

Onderwerp	Datum
Evaluatie 2e jaar Huurteam Tilburg	16 januari 2024
Portefeuillehouder	Uw kenmerk
Yusuf Çelik	
behandelend ambtenaar	Afdeling
L. Koetsenruijter	Veiligheid & Wijken
Postadres	Bezoekadres
Postbus 90011	Stadhuisplein 130
5000LH Tilburg	

Aan de leden van de gemeenteraad

Beste raadsleden,

Inleiding

Het college heeft op 6 april 2021 besloten tot het instellen van een Huurteam voor de periode van 1 juli 2021 tot 1 juli 2023 (zie [link](#)). De doelstellingen waaraan het Huurteam een bijdrage levert, zijn het versterken van de positie van huurders in Tilburg en het vergroten van het zicht op (misstanden in) de Tilburgse verhuur(bemiddelings)branche.

Inmiddels is het tweede jaar van het Huurteam geëvalueerd (1 juli 2022 tot 1 juli 2023). Het doel van de evaluatie is zicht te krijgen op de resultaten die het Huurteam in het 2^e jaar heeft behaald in relatie tot de doelstellingen. Deze evaluatie is geschreven door het Huurteam als onderdeel van de opdracht van de gemeente aan het Huurteam. In de bijlage treft u deze evaluatie aan.

Bevindingen

In het tweede jaar zien we dat onze inwoners de weg naar ondersteuning vanuit het Huurteam steeds vaker weten te vinden. We zien dan ook een stijging van zowel het aantal meldingen als hulp- en adviesvragen. Het toegenomen aantal vragen is mede het gevolg van de investering die is gedaan om de doelgroep te vinden en de samenwerking met stakeholders te verbeteren. Het Huurteam heeft het afgelopen jaar dan ook veelvuldig contact gehad en afstemming gezocht met Tilburg University, de Tilburgse woningcorporaties, het Juridisch Loket, de Rechtswinkel, de sociale advocatuur en de Huurcommissie.

In het tweede jaar van haar bestaan heeft het Huurteam Tilburg in totaal 1.921 meldingen ontvangen, waarvan 1.426 adviesvragen en 495 procedurevragen.

Van het totaal aantal meldingen zijn er 877 meldingen als misstand beoordeeld en als volgt gecategoriseerd:

- Misleiding (356)
- Omissies (196)
- Intimidatie (172)
- Oplichting (95)
- Bemiddelingskosten (29)
- Fraude (29)

Elke melding is er één teveel en het college vindt de bevindingen van het Huurteam, zowel in aantal als in ernst, zorgelijk. We gaan hierover in gesprek met de branche.

Tilburgse verhuur(bemiddelings)branche

Over de twee pilotjaren samen heeft het Huurteam meer huurders kunnen bereiken dan initieel werd verwacht. Dit is natuurlijk een mooi resultaat, maar levert dus ook een beeld op van de Tilburgse verhuur(bemiddelings)branche, waarbij we ons zorgen maken over de hoeveelheid en ernst van de misstanden. We zien gelukkig ook dat het merendeel van verhuurders en bemiddelaars het goed doet en goed wil doen.

COLLEGE

Om goed verhuurderschap te stimuleren, legt het Huurteam zich ook toe op dienstverlening richting verhuurders. Particuliere verhuurders die vragen hebben over huurcontracten, servicekosten en/of wetgeving kunnen eveneens terecht bij het Huurteam. Hiermee ondersteunt het Huurteam ook de goed bedoelende verhuurders.

Daarnaast organiseren we in de eerste helft van 2024 een bijeenkomst gericht op de verhuur(bemiddelings)branche om de branche enerzijds te informeren over o.a. de Wet goed verhuurderschap en het Huurteam, anderzijds onze zorgen te uiten over de aanwezige misstanden en samen te zoeken naar oplossingen hiervoor.

Aanbevelingen

Door het Huurteam wordt in haar evaluatie een aantal aanbevelingen gedaan, waarop hieronder puntsgewijs wordt ingegaan.

1 Wet goed verhuurderschap proactief inzetten

Per 1 juli 2023 is de Wet goed verhuurderschap (Wgv) van kracht. In deze wet staan regels waaraan verhuurders en bemiddelaars zich moeten houden. Ook moet de wet ongewenst gedrag van verhuurders en bemiddelaars voorkomen, zoals het vragen van een te hoge borg, oneerlijke servicekosten rekenen, discrimineren en intimideren. Werken verhuurders en bemiddelaars niet volgens de regels? Dan kan de gemeente een waarschuwing of een boete geven. Huurders kunnen ongewenst gedrag van verhuurders en bemiddelaars melden. Dat kunnen ze rechtstreeks bij de gemeente doen of met behulp van het Huurteam: het Huurteam helpt de huurder dan met het maken van een melding.

Het toezicht en de handhaving op de Wgv is voornamelijk reactief ingericht op basis van meldingen. Mochten we de Wgv proactief in willen gaan zetten, dan is hier extra capaciteit voor nodig.

2 Vergroting van de merknaam Huurteam

Komend jaar blijven we het Huurteam goed positioneren. We zien dat het aantal vragen toeneemt en de bekendheid stijgt. Met hulp van onze partners en gebiedsteams kunnen we de doelgroepen effectiever vinden.

3 Verhuurdersvergunningen implementeren

De gemeente kan een verhuurvergunning instellen in gebieden waar de leefbaarheid onder druk staat. Daarmee kunnen we in deze gebieden extra eisen stellen aan verhuurders over onderhoud en de huurprijs van een gereguleerde zelfstandige huurwoning. Deze verhuurvergunning is gebiedsgebonden. Op termijn zou dit een aanvulling kunnen zijn op het bestaande instrumentarium. Op basis van het aantal misstanden lijkt meer regie te rechtvaardigen. Op dit moment hebben we echter onvoldoende informatie om te onderbouwen dat het in specifieke gebieden gerechtvaardigd is om een verhuurvergunning in te stellen. Jurisprudentie over de aanwijzing van de autoverhuurbranche en opkoopbescherming als vergunningplichtig leert dat zo'n onderbouwing zeer uitgebreid en solide moet zijn, wil deze stand houden. Een zorgvuldig proces is hiervoor nodig, waarbij ook de hiervoor benodigde capaciteit in relatie tot de verwachte meerwaarde van een gebiedsgerichte verhuurdersvergunning een punt van aandacht is. De afweging of wij hiertoe over gaan maken wij nadat wij de verplichte onderdelen van de wet hebben geïmplementeerd en over meer informatie beschikken voor de onderbouwing.

4 Informatievoorziening aan huurders verbeteren

De voorgestelde verbeterpunten zijn of worden opgepakt, bijvoorbeeld door informatie over het meldpunt Goed verhuurderschap, het Huurteam en informatie over het voorkomen van oplichting te bundelen op onze gemeentelijke website.

5 Verbeterde toegang voor arbeidsmigranten

Door de komst van het Informatiepunt arbeidsmigranten Midden-Brabant, dat op 2 januari jl. officieel is geopend en de aansluiting van het Huurteam hierop, verwachten we dat meer arbeidsmigranten het Huurteam weten te bereiken.

6 Anticiperen op relevante wetswijzingen

Het college anticipeert vanzelfsprekend op relevante wetswijzingen waaronder 'Dwingend Maken Woningwaarderingstelsel' en 'Wet Betaalbare Huur'. Op het moment dat deze wetten in werking treden, worden ook de normen en regels uit deze wetten handhaafbaar op basis van de Wgv.

7 Informatievoorziening aan verhuurders

Om verhuurders te ondersteunen bij conformeren aan de normen uit de Wgv kunnen ook verhuurders gebruik maken van advisering door het Huurteam. Daarnaast organiseren in 2024 we een bijeenkomst voor verhuurders en bemiddelaars om hen te informeren over de Wgv en het Huurteam. Hiermee ondersteunen we ook de goedbedoelende en welwillende verhuurders.

8 Controle op de verhuurmakelaarsbranche door introductie van een keurmerk

Er bestaat al een keurmerk en brancheverenigingen waarbij verhuurders en bemiddelaars zich kunnen aansluiten. Dit is vrijblijvend. Daarnaast wordt op ministerieel niveau gesproken over de uitbreiding van de Wgv met aanvullende regels om ondermijning binnen de branche tegen te kunnen gaan. Wij volgen deze ontwikkelingen met belangstelling.

Samenvattend: door uitvoering te geven aan de aanbevelingen wordt bijgedragen aan het voorkomen en aanpakken van misstanden op de Tilburgse verhuur(bemiddelings)branche.

Continuering van het Huurteam

Het college heeft op 11 juli jl. [besloten](#) tot het continueren van het Huurteam. Dit conform het Akkoord 'Meer voor elkaar' 2022-2026 en het Integraal Veiligheidsplan 'Je bent er veilig 2.0' 2023-2027. Voor de gewenste continuering van het Huurteam, is voor de jaren 2023 en 2024 dekking gevonden binnen de beschikbare budgetten van afdeling Veiligheid & Wijken. Voor de continuering in de periode vanaf 2025 leggen wij uw raad een voorstel nieuw beleid voor bij de Programmabegroting 2025.

Tot slot

Wij zijn gealarmeerd door de bevindingen van het Huurteam en gaan hierover graag met uw raad in gesprek. Wij doen hiervoor een agenderingsverzoek voor de agendacommissie op 5 februari 2024.

Met vriendelijke groet,

Het college,

mr. A. van Berckel, MBA
gemeentesecretaris

drs. Th.L.N. Weterings
burgemeester

Bijlage: Evaluatie Huurteam Tilburg 2022-2023 + bijlagen