkoopbescherming-in-den-haag-vergunning-aanvragen/) en de [Wet goed verhuurderschap](https://www.denhaag.nl/nl/wonen-en-bouwen/wet-goed-verhuurderschap/).

**Melding doen**

**Ongewenst gedrag van verhuurders melden**

Zoekt of huurt u een woning van een verhuurder? En vindt u dat de verhuurder discrimineert of bedreigt? Te hoge borg vraagt of oneerlijke servicekosten rekent?

Meld dit via [Ongewenst gedrag van verhuurders melden](https://www.denhaag.nl/nl/meldingen/ongewenst-gedrag-van-verhuurders-melden/).

**Onrechtmatig wonen of gebruik van een pand melden**

* Wonen er te veel mensen in een woning (overbewoning)?
* Wonen er mensen terwijl dat niet mag?
* Worden er kamers illegaal verhuurd?
* Wordt een woning te veel verhuurd voor toeristische verhuur?
* Wordt een woning verhuurd terwijl er zelfbewoningsplicht is?
* Wordt een bedrijfspand of schuurtje als woning gebruikt?
* Wordt een woning als bedrijf of winkel gebruikt?

Meld dit via [Onrechtmatig wonen of gebruik van een pand melden](https://www.denhaag.nl/nl/meldingen/meldingen-wonen/onrechtmatig-wonen-of-gebruik-van-een-pand-melden.htm).

**Achterstallig onderhoud van een woning melden**

Door achterstallig onderhoud kunnen gevaarlijke situaties ontstaan. Heeft een gebouw achterstallig onderhoud en wordt dit niet door de eigenaar verholpen?

Meld dit via [Achterstallig onderhoud aan woning melden](https://www.denhaag.nl/nl/meldingen/meldingen-wonen/achterstallig-onderhoud-aan-woning-melden.htm).

**Illegale bouw melden**

Wordt er in uw omgeving iets gebouwd, verbouwd of gesloopt, zonder dat er een vergunning is verstrekt?

Meld dit via [Illegale bouwwerkzaamheden melden](https://www.denhaag.nl/nl/meldingen/meldingen-verbouwen/illegale-bouw-melden.htm).

**Woonoverlast melden**

Heeft u ernstige overlast van uw buren? Bijvoorbeeld door burenruzie, geweld en intimidatie, geluidsoverlast, pesterijen, dierenoverlast, buren die hout stoken, of vervuiling en verwaarlozing? En komt u er samen niet uit?

Meld dit via [Woonoverlast melden](https://www.denhaag.nl/nl/meldingen/meldingen-wonen/woonoverlast-melden.htm).

**Na uw melding**

De medewerkers van de Haagse Pandbrigade kunnen niet alle meldingen controleren of oplossen. Daarom grijpen zij vooral in bij ernstige problemen en gevaarlijke situaties. Lees hierover meer in het [uitvoeringsbeleidsplan Handhaven met ambitie (RIS306210)(Externe link)](https://denhaag.raadsinformatie.nl/modules/13/Overige%20bestuurlijke%20stukken/613088).

De gemeente gebruikt alle meldingen om te zien welke problemen er zijn in de stad en waar die het meest voorkomen. Op die plekken kan zij dan in actie komen. Elk jaar wordt bepaald welke onderwerpen het belangrijkst zijn. Lees welke onderwerpen dat zijn in het [Jaarplan Vergunningverlening Toezicht & Handhaving Den Haag 2022 (RIS311488)(Externe link)](https://denhaag.raadsinformatie.nl/modules/13/Overige%20bestuurlijke%20stukken/730115).

**Meer informatie**

* [Kamer verhuren](https://www.denhaag.nl/nl/wonen-en-bouwen/kamerbewoning.htm)
* [Huurbalie](https://www.denhaag.nl/nl/wonen-en-bouwen/huurbalie.htm)
* [Toeristische Verhuur](https://www.denhaag.nl/nl/wonen-en-bouwen/regels-toeristische-verhuur-van-woonruimte.htm)
* [Huuradvies van het Huurteam](https://www.denhaag.nl/nl/wonen-en-bouwen/huuradvies-van-het-huurteam.htm)
* [Woning tijdelijk verhuren](https://www.denhaag.nl/nl/wonen-en-bouwen/woning-verhuren.htm)

Gepubliceerd: 7 december 2021

Gewijzigd: 30 oktober 2023