

N.a.v. uw mail aan d.d. 21-10-2024 5.1.2.e er 5.1.2.e berichten wij u als volgt:

U geeft allereerst aan meer duidelijkheid te willen omtrent de procedure m.b.t. een melding Wet Goed Verhuurderschap.

De procedure is mede afhankelijk van de aard van de melding, dat is ook het geval voor het tijdspad.

In grote lijnen zullen onderstaande stappen worden doorlopen bij een melding:

- na ontvangst van een melding volgt een administratief onderzoek
 - er wordt contact opgenomen met de melder (hoor) en met de verhuurder/eigenaar (wederhoor)
 - afhankelijk van de aard van de melding volgt een bezoek ter plaatse om gemelde gebreken te kunnen constateren.
 - vervolgens volgt een afweging of sprake is van een overtreding van de algemene regels WGV
 - indien er sprake is van een overtreding volgt een waarschuwing.
 - wanneer een eigenaar geen verbetering laat zien kan overgegaan worden tot een vooraankondiging last onder dwangsom en/of bestuurlijke boete.
 - hier kan een zienswijze op worden gegeven voordat een besluit wordt genomen.
- Wanneer een pand van eigenaar wisselt zal de procedure opnieuw gevolgd moeten worden.

U heeft het daarnaast in uw melding over de handreiking van de VNG, de naam zegt het al, dit is een handreiking die aangeeft hoe gemeenten hun handhavingsinstrumenten kunnen inzetten, zodat gemeenten zelf de afweging kunnen blijven maken wanneer ze deze inzetten.

Voor wat betreft de meldingen die u recent gedaan heeft het volgende:

GU-Z2024-0027482:

U heeft het o.a. over de informatieplicht.

In artikel 2.2 lid e van de Wet Goed Verhuurderschap wordt hierbij gesproken over: rechten en plichten ten aanzien van het gehuurde, waarborgsom, contactgegevens van de verhuurder waar de huurder terecht kan, contactgegevens van het meldpunt en eventuele servicekosten. We merken op dat de verhuurder aan de meeste punten van de informatieplicht voldaan heeft:

- Uw huurcontract loopt ongewijzigd door. In uw huurcontract staan de meeste gegevens vermeld.
- In de brief die u op 20 juni 2024 ontvangen heeft van NL Vastgoedbeheer staan de nieuwe betalingsgegevens en tevens dat uw contactpersoon 5.1.2.e is zolang de herstelwerkzaamheden lopen. Hierna is NL Vastgoedbeheer contactpersoon v.w.b. het beheer, hun contactgegevens staan onderaan de brief (mailadres en telefoonnummer).
- Het meldpunt van de gemeente staat hier niet bij vermeld, dit is u echter wel bekend – en bij de verhuurder is ook bekend dat deze bij u bekend is. We vinden het daarom niet onterecht dat de verhuurder u hier niet meer op heeft gewezen.

GU-Z2024-0027473:

U heeft het o.a. over onderhoudsgebreken en intimidatie.

Het niet herstellen van onderhoudsgebreken kan inderdaad onder intimidatie vallen volgens de WGV. Dit is echter niet per definitie zo en dient per casus te worden bekeken.

Bij onderhoudsgebreken moet ook per gebrek bekeken worden wat een realistische termijn is voor herstel. Enkel glas is daarbij geen onderhoudsgebrek.

Om uw nieuwe meldingen goed te kunnen behandelen is een controle ter plaatse nodig om te kunnen constateren welke gebreken er op dit moment (nog) zijn. Onderstaande lijst is de ons laatst bekende situatie:

BR

4. Schimmel in de badkamer;

BR

Commented [5.1.2.e]: Niet eerst nog hersteltermijn? Let op dat in deze casus we rond deze stap vastlopen: omdat er wel gebreken zijn, maar de eigenaar niet volledig in staat is om de gebreken te herstellen.

Commented [5.1.2.e]: Bouwkundige gebreken op zich vallen niet onder de WGV, het niet oplossen ervan kan intimidatie zijn (wat dan weer wel onder de WGV zou kunnen vallen...) Je zou een waarschuwing kunnen zien als een hersteltermijn.

BR

5.1.2.e

5.1.2.e

BR



De dikgedrukte punten lijken verholpen op basis van aangeleverde bewijzen van de vorige en nieuwe eigenaar(s).

Wij hopen dat bovenstaande u meer duidelijkheid geeft.

5.1.2.e heeft u eerder aangegeven dat de brief waarin wij aangaven contact te zullen opnemen zodra we op basis van het wederhoor vanuit de verhuurder een gewijzigd beeld hadden van de mogelijkheid tot handhaving, uw nieuwe meldingen gekruist heeft. Wij hebben voor de nieuwe meldingen daarom voorgesteld om een afspraak te maken. Bovendien merken we op dat we voor een aantal punten nog onvoldoende bewijsvoering van de verhuurder hebben ontvangen om te kunnen concluderen of een aantal gebreken zijn opgelost. Ook daarom is een fysieke controle gewenst.

Het laatste voorstel voor een afspraak ter plaatse kwam u niet uit.

Om uw meldingen op te kunnen pakken is dit wel noodzakelijk.

Wij stellen u in de gelegenheid om zelf met enkele voorstellen voor een datum en tijdstip voor een controle te komen.

U kunt zich dan ook laten bijstaan door iemand uit uw netwerk tijdens deze controle.

Wij vernemen graag van u.