

Gemeente Katwijk

T.a.v. [redacted]

Email [redacted]

Datum: 25 maart 2025

Betreft: Offerte Huurteam Katwijk

Geachte [redacted]

Hierbij ontvangt u onze offerte voor het project Huurteam Katwijk. Voor een omschrijving van de werkzaamheden verwijzen wij u naar het bijgevoegde projectvoorstel. In het projectvoorstel zijn de werkzaamheden omschreven die het Huurteam van Steenvlinder voor de opdrachtgever uitvoert.

De kosten die gemoeid zijn met de uitvoering bedragen [redacted]
BTW. Reistijd en organisatiekosten zijn opgenomen in het budget. De werkzaamheden starten in overleg met de opdrachtgever na accordering offerte.

Facturatie

- o Betaling variabele kosten: Betaling vindt plaats per kwartaal per stuk;
- o Betaling vaste kosten: voor 50% bij aanvang van de opdracht en hierna 25% halfjaar looptijd en 25% na afronding project.

De gemeente verstrekt een inkoop ordernummer.

[redacted]
Deze offerte is geldig tot één maand na datum. Offerte en projectvoorstel blijven eigendom van Steenvlinder BV en mogen in generlei vorm aan derden ter beschikking worden gesteld. Als u nog vragen heeft over deze offerte kunt u contact opnemen met [redacted]

Wij verzoeken u bij akkoordverklaring een door u getekend exemplaar van deze offerte aan ons te retourneren.

Steenulinder BV:

Gemeente Katwijk:

[redacted]
Datum:

Naam:
Datum:

Projectvoorstel

Datum: maart 2025

Huurteam Katwijk

Aanleiding

Vanaf 1 juli 2023 is de Wet Goed Verhuurderschap (WGV) van kracht. De wet is ingesteld om ongewenst verhuurgedrag tegen te gaan. Denk hierbij aan woondiscriminatie, intimidatie, onredelijke servicekosten, een te hoge borg, onredelijke bemiddelingskosten, slecht vastleggen van de afspraken en slecht informeren van de huurder. De wet neemt als uitgangspunt dat elke gemeente een meldpunt moet inrichten (verplichting ingegaan per 1 januari 2024), waar huurders meldingen kunnen doen. De opvolging van deze meldingen kan onder diverse afdelingen en/of instanties ondergebracht worden.

Daarnaast is op 1 juli 2024 de Wet Betaalbare Huur (WBH) ingegaan. De wetgever introduceert deze wet als een uitbreiding van de WGV. De WGV en WBH stellen landelijke regels voor verhuurders en verhuurbemiddelaars. Wanneer de laatsten zich niet aan de regels houden kan de gemeente handhaven. Door de regels zijn huurders beter beschermd.

De vraag

De gemeente Katwijk heeft het Huurteam van Steenvlinder gevraagd een offerte uit te brengen voor 2025 ten behoeve van het opvolgen van de regels die in zowel de WGV en de WBH staan. Dit om de gemeente te ondersteunen. Ook heeft de gemeente gevraagd of het Huurteam woningopnames en vervolgtrajecten wil uitvoeren en juridisch advies wil geven binnen en buiten de regels van de wet. Denk hierbij bijvoorbeeld aan achterstallig onderhoud van de woning, wat niet in de wet omschreven staat, maar wat een veel gezien gebrek is en vaak samengaat met andere problematiek die wel in de WGV en WBH voorkomen.

Als het gaat om de algemene regels in het kader van de WGV en de WBH, dan is het Huurteam al tientallen jaren werkzaam op deze regels. De regels discriminatie en intimidatie komen ook voor als het gaat om woongenot. Echter kunnen er ook andere vormen van discriminatie en intimidatie voorkomen, dit kan het Huurteam niet handhaven. Meldingen over woondiscriminatie worden opgepakt. Mocht dit echter buiten onze expertise vallen zullen wij dit melden bij de gemeente Katwijk.

Per 1 juli 2024 gelden deze 9 algemene regels voor goed verhuurderschap:

1. De verhuurder mag de woningzoekende of huurder niet discrimineren;
2. De verhuurder mag de woningzoekende of huurder niet intimideren;
3. De verhuurder mag maximaal 2 maanden kale huur aan borg vragen;
4. De verhuurder moet een schriftelijk huurcontract maken;
5. De verhuurder moet huurders schriftelijk informeren over:
 - o rechten en plichten van de huurder over de woning (die niet in het huurcontract staan);
 - o de hoogte van de borg en wanneer huurders die terugkrijgen als het huurcontract stopt;

- o contactinformatie waar de huurder de verhuurder kan bereiken;
 - o het meldpunt klacht over huren van de gemeente Katwijk;
 - o de servicekosten: verhuurders moeten een compleet overzicht van de kosten laten zien die een huurder moet betalen. Jaarlijks moet de verhuurder een volledige kostenspecificatie aan de huurder geven;
 - o een puntentelling conform het WWS(O) met de daarbij horende huurprijs.
6. De verhuurder mag alleen servicekosten rekenen die in de wet staan;
7. De verhuurbemiddelaar mag geen bemiddelingskosten aan de huurder vragen;
8. De kale huurprijs van een gereguleerde huurwoning mag niet te hoog zijn;
9. De jaarlijkse huurverhoging van een reguleerde huurwoning mag niet te hoog zijn.

Wanneer een woning aan een arbeidsmigrant wordt verhuurd, gelden ook de volgende twee regels:

10. De huurovereenkomst en de werkovereenkomst mogen niet in één document zijn vastgelegd;
11. De verhuurder moet de huurder informeren in een taal die de huurder begrijpt.

Opzet Huurteam Katwijk

Voor het Huurteam Katwijk voert het Huurteam (binnen en buiten de WGV en WBH) woningopnames en vervolgtrajecten uit en geeft het Huurteam juridische adviezen voor huurders van particuliere verhuurders uit Katwijk. Ook is het Huurteam van Steenvlinder er voor huurders van de meldingen die binnenkomen bij het Meldpunt, de gemeente beheerd zelf dit meldpunt. Het grootste gedeelte van de offerte wordt hiervoor gereserveerd. Een deel van het offerte wordt gereserveerd voor relatiebeheer en rapportage & coördinatie.

De adviseurs die op locatie komen bij de huurder, bekijken ook altijd de staat van onderhoud van de woning. Eventueel achterstallig onderhoud wordt in kaart gebracht. Achterstallig onderhoud kan betekenen dat de huurder tijdelijke huurverlaging krijgt, totdat het achterstallig onderhoud is weggewerkt. Bij ernstige gevallen, denk aan veiligheid wat in geding is, doen wij een melding bij de gemeente Katwijk (na akkoord huurder).

Meldpunt

De gemeente Katwijk zal het meldpunt beheren en meldingen (zo nodig) doorzetten naar het Huurteam van Steenvlinder. Zo kan de gemeente regievoeren op de juiste afhandeling en archivering van meldingen, krijgt ze inzicht in de problematiek rondom verhuurderschap in Katwijk en kan zij hier op gaan inspelen. Het Huurteam krijgt de meldingen doorgezet vanuit de gemeente, registreert de meldingen en kan deze eventueel terugkoppelen aan de gemeente.

Met het Meldpunt zal het Huurteam woningzoekenden en huurders met klachten over een verhuurder of verhuurbemiddelaar bijstaan in het vinden van een passende oplossing. Ook klachten over verhuurgedrag die niet strikt genomen vallen onder de WGV en WBH kunnen bij het meldpunt worden gemeld. Zo kunnen ook meldingen over achterstallig onderhoud of onterecht een tijdelijk huurcontract (de Wet Vaste Huurcontracten) door het Huurteam worden geholpen. Bij een vermoedelijke overtreding van de Wet Vaste Huurcontracten helpt het Huurteam een huurder een oplossing te vinden in het minnelijke traject, zo nodig met een stap naar de Huurcommissie. Het Huurteam informeert de gemeente periodiek op hoofdlijnen

over alle lopende meldingen, zodat de gemeente zicht heeft op alle lopende meldingen.

Website

Huurders kunnen ook rechtstreeks contact opnemen met het Huurteam via de bestaande website www.mijnHuurteam.nl, naast het meldpunt bij de gemeente. Op deze website wordt een aparte pagina ingericht voor huurders van Katwijk. Hiermee worden er meer huurders bereikt. Het is aan te raden dat gemeente Katwijk daarnaast naar het Huurteam verwijst via eigen kanalen zoals het meldpunt, de eigen website en de sociale media. Huurteam Katwijk stemt hiervoor af met de contactpersoon van de huurteam binnen de gemeente.

Planning en kostenraming

Uitgangspunt is dat de activiteiten zo snel mogelijk starten. De diensten van Huurteam Katwijk zijn gratis voor huurders in Katwijk. De opdracht loopt tot en met december 2025. Daarna zal bekeken worden of de opdracht wordt verlengd. Elk kwartaal worden tijdens een voortgangsoverleg onder andere de behaalde resultaten doorgenomen.

Woningopnames en vervolgtrajecten

Bij een maximumbudget van [REDACTED] excl. btw kunnen 10 woningopnames en 10 vervolgtrajecten uitgevoerd worden. Wanneer meer vervolgtrajecten uit het budget betaald moeten worden kunnen minder opnames worden uitgevoerd, en andersom. Daarnaast wordt er budget gereserveerd voor coördinatie/rapportages en overleggen. Als het aantal vervolgtrajecten achterblijft of juist het budget dreigt te overschrijden, volgt overleg met de Gemeente Katwijk. Het maximumbudget zal niet overschreden worden.

Juridisch Advies en meldingen vanuit het Meldpunt Wet Goed Verhuurderschap

Het is vooraf vaak onduidelijk hoeveel meldingen via het meldpunt binnen zullen komen. Een aantal meldingen zal de gemeente zelf ter hand moeten nemen en afhankelijk van de ernst van de situatie zal de gemeente moeten optreden richting de verhuurder. De wetgever is ervan uitgegaan dat het meldpunt richting een verhuurder preventief kan werken en dat op termijn een verhuurder zich als een "goed verhuurder" zal gedragen.

De meldingen die naar het Huurteam worden verwezen zullen zeer divers zijn en ook voor wat betreft de tijdsbesteding is het lastig inschatten wat dit betekent. Als een huurder een melding doet van servicekosten, borg, teveel huur betalen of bemiddelingskosten, valt dit onder de woningopnames en vervolgtrajecten. Voor vragen over schriftelijkheidsvereiste, informatieplicht, discriminatie of intimidatie wordt een onderscheid gemaakt tussen een uitgebreid juridisch advies en een éénuoudig advies (zie bijlage voor uitleg hiervan).

Kosten

In de bijlage staat omschreven wat wij doen binnen een traject, dit is per post omschreven.

Huurteam Katwijk			
Woningopnames			
Vervolgtrajecten			
Juridisch advies eenvoudig			
Juridisch advies uitgebreid			
Totaal variabele kosten			
Rapportage (jaarlijks) en coördinatie			
Overleggen			
Totaal vaste kosten			
Totaal Huurteam excl. BTW			

*/** Vaste prijs per uur of per stuk

- Aanvullende werkzaamheden in overleg op uur/stuks basis
- Betaling variabele kosten: Betaling vindt plaats per kwartaal per stuk
- Betaling vaste kosten: voor 50% bij aanvang van de opdracht en hierna 25% halfjaar looptijd en 25% na afronding project
- Betaling binnen 21 dagen na facturering

Bijlagen:

1. Werkwijze Huurteam
2. Procedures
3. Juridisch advies

Bijlage 1: Werkwijze Huurteam

Veilig wonen tegen een redelijke huurprijs is niet voor iedereen een vanzelfsprekendheid. Misstanden in de particuliere huursector zijn nog steeds van alledag. Of het nu gaat te hoge huurprijzen, slecht onderhouden woningen, onjuiste servicekosten, of verhuurders die huurders dreigen uit te zetten als zij hier een punt van maken. Door de enorme schaarste van woningen drijven verhuurders hun prijzen op. Dit resulteert in excessen aan huurprijzen op de particuliere huurwoningmarkt. Huurders durven of kunnen geen huurverlagingsprocedure te starten. Veel particuliere verhuurders vragen hogere huurprijzen dan de wettelijke normering: huurwoningen onder de liberaliseringsgrens vallen onder het Woningwaarderingstelsel en daarbij dient de huurprijs conform het puntensysteem te worden vastgesteld. In diverse steden wordt een Huurteam ingezet om deze misstanden aan te pakken.





K

Bijlage 2: Procedures

De procedures zijn de feitelijke instrumenten om de prijs van de woning in overeenstemming te brengen met de kwaliteit. Na de woningopname worden de benodigde procedures zo snel mogelijk gestart bij de Huurcommissie. Het begeleiden en in goede banen leiden van de procedures is het grootste gedeelte van de werkzaamheden van het Huurteam. Er zijn verschillende procedures:

Huurverlaging

Als uit de puntentelling blijkt dat de kale huurprijs te hoog is, wordt een huurverlagingvoorstel ingediend bij de verhuurder. De verhuurder krijgt twee maanden de tijd om te reageren op het voorstel. Als de verhuurder niet akkoord gaat wordt er een procedure Huurverlaging bij de Huurcommissie gestart.

Toetsing

In de eerste 6 maanden na het aangaan van de huurovereenkomst kan getoetst worden of de kale huurprijs redelijk is. Woningen boven de liberalisatiegrens kunnen ook binnen 6 maanden getoetst worden. Als de maximale huurprijs onder deze grens ligt, kan huurder de te veel betaalde huur met terugwerkende kracht vanaf ingangsdatum van het huurcontract terugvorderen. Het dossier gaat direct naar de Huurcommissie. Deze procedure is ook in combinatie met onderhoudsgebreken mogelijk, zonder dat de verhuurder eerst op de hoogte gesteld moet worden. Woonruimte dient namelijk vrij van gebreken opgeleverd te worden.

Onderhoudsgebreken

Als er sprake is van onderhoudsgebreken waar de verhuurder niets mee doet, kan dat op basis van de ernst van het gebrek leiden tot een (tijdelijke) huurverlaging. Het Huurteam verzoekt de verhuurder om de gebreken binnen 6 weken te verhelpen. Gebeurt dit niet, dan wordt de procedure bij de Huurcommissie gestart. Deze procedure wordt vaak in combinatie met een Toetsing- of Huurverlagingsprocedure gevoerd.

All-In procedure

De verhuurder is verplicht om de kale huurprijs en de servicekosten te splitsen. Betaalt huurder een all-in huurprijs dan kan een procedure worden gestart. De verhuurder wordt verzocht om binnen drie weken voor uitsplitsing te zorgen. Mocht hieruit een verschil van mening ontstaan tussen huurder en verhuurder, dan wordt de Huurcommissie om uitspraak gevraagd.

Bezwaar huurverhoging

Als de huurder meent dat de verhuurder onterecht een huurverhoging heeft opgelegd of een hoger percentage dan wettelijk is toegestaan, kan hiertegen bezwaar worden ingediend. De verhuurder moet uiterlijk twee maanden voor ingangsdatum van nieuwe huurprijs het huurverhogingsvoorstel aan huurder hebben gestuurd. De huurder stuurt dit voorstel aan het Huurteam, wij maken bezwaar bij de verhuurder. De verhuurder moet de huurverhoging zelf afhandelen bij de Huurcommissie.

Jaarafrekening

Als een huurder servicekosten betaalt, dient de verhuurder jaarlijks een overzicht te sturen van de daadwerkelijk gemaakte kosten. Als deze jaarafrekening naar onze

overtuiging niet terecht is, wordt de verhuurder geraagd binnen drie weken de kosten te specificeren. Gebeurt dit niet dan wordt de Huurcommissie geraagd hier uitspraak over te doen.

Bijlage 3: Juridisch advies

Huurders weten het Huurteam ook te vinden in geschillen die losstaan van een procedure bij de huurcommissie en het Huurteam kan deze huurders zeer goed adviseren. Via het meldpunt wordt een toename van het aantal juridische vragen verwacht. Voor zover deze vragen niet leiden tot een woningopname en/of een vervolgtraject zal het Huurteam daarvoor kosten in rekening brengen waarbij een verschil wordt gemaakt tussen eenvoudige en kortdurende adviezen en uitgebreidere juridische adviezen waarbij een meerdere contactmomenten met huurder en verhuurder zullen plaatsvinden.



Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

C Art. 5.1 lid 1 sub c

Deze informatie betreft bedrijfs- en fabricagegegevens die vertrouwelijk aan de overheid zijn meegedeeld

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

K Art. 5.1 lid 2 sub f

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de bescherming van andere dan in art. 5.1 lid 1 sub c genoemde concurrentiegevoelige bedrijfs- en fabricagegegevens