

36 130 Regels ter bevordering van goed verhuurderschap en het voorkomen en tegengaan van ongewenste verhuurpraktijken (Wet goed verhuurderschap)

NOTA NAAR AANLEIDING VAN HET VERSLAG

Ontvangen 20 september 2022

Met belangstelling heb ik kennisgenomen van het verslag van de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken naar aanleiding van het wetsvoorstel goed verhuurderschap.

Ik dank de leden van de VVD-fractie, de D66-fractie, de CDA-fractie, de SP-fractie, de PvdA-fractie, de fractie van GroenLinks, de fractie van de ChristenUnie, de SGP-fractie en het lid van de BIJ1-fractie voor hun bijdragen.

Ik ben verheugd dat alle fracties die een bijdrage hebben geleverd aan het verslag aangeven de noodzaak van dit wetsvoorstel te onderschrijven. In deze nota wordt bij de beantwoording in beginsel de hoofdstukindeling van het verslag gevolgd. Daarbij behandel ik de vragen zoveel mogelijk in samenhang.

Inhoudsopgave

1. INLEIDING	2
2. AANLEIDING EN ACHTERGROND PROBLEMATIEK	3
3. BESTAANDE WETGEVING EN NOODZAAK VOORGESTELDE WIJZIGINGEN	8
3.1 Bestaande juridische instrumenten en mogelijkheden	10
3.2 Lacunes en noodzaak nieuw instrumentarium	14
3.3 Onderzochte en overwogen alternatieven	16
4. HOOFDLIJNEN VAN HET VOORSTEL	17
4.1 Algemene landelijke regels ter bevordering van goed verhuurderschap	18
4.1.1 Doel van de algemene regels ter bevordering van goed verhuurderschap	20
4.1.2 Inhoud en onderbouwing van de algemene regels	20
4.1.3 Handhaving van de algemene regels	20
4.2 Meldpunt	21
4.3 Vergunning voor de verhuur van reguliere woonruimte	24
4.3.1 Opzet en reikwijdte van de vergunning voor de reguliere verhuur van woonruimte	24
4.3.2 Inhoud en onderbouwing van de voorwaarden die aan de vergunning verbonden kunnen worden	26
4.4 Verhuurvergunning voor de verhuur van verblijfsruimte aan arbeidsmigranten	28
4.4.1 Doel van de vergunning voor de verhuur van verblijfsruimte aan arbeidsmigranten	28
4.4.2 Opzet en reikwijdte van de vergunning voor de verhuur van verblijfsruimte aan arbeidsmigranten	29
4.4.3 Inhoud en onderbouwing van de voorwaarden die aan de verhuurvergunning verbonden kunnen worden	31
4.5 Weigering van de verhuurvergunning	31
4.6 Intrekking van de verhuurvergunning	31

4.7 Inbeheername	32
4.7.1 Besluit tot inbeheername	33
4.7.2 Beheer in de periode van inbeheername	33
4.7.3 Beëindiging van de inbeheername	34
5. TOEZICHT, HANDHAVING EN ESCALATIELADDER	34
6. VERHOUDING TOT HOGER RECHT	36
6.1 Eigendomsrecht	37
6.2 Bescherming van de persoonlijke levenssfeer	37
7. UITVOERING EN COMMUNICATIE	38
8. FINANCIËLE GEVOLGEN	38
9. FINANCIËLE GEVOLGEN VOOR GEMEENTEN	39
10. EVALUATIE	40
11. ADVIES EN CONSULTATIE	40
11.1 Advies van en uitvoeringstoets door de Huurcommissie	40
11.2 Advies van andere partijen	41
12. INWERKINGTREDING EN OVERGANGSRECHT	41

Bijlage I Formele adviezen en uitvoeringstoetsen

1. Inleiding

De leden van de GroenLinks-fractie hebben de afgelopen jaren diverse malen aangedrongen op een effectievere aanpak van woondiscriminatie, van uitbuiting van arbeidsmigranten en van andere ongewenste praktijken door verhuurders. Het voorliggende wetsvoorstel verwelkomen zij dan ook. Deze leden ontvangen wel graag een reflectie van de regering waarom het zo lang heeft moeten duren voordat er nu dan eindelijk een wetsvoorstel ligt. Huurders, gemeenten en vele andere betrokkenen vragen al lange tijd om betere bescherming van huurders en om meer instrumenten voor gemeenten om in te grijpen bij ongewenste verhuurpraktijken. Verder vragen deze leden de regering hoe de regering het feit beziet dat deze signalen lange tijd onvoldoende werden opgevolgd.

Het wetsvoorstel goed verhuurderschap is een resultaat van de aanpak goed verhuurderschap die in 2018 gestart is in samenwerking met partijen uit het veld. Hoewel in die aanpak al snel consensus ontstond over de problemen die moesten worden aangepakt was die er niet meteen over de oplossingsrichting. Destijds is gestart met een aantal pilots in grote steden waarmee onmisbare kennis is opgedaan over de mogelijke aanpak van malafide verhuurders. Dat heeft gaandeweg geleid tot inzichten die een eerste ontwerp van het wetsvoorstel goed verhuurderschap mogelijk maakten. Het idee voor een wet is vervolgens uitgewerkt en getoetst in het veld en bij belanghebbenden, met brede maatschappelijke steun tot gevolg. De noodzaak tot een aanpak is

daarmee steeds onderkend. Voor een zorgvuldige voorbereiding van het ontwerp van het wetsvoorstel is tijd nodig geweest. Daarmee konden bijvoorbeeld ook adviezen van het Aanjaagteam Bescherming Arbeidsmigranten onder leiding van de heer Roemer worden verwerkt in het wetsvoorstel.

2. Aanleiding en achtergrond problematiek

De leden van de SP-fractie hebben kennisgenomen van de aanleiding en achtergrond van de problematiek en hebben hier nog enkele vragen over. Deze leden verzoeken de regering te reflecteren op discriminatie op basis van sociaaleconomische gronden en vragen zich af of de onder het kopje 'Algemeen' genoemde casussen voldoende aanleiding zijn om de sociaaleconomische positie van de huurder op te nemen in wet- en regelgeving om discriminatie op basis van die gronden tegen te gaan. Deze leden vragen de regering waarom de sociaaleconomische positie niet als discriminatiegrond erkend wordt. Zij verzoeken de regering hier een nadere toelichting op te geven. Deze leden vragen de regering ook om in te gaan op de vraag of discriminatie van mensen met een laag inkomen in de gemeente Rotterdam toegestaan is en zo ja op basis van welke gronden. Ook vernemen deze leden graag van de regering waarom de sociaaleconomische positie niet als ongeoorloofd onderscheid genoemd is als gevolg van het advies van het College voor de Rechten van de Mens om in de memorie van toelichting een breder palet aan voorbeelden van ongeoorloofd onderscheid op te nemen.

Wonen is een grondrecht en een voorwaarde voor een goed bestaan. De sociale huursector is in de basis bedoeld om betaalbare woningen voor lage inkomens en aandachtsgroepen toegankelijk te maken. Door de schaarste en gestegen prijzen is de beschikbaarheid van een betaalbaar huis voor steeds minder mensen vanzelfsprekend geworden. In het programma Betaalbaar wonen kunt u daarom lezen welke maatregelen ik neem om huurders meer te beschermen en woningen betaalbaar te maken en houden. Het wetsvoorstel goed verhuurderschap is daar ook onderdeel van en is erop gericht om de positie van de huurder te beschermen en ongewenste excessen zoals discriminatie, intimidatie en ongewenst verhuurdergedrag tegen te gaan.

Op dit moment geldt al dat verhuurders zich moeten houden aan de verplichtingen uit de Algemene wet gelijke behandeling (Awgb). Deze wet biedt bescherming tegen discriminatie bij onder meer het aanbieden of verlenen van toegang tot goederen en diensten door instellingen op het gebied van volkshuisvesting en bedrijven en natuurlijke personen die woonruimte aanbieden. De wet ziet op onderscheid op grond van de volgende persoonskenmerken: godsdienst, levensovertuiging, politieke gezindheid, 'ras', geslacht, nationaliteit, hetero- of homoseksuele gerichtheid en burgerlijke staat. Daarnaast is tevens de Wet gelijke behandeling op grond van handicap of chronische ziekte (Wgbh/cz) van toepassing waarmee bescherming aan mensen die gediscrimineerd worden op grond van een handicap of een chronische ziekte wordt geboden. Op grond van al deze persoonskenmerken mag in principe geen onderscheid worden gemaakt, tenzij er een wettelijke uitzondering van toepassing is. Sociaaleconomische kenmerken, zoals een laag inkomen, worden niet genoemd in de bovenbedoelde bescherming. Als er geen sprake is van een relatie met een van de wettelijk beschermde persoonskenmerken, kan de huurder die zich gediscrimineerd voelt, geen bescherming ontlenen aan de Awgb en de Wgbh/cz.

Overigens merk ik op dat het College voor de Rechten van de Mens heeft geadviseerd om een breder palet aan voorbeelden van ongeoorloofd onderscheid op te nemen, om duidelijk te maken dat het wetsvoorstel niet alleen ziet op het tegengaan van discriminatie op grond van ras of afkomst. Dit advies is als zodanig overgenomen door in diverse hoofdstukken van de memorie van toelichting een breder palet aan voorbeelden van ongeoorloofd onderscheid op te nemen.

De situatie in Rotterdam waaraan u refereert betreft de toepassing van selectieve woningtoewijzing op grond van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek (Wbmgp). Het gaat hier om artikel 8 van de Wbmgp waarbij in de huisvestingsverordening eisen kunnen worden gesteld aan de aard van het inkomen als woningzoekenden, die korter dan zes jaar in de regio wonen, zich

willen vestigen in een aangewezen wooncomplex, straat of wijk waar de leefbaarheid onder druk staat. Overigens verliep de gebiedsaanwijzing in de gemeente Rotterdam per 1 april 2022 om deze maatregel te kunnen toepassen voor 55 straten in vijf wijken. In algemene zin merk ik nog op dat selectieve woningtoewijzing op basis van de Wbmgp onderdeel uitmaakt van een brede, integrale gebiedsaanpak die een langjarige inzet vergt. Het middel wordt in uitzonderlijke omstandigheden toegepast en de inzet is met veel waarborgen omgeven. Vanwege de proportionaliteits- en subsidiariteitseis en het ingrijpende karakter van selectieve woningtoewijzing kan dit instrument ook alleen worden ingezet in aanvulling op andere maatregelen. De rechter heeft dit getoetst en geoordeeld dat de wet geen discriminatoir karakter heeft en een legitiem doel dient.

De leden van de SP-fractie vragen de regering om te reflecteren op de discriminerende 'Rotterdamwet' en aan te geven wanneer er volgens de regering wel of niet sprake is van geoorloofde discriminatie.

Bij de toepassing van selectieve woningtoewijzing op grond van artikel 8, 9 of 10 van de Wbmgp, mag geen direct onderscheid worden gemaakt op basis van godsdienst, levensovertuiging, politieke gezindheid, ras, geslacht of welke andere discriminatoire grond. Voor zover er in bepaalde gevallen mogelijk sprake zou kunnen zijn van indirect onderscheid moet dit gerechtvaardigd zijn. De maatregelen dienen een gerechtvaardigd doel en moeten geschikt zijn om dat doel te bereiken. Daarnaast moeten de maatregelen proportioneel zijn en kan het doel niet bereikt worden met minder ingrijpende maatregelen (subsidiariteit). Een gebied kan door de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening alleen worden aangewezen voor toepassing van de maatregelen, indien voldaan is aan deze eisen. De gemeenteraad moet in de aanvraag voor de gebiedsaanwijzing 'voldoende aannemelijk' maken dat aan deze eisen wordt voldaan. Bij de totstandkoming van de Wbmgp is geoordeeld dat deze wet niet in strijd is met het recht op gelijke behandeling of andere nationaal of internationaal vastgelegde grondrechten waaraan Nederland zich heeft verbonden. Ook de rechter heeft dit in meerdere individuele zaken getoetst en geoordeeld dat het beleid dat erop gericht is om de instroom van huishoudens zonder inkomen uit werk te beperken in bepaalde aangewezen gebieden geen discriminatoir karakter heeft. Dat neemt niet weg dat selectieve woningtoewijzing voor individuele woningzoekenden ingrijpende gevolgen kan hebben. Het belang van de vrijheid van vestiging moet uiteindelijk worden gewogen tegen het belang van leefbaarheid en perspectief van buurten, voor bestaande en voor nieuwe bewoners.

De leden van de SP-fractie verzoeken de regering te reflecteren op het bestaand beleid en de bestaande wet- en regelgeving die de positie van huurders verzwakken, aangezien overheden zelf ook de positie van huurders (kunnen) verzwakken. Tevens hebben deze leden nog enkele algemene vragen. Deze leden vragen de regering aan te geven welke misstanden nog meer in de weg staan aan de realisering van het recht op adequate huisvesting zoals dit onder meer gegarandeerd wordt in het Europees Sociaal Handvest, het Internationaal Verdrag inzake Economische, Sociale en Culturele Rechten en op grond van de Grondwet.

Onlangs heb ik uw Kamer de Nationale Woon- en Bouwagenda¹ en diverse programma's, waaronder het programma Betaalbaar Wonen², doen toekomen. In deze documenten heeft het kabinet een uitgebreide reflectie gegeven op onder meer de positie van huurders binnen de bestaande wet- en regelgeving en de noodzaak om deze positie te versterken – onder meer door onderhavig wetsvoorstel.

De leden van de SP-fractie vragen waarom de regering aanstuurt op een tekort van 2% van het totale woningbestand, wetende dat schaarste de positie van huurders (ernstig) kan verzwakken.

Het statistische woningtekort is een indicator van de spanning op de regionale woningmarkt. Deze indicator is onderdeel van de Primos-prognose. Bij een normale spanning op een regionale

¹ Kamerstukken II, 2021/22, 32 847, nr. 878.

² Kamerstukken II, 2021/22, 32 847, nr. 906.

woningmarkt bedraagt het statistisch woningtekort circa 2%. Een situatie van 0% tekort (complete ontspanning) kan negatieve gevolgen hebben zoals risico's op leegstand, problemen met verkoop- en verhuurbaarheid en waardedaling in kwetsbare segmenten. Daarom wordt aangestuurd op een tekort van circa 2%. Het huidige statistisch woningtekort is geraamd op 315.000 (3,9% van de woningvoorraad) in de Primos prognose 2022. In het programma Woningbouw wordt ingezet op het versneld inlopen van het woningtekort: het kabinet streeft naar 900.000 toevoegingen aan de voorraad (bruto) in de periode 2022 tot en met 2030.

Verder vragen de leden van de SP-fractie of anti-kraakbureaus ook onder dit wetsvoorstel vallen en zo nee, waarom niet, aangezien er ook vele misstanden en malafide verhuurpraktijken in die verhuurderstypes te vinden zijn, die zelfs tot het kwijtraken van een keurmerk geleid hebben. Daarom vernemen deze leden graag of alle huurders en gebruikers van een woonruimte onder de reikwijdte van het wetsvoorstel goed verhuurderschap vallen, dus inclusief bewoners die zeer precair wonen, zoals bewoners die anti-kraak wonen, en derhalve nog meer blootgesteld worden aan malafide verhuurpraktijken. Indien dit niet het geval zou zijn, verzoeken deze leden de regering om het precariaat dat nu geen of weinig bescherming geniet alsnog onder de reikwijdte van dit wetsvoorstel te brengen. Deze leden verzoeken de regering om haar antwoord nader toelichten.

Dit wetsvoorstel stelt bepaalde normen met betrekking tot het gedrag van een verhuurder of verhuurbemiddelaar en heeft betrekking op zowel de verhuur van woonruimte als op de verhuur van verblijfsruimten aan arbeidsmigranten. Ook indien ten behoeve van antikraak een (tijdelijke) huurovereenkomst wordt gesloten, valt dit onder de reikwijdte van dit wetsvoorstel. In het geval een gebruiker een woonruimte tijdelijk gebruikt en géén tegenprestatie levert voor dat gebruik (meestal de betaling van een vergoeding) is geen sprake van huur en valt het gebruik niet onder de reikwijdte van dit wetsvoorstel.

De leden van de SP-fractie willen ook graag van de regering vernemen of het afgeven van een negatieve verhuurdersverklaring ook onder de reikwijdte van dit wetsvoorstel valt en zo nee, waarom niet. Deze leden vragen of het niet aanbevelingswaardig is om de positie van huurders hieromtrent te versterken, aangezien het afgeven van een negatieve verhuurdersverklaring voor huurders vergaande negatieve consequenties met zich meebrengt.

Het afgeven van een verhuurdersverklaring valt niet onder de reikwijdte van dit wetsvoorstel. Het is echter wel toegestaan om met een verhuurdersverklaring te werken, zodat de nieuwe verhuurder weet of er misstanden bij de vorige huurrelatie hebben plaatsgevonden. Indien de huurovereenkomst is beëindigd op basis van overlast, betalingsachterstanden of het verrichten van criminele activiteiten, kan de toekomstige verhuurder hier rekening mee houden.

De leden van de SP-fractie vragen verder aan de regering of de constatering, dat de term 'malafide verhuurders' heel breed uitgelegd dient te worden, klopt en zo nee, waarom niet. Deze leden vragen de regering om aan te geven hoe deze term gedefinieerd wordt.

Een verhuurder of verhuurbemiddelaar die zijn gedrag niet aanpast, ondanks dat hij erop gewezen is dat hij handelt in strijd met de regelgeving, is in mijn ogen een 'malafide verhuurder'. In beginsel is het daarom van belang dat in de handhaving eerst gedragsherstellende sancties, zoals een waarschuwing of een last onder bestuursdwang, ingezet worden zodat een verhuurder de kans krijgt zijn gedrag aan te passen naar de norm. Indien een verhuurder na een waarschuwing of herstelsanctie zijn gedrag niet aanpast conform de geldende wet- en regelgeving is het op zijn plaats om punitieve sancties op te leggen in de vorm van een bestuurlijke boete en de openbaarmaking van de gegevens van de verhuurder.

Daarnaast vragen de leden van de SP-fractie aan de regering om de betaalbaarheid van een woning onder dit wetsvoorstel op te nemen, zodanig dat bij een langdurige en significante inkomensdaling van de huurder de verhuurder verplicht wordt gesteld om mee te werken aan een verlaging van de huurprijs indien huurder kan aantonen dat een nieuwe woning niet is gevonden. Deze leden vragen aan de regering dit nader toe te lichten.

Het doel van dit wetsvoorstel is om een landelijke norm voor goed verhuurderschap te introduceren en gemeenten bevoegdheden te geven om ongewenste vormen van verhuurderschap te voorkomen en tegen te gaan. Huurprijsregulering vindt zijn basis in andere wetten en regelingen.

Een generiek afdwingbaar recht op huurverlaging bij inkomensdaling of bij een hogere huurquote vereist dat wettelijk wordt vastgelegd wat per inkomenscategorie de maximale huurprijs is. Dat zou een grote stelselwijziging betekenen, waarin de relatie tussen toegestane huurprijs en de kwaliteit van de woning grotendeels wordt losgelaten. Ook brengt een generiek afdwingbaar recht op huurverlaging wegens inkomensdaling of huurquote het risico met zich mee dat verhuurders hun woningen alleen nog verhuren aan huishoudens met een hoger (midden)inkomen of huishoudens met een meer gegarandeerd inkomen. Het staat verhuurders vrij om op verzoek van de huurder de huur voor een periode van maximaal drie jaar te bevriezen of te verlagen, indien zij dat voor bepaalde huishoudens wenselijk vinden – bijvoorbeeld bij een inkomensdaling. De wetgeving bevat al een specifiek afdwingbaar recht op huurverlaging als het huishoudinkomen na een of meer inkomensafhankelijke hogere huurverhogingen is gedaald tot onder de bij huurverhogingen in de laatste drie jaar gehanteerde inkomensgrenzen.

De leden van de SP-fractie willen graag vernemen van de regering of een significante huurverhoging en/of het stellen van andere extra eisen na afloop van een tijdelijke huurovereenkomst onder goed verhuurderschap valt. Indien dit niet het geval is vragen deze leden of het aanbevelingswaardig is om sancties op te kunnen leggen om herhaling te voorkomen. Zij vragen de regering voorts of het enkel aanbieden van tijdelijke overeenkomsten door een verhuurder ook onder de reikwijdte van dit wetsvoorstel valt. Zo nee, dan vernemen deze leden graag of het aanbevelingswaardig is om sancties op te kunnen leggen om herhaling te voorkomen.

De door de SP-fractie genoemde voorstellen vallen niet onder de reikwijdte van dit wetsvoorstel. In het programma Betaalbaar wonen heb ik aangegeven wat mijn beleidsvoornemens zijn voor generieke tijdelijke huurovereenkomsten. Door de regulering van de middenhuur in combinatie met het dwingend maken van het woningwaarderingstelsel (wws) zal de voornaamste prikkel om generieke tijdelijke huurovereenkomsten af te sluiten worden gedempt, aangezien de aanvangshuurprijs dan niet telkens kan worden verhoogd. Reguliere huurcontracten voor onbepaalde tijd zijn de norm. In aanvulling hierop werk ik separaat (om vertraging van het onderhavige wetsvoorstel te voorkomen) aan een wetsvoorstel waarbij ik het in de Wet goed verhuurderschap mogelijk maak voor gemeenten om tijdelijke verhuur tegen te gaan in kwetsbare wijken waar de leefbaarheid onder druk staat.

Verder vragen de leden van de SP-fractie aan de regering om in te gaan op het onderdeel 'zonder opgaaf van reden een tijdelijke huurovereenkomst niet willen verlengen' en waarom dit onderdeel geen deel uitmaakt van goed verhuurderschap, aangezien verhuurders zich ook bij afloop van een tijdelijke huurovereenkomst als een goede verhuurder dienen te gedragen en het opnemen van dit onderdeel de positie van de huurder significant zal verbeteren.

In het Burgerlijk Wetboek (BW) zijn de mogelijkheden van beëindiging en verlenging van de verschillende soorten (tijdelijke) huurovereenkomsten geregeld. Zo is een verhuurder gerechtigd een tijdelijke huurovereenkomst (zijnde een huurovereenkomst met een maximale duur van twee jaar voor zelfstandige woningen) om hem moverende redenen niet te verlengen. De beëindiging van tijdelijke huurovereenkomsten is wel van verschillende waarborgen voorzien. Zo moet de verhuurder de huurder schriftelijk informeren over de dag waarop de huur verstrijkt. Dit mag hij

niet eerder doen dan drie maanden, maar uiterlijk een maand voordat de bepaalde tijd van de overeenkomst is verstreken. Indien de verhuurder deze verplichting niet nakomt, wordt de huurovereenkomst na het verstrijken van de bepaalde tijd voor onbepaalde tijd verlengd. Ik zie geen aanleiding om hier verandering in aan te brengen, mede gezien mijn inspanning om reguliere vaste huurcontracten de norm te laten zijn, als verwoord in het antwoord op de vorige vraag.

De leden van SP-fractie vragen aan de regering in hoeverre (institutionele) verhuurders zich ook dienen te gedragen conform internationale en Europese verdragen die mede toezien op het recht op behoorlijke huisvesting.

Daar waar vanuit een internationaal of Europees verdrag directe verplichtingen voortvloeien voor (institutionele) verhuurders, dienen zij zich hieraan te houden.

De leden van de SP-fractie vernemen graag van de regering in hoeverre huisuitzettingen onder de reikwijdte van dit wetsvoorstel vallen, aangezien bescherming tegen gedwongen huisuitzetting raakt aan het recht op adequate huisvesting.

Het wetsvoorstel goed verhuurderschap brengt geen wijzigingen ten opzichte van de huidige omstandigheden waaronder een huisuitzetting mag plaatsvinden. Gemeenten hebben met de inwerkingtreding van de wijziging van de Wet gemeentelijke schuldhulpverlening sinds 1 januari 2021 een actievere rol in het voorkomen van huisuitzettingen door betaalachterstanden. Alle verhuurders, zowel corporaties als andere verhuurders, moeten een signaal over de betaalachterstanden sturen naar de gemeente als een betalingsregeling en het zoeken van persoonlijk contact niet tot een oplossing heeft geleid. Gemeenten moeten de betreffende huurder vervolgens een aanbod tot schuldhulpverlening doen. Bij betalingsachterstanden kan de verhuurder de zaak aan de rechter voorleggen. De rechter zal de individuele situatie beoordelen voordat hij oordeelt of een verhuurder tot huisuitzetting over mag gaan. Ook voor een beëindiging van de huurovereenkomst wegens bijvoorbeeld overlast of criminele activiteiten is tussenkomst van de rechter noodzakelijk.

Het chanteren van een huurder door te dreigen met huisuitzetting kan een vorm van intimidatie zijn, waarop de gemeente op basis van dit wetsvoorstel wel kan handhaven.

Verder vragen de leden van de SP-fractie aan de regering of arbitraire sloop onder goed verhuurderschap valt, aangezien de Nederlandse Staat een grondwettelijke taak heeft om huurders hiertegen te beschermen en in de praktijk steeds meer voorbeelden te zien zijn die kunnen duiden op arbitraire sloop door misbruik c.q. oneigenlijk gebruik te maken van het dringend eigen gebruik. De leden verzoeken de regering haar antwoord nader toelichten.

Bij een ingrijpende operatie als sloop moeten vanzelfsprekend de belangen van de bestaande bewoners goed worden meegewogen. Bijvoorbeeld omdat zij al dan niet tijdelijk of permanent moeten verhuizen. Dat is voor bewoners, die soms al tientallen jaren in een bepaalde buurt wonen, een zeer ingrijpende gebeurtenis. Daarom zijn er wettelijke regels voor een verhuurder hoe deze in zo'n situatie moet handelen. Zo is in de Wet op het overleg huurders verhuurder (de 'Overlegwet') bepaald dat de verhuurder de huurder, de betrokken bewonerscommissie en de betrokken huurdersorganisatie op verzoek zo spoedig mogelijk schriftelijk informeert over zijn beleid en beheer dat rechtstreeks te maken heeft met de betrokken woongelegenheden en de woonomgeving daarvan. De Overlegwet bepaalt bovendien dat het recht op informatie van huurdersorganisaties en bewonerscommissies (en huurders) in ieder geval een aantal onderwerpen omvat, waaronder voorgenomen renovatie en voorgenomen sloop. Daarnaast zijn er regels over het aanbieden van vervangende woonruimte en een verhuiskostenvergoeding. Ook is bepaald dat de verhuurder moet aantonen dat er vervangende passende woonruimte voor de huurder beschikbaar is. Gezien deze reeds bestaande wettelijke waarborgen zie ik geen reden om in dit wetsvoorstel aanvullende regels te introduceren ten aanzien van sloop.

De leden van de SP-fractie vragen verder aan de regering of zij kan aangeven in hoeverre zij de adviezen van de Raad van State opgevolgd heeft, en daarbij aan te geven welke adviezen zij wel en welke adviezen zij niet overgenomen heeft inclusief de bijbehorende motivatie en in die gevallen dat de regering de adviezen wel opgevolgd heeft aan te geven op welke manier deze adviezen in het wetsvoorstel zijn verwerkt.

Bij de indiening van dit wetsvoorstel heb ik het advies van de Raad van State en het nader rapport aan uw Kamer doen toekomen.³ In dit document heb ik per advies van de Raad van State beschreven op welke wijze hier gevolg aan gegeven is.

Het lid van de BIJ1-fractie leest de afkeur van de regering als het gaat om discriminatie binnen de volkshuisvesting en de zoektocht naar een woning. De regering benoemt hierbij de recent aangetreden Nationaal Coördinator Racisme en Discriminatie (NCDR) als onderdeel van een bredere aanpak. Dit lid vraagt hoe de regering de rol en betrokkenheid van de NCDR voor zich ziet en hoe de regering verwacht hem concreet in te kunnen zetten rondom dit vraagstuk. Ook wil dit lid graag vernemen welke instrumenten en welk mandaat de regering aan de NCDR kan bieden. Verder wil dit lid weten in hoeverre de NCDR een adviserende rol krijgt als het gaat om beleid, in plaats van een vooral reactieve rol.

Op 19 september 2022 is het Nationaal Programma tegen discriminatie en racisme aangeboden aan uw Kamer. Dit programma is onder coördinatie van de NCDR opgesteld. Het is ook zijn taak om te komen tot een samenhangend programma. In het Nationaal Programma staan ook maatregelen tegen woondiscriminatie. De NCDR zal de uitvoering van het Nationaal Programma aanjagen, zal partijen verbinden en, als het nodig is, als waakhond optreden. De NCDR heeft dus geen reactieve rol, maar een coördinerende rol. De NCDR organiseert in dat kader gesprekken en expertmeetings, zal partijen oproepen tot actie en zal afspraken maken die in het volgend Nationaal Programma mogelijk hun beslag zullen vinden.

3. Bestaande wetgeving en noodzaak voorgestelde wijzigingen

De leden van de D66-fractie merken op dat privaatrechtelijk op grond van artikel 7:213 BW de huurder verplicht is om zich als een goed huurder te gedragen. Ook werknemer en werkgever (in de arbeidsrelatie) dienen zich volgens het BW als een goed werkgever en een goed werknemer te gedragen (artikel 7:611 BW). De leden vragen de regering om toe te lichten waarom met dit wetsvoorstel niet ook in het BW een verplichting tot goed verhuurderschap ontstaat.

Een verhuurder heeft op basis van bestaande wet- en regelgeving reeds diverse verplichtingen jegens huurders (en woningzoekenden). Deze verplichtingen zijn opgenomen in zowel het privaatrecht, het strafrecht als het bestuursrecht. Het opnemen van een nieuwe bepaling omtrent goed verhuurderschap in het BW zou daarom weinig toegevoegde waarde hebben. Het probleem is echter dat een woningzoekende of huurder in de praktijk veelal niet kan of durft op te komen voor zijn (reeds bestaande) rechten. Om deze reden is ervoor gekozen om juist in het bestuursrecht gemeenten de bevoegdheid te geven tot het handhaven van de basisnormen van goed verhuurderschap, alsmede om in gebieden waar de leefbaarheid onder druk staat een verhuurvergunning in te voeren.

Daarnaast vragen de leden van de D66-fractie of ook zonder opname van goed verhuurderschap in het BW de privaatrechtelijke rechtspositie van de huurder met dit wetsvoorstel wordt versterkt en zo ja, op welke wijze. Indien dit niet het geval zou zijn, vragen deze leden, of het gebruik van een term die lijkt op privaatrechtelijke termen in een zuiver bestuursrechtelijke context niet tot verwarring kan leiden.

³ Kamerstukken II, 2021/22, 36 130, nr. 4.

Het wetsvoorstel heeft als doel goed verhuurderschap te bevorderen en malafide verhuurderschap tegen te gaan. Met het wetsvoorstel wordt beoogd de positie van de huurder in den brede te versterken, onder andere door de introductie van de verplichting voor de verhuurder tot het toepassen van een objectief selectieproces, een informatieverstrekkingsplicht, de verplichting om de huurovereenkomst schriftelijk vast te leggen en, in het geval van arbeidsmigranten, de huurovereenkomst afzonderlijk van de arbeidsovereenkomst vast te leggen. Met dit wetsvoorstel wordt bovendien ook een eerste stap gezet op de bestuursrechtelijke handhaving van het woningwaarderingssstelsel (wws). Gemeenten kunnen een gebiedsgerichte verhuurvergunning voor woonruimte introduceren waaraan, in het geval van een gereguleerde zelfstandige woonruimte, een maximale huurprijs conform het wws als vergunningvoorwaarde kan worden verbonden. Hierop kunnen gemeenten handhaven.

Verder wordt iedere gemeente verplicht om een laagdrempelig meldpunt op te zetten waar woningzoekenden, huurders en andere belanghebbenden terecht kunnen met hun vragen en klachten over ongewenst verhuurgedrag. Zo kunnen huurders en woningzoekenden worden doorverwezen naar de juiste instantie of geholpen bij het aanhangig maken van een zaak bij bijvoorbeeld de Huurcommissie of andere instantie, hetgeen hun (rechts)positie versterkt. Daarnaast kunnen deze klachten ook de aanleiding zijn om bestuursrechtelijk over te gaan tot handhaving. Op grond van het wetsvoorstel kan de gemeente een verhuurder of verhuurbemiddelaar met bestuursrechtelijke handhaving ertoe bewegen om zich te houden aan de basisnormen van goed verhuurderschap.

De leden van de D66-fractie merken op dat er in de memorie van toelichting gerefereerd wordt aan de Huisvestingswet 2014. Zij vragen zich af waarom de voorgestelde wet geen onderdeel is van de Huisvestingswet 2014.

De Huisvestingswet 2014 geeft gemeenten de mogelijkheid om te sturen op woonruimteverdeling ('wie krijgt voorrang op welke woning') en woonruimtevoorraadbeheer ('het behoud en de samenstelling van de woningvoorraad'). Het doel van dit wetsvoorstel is het normeren van het gedrag van de verhuurder en verhuurbemiddelaar in relatie tot woningzoekenden en huurders. Het tegengaan en voorkomen van ongewenst verhuurgedrag heeft geen relatie met woonruimteverdeling of -voorraadbeheer; daarom is gekozen voor de introductie van een eigenstandige wet.

De leden van de PvdA-fractie vinden het wrang dat binnen de bestaande systematiek contractvrijheid boven landelijk vastgelegde regels gaat die de huurprijs reguleren. Wanneer huurders niet tijdig naar de Huurcommissie stappen bij een te hoge huur, wat vaak niet gebeurt uit angst voor represailles van de verhuurder, komt de verhuurder weg met het overtreden van landelijke regelgeving. Deze leden pleiten er nogmaals voor deze systematiek te veranderen. Deze leden vragen of de regering bereid is regelgeving aan te passen waardoor overtredingen van het wws altijd kunnen worden gecorrigeerd door de Huurcommissie en waarbij met terugwerkende kracht de correcte huurprijs gaat gelden. Indien de regering dergelijke regelgeving voorbereidt, vragen deze leden of het mogelijk is deze voorstellen op te nemen in dit wetsvoorstel. Indien de regering dit niet opneemt in dit wetsvoorstel, vragen deze leden waarom daar niet voor is gekozen. Deze leden geven aan voorstander te zijn van het afschaffen van de termijn van zes maanden bij het toetsen van aanvangshuren.

Ik herken de problematiek dat huurders niet altijd voldoende in staat zijn om in verweer te komen tegen de verhuurder, bijvoorbeeld vanwege onvoldoende doenvermogen of uit vrees om de woonruimte te verliezen. Ook kan er sprake zijn van intimidatie door de verhuurder. Ik wil daarom ook huurders ontzorgen en bereiken dat het landelijk de norm wordt dat verhuurders in de gereguleerde sector de maximale huurprijs van het wws respecteren. Ik zie het wetsvoorstel goed verhuurderschap als een eerste stap naar betere huurprijsbescherming conform het wws, door via de gebiedsgerichte verhuurvergunning gemeenten de mogelijkheid te geven hierop te gaan handhaven. Als vervolgstap heb ik, zoals ik ook in het programma Betaalbaar wonen heb

aangekondigd, wetgeving in voorbereiding om het wws landelijk dwingend te maken. Dit betreft een grote stelselwijziging die een zorgvuldig proces vraagt. Vanwege de vertraging die het voor dit wetsvoorstel zou opleveren als deze stelselwijziging hierin zou meelopen, is gekozen voor een separaat wetstraject.

3.1 Bestaande juridische instrumenten en mogelijkheden

De leden van de VVD-fractie vragen in hoeveel procent van de gevallen er sprake is van misstanden, kijkend naar de totale huurmarkt (corporaties en privaat). Deze leden vragen of de regering kan specificeren in hoeveel gevallen en/of situaties de misstanden betrekking hebben op onredelijke huurprijzen. Verder willen deze leden vernemen of de regering kan specificeren in hoeveel gevallen en/of situaties de misstanden betrekking hebben op achterstallig onderhoud.

Hoewel er geen landelijke cijfers beschikbaar zijn over hoe vaak misstanden, zoals achterstallig onderhoud, voorkomen, zijn er wel veel (regionale) onderzoeken, cijfers en nieuwsrapportages beschikbaar die misstanden overal in het land in kaart brengen. Zo blijkt, ter illustratie, uit onderzoek van het huurteam in Utrecht uit 2020⁴ dat bij 422 van de 457 huurprijscontroles (96,7%) is geconstateerd dat er één of meerdere redenen zijn waarom de huurprijs op basis van de huurprijsregelgeving aangepast moet worden. Ook heeft dit huurteam in hetzelfde jaar 61 meldingen van intimidatie en bedreiging ontvangen. Uit nader onderzoek⁵ in Utrecht blijkt dat intimidatie en bedreiging door verhuurders in veel verschillende vormen voorkomt. De gemeente Den Haag⁶ heeft in haar handhaving geconcludeerd dat er veel mis is in de particuliere huursector. In meerdere gevallen bleek de huur structureel veel hoger ten opzichte van het wws en het onderhoud van woningen matig tot slecht. Het huurteam van de gemeente Schiedam⁷ ziet dat er regelmatig sprake is van huisjesmelkersgedrag, waarbij te hoge huren worden gevraagd, het onderhoud niet in orde is en huurovereenkomsten onwettige bepalingen bevatten. Uit een onderzoek dat gedaan is in Carnisse (Rotterdam)⁸ blijkt dat betaalbaarheid van de particuliere sociale voorraad onder druk staat; regelmatig geven particuliere verhuurders aan het wws links te laten liggen en zich te baseren op de marktprijs. Als gevolg hiervan bleek 64% van de huurders een te hoge huur te betalen. In de helft van de gevallen was dat €100 tot €300 per maand te veel. Eveneens was er in 55% van de gevallen sprake van achterstallig onderhoud in de woning.

Daarnaast zijn er cijfers en onderzoeken beschikbaar over discriminatie. Op basis van de jaarlijkse monitor discriminatie bij woningverhuur⁹ die uw Kamer 29 juni jl. heeft ontvangen, kan worden geconcludeerd dat er in Nederland nog steeds sprake is van structurele ongelijke behandeling van mensen met een niet-Nederlands klinkende naam. Ook volgt uit de resultaten dat mensen met een niet-Nederlands klinkende naam met name buiten de vier grootste steden van Nederland structureel minder kans hebben om uitgenodigd te worden voor een bezichtiging van een huurwoning. Dit wil overigens niet zeggen dat geen ongelijke behandeling plaatsvindt binnen de vier grootste steden.

De leden van de VVD-fractie lezen dat voorbeelden en ervaringen uit grote steden zoals Utrecht, Den Haag, Schiedam en Rotterdam worden aangehaald. Deze leden vragen de regering in hoeverre de noodzaak van dit wetsvoorstel alleen betrekking heeft op de grotere gemeenten en steden.

⁴ «Jaarrapportage Huurteam Utrecht, januari 2020 t/m december 2020», februari 2021, pagina 6 ev. als bijlage bij de Raadsbrief gemeente Utrecht Jaarrapportage 2020 Huurteam Utrecht, 21 mei 2021 zie: <https://ris2.ibabs.eu/Reports/ViewListEntry/Utrecht/39e9740c-b5be-442f-b243-346cdb35103c>.

⁵ «Intimidatie en bedreiging door verhuurders. Onderzoek naar de aard, grootte en de gevolgen van intimidatie en bedreiging», Afdeling Onderzoek & Advies, gemeente Utrecht, mei 2021.

⁶ Jaarplan VTH Den Haag 2021, gemeente Den Haag, Dienst Stedelijke Ontwikkeling, Vergunningen & Toezicht 26 januari 2021, pag. 7.

⁷ «Uitvoeringsplan aanpak complexe woonoverlast» gemeente Schiedam en «Aanpak Woonoverlast Evaluatie 2019 en Uitvoeringsprogramma 2020–2021» gemeente Schiedam, pag. 15 ev.

⁸ «(Ver)huren in Carnisse: Een casestudy naar de huur en verhuur van woningen in Carnisse in 2018–2019», gemeente Rotterdam, 30 november 2019, pagina 25 ev. zie: https://rotterdam.raadsinformatie.nl/document/8313357/1/s19bb024821_3_49194_tds.

⁹ <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/documenten/brieven/2022/06/29/kamerbrief-bij-monitor-discriminatie-bij-woningverhuur>

Deze leden vernemen graag of het ook bij de regering bekend is dat er misstanden plaatsvinden in kleine steden en dorpen.

Ook in kleinere steden en dorpen vinden er misstanden plaats bij de verhuur van woon- of verblijfsruimte. De algehele schaarste en krapte op de woningmarkt zorgt ervoor dat excessen toenemen en dat de positie van huurders is verzwakt. De schaarste en krapte is begonnen in steden, maar geldt inmiddels voor heel Nederland. Uit de pilots goed verhuurderschap¹⁰ die uitgevoerd zijn in verschillende gemeenten in Nederland blijkt dat het een wijdverspreid probleem is dat zich niet alleen in de grote steden afspeelt. Eveneens is dit wetsvoorstel gericht op het verbeteren van de huisvesting voor arbeidsmigranten. Zij zijn op diverse plekken gehuisvest in Nederland, niet alleen in grotere steden, maar ook op het platteland in de nabijheid van hun werk.

De leden van de VVD-fractie vragen de regering hoe de geschetste misstanden zich verhouden tot eigenaarschap. Zij vernemen graag hoeveel procent van de misstanden zich voordoen in de corporatiesector, hoeveel procent van de misstanden zich voordoen bij bedrijfsmatige verhuurders in de private markt en hoeveel procent van de misstanden zich voordoen bij particuliere verhuurders.

Misstanden kunnen zich voordoen bij zowel particuliere en bedrijfsmatige verhuurders, als bij corporaties. Daarom ziet dit wetsvoorstel op alle verhuurders, omdat de rechtsbescherming van de huurder niet afhankelijk mag zijn van het type verhuurder.

De leden van de D66-fractie merken op dat er al een strafrechtelijk verbod is op discriminatie en intimidatie, maar dat wordt gesteld dat het voor gemeenten vrijwel onmogelijk is om op te treden tegen verhuurders die intimideren en discrimineren op het moment dat zij dit tegenkomen in het kader van hun handhaving, simpelweg, omdat zij hier geen bevoegdheden toe hebben. Deze leden vragen zich daarom af waarom er niet voor is gekozen discriminatie in het voorliggende wetsvoorstel op te nemen. Deze leden vragen waarom daar bij intimidatie wel is voor gekozen.

In artikel 2, tweede lid, onderdeel a, van het wetsvoorstel is opgenomen dat verhuurders en verhuurbemiddelaars zich dienen te onthouden van iedere vorm van ongerechtvaardigd onderscheid. Daarbij krijgen zij voorts de plicht dit te doen door het hanteren van een heldere en transparante selectieprocedure, het gebruiken en communiceren van objectieve selectiecriteria bij het openbaar aanbieden van de woon- of verblijfsruimte en het motiveren van de keuze voor de gekozen huurder aan de afgewezen kandidaat-huurder(s). Gemeenten kunnen hierop handhaven.

De leden van de GroenLinks-fractie ontvangen graag van de regering in een overzichtelijk schema de huidige wettelijke bevoegdheden en de nieuwe bevoegdheden die de regering met dit wetsvoorstel wil introduceren.

In hoofdstuk 3 van de memorie van toelichting is een overzicht gegeven van het huidige wettelijke instrumentarium. Ter verduidelijking is in onderstaand schema weergegeven welke bevoegdheden gemeenten reeds hebben ten aanzien van verhuur van woon- en verblijfsruimte en welke bevoegdheden hier met het wetsvoorstel goed verhuurderschap op dit gebied aan worden toegevoegd.

Onderdeel	Huidige bevoegdheden	Wetsvoorstel goed verhuurderschap
<i>Handhaving op het gedrag van verhuurders en</i>	Momenteel hebben gemeenten geen bevoegdheden om te handhaven op het gedrag van	Met dit wetsvoorstel krijgen gemeenten de bevoegdheid om

¹⁰ <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/goed-verhuurderschap/pilots-goed-verhuurderschap>

<i>verhuurbemiddelaars in relatie tot huurders en woningzoekenden</i>	verhuurders en verhuurbemiddelaars in relatie tot huurders en woningzoekenden.	bestuursrechtelijk te handhaven op het gedrag van verhuurders en verhuurbemiddelaars in relatie tot huurders en woningzoekenden.
<i>Huur(prijs)bescherming</i>	De gemeenten hebben geen bevoegdheden op het gebied van huurbescherming en huurprijsbescherming.	Gemeenten kunnen een verhuurvergunning instellen in gebieden waar de leefbaarheid onder druk staat. Aan de vergunning kan als voorwaarde de maximale huurprijs van een gereguleerde zelfstandige woning op basis van het wws verbonden worden. Gemeenten handhaven hierop.
<i>Strafrechtelijk verbod op discriminatie en intimidatie</i>	Gemeenten hebben geen bevoegdheid om op te treden tegen discriminatie en intimidatie.	Het wetsvoorstel goed verhuurderschap creëert een algemene basisnorm waar alle verhuurders en verhuurbemiddelaars zich aan moeten houden. Onderdeel hiervan zijn maatregelen om discriminatie en intimidatie te voorkomen. Gemeenten handhaven hierop.
<i>Regels omtrent het bouwen, de staat en het gebruik van bouwwerken met betrekking tot onder andere de gezondheid of veiligheid.</i>	De Woningwet en het Bouwbesluit 2012 bevatten voorschriften omtrent onder meer de gezondheid en veiligheid van gebouwen (waaronder ook woon- en verblijfsruimten worden verstaan). Gemeenten moeten hierop handhaven.	Aanvullend op de reeds bestaande bevoegdheden kunnen gemeenten in de verhuurvergunning voor de verhuur van woonruimte eisen stellen die betrekking hebben op het opstellen en uitvoeren van een onderhoudsplan.
<i>Woonruimtevoorraadbeheer en woonruimteverdeling</i>	De Huisvestingswet 2014 biedt mogelijkheden om onder meer in het kader van het woonruimtevoorraadbeheer ongewenste vormen van bewoning en wijzigingen in de woonruimtevoorraad tegen te gaan. Onlangs is in die Wet een bestuurlijke boete voor recidive opgenomen om onder	Het wetsvoorstel regelt geen aanvullende instrumenten van woonruimtevoorraadbeheer of woonruimteverdeling. Wel kan een verhuurvergunning uitsluitend worden verkregen indien de

	<p>meer woonfraude tegen te gaan.</p> <p>Per 1 januari 2022 kunnen gemeenten op basis van de Huisvestingswet 2014 ook gebieden aanwijzen waarin het verhuren van een gekochte woning vergunning-plichtig is.</p>	<p>verhuurder de noodzakelijke vergunningen heeft op basis van de Huisvestingwet 2014.</p>
<i>Huisvesting Arbeidsmigranten</i>	<p>Er zijn geen specifieke wettelijke instrumenten die zich richten op de huisvesting van arbeidsmigranten. Wel hebben gemeenten op basis van het ruimtelijke ordeningsinstrumentarium een aantal bevoegdheden die in dit kader relevant zijn, zoals het bestemmingsplan en de afwijkingsvergunning. Ook is de bouwregelgeving van toepassing op de gebouwen waarin arbeidsmigranten gehuisvest worden. Gemeenten zien hierop toe.</p>	<p>In het wetsvoorstel goed verhuurderschap worden algemene landelijke regels gesteld voor alle verhuurders, alsmede landelijke regels die alleen gelden voor verhuurders van verblijfsruimten aan arbeidsmigranten. Deze voorschriften verbeteren de positie van de arbeidsmigranten. Verder kunnen gemeenten een verhuurvergunning voor de verhuur van verblijfsruimten aan arbeidsmigranten instellen.</p> <p>Aan de verhuurvergunning voor de verhuur van verblijfsruimte kunnen gemeenten voorwaarden verbinden die zien op de kwaliteit van de huisvesting.</p>

Het lid van de BIJ1-fractie ziet dat er veel gewezen wordt naar de Huurcommissie ter bescherming van huurders en wil daar graag een aantal vragen over stellen. Heeft de regering nagedacht hoe de gang naar de Huurcommissie getoetst kan worden op toegankelijkheid/ laagdrempeligheid? Dit lid vraagt of de regering in gesprek is met ervaringsdeskundigen om te kijken wat eventuele drempels zijn die mensen er momenteel van weerhouden op deze manier hun recht te zoeken. Indien dit overleg al plaatsvindt, wil dit lid graag vernemen op welke manier(en) de regering denkt hier verbetering in te kunnen bewerkstelligen.

De Huurcommissie monitort doorlopend de laagdrempeligheid van haar dienstverlening. In dit opzicht loopt regulier contact met stakeholders, waaronder gemeenten, de Woonbond, verhuurderspartijen en huurteams. Huurders krijgen na een uitspraak een uitnodiging om mee te doen aan het doorlopende klanttevredenheidsonderzoek van de Huurcommissie. Daarnaast worden ook andere signalen uit bijvoorbeeld zittingen, klachten of contact met het telefoonteam van de Huurcommissie gebruikt om de dienstverlening te verbeteren. Momenteel wordt in het kader van de evaluatie van de Wet verdere modernisering Huurcommissie en introductie verhuurderbijdrage onderzocht hoe de regelgeving omtrent de Huurcommissie verbeterd kan worden. Een belangrijk aspect hiervan is de laagdrempeligheid van de Huurcommissie. Onderdeel van de evaluatie is ook

een enquête onder huurders en verhuurders over hun ervaringen met de Huurcommissie en eventuele verbeterpunten. Nadat de evaluatie is afgerond zal ik, op punten waar ik dit nodig acht, separaat een voorstel doen om de laagdrempeligheid van de Huurcommissie te verbeteren.

3.2 Lacunes en noodzaak nieuw instrumentarium

De leden van de VVD-fractie hebben kennisgenomen van de lacunes ten aanzien van de bestaande regelgeving en de nieuwe regelgeving. Om de problematiek aan te pakken, moeten gemeenten over voldoende ambtelijke capaciteit beschikken. Deze leden vernemen graag hoe de regering eraan gaat bijdragen dat gemeenten voldoende ambtelijke capaciteit hebben.

Ik ben het met de leden van de VVD-fractie eens dat gemeenten over voldoende ambtelijke capaciteit moeten beschikken om de problematiek aan te pakken. Daarom is op grond van artikel 2 van de Financiële-verhoudingswet een onderzoek uitgevoerd (het artikel 2-onderzoek) om de financiële gevolgen van het wetsvoorstel voor gemeenten in kaart te brengen. Op basis van de uitkomsten van dit onderzoek stelt het Rijk middelen ter beschikking om gemeenten financieel te ondersteunen bij de implementatie en uitvoering van het wetsvoorstel. De financiering bestaat uit een incidentele bijdrage van €9,2 miljoen in 2023 voor de eenmalige kosten die gemeenten maken als gevolg van de invoering van de landelijke regels en het instellen van het meldpunt. Daarnaast bestaat de financiering uit een structurele bijdrage van €12,4 miljoen per 2023 voor de structurele kosten als gevolg van het handhaven van de landelijke algemene regels en het meldpunt.

De leden van de D66-fractie merken op dat wordt gesteld dat het feit dat huurders zelf in het verweer moeten komen om hun recht te halen tegen verhuurders wordt gezien als een lacune in de bestaande wetgeving. Deze leden sluiten zich hierbij aan. Echter, volgens deze leden, lijkt het erop dat gemeenten in het wetsvoorstel dat nu voorligt alleen de mogelijkheid krijgen om misstanden te onderzoeken na een melding van een huurder. Vanwege de soms precaire verhoudingen tussen huurder en verhuurder, vragen deze leden of een gemeente een onderzoek kan instellen naar een verhuurder op het moment dat er signalen binnenkomen van ongewenst verhuurgedrag (bijvoorbeeld van de Huurcommissie), zonder dat er een officiële melding van een huurder is gedaan.

Gemeenten kunnen inderdaad ook uit eigen beweging handhaven op de naleving van de regels in dit wetsvoorstel. De handhaving is dus niet louter afhankelijk van meldingen. Wel maakt het meldpunt het gemakkelijk(er) voor huurders en andere belanghebbende partijen om misstanden te melden. Ook zullen meldingen bij het meldpunt een signaal kunnen zijn om misstanden aan te pakken. De gemeente kan er echter ook voor kiezen om steekproefsgewijs of op basis van een risicogerichte aanpak uit eigen beweging te handhaven, bijvoorbeeld als onderdeel van een integrale aanpak van het bouw- en woningtoezicht.

De leden van de SP-fractie vragen de regering hoe arbeidsmigranten c.q. huurders in het algemeen beschermd worden als panden worden gesloten in verband met verschillende veiligheidssituaties. Deze leden vragen of de regering hierbij kan aangeven hoe dit wetsvoorstel aan de versterking van de positie van deze huurders bijdraagt.

Er zijn meerdere redenen waarbij het noodzakelijk kan zijn om een woning al dan niet tijdelijk te sluiten. Zo kan een gebouw onder meer gesloten worden indien door gedragingen in de woning de openbare orde rond de woning wordt verstoord¹¹. Ook kan een woning op basis van de Opiumwet gesloten worden indien er verboden middelen worden verkocht, afgeleverd of verstrekt dan wel daartoe aanwezig zijn.¹² Hoewel een sluiting noodzakelijk kan zijn voor het herstel van de openbare orde en de bescherming van het woon- en leefklimaat, moet de burgemeester bij het

¹¹ Artikel 174a van de Gemeentewet.

¹² Artikel 13b van de Opiumwet.

nemen van een dergelijk besluit altijd de evenredigheid van de maatregel meewegen.¹³ Daarbij speelt niet alleen de verwijtbaarheid van de bewoner ten aanzien van de verboden handeling, maar ook persoonlijke omstandigheden als de medische situatie¹⁴ van de bewoner een rol.

Daarnaast kan een gebouw ook worden gesloten indien herhaaldelijke overtreding van bouwregelgeving een bedreiging vormt voor de leefbaarheid of een gevaar is voor de gezondheid of de veiligheid.¹⁵ Op basis van artikel 13b en volgende van de Woningwet kan echter worden overwogen om de woning niet te sluiten, maar deze in beheer te geven aan een derde. Bij het in beheer geven van zo'n woning is het mogelijk dat de huurder in de woning blijft, maar de eigenaar beperkt wordt in zijn eigendomsrecht tot de overtreding ongedaan is gemaakt. Deze vorm van in beheer geven, heeft ook model gestaan voor de inbeheername op basis van dit wetsvoorstel. In het kader van dit wetsvoorstel mag een huurder die geconfronteerd wordt met ongewenst gedrag van de verhuurder niet hierdoor zijn woning verliezen. Daarom is in dit wetsvoorstel ook opgenomen dat burgemeester en wethouders verplicht zijn om over te gaan tot inbeheername indien een verhuurvergunning wordt ingetrokken en het gebouw op het moment van de intrekking verhuurd is. Dit draagt bij aan de positie van de betreffende huurders.

De leden van de SP-fractie vragen verder of de regering kan aangeven in hoeverre er mechanismen in dit wetsvoorstel ingebouwd zijn, zodat huurders, die nu ook al in de praktijk hun woonruimte verliezen als gevolg van handhaving, een alternatieve woonruimte aangeboden krijgen zodat deze huurders niet dakloos worden (gemaakt). Deze leden vragen aan de regering om hier uitgebreid op in te gaan.

Dit wetsvoorstel is zo ingericht dat er als gevolg van handhaving geen sprake is van een onredelijk risico op dakloosheid. Zo kan het in bepaalde situaties bijvoorbeeld noodzakelijk zijn een verhuurvergunning in te trekken, omdat een verhuurder na meerdere overtredingen en bestuursrechtelijke sancties nog steeds zijn gedrag niet heeft aangepast naar de norm. Indien de betreffende woonruimte in een dergelijk geval in bewoonde staat is, schrijft dit wetsvoorstel voor dat de gemeente verplicht is tot inbeheername van de woning. Dit zorgt ervoor dat de huurder beschermd is, omdat de huurder zijn woning kan behouden en dus niet dakloos wordt.

De leden van de SP-fractie vragen de regering of het klopt dat een gemeente die besluit de verordening 'goed verhuurderschap' niet in te voeren daarmee zichzelf berooft van de rechtsmiddelen voor het aanpakken van foute verhuurders. Indien dit het geval zou zijn, vragen deze leden waarom de regering geen landelijke wet- en regelgeving invoert zodat foute verhuurders te allen tijde in alle gemeenten kunnen worden aangepakt zodat deze foute verhuurders niet naar een andere gemeente uitwijken waar de verordening niet ingevoerd is. Verder vragen deze leden de regering in haar antwoord het verwachte waterbedeffect op te nemen.

Dit wetsvoorstel introduceert, in de vorm van landelijke algemene regels, de door de leden van de SP-fractie bedoelde landelijke wet- en regelgeving die ervoor zorgt dat foute verhuurders te allen tijde in alle gemeenten kunnen worden aangepakt als hun gedrag strijdig is met deze regels. In aanvulling hierop kan de gemeenteraad in het geval van lokale leefbaarheidsproblematiek besluiten om een gebiedsgerichte verhuurvergunning verplicht te stellen. Hiermee kan het extra eisen stellen aan verhuurders en in bepaalde gevallen de verhuurvergunning intrekken. Het toezicht en de handhaving van de vergunningplicht en de naleving van de voorwaarden die aan de vergunning zijn verbonden, is eveneens een bevoegdheid van de gemeente.

Om een waterbedeffect te voorkomen verplicht het wetsvoorstel burgemeester en wethouders om overleg te voeren met burgemeester en wethouders van de overige gemeenten die deel uitmaken

¹³ Conclusie over de evenredigheidstoets door de bestuursrechter die de staatsraden advocaat-generaal Wattel en Widdershoven hebben genomen op verzoek van de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ECLI:NL:RVS:2021:1468).

¹⁴ ECLI:NL:RBOBR:2021:5222.

¹⁵ Artikel 17 van de Woningwet.

van de woningmarktregio bij de voorbereiding van de vaststelling of wijziging van een verhuurverordening. Dit heeft tot doel om te borgen dat ook rekening gehouden wordt met de bredere impact van het verplicht stellen van een verhuurverordening. Daarnaast zijn burgemeester en wethouders verplicht om de gegevens van malafide verhuurders en verhuurbemiddelaars openbaar te maken, waardoor het voor omliggende gemeenten inzichtelijk wordt wie het betreft.

3.3 Onderzochte en overwogen alternatieven

De leden van de VVD-fractie lezen dat in het kader van de pilots met brancheverenigingen van verhuurbemiddelaars en verhuurders is gekeken naar de mogelijkheden van nadere zelfregulering. In de memorie van toelichting staat dat is gebleken dat de organisatiegraad van met name verhuurbemiddelaars en particuliere verhuurders laag is, waardoor het effect onvoldoende zou zijn en niet zou leiden tot een oplossing. Deze leden vragen welke verklaringen de regering heeft voor deze lage bereidwilligheid. Deze leden vernemen graag of de regering mogelijkheden ziet om een vorm van zelfregulering in de toekomst alsnog te stimuleren. Deze leden lezen dat zelfregulering van de sector ook onderzocht is en vernemen graag welke argumenten er zijn om deze vorm van handhaving niet nader uit te werken.

In de aanpak goed verhuurderschap en de pilots is vanaf het begin gekeken naar zelfregulering en hoe dit gestimuleerd kan worden als onderdeel van de totale aanpak. Misstanden zijn immers ook voor de sector onwenselijk omdat dit tot imago- en omzetschade leidt. In bestuurlijk overleg met partijen¹⁶ is gekeken naar hun bestaande praktijken zoals gedragscodes, tuchtrecht, voorwaarden, opleidingen, handboeken en andere instrumenten. Daarnaast zijn er uitbreidingen gedaan door bovengenoemde partijen en blijf ik met hen in gesprek om de excessen op de huurmarkt tegen te gaan. Tegelijkertijd constateer ik dat een deel van de sector niet is georganiseerd. Zelfstandig opererende partijen ontgaat de aandacht die het georganiseerde deel van de sector geeft aan goed verhuurderschap. Daar bovenop komt dat de onderliggende problematiek, zoals huisjesmelkerij, van dien aard is dat minder vrijblijvende maatregelen niet geschuwd moeten worden en zo georganiseerd dienen te worden dat ze direct een groot bereik hebben. Herhaaldelijke of zware excessen moeten serieus worden gesanctioneerd. In de pilots is ook geconcludeerd dat uitbreiding van het handhavingsinstrumentarium nodig is om deze excessen tegen te gaan. Dit alles tezamen heeft geleid tot het wetsvoorstel goed verhuurderschap. Ook nadat het wetsvoorstel is aangenomen blijf ik met alle partijen, waaronder de verhuurpartijen, in overleg over een soepele implementatie.

De leden van de SP-fractie vragen de regering waarom er niet voor gekozen is om bij tijdelijke huurovereenkomsten huurders in staat te stellen de aanvangshuurprijs tot twee jaar na afloop van een tijdelijke huurovereenkomst bij de Huurcommissie te kunnen laten toetsen, als extra maatregel om huurders nog beter te beschermen.

Bij aanvangshuurprijsstoetsing doet de Huurcommissie uitspraak over de maximale huurprijs ten tijde van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst. Daarbij wordt gekeken naar de kwaliteit en de onderhoudssituatie van de woning. Met het verstrijken van de tijd wordt het steeds moeilijker om eenduidig te achterhalen wat de kwaliteit en de onderhoudssituatie van de woning bij aanvang van de overeenkomst was en welke verbeteringen in de tussentijd hebben plaatsgevonden. Voor reguliere huurovereenkomsten geldt daarom een termijn van zes maanden na aanvang van de huurovereenkomst om de aanvangshuurprijs te laten toetsen. Voor tijdelijke overeenkomsten van maximaal twee jaar is deze termijn verlengd tot maximaal zes maanden na afloop van de huurovereenkomst, om huurders met een dergelijke overeenkomst meer rechtszekerheid te bieden. Een verdere verlenging van deze termijn zou echter het gevolg hebben dat toetsing door de Huurcommissie nauwelijks meer uitvoerbaar is.

¹⁶ NVM, VBO, Vastgoed Belang, VGM NL en IVBN.

De leden van de GroenLinks-fractie vragen de regering om in een overzicht aan te geven welke mogelijke maatregelen de regering heeft overwogen die nog verder gaan dan de huidige voorgestelde maatregelen.

Alle door het kabinet overwogen alternatieven zijn omschreven in hoofdstuk 3.3 van de memorie van toelichting bij het wetsvoorstel.

4. Hoofddlijnen van het voorstel

De leden van de GroenLinks-fractie lezen een aantal goede verbeteringen in het wetsvoorstel. Deze leden missen echter ook nog wel een aantal relevante zaken. Goed verhuurderschap betekent wat hen betreft ook dat een verhuurder een woning verhuurt die goed geïsoleerd is. Dit is niet alleen in het belang van het tegengaan van energieverstopping, dit is ook in het belang van een comfortabele woning waarbij huurders geen onnodig hoge kosten hoeven te maken. Zij lezen hierover echter geen maatregelen in het wetsvoorstel. Graag ontvangen deze leden daarom een reactie van de regering hierop. Deze leden vragen de regering waarom een fatsoenlijk geïsoleerd huis niet onder het begrip van goed verhuurderschap wordt geschaard.

Ik ben het met de leden van de GroenLinks-fractie eens dat het van groot belang is om slecht geïsoleerde woningen uit te faseren. Ik zal vóór het wetgevingsoverleg op 7 november 2022 de Tweede Kamer schriftelijk informeren over de uitvoering van de motie Kuiken c.s.¹⁷ om huurders van woningen met slechte isolatie een afdwingbaar recht te geven op een stevige huurverlaging. Zoals naar aanleiding van deze motie werd aangegeven tijdens de algemene politieke beschouwingen op 22 september 2022 zal mijn uitgangspunt zijn om deze motie uit te werken in het wws door bij de woningen met de labels E, F en G huurpunten in mindering te brengen. Het voorliggend wetsvoorstel voorziet vervolgens in een mogelijkheid voor gemeenten een vergunning te vereisen met de voorwaarde dat de verhuurder een zelfstandige gereguleerde huurwoning verhuurt voor een prijs die niet hoger is dan de maximale prijs op basis van het wws met de daarin verwerkte puntenvermindering voor de labels E, F en G huurpunten.

De leden van de GroenLinks-fractie hebben voorts een vraag over het feit dat de Huurcommissie wel een huurverlaging kan vaststellen, maar verhuurders niet kan sanctioneren. Daarom vragen deze leden hoe dit wetsvoorstel ervoor gaat zorgen dat verhuurders die regelmatig door de Huurcommissie in het ongelijk worden gesteld wegens slecht verhuurderschap ook door de betreffende gemeente worden gesanctioneerd.

De uitspraken van de Huurcommissie zijn openbaar en worden ook gepubliceerd in het openbaar register van de Huurcommissie. De Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte bepaalt tevens in artikel 37 dat een afschrift van een uitspraak wordt gezonden aan burgemeester en wethouders van de gemeente waarin de woonruimte is gelegen, indien in die uitspraak wordt vastgesteld dat een woonruimte een of meer gebreken vertoont die het woongenot ernstig schaden. Gemeenten kunnen deze uitspraken daardoor gebruiken als signalen bij de handhaving van dit wetsvoorstel. Overigens kent de Huurcommissie geen sanctionerende bevoegdheid, maar kan zij wel een uitspraak doen over de maximale huurprijs en een verhuurder veroordelen tot het betalen van leges. Voor twee soorten geschillen, waaronder aanvangshuurprijsstoetsing, kan de Huurcommissie hogere leges opleggen als de verhuurder de afgelopen jaren vaker in het ongelijk is gesteld. Ik onderzoek op het moment of een uitbreiding van deze regeling voor hogere leges wenselijk is.

De leden van de GroenLinks-fractie lezen dat dit wetsvoorstel niet gaat gelden in Caribisch Nederland. Dat vinden zij teleurstellend omdat ook aldaar goed verhuurderschap de norm moet zijn. Daarom vragen deze leden wat de regering concreet doet om goed verhuurderschap ook op Bonaire, Sint-Eustatius en Saba te waarborgen. Deze leden vragen de regering om een nader beeld schetsen van het huidige instrumentarium op de eilanden om huurders te beschermen tegen ongewenst gedrag van verhuurders.

¹⁷ Kamerstukken II 2021/22, 36200, nr. 26.

Het huidige instrumentarium in Caribisch Nederland is niet vergelijkbaar met het bestaande handavingsinstrumentarium in Europees Nederland. Alleen op Bonaire is een Huurcommissie ingesteld en is een woningwaarderingssstelsel aangenomen. In Caribisch Nederland is het dan ook zaak eerst te komen tot instrumentarium dat vergelijkbaar is met bestaand handavingsinstrumentarium in Europees Nederland. Binnenkort zal ik uw Kamer de beleidsagenda Volkshuisvesting en ruimtelijke ordening voor Caribisch Nederland doen toekomen. In die beleidsagenda zijn maatregelen opgenomen om een handavingsinstrumentarium te creëren dat vergelijkbaar is met het huidige instrumentarium in Europees Nederland.

De leden van de SGP-fractie constateren dat de invulling van diverse instrumenten die met dit wetsvoorstel geïntroduceerd worden aan gemeenten wordt overgelaten. Deze leden onderstrepen de vrijheid die gemeenten moeten hebben en houden om hun beleid lokaal vorm te geven. Deze vrijheid kan in dit geval echter ook nadelen hebben. Grote verschillen tussen gemeentelijk beleid kan grote impact hebben op de regionale woningmarkt en wellicht ook op de woningmarkt als geheel. Daarnaast kan beleid snel wijzigen door wisselende samenstellingen van bijvoorbeeld colleges. Deze leden vragen hoe de regering deze twee aspecten ziet. Daarnaast vragen deze leden hoe de regering gaat voorkomen dat deze regelgeving steeds wijzigt. Ook vernemen de leden graag hoe wordt voorkomen dat beleid in een bepaalde gemeente grote negatieve gevolgen heeft voor andere (omliggende) gemeenten. Ten slotte vragen deze leden of gemeenten verplicht zijn om bij de invulling van lokaal beleid ook oog te houden voor de bredere impact.

Dit wetsvoorstel introduceert, in de vorm van landelijke algemene regels, landelijke wet- en regelgeving die ervoor zorgt dat foute verhuurders te allen tijde in alle gemeenten kunnen worden aangepakt als hun gedrag strijdig is met deze regels. In aanvulling hierop kan de gemeenteraad in het geval van lokale leefbaarheidsproblematiek besluiten om een gebiedsgerichte verhuurvergunning in te stellen. Tegen deze achtergrond onderschrijf ik de constatering van de leden van de SGP-fractie dat lokaal beleid snel kan wijzigen door wisselende samenstellingen van bijvoorbeeld colleges. Hoewel dit effect niet geheel te voorkomen is – dit is immers inherent aan onze staatsrechtelijke inrichting – beoog ik dit effect zo klein mogelijk te maken. Bijvoorbeeld door het uniformeren van de landelijke regels van goed verhuurderschap, waarbij het voor gemeenten niet mogelijk is om lokaal andere of aanvullende regels in te stellen. Daarnaast zijn ook de voorwaarden die aan de verhuurvergunning verbonden kunnen worden landelijk geüniformeerd, waardoor het niet mogelijk is om lokaal andere of aanvullende voorwaarden aan de vergunning te verbinden. Ook onderschrijf ik de constatering van de SGP-leden dat het instellen van een lokale verhuurverordening impact kan hebben voor andere (omliggende) gemeenten. Daarom verplicht het wetsvoorstel burgemeester en wethouders om overleg te voeren met burgemeester en wethouders van de overige gemeenten die deel uitmaken van de woningmarktregio bij de voorbereiding van de vaststelling of wijziging van een verhuurverordening. Dit heeft tot doel om te borgen dat ook rekening gehouden wordt met de bredere impact van het instellen van een verhuurverordening.

4.1 Algemene landelijke regels ter bevordering van goed verhuurderschap

De leden van de D66-fractie merken op dat er in het wetsvoorstel een scheidslijn wordt gemaakt tussen verhuurders en verhuurbemiddelaars. Deze leden zijn echter van mening dat er ook een scheidslijn zou moeten zijn tussen eigenaren van verhuurde woningen en de beheerders van verhuurde woningen. Dit zijn twee aparte rollen met ieder eigen verantwoordelijkheden. Daarom vragen deze leden of eigenaren van verhuurde woningen en beheerders van verhuurde woningen zich achter elkaar kunnen gaan verschuilen bij misstanden, als deze scheidslijn niet expliciet wordt gemaakt.

Het begrip ‘verhuurder’ wordt in het wetsvoorstel niet verder afgebakend. Op deze manier valt in beginsel iedere partij die verhuurhandelingen ten aanzien van woon- of verblijfsruimte verricht onder het bereik van het wetsvoorstel, ongeacht welk etiket de betreffende partij eraan geeft. De verhuurder in de zin van dit wetsvoorstel is degene die de feitelijke verhuurhandelingen uit eigen

naam uitvoert óf opdracht geeft aan een derde om het in zijn naam te verhuren. Indien de eigenaar van een woon- of verblijfsruimte voor de verhuur opdracht heeft gegeven aan een derde en die derde sluit de huurovereenkomst uit eigen naam af, dan dient de gemeente jegens deze derde handhavend op te treden bij overtreding van de bepalingen uit het wetsvoorstel. Immers heeft deze derde dan als verhuurder te gelden jegens de huurder. Indien de derde echter handelt in naam van de verhuurder of eigenaar, dient de gemeente bij overtreding van het wetsvoorstel handhavend op te treden richting verhuurder of eigenaar.

De leden van de SP-fractie verzoeken de regering het verschil aan te geven in het kader van malafide verhuurpraktijken inzake vocht- en schimmelproblematiek, (ernstige) gebreken of achterstallig onderhoud tussen commerciële verhuurders en woningcorporaties. Ook vragen deze leden of het wetsvoorstel in gelijkwaardige bescherming voor huurders van toegelaten instellingen voorziet als het om achterstallig onderhoud, gebreken aan de woning, vocht en schimmel gaat. Zij verzoeken de regering om hier nader op in te gaan, aangezien de Aw niet op deze problemen toeziet. Daarnaast vragen deze leden de regering om duidelijkheid te verschaffen op welke manier(en) en wanneer een woningcorporatie haar status als toegelaten instelling zou kunnen verliezen of onder verscherpt toezicht geplaatst kan worden of het beheer overgenomen kan worden in relatie tot structureel achterstallig onderhoud of niets of te weinig doen tegen vocht- of schimmelproblematiek of gebreken aan de woning.

Indien er in een woning ernstige vocht- en schimmelproblemen zijn, is dit een gebrek als bedoeld in artikel 206 van Boek 7 BW, dat door de verhuurder moet worden verholpen. Het ligt dan ook voor de hand dat de huurder die een dergelijk gebrek opmerkt dit meldt aan de verhuurder, zodat deze de nodige maatregelen kan nemen om het schimmel- of vochtprobleem te verhelpen. Indien de verhuurder nalaat om dit gebrek te verhelpen, dan kan de huurder dit zelf laten verhelpen en de daarvoor gemaakte redelijke kosten op de verhuurder verhalen. Desgewenst kan de huurder dit doen door deze kosten in mindering van de huurprijs te brengen. Indien het een gereguleerde woonruimte betreft kan de huurder een geschil betreffende gebreken ook voorleggen aan de Huurcommissie. Bij een geliberaliseerde woning kan de huurder naar de kantonrechter stappen. Daarnaast kan de huurder dit soort ernstige gebreken indien ze niet verholpen worden melden bij de dienst bouw- en woningtoezicht van de gemeente. De gemeente kan dan vanuit haar toezichts- en handhavingstaak op de bouwregelgeving, de eigenaar verplichten de noodzakelijke maatregelen te nemen aan zijn pand.

Een huurder van een woningcorporatie heeft dezelfde rechten als een huurder van een particuliere huurwoning. Alle mogelijkheden die beschreven staan in de vorige alinea kunnen ook door een huurder van een corporatiewoning ingezet worden. Als het vocht- en schimmelproblemen betreft is ook voor woningen van corporaties het toezicht op de naleving van de bouwregelgeving belegd bij de gemeente. De Autoriteit woningcorporaties (Aw) houdt toezicht op woningcorporaties op grond van artikel 61 van de Woningwet, op de in dat artikel genoemde onderwerpen. De Aw houdt geen toezicht op het onderhoud van woningen als zodanig. Als er onder meer sprake is van slecht financieel beleid of als de governance niet goed belegd is binnen een woningcorporatie, kan de Aw de woningcorporatie bijvoorbeeld onder verscherpt toezicht plaatsen, een last onder dwangsom, een bestuurlijke boete of een aanwijzing opleggen.

De leden van de SP-fractie vragen de regering verder of het mogelijk is om, als onderdeel van de werkwijze ter voorkoming van discriminatie die gemeentebesturen kunnen opleggen, verhuurders te verplichten dan wel aan te sporen tot een verruiming van het aanbod van woonruimte die geschikt is voor mensen met een beperking, om zo te komen tot gelijke toegang tot de huurmarkt voor iedereen.

Ik ben voornemens om in het wetsvoorstel versterking regie op de volkshuisvesting voor te schrijven dat gemeenten de woon- zorg en ondersteuningsbehoefte van mensen met een lichamelijke, verstandelijke of zintuigelijke beperking of psychische kwetsbaarheid conform het VN-verdrag inzake de rechten van personen met een handicap beter in beeld brengen en vertalen naar

het woningbouwprogramma. Dit moet leiden tot voldoende aanbod van woonruimte voor deze groep.

4.1.1 Doel van de algemene regels ter bevordering van goed verhuurderschap

De leden van de VVD-fractie lezen dat er verschillende type verhuurders worden benoemd, bijvoorbeeld verhuurders van reguliere woonruimte, verhuurders van verblijfsruimte aan arbeidsmigranten etc. Deze leden vragen of de regering alle type verhuurders in beeld heeft. Verder vernemen deze leden graag of er een groep of een type verhuurder is, waarvan de regering weet dat het bestaat, maar die minder goed in beeld of ongrijpbaar is als het gaat om dit wetsvoorstel.

Dit wetsvoorstel gaat over verhuur van alle woon- en verblijfsruimten. De verplichtingen gelden dus ook voor alle verhuurders en verhuurbemiddelaars die zich hiermee bezighouden. Door deze brede begripsbepaling zijn er geen groepen die hier niet onder vallen.

4.1.2 Inhoud en onderbouwing van de algemene regels

De leden van de SGP-fractie hebben vragen over de informatieplicht voor verhuurders. Deze leden vernemen graag hoe deze plicht precies wordt ingevuld. Ook willen deze leden graag vernemen of verhuurders geacht worden alle informatie over de rechten en plichten van de huurder mee te delen.

Artikel 2, tweede lid, onderdeel d, van het wetsvoorstel bevat de informatieverstrekkingsplicht voor de verhuurder en verhuurbemiddelaar. Zonder nadere afbakening van deze plicht is het mogelijk onvoldoende concreet hoever deze informatieplicht reikt. Daarom ben ik voornemens om samen met de VNG en de direct betrokken organisaties van huurders en verhuurders een handreiking voor te bereiden waarin op dit punt richting wordt gegeven, waardoor de verhuurder of verhuurbemiddelaar weet welke informatie hij moet verstrekken. Indien in de praktijk blijkt dat dit onvoldoende is, kunnen de informatieverstrekkingsvereisten bij ministeriële regeling worden vastgesteld. Hiertoe stel ik voor, via de bijgevoegde nota van wijziging (onderdeel B), een vijfde lid toe te voegen aan artikel 2, waarin wordt bepaald dat bij ministeriële regeling nadere regels kunnen worden gegeven omtrent de informatie die een verhuurder of verhuurbemiddelaar moet verstrekken aan een huurder over de rechten en plichten van de huurder ten aanzien van het gehuurde.

4.1.3 Handhaving van de algemene regels

De leden van de PvdA-fractie constateren dat, zodra dit wetsvoorstel in werking treedt, gemeenten verplicht zijn tot het instellen van een laagdrempelig meldpunt waar anoniem en kosteloos meldingen kunnen worden gedaan van ongewenst verhuurbedrag. De gemeente kan naar aanleiding van een melding vervolgens zelf tot handhaving overgaan. De mogelijkheid dat de gemeenteraad op wijkniveau een verhuurvergunning kan verplichten geeft weliswaar wat houvast, maar kan goed verhuurderschap niet overal in iedere gemeente garanderen. Ook het probleem van de verwaarlozing van huurwoningen is hiermee niet verdwenen. Het probleem van angstige huurders die geen melding durven te maken of de route niet weten te vinden naar het loket blijft bestaan bij het invoeren van een dergelijk meldpunt. De huurder moet de eerste stap zetten, voordat de gemeente in actie kan komen. Het Rijk heeft geen algemeen toezichtsorgaan voor de woningmarkt, dit toezicht ligt voor particuliere huur in zijn geheel bij de gemeente. Daarom vragen deze leden of in aanvulling op het meldpunt, net zoals bijvoorbeeld omgevingsdiensten dat doen, standaard een periodieke of willekeurige inspectie kan plaatsvinden bij huurwoningen. Ook vragen deze leden of een algemene verplichting (zoals het geval is wanneer een woning in een wijk met vergunningsplicht staat) tot aantonen van het voldoen aan de normen kan worden geïncorporeerd in het wetsvoorstel.

Het toezicht en de handhaving op de naleving van de voorschriften inzake goed verhuurderschap die uit dit wetsvoorstel voortvloeien is belegd bij de gemeente. De reden hiervoor is dat zij ook verantwoordelijk is voor het bouw- en woningtoezicht en de handhaving van de huisvestingsverordening en de bestemmingplannen. De gemeente kan ervoor kiezen om steekproefsgewijs, of periodiek of op basis van een risicogerichte aanpak uit eigen beweging te inspecteren of handhaven. Ook kan de gemeente een integrale handhavingsaanpak opzetten. Dit betekent dat bij inspecties in het kader van het bouw- en woningtoezicht, de huisvestingsverordening of de ruimtelijke ordening ook gehandhaafd wordt op de naleving van de voorschriften van dit wetsvoorstel. De handhaving is dus niet louter afhankelijk van meldingen. Wel maakt het meldpunt het gemakkelijk(er) voor huurders en andere belanghebbende partijen om misstanden te melden. Ook zullen meldingen bij het meldpunt een signaal kunnen zijn om misstanden aan te pakken. Voor een algemene verplichting tot het aantonen van het voldoen aan de algemene regels zie ik geen toegevoegde waarde, vanwege de grote administratieve last die dit met zich meebrengt en omdat de gemeente bij overtreding van een algemene regel handhavend optreedt.

De leden van de D66-fractie merken op dat in de memorie van toelichting staat dat het toezicht en de handhaving voor woningcorporaties bij de Aw is belegd en is geborgd in de Woningwet. Toch zijn woningcorporaties niet uitgezonderd van het voorliggende wetsvoorstel. Deze leden vragen waarom woningcorporaties niet uitgezonderd zijn van het voorliggende wetsvoorstel. Verder vragen deze leden of de regering bereid is om woningcorporaties alsnog uit te zonderen van het voorliggende wetsvoorstel.

Dit wetsvoorstel normeert via de algemene regels het gedrag van alle verhuurders en verhuurbemiddelaars en bevordert op deze manier de (rechts)bescherming van huurders. Hierbij mag het voor een huurder niet uitmaken wie zijn verhuurder is. Bovendien zijn in de Woningwet geen expliciete regels opgenomen over wat goed verhuurderschap voor woningcorporaties inhoudt. Om deze redenen zijn corporaties niet uitgezonderd van de algemene regels. Om in de praktijk dubbel toezicht op corporaties te voorkomen, is het toezicht op de algemene regels bij de Aw belegd.

4.2 Meldpunt

De leden van de VVD-fractie lezen dat gemeenten verplicht zijn om een meldpunt in te richten waar huurders, woningzoekenden en anderen terecht kunnen met signalen en klachten over ongewenst gedrag van verhuurders of verhuurbemiddelaars. Daarnaast lezen deze leden dat er daadwerkelijk iets met de melding kán worden gedaan of dat er tot handhaving kán worden overgegaan. Ondanks het verplicht instellen van een meldpunt, lijkt het overgaan tot actie meer een mogelijkheid dan een verplichting. Deze leden vragen of de regering kan toelichten wie er precies van het meldpunt gebruik kunnen maken. Zo willen deze leden graag vernemen of alleen huurders een melding mogen maken of dat ook verhuurders een melding kunnen maken over het gedrag van een huurder. Voorts vragen deze leden of de regering kan specificeren voor welke klachten de huurder het meldpunt kan gebruiken.

Het meldpunt is bedoeld voor meldingen over ongewenst gedrag van verhuurders en verhuurbemiddelaars. Het meldpunt moet laagdrempelig en kosteloos zijn en meldingen moeten ook anoniem gedaan kunnen worden. Zowel huurders als woningzoekenden en andere belanghebbenden kunnen een melding doen over de huur van woon- en verblijfsruimte. Als het meldpunt de melder niet zelf kan helpen, verwijst het de melder door naar instanties die hen in voorkomende gevallen kunnen helpen, zoals een gemeentelijke anti-discriminatievoorziening, een huurteam of de Huurcommissie. Een meldpunt zorgt derhalve ook voor een betere informatieverstrekking, zodat een melder niet eindeloos zelf op zoek hoeft te gaan naar het juiste loket. De bij het meldpunt binnengekomen meldingen zijn signalen voor het toezicht en de handhaving op basis van dit wetsvoorstel. Alvorens de gemeente naar aanleiding van een melding een handhavingsbesluit kan nemen dient er deugdelijk onderzoek gedaan te worden door daartoe

aangewezen ambtenaren. De gemeente kan zelf besluiten hoe zij verder vormgeeft aan het meldpunt. Zo is het mogelijk dat indien een gemeente reeds toepassing heeft gegeven aan artikel 152d van de Gemeentewet, en hiertoe een meldpunt woonoverlast heeft ingericht (waar de verhuurder en omwonenden reeds terecht kunnen met meldingen over overlast gevend gedrag van bijvoorbeeld huurders), dit meldpunt samenvoegt met het meldpunt over ongewenst verhuurgedrag. Ook zou de gemeente de mogelijkheid kunnen bieden om bij dit meldpunt meldingen te doen die betrekking hebben op het bouw- en woningtoezicht.

Daarnaast willen de leden van de VVD-fractie weten hoe de procedures rondom het meldpunt er precies uit gaan zien. Ook vragen deze leden of er sprake is van een landelijke controle op die meldpunten. Volgens de leden van de SGP-fractie is niet beschreven welke gevolgen de gemeente aan de meldingen moet geven. Daarom vragen deze leden of gemeenten verplicht zijn alle meldingen op of aan te pakken. Verder vragen deze leden of gemeenten de gekozen opvolging van meldingen moeten onderbouwen richting de melder. Ook vernemen deze leden graag of gemeenten meldingen naast zich neer kunnen leggen.

Ten aanzien van de procedures rondom het meldpunt zal het er doorgaans zo uitzien dat een melding binnenkomt via een meldingssysteem. De melding zal vervolgens worden beoordeeld en afhankelijk van de uitkomst daarvan óf administratief worden afgedaan óf worden doorverwezen naar de juiste instantie óf intern verder worden doorgeleid ten behoeve van de handhaving. Alvorens een besluit tot handhaving wordt genomen, dient er deugdelijk onderzoek gedaan te worden, waarbij ook de verhuurder of verhuurbemiddelaar in de gelegenheid wordt gesteld om gehoord te worden. Een meldpunt zorgt derhalve niet alleen voor ontvangst en (waar mogelijk) afhandeling van meldingen, maar ook voor een betere informatieverstrekking, zodat een melder niet eindeloos zelf op zoek hoeft te gaan naar het juiste 'loket' en mogelijk voor een dichte deur komt te staan. Op basis van de signalen die binnenkomen bij dit meldpunt, kunnen gemeenten ook besluiten tot controle en handhaving, waarbij het overigens ook mogelijk is om handhaving in te zetten op grond van een andere wet dan de Wet goed verhuurderschap (bijvoorbeeld de Huisvestingswet 2014). Uiteraard zal de gemeente ook op basis van eigen waarneming en analyses toezicht houden op de naleving van de regels. Meldingen zijn echter wel belangrijk om ook buiten de eigen waarneming en analyse van een gemeente gericht te kunnen handhaven. Bovendien kunnen meldingen belangrijke input leveren bij het vormgeven van bijvoorbeeld risicogericht toezichts- en handavingsbeleid.

Met betrekking tot de landelijke controle op de meldpunten valt dit wetsvoorstel onder het reguliere interbestuurlijke toezicht zoals vastgelegd in de Gemeentewet. In dit systeem houdt de provincie toezicht op onder meer ruimtelijke ordening, bouwen en huisvesting. De toezichthouder kan in twee situaties ingrijpen: als gemeenten (of provincies) besluiten nemen die in strijd zijn met het recht of het algemeen belang of als er sprake is van taakverwaarlozing. Om te bepalen of tot ingrijpen wordt overgegaan, dient de toezichthouder een interventieladder te doorlopen die uit zes stappen bestaat van signaleren tot en met het definitief toepassen van het instrument.

Verder lezen de leden van de VVD-fractie dat gemeenten een meldpunt moeten oprichten. Deze leden vragen of er financiële middelen beschikbaar gesteld worden voor gemeenten voor het oprichten van een meldpunt. De leden van de SGP-fractie vernemen graag hoe bij het instellen van die verplichting rekening is gehouden met de uitvoeringskracht van gemeenten.

Ja bij het instellen van een verplichting tot het oprichten van een gemeentelijk meldpunt is rekening gehouden met de uitvoeringskracht van gemeenten. Bij het onderzoek naar de financiële gevolgen van het wetsvoorstel voor gemeenten is ook rekening gehouden met de verplichting om een meldpunt in te richten. De financiering die het Rijk ter beschikking stelt voor de implementatie en uitvoering van het wetsvoorstel (een incidentele bijdrage van €9,2 miljoen in 2023 en een structurele bijdrage van €12,4 miljoen vanaf 2023) ziet zodoende ook op het instellen van het meldpunt.

De leden van de CDA-fractie onderschrijven de verplichting voor een gemeentelijk meldpunt. Echter, deze leden vragen wel hoe voorkomen kan worden dat de diverse gemeentelijke meldpunten verschillende procedures, eisen etc. gaan stellen. Deze leden vragen op welke manier de betrokkenheid van de werkgevers en werknemers wordt geborgd. Daarnaast vragen de leden van de SGP-fractie hoe de effectiviteit van de gemeentelijke meldpunten wordt bepaald en hoe wordt voorkomen dat meldpunten een grote verscheidenheid krijgen in bijvoorbeeld de eisen, procedures en vormgeving.

De uniformiteit van het meldpunt wordt op verschillende manieren gewaarborgd. Allereerst werk ik samen met de VNG en alle betrokken, waaronder werkgevers en werknemers, aan het opstellen van een handreiking en modelverordening. De uitwerking van het meldpunt is hier onderdeel van. Ten tweede worden bij of krachtens algemene maatregel van bestuur (amvb) op grond van artikel 3 van dit wetsvoorstel nadere regels gesteld over de gegevensverwerking bij het meldpunt en de openbaarmaking van gegevens.

Tevens constateren de leden van de PvdA-fractie dat het voor de huurder verwarrend is dat de corporatie wel in haar huurovereenkomst moet zetten dat een huurder 'ook' bij het meldpunt een klacht in kan dienen, maar vervolgens terugverwezen wordt naar de corporatie zelf. Dat is weinig laagdrempelig. Deze leden vragen hoe de regering ervoor zorgt, bij de uitwerking van deze wet, dat het voor huurders kristalhelder is waar ze hun beklag kunnen doen, zodat de drempel om slecht verhuurdersverdrag te melden zo laag mogelijk blijft voor iedereen.

De algemene regels van goed verhuurderschap zijn ook van toepassing op corporaties, omdat ook zij zich als een goed verhuurder dienen te gedragen. Omdat er ten aanzien van corporaties reeds een stelsel van toezicht en handhaving bestaat, is hier bij de uitwerking van deze wet bij aangesloten en is het toezicht en de handhaving belegd bij de Aw. Het meldpunt moet de melder helpen en informeren over waar zij terecht kunnen. Indien het een huurder van een corporatiewoning betreft, hoeft dit niet altijd te betekenen dat de huurder wordt verwezen naar bijvoorbeeld de klachtenprocedure van de betreffende corporatie. In het geval van vragen over de huurprijs of in het geval van gebreken kan het meldpunt de huurder ook adviseren over de gang naar de Huurcommissie of in sommige gevallen toch overgaan tot de eigen handhaving op basis van bijvoorbeeld het Bouwbesluit 2012. Om het meldpunt zo laagdrempelig mogelijk te maken, is het allereerst bij de gemeente belegd, zodat het dicht bij de inwoners is. Daarnaast kunnen meldingen altijd kosteloos en anoniem gedaan worden, mede omdat uit onderzoek¹⁸ is gebleken dat het mogelijk maken van anonieme meldingen de drempel om te melden verlaagt. Tot slot werk ik samen met onder andere de VNG aan een handreiking en modelverordening die ook toeziet op de inrichting en werking van het meldpunt, om zodoende te bereiken dat dit in iedere gemeente zoveel als mogelijk uniform wordt opgezet.

De leden van de SGP-fractie vragen waarom het instellen van een meldpunt een verplichting is. Deze leden merken op dat in artikel 3 lid 1 van het voorliggende wetsvoorstel staat dat de burgemeester en wethouders een meldpunt moeten instellen.

Om de handhaving van gemeenten te vergemakkelijken en de huurder de mogelijkheid te geven om misstanden te melden, zijn gemeenten verplicht om een meldpunt in te richten waar huurders (inclusief arbeidsmigranten), maar ook woningzoekenden en anderen terecht kunnen met signalen en klachten over ongewenst gedrag van verhuurders of verhuurbemiddelaars.

¹⁸ L.R. Pol en Maurits Dekker MSc, "Redenen waarom huurders in Laak misstanden niet melden. Verslag onderzoek en advies over communicatieve interventies", Tabula Rasa gedragsverandering en communicatie, november 2019.

4.3 Vergunning voor de verhuur van reguliere woonruimte

De leden van de PvdA-fractie vinden het goed dat gemeenten de mogelijkheid krijgen op een gebiedsgericht verbod in te voeren voor de verhuur van bepaalde categorieën van woonruimten zonder verhuurvergunning. Wel zijn deze leden van mening dat hier een kans wordt gemist om meer landelijke regie te nemen. Deze leden vragen of het niet beter zou zijn om ook de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening de bevoegdheid te geven om een verhuurvergunning in te stellen voor bepaalde gebieden voor zowel reguliere verhuur als verhuur bedoeld voor arbeidsmigranten om te voorkomen dat, indien een college geen vergunning wil invoeren maar hier wel noodzaak toe is vanwege de leefbaarheid of overtreding van andere regels van goed verhuurderschap. Deze leden zijn hier namelijk voorstander van en vragen of de regering dit ook zo ziet. En indien de regering niet zo ziet, vragen deze leden om aan te geven waarom dit zo is en waarom de regering zo'n landelijke stok achter de deur niet nodig acht.

De gemeente is de meest logische partij om te beoordelen in welke gebieden het instellen van een vergunningplicht voor de verhuur van woonruimte noodzakelijk en geschikt is voor het behoud van de leefbaarheid. Ook de noodzaak van het instellen van een verhuurvergunning voor verblijfsruimte is een lokale afweging. Dit soort afwegingen moeten genomen worden door een democratisch gelegitimeerd bestuursorgaan dat alle betrokken belangen kent. De gemeenteraad kent de gemeente het best en is daarom het best geëquipeerd om dit soort besluiten te nemen. Tevens beschikt de gemeente in het kader van huisvesting reeds over verschillende wettelijke bevoegdheden zoals bevoegdheden inzake ruimtelijke ordening, woonruimteverdeling en – voorraadbeheer, Wet aanpak woonoverlast, etc. Een integraal beleid inzake huisvesting vergt dat deze bevoegdheden op elkaar worden afgestemd. Zo kan het bouw- en woningtoezicht door gemeenten en het toezicht in het kader van woonruimtevoorraadbeheer, signalen opleveren voor de inzet van een vergunningplicht op basis van dit wetsvoorstel. Vanuit de pilots en de ervaringen met onder meer de opkoopbescherming en de inzet van de andere maatregelen uit de Huisvestingswet 2014 is niet gebleken dat er een noodzaak is om een bevoegdheid voor de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening op te nemen om zelf een gebied aan te wijzen.

4.3.1 Opzet en reikwijdte van de vergunning voor de reguliere verhuur van woonruimte

De leden van de VVD-fractie lezen dat op het moment dat een gemeenteraad besluit tot het invoeren van een verhuurvergunning, het noodzakelijk is dat het college van burgemeester en wethouders hierover overleg voert met de colleges van burgemeester en wethouders van de andere gemeenten in de woningmarktregio, zodat mogelijke waterbedeffecten kunnen worden voorkomen. Deze leden vragen hoe de regering erop gaat toezien dat gemeenten elkaar niet gaan dwarsbomen, om te voorkomen dat het probleem van de buurgemeenten zich mogelijkwerwijs zou verplaatsen naar de eigen gemeente.

Het interbestuurlijk toezicht op de uitvoering van dit wetsvoorstel door gemeenten is in eerste instantie belegd bij de gedeputeerde staten van de provincie waarin de gemeente gelegen is. Indien zij vaststellen dat de gemeenten de verplichtingen in dit wetsvoorstel, waaronder ook verstaan wordt het overleg met andere gemeenten in de woningmarktregio over het instellen van een vergunningplicht, niet nakomt dan kunnen de gedeputeerde staten ingrijpen via de zogenoemde escalatieladder interbestuurlijk toezicht. Ook op basis van andere wetten, zoals de Huisvestingswet 2014, dient alvorens een huisvestingsverordening wordt vastgesteld door de gemeenteraad, eerst overleg plaats te vinden met de andere gemeenten in de woningmarktregio. Tot op heden zijn geen gevallen bekend waarin dit tot problemen heeft geleid.

De leden van de VVD-fractie lezen dat de regering zich bewust is van de extra administratieve last voor bonafide verhuurders, omdat zij mogelijkwerwijs actief zijn in door de gemeente aangewezen gebieden waarvoor een verhuurvergunning moet worden aangevraagd. Daarnaast lezen deze leden dat de regering erkent dat het in de praktijk zal voorkomen dat een verhuurder meerdere woonruimten bezit in één aangewezen gebied of woonruimten bezit in meerdere aangewezen

gebieden. Om de regeldruk te minimaliseren zal het, volgens de regering, de bedoeling zijn dat een verhuurder slechts één vergunningprocedure hoeft te doorlopen, waarbij wordt getoetst of én de woonruimten én de verhuurder aan alle criteria voldoen. Deze leden vragen hoe 'de wens' van de regering voor één vergunningsprocedure zich verhoudt tot de vrijheid van gemeenten om zelf eisen en voorwaarden te stellen aan de vergunning. Deze leden vernemen graag of dit in de praktijk tot grote verschillen tussen gemeenten zal leiden.

Bij uitvoering van dit wetsvoorstel is het de bedoeling dat een verhuurder die in een gemeente meerdere woon- of verblijfsruimten bezit, in deze gemeente slechts een keer een vergunningsprocedure hoeft te doorlopen. Om tussen gemeenten grote verschillen te voorkomen kan het college van burgemeester en wethouders uitsluitend de in artikel 7 van dit wetsvoorstel genoemde voorwaarden aan een verhuurvergunning verbinden. Het college kan dus geen andere of aanvullende voorwaarden aan een verhuurvergunning verbinden. Ook kan de verhuurvergunning uitsluitend geweigerd worden op basis van de in dit wetsvoorstel genoemde weigeringsgronden (artikel 6 van dit wetsvoorstel). Ook het intrekken van de verhuurvergunning kan uitsluitend op basis van de in artikel 9 van dit wetsvoorstel genoemde gronden. Hierdoor zullen de verschillen tussen gemeenten beperkt blijven.

De leden van de VVD-fractie vragen of de regering de mening deelt dat de nieuwe regels en instrumenten landelijk geüniformeerd moeten worden ingevoerd. Indien de regering die mening deelt, vragen deze leden hoe de regering hiervoor gaat zorgen. Indien de regering die mening niet deelt, vragen de leden aan de regering waarom dat het geval is.

Ik deel de opvatting van de leden van de VVD-fractie dat de nieuwe regels en instrumenten zoveel als mogelijk landelijk geüniformeerd moeten worden. Dit heb ik dan ook gedaan in het wetsvoorstel. Zo introduceert dit wetsvoorstel, in de vorm van de algemene regels van goed verhuurderschap, de door de leden van de VVD bedoelde geüniformeerde landelijke regelgeving. Het is hierbij voor gemeenten niet mogelijk om lokaal andere of aanvullende algemene regels in te stellen. Daarnaast zijn ook de voorwaarden die aan de verhuurvergunning verbonden kunnen worden landelijk geüniformeerd, waardoor het niet mogelijk is om lokaal andere of aanvullende voorwaarden aan de vergunning te verbinden. Om dit verder te faciliteren geeft het Rijk een financiële bijdrage aan de VNG om in samenspraak met de direct betrokken organisaties van huurders en verhuurders een modelverordening en handreiking op te (laten) stellen.

De leden van de D66-fractie constateren dat de eerder ingevoerde Wet toeristische verhuur van woonruimte werkt met de verplichting registratienummers van gemeentelijke vergunningen op te nemen in de advertenties van de aangeboden huurruimte. Deze leden vragen waarom in het wetsvoorstel goed verhuurderschap niet voor deze manier is gekozen. Huurders weten zo beter met wie ze te maken hebben en het wordt lastiger voor verhuurders om zich te verschuilen achter verschillende BV's.

De registratieverplichting bij toeristische verhuur is in het leven geroepen om inzichtelijk te maken waar en in welke mate toeristische verhuur van woonruimten plaatsvindt in de gemeente. Bij de verhuur van woon- en verblijfsruimte is daarentegen wel duidelijk welke woonruimte dit betreft en wie de verhuurder is. Daarom heeft een registratieplicht geen toegevoegde waarde en zou die onnodig tot een administratieve last leiden.

De leden van de D66-fractie constateren dat gemeenten niet automatisch een bericht krijgen van de Huurcommissie wanneer een verhuurder die actief is in de gemeente veroordeeld wordt voor ongewenst verhuurdergedrag. Deze leden vragen of dit een mogelijkheid is.

De Huurcommissie veroordeelt geen verhuurders voor ongewenst verhuurgedrag, maar doet uitspraken over onder meer maximale huurprijzen, onderhoudssituaties, huurverhogingen en servicekostenafrekeningen. Deze uitspraken zijn openbaar toegankelijk via het openbaar register van de Huurcommissie en kunnen dus ingezien worden door gemeenten die hiervan gebruik willen

maken in het kader van de handhaving. Bovendien ontvangen gemeenten een afschrift van een uitspraak, indien in die uitspraak wordt vastgesteld dat een woonruimte een of meer gebreken vertoont die het woongenot ernstig schaden.

De leden van de CDA-fractie vragen waarom ervoor is gekozen om de verhuurdervergunning geen regionale inbedding te geven. Met een regionale inbedding kan een waterbedeffect worden voorkomen. Deze leden willen graag weten of de wet gemeenten de mogelijkheid geeft om samen op te trekken wat betreft de verhuurdervergunning.

Nederland is een gedecentraliseerde eenheidsstaat met drie gelijkwaardige bestuurslagen: Rijk, provincie en gemeente. Deze drie bestuurslagen hebben allen een eigen democratische gelegitimeerd orgaan (Staten-Generaal, provincieraad gemeenteraad) en uitvoerend orgaan (regering, gedeputeerde staten, college van burgemeester en wethouders). Dit betekent ook dat er in beginsel geen regionale bestuursorganen zijn. Wel kan er op verschillende wijzen regionale samenwerking plaatsvinden. In dit wetsvoorstel is gekozen voor een lichte vorm van regionale afstemming voor te schrijven, namelijk alvorens de gemeenteraad een verhuurverordening kan vaststellen of wijzigen dient het college van burgemeester en wethouders hierover overleg te voeren met de colleges van burgemeester en wethouders van de andere gemeenten die deel uitmaken van de woningmarktregio. Deze vorm van regionale afstemming is gebruikelijk en wordt ook in andere wetten voorgeschreven.

Indien gemeenten in een woningmarktregio dit wetsvoorstel in regionaal verband willen vormgeven, is dat uiteraard mogelijk. Op basis van de Wet gemeenschappelijke regelingen kunnen de raden, de colleges van burgemeester en wethouders en de burgemeesters van twee of meer gemeenten afzonderlijk of tezamen, ieder voor zover zij voor de eigen gemeente bevoegd zijn, een gemeenschappelijke regeling treffen ter behartiging van een of meer bepaalde belangen van die gemeenten. Zeker in een woningmarktregio waarin meerdere kleinere gemeenten gelegen zijn zou dit een aantrekkelijk initiatief kunnen zijn. Dat zou betekenen dat de verhuurverordening voor de gehele woningmarktregio kan worden vastgesteld, de vergunningverlening via één centraal loket kan plaatsvinden voor alle gemeenten en er slechts één gezamenlijk meldpunt hoeft te worden ingericht. Dit heeft echter wel als nadeel dat de controlerende taak van de gemeenteraad minder direct kan worden uitgeoefend. Het is daarom aan de gemeenteraden zelf een besluit te nemen over het instellen van een gemeenschappelijke regeling voor de uitvoering van dit wetsvoorstel.

4.3.2 Inhoud en onderbouwing van de voorwaarden die aan de vergunning verbonden kunnen worden

De leden van de VVD-fractie vragen hoe de regering gaat voorkomen dat verhuurders die huurwoningen hebben in verschillende steden te maken krijgen met onevenredige lastendruk bij het aanvragen van een vergunning. Deze leden vragen verder of één landelijk loket hier een oplossing voor zou zijn. Indien dat het geval is vragen deze leden hoe de totstandkoming hiervan wordt gefaciliteerd. Indien een landelijk loket volgens de regering geen oplossing biedt, willen deze leden graag weten waarom de regering dit vindt.

Een verhuurder kan in verschillende gemeenten woonruimten bezitten die gelegen zijn in een gebied waar een vergunning voor verhuur van die woonruimte vereist is. In dat geval zal de verhuurder een vergunning moeten aanvragen bij die gemeenten. Mede om de administratieve lasten in deze gevallen zoveel mogelijk te beperken zijn zowel de gronden voor weigering of intrekking van een vergunning, als de voorwaarden die aan een vergunning kunnen worden verbonden expliciet opgenomen in het wetsvoorstel. Daardoor zijn de aanvraagprocedure en de voorwaarden die voortvloeien uit de vergunning in alle gemeenten vrijwel identiek. Een landelijk loket zou hier geen toegevoegde waarde hebben. Daarnaast zou zich dit niet goed verhouden met het feit dat het een bevoegdheid is van de gemeenteraad om zelf in de gemeente gebieden aan te wijzen waar een vergunningplicht noodzakelijk en geschikt is voor het behoud van de leefbaarheid. De gemeente kan het best deze beoordeling maken op basis van de lokale situatie.

De leden van de GroenLinks-fractie lezen dat de verhuurvergunning niet zomaar voor een hele gemeente ingevoerd kan worden omdat dit in strijd zou zijn met de Dienstenrichtlijn. Deze leden verzoeken de regering dit nader toelichten. Volgens deze leden is het doel van een vergunning immers om ervoor te zorgen dat verhuurders zich als goede verhuurders opstellen. Deze leden vragen waarom is het niet mogelijk zou zijn om voor een heel grondgebied van een gemeente deze – toch alleszins redelijke eisen – te stellen via een verhuurvergunning. Deze leden vermoeden immers dat indien een verhuurvergunning niet wordt ingesteld voor de hele gemeente er mogelijk sprake kan zijn van een waterbedeffect waarbij ongewenste praktijken in het ene deel van een gemeente wel worden tegengegaan, maar een wijk verderop deze praktijken mogelijk wel doorgang zullen vinden.

Een verhuurvergunning is een beperking van het vrije verkeer van diensten. Zoals ook nader toegelicht in paragraaf 6.3 van de memorie van toelichting kan een vergunningstelsel alleen worden ingevoerd indien:

- dat noodzakelijk is omwille van het algemeen belang dat met deze beperking wordt gediend, dit middel geschikt is om het nagestreefde doel te bereiken en het niet verder gaat dan wat nodig is om dat doel te bereiken;
- het beoogde doel niet door een minder beperkende maatregel kan worden bereikt en het verbinden van voorwaarden aan de vergunning niet op willekeurige wijze kan plaatsvinden, en;
- de maatregel geen direct of indirect onderscheid maakt naar nationaliteit, en Nederlandse natuurlijke en rechtspersonen en die uit andere lidstaten gelijk behandelt.

Uit de Dienstenrichtlijn vloeit voort dat een vergunningplicht op een proportionele wijze moet worden ingevoerd. De invoering ervan is alleen te verantwoorden indien dit uitsluitend plaatsvindt in die gebieden in de gemeente waar dit ook noodzakelijk is. De gemeenteraad zal de noodzaak van het instellen van een vergunningplicht moeten onderbouwen met feiten en cijfers over de lokale situatie. Uit de praktijk en de ervaringen met de pilots die uitgevoerd zijn te voorbereiding van dit wetsvoorstel, blijkt dat het grootste deel van de verhuurders en verhuurbemiddelaars zich houdt aan de basisnormen van goed verhuurderschap. Tevens blijkt dat malafide verhuurders vaak actief zijn in bepaalde wijken en gebieden waar zij misbruik maken van de sociaaleconomisch kwetsbare positie van huurders die hier wonen. Daarom kan de vergunningplicht alleen in die gebieden in de gemeente worden ingevoerd waarvan de gemeente kan onderbouwen dat dit een noodzakelijke en geschikte maatregel is in het kader van het behoud van de leefbaarheid. Daarnaast zou het invoeren van vergunningplicht voor de gehele gemeente ook leiden tot extra administratieve lasten voor verhuurders en verhuurbemiddelaars die niet noodzakelijk zijn. Het is aan de gemeenteraad om te bepalen op basis van de lokale situatie welke gebieden worden aangewezen en hoe groot deze gebieden zijn.

Het lid van de BIJ1-fractie ziet dat er wordt gewezen naar de puntentelling als zijnde niet meer volledig aansluitend bij de huidige praktijk en dit tot te lage prijzen kan leiden. Dit lid is teleurgesteld dat het principe van rendement en investering de boventoon voeren, in plaats van de betaalbaarheid en toegankelijkheid van woningen. Op basis hiervan vraagt zij of de regering het met haar eens is dat het principe van volkshuisvesting geen kwestie van winst en rendement, maar van voldoende betaalbare woonruimte zou moeten zijn. Verder wil dit lid graag weten of de regering het met haar eens is dat met het feit dat een risico van afname in het aanbod van woonruimten dermate afhankelijk is van het rendement van- en daarmee de aantrekkelijkheid voor particuliere verhuurders betekent dat de overheid op dit moment faalt in haar eigen taak met betrekking tot volkshuisvesting.

Het kabinet is het met het lid van de BIJ1-fractie eens dat iedereen in Nederland betaalbaar moet kunnen wonen. Wonen is een grondrecht en een voorwaarde voor een goed bestaan. Dit vraagt om een overheid die regie voert en beschermend optreedt. Daarom heb ik onlangs het programma

Betaalbaar wonen aan uw Kamer doen toekomen, waarin ik nader inga op de maatregelen die ik neem om betaalbaar wonen mogelijk te maken.

4.4 Verhuurvergunning voor de verhuur van verblijfsruimte aan arbeidsmigranten

Verder stellen de leden van de PvdA-fractie vast dat in de wet voor arbeidsmigranten geen voorwaarde over de maximale huurprijs en maximale huurverhogingspercentage is opgenomen, terwijl deze leden dit wel wenselijk vinden. Daarom vragen deze leden de regering of het alsnog mogelijk is om in het wetsvoorstel een voorwaarde over de maximale huurprijs en maximale huurverhogingspercentage toe te voegen bij verhuur aan arbeidsmigranten.

De mogelijkheid om in een vergunning voorwaarden op te nemen omtrent de maximale huurprijs en het maximale huurprijsverhogingspercentage van een verblijfsruimte is niet in dit wetsvoorstel opgenomen. De reden daarvoor is dat het wws niet geschikt is voor de bepaling van de huurprijs van een verblijfsruimte. Daarnaast verblijven arbeidsmigranten slechts beperkte tijd in een verblijfsruimte waardoor in beginsel geen sprake is van een jaarlijkse huurverhoging. Echter, indien een woonruimte bestemd of gebruikt wordt voor de huisvesting van arbeidsmigranten is het wel logisch dat dan de maximale huurprijs en maximale huurprijsverhoging als voorwaarde aan de vergunning kan worden verbonden. Dit heb ik, mede naar aanleiding van dit verzoek van de PvdA-fractie, in bijgevoegde nota van wijziging geregeld (onderdeel D).

Volgens de leden van de PvdA-fractie geeft artikel 7 van het voorliggende wetsvoorstel aan dat er eisen worden gesteld aan het aantal personen per verblijfsruimte voor arbeidsmigranten. Voor nieuwe locaties gaat deze eis meteen gelden maar voor bestaande locaties geldt een overgangsrecht van tien jaar. Deze leden vinden het onrechtvaardig en onacceptabel dat arbeidsmigranten nog tien jaar met te veel mensen op een kluitje gehuisvest kunnen worden en achten de duur van de overgangstermijn te lang als de afweging wordt gemaakt tussen basale humane huisvesting voor arbeidsmigranten en potentiële planschade voor verhuurders. Daarom vragen deze leden de regering waarom dit overgangsrecht niet wordt verkort. Zeker als in het achterhoofd wordt gehouden dat de uitbaters van deze locaties al vele jaren absurde rendementen maken over de rug van de meest kwetsbare mensen. Deze leden vinden het een grof schandaal wanneer deze situatie langer in stand wordt gehouden dan absoluut noodzakelijk. Wat hen betreft kan dat minimaal gehalveerd worden.

Zoals in de memorie van toelichting bij het wetsvoorstel is omschreven is de reden voor de introductie van dit overgangsrecht dat reeds bestaande locaties, waarvoor meestal een vergunning voor van de bestemming afwijkend gebruik is verleend, verbouwd zullen moeten worden om aan deze norm te voldoen. Dit vergt extra investeringen van de verhuurder. Daarom wordt de verhuurder een ruime tijd gegeven om binnen een termijn waarin de investeringen kunnen worden terugverdiend deze aanpassingen te realiseren. Daarom is een overgangstermijn in deze gevallen volgens het kabinet gerechtvaardigd. Bij het bepalen van de duur van deze overgangstermijn is het van belang een balans te vinden tussen enerzijds de belangen van arbeidsmigranten en anderzijds de gemiddelde investeringscyclus en terugverdienttermijnen. Tijdens de voorbereiding van dit wetsvoorstel is mij uit gesprekken met alle betrokken partijen gebleken dat iedere partij anders tegen deze balans aankijkt, en dus ook een andere overgangstermijn voorstaat. Naar aanleiding van deze gesprekken is gekozen voor de overgangstermijn van tien jaar, die een middenweg beoogt te bewandelen en voor alle partijen acceptabel zou moeten zijn.

4.4.1 Doel van de vergunning voor de verhuur van verblijfsruimte aan arbeidsmigranten

De leden van de CDA-fractie vernemen graag of de regering duidelijk kan maken wat deze wetgeving betekent voor de beschikbaarheid van huisvesting voor arbeidsmigranten. Zo willen ze onder meer graag weten welke vormen van verblijfsruimten na invoering van deze wet niet meer zouden gebruikt kunnen worden. De leden van de SGP-fractie vragen of de regering een inschatting kan geven van de gevolgen van het pakket aan maatregelen gericht op

arbeidsmigranten. Deze leden vragen of de regering hierbij kan ingaan op zowel de kwalitatieve als de kwantitatieve effecten. Deze leden vragen ook hoe de regering bijvoorbeeld zal monitoren of het aanbod van huisvesting aan arbeidsmigranten niet terugloopt, ten gevolge van de maatregelen in dit wetsvoorstel.

De bedoeling van het wetsvoorstel is dat de rechtsbescherming van arbeidsmigranten en de kwaliteit van hun huisvesting verbetert. Daartoe is een groot aantal adviezen van het Aanjaagteam Bescherming Arbeidsmigranten verwerkt. Dit leidt ertoe dat de arbeidsmigrant straks op de hoogte is van zijn rechten en plichten, dat het huurcontract afzonderlijk van het arbeidscontract wordt afgesloten en op schrift wordt gesteld en dat gemeenten kunnen optreden bij zaken als discriminatie en intimidatie van arbeidsmigranten. Ten aanzien van de kwaliteit van de huisvesting kunnen gemeenten straks voorwaarden stellen aan het aantal mensen per afsluitbare verblijfsruimte, de voorzieningen die aanwezig moeten zijn in het kader van hygiëne (wassen en douchen) en de voorzieningen die aanwezig moeten zijn voor het bewaren en bereiden van voedsel. Indien de verblijfsruimte een woonruimte is kunnen gemeenten ook voorwaarden stellen aan de huurprijs en het onderhoud van de woning (onderdeel D van de nota van wijziging).

Mogelijk hebben deze kwaliteitseisen effect op het aanbod van verblijfsruimten waarin arbeidsmigranten gehuisvest worden. Daarom werk ik ook aan het vergroten van dit aanbod, via onder andere de Regeling huisvesting aandachtsgroepen. In de vorige tranche (2021) is in dit kader subsidie verleend voor de realisatie van 2403 verblijfsruimten voor arbeidsmigranten. Voor de huidige tranche is ruim 52 miljoen euro beschikbaar. Omdat de huidige tranche nog loopt is het nog onduidelijk hoeveel subsidie wordt aangevraagd voor de realisatie van verblijfsruimte van arbeidsmigranten.

Overkoepelend wordt de komende periode vanuit het programma een Thuis voor iedereen ook verkend hoe de monitoring van arbeidsmigranten (en andere aandachtsgroepen) en hun huisvestingssituatie kan worden vormgegeven.

4.4.2 Opzet en reikwijdte van de vergunning voor de verhuur van verblijfsruimte aan arbeidsmigranten

BEGRIPSBEPALING VAN "VERBLIJFSRUIMTE"

De leden van de CDA-fractie constateren dat het voorliggende wetsvoorstel een bevoegdheid creëert voor de gemeenteraad om een verbod in te stellen ten aanzien van de specifieke verhuur van verblijfsruimte aan arbeidsmigranten zonder verhuurvergunning. De leden van de PvdA-fractie merken op dat de verhuurvergunning voor de huisvesting voor arbeidsmigranten alleen geldt voor arbeidsmigranten die verblijven in 'verblijfsruimte'. Deze verhuurvergunning geldt dus blijkbaar niet voor arbeidsmigranten die verblijven in reguliere woningen. Hierdoor kan volgens deze leden meer dan de helft van de arbeidsmigranten die in ons land werk verrichten geen beroep doen op de verhuurvergunning. Dat lijkt deze leden niet de bedoeling. Ook de leden van de SGP-fractie lezen dat de gemeente een verbod kan instellen voor de verhuur van een verblijfsruimte zonder vergunning aan arbeidsmigranten. In de memorie van toelichting zien deze leden dat het hierbij nadrukkelijk niet gaat om woonruimten, omdat daar reeds een ander regime voor bestaat. Deze leden vernemen graag of dit een juiste lezing is van het wetsvoorstel en zo ja, of hierdoor niet het risico ontstaat dat de behandeling van verblijfsruimten anders wordt dan de behandeling van woonruimten. Deze leden vernemen graag of de regering hierbij bepaalde risico's voorziet. De leden van de CDA-fractie vragen de regering uitgebreid toe te lichten waarom deze verhuurvergunning niet geldt voor reguliere woningen en waarom ervoor is gekozen om een aanzienlijk deel van de arbeidsmigranten niet te laten vallen onder deze verhuurvergunningen, waardoor zij mogelijk dus niet of minder beschermd worden. De leden van de PvdA-fractie vragen of de verhuurvergunning voor arbeidsmigranten verbreed kan worden naar zowel verblijfsruimte als ook reguliere onzelfstandige woonruimte, zodat alle arbeidsmigranten verzekerd zijn van goed verhuurderschap. Voorts vragen de leden van de GroenLinks-fractie de regering om te reageren op de suggesties van de VNG om het wetsvoorstel aan te scherpen ten aanzien van het beter borgen van goede huisvesting voor arbeidsmigranten.

Ik ben het met de leden van de CDA-, PvdA- en SGP-fractie en de VNG eens dat arbeidsmigranten die gehuisvest worden in een woonruimte ook de bescherming verdienen die dit wetsvoorstel via de verhuurvergunning voor de verhuur van verblijfsruimten aan arbeidsmigranten biedt. Om te verduidelijken dat dit het geval is heb ik in bijgevoegde nota van wijziging de begripsbepaling van verblijfsruimten zodanig gewijzigd dat ook woonruimte die bestemd is of gebruikt wordt voor de huisvesting van arbeidsmigranten hieronder valt (onderdeel A van de nota van wijziging).

BEGRIPSBEPALING VAN "ARBEIDSMIGRANTEN"

De leden van de CDA-fractie zijn van mening dat arbeidsmigranten beschermd dienen te worden. Echter, de definitie van arbeidsmigrant roept vragen op. Het voorliggende wetsvoorstel geeft aan dat het land waar de arbeidsmigrant zijn hoofdverblijf heeft, bepalend is voor zijn status. Zij hebben echter begrepen dat een inschrijving in de Basisregistratie Personen (BRP) bepalend is voor waar een persoon zijn hoofdverblijf heeft. Daarbij komt dat een arbeidsmigrant die langer dan vier maanden in Nederland wenst te werken en te verblijven zich in de BRP moet inschrijven; dan heeft de betreffende arbeidsmigrant zijn hoofdverblijf in Nederland gekregen. Wat weer tot gevolg heeft dat alle arbeidsmigranten die zich in de BRP hebben ingeschreven volgens voorliggend wetsvoorstel geen arbeidsmigrant zijn door de definitie van dit wetsvoorstel en daarmee niet onder dit wetsvoorstel vallen. Deze leden vragen de regering om duidelijkheid te geven omtrent het feit of de definitie van arbeidsmigrant niet aangepast dient te worden. De leden van de ChristenUnie-fractie vragen of de regering de analyse van de VNG deelt dat de definitie van het begrip arbeidsmigrant in de huidige wet tekortschiet, mede doordat arbeidsmigranten die langer dan vier maanden in Nederland werken en verblijven volgens Nederlandse rechtspraak hun hoofdverblijf in Nederland hebben, en daarom volgens dit wetsvoorstel geen arbeidsmigranten zijn. Deze leden vragen of de regering bereid is de definitie van arbeidsmigranten te verbreden.

In dit wetsvoorstel luidt de begripsbepaling van "arbeidsmigrant" als volgt: "onderdaan van een andere lidstaat van de Europese Unie die zijn hoofdverblijf niet in Nederland heeft en in Nederland verblijft om tijdelijke werkzaamheden te verrichten". Deze begripsbepaling bestaat uit drie cumulatieve elementen. Ten eerste moet de persoon de nationaliteit hebben van een lidstaat van de Europese Unie (EU), niet zijnde de Nederlandse nationaliteit. Ten tweede moet deze persoon in Nederland verblijven (al dan niet samen met zijn huishouden) voor het verrichten van tijdelijke werkzaamheden. Dus indien een onderdaan van een andere lidstaat van de EU hier permanente werkzaamheden verricht en hier ook permanent gevestigd is, valt hij niet onder de begripsbepaling van arbeidsmigrant in de zin van dit wetsvoorstel. Ten derde moet de betreffende persoon zijn hoofdverblijf hebben in een andere lidstaat. Er is bewust geen begripsbepaling van hoofdverblijf opgenomen in dit wetsvoorstel. Dit betekent dat daarmee ook duidelijk wordt dat met hoofdverblijf niet hetzelfde bedoeld wordt als wat met het begrip woonadres bedoeld wordt in artikel 1, onderdeel o, van de Wet basisregistratie personen. Met het begrip "hoofdverblijf" wordt in dit wetsvoorstel bedoeld de plaats waar iemand als huishouden woont. Dit betekent dat indien iemand een partner en/of kinderen heeft, deze persoon zijn hoofdverblijf heeft in de woning waarin zij hun huishouden voeren. Bijna alle personen die EU-burger zijn van andere lidstaat dan Nederland die in Nederland verblijven voor tijdelijke werkzaamheden, hebben hun hoofdverblijf bij hun familie in het land van herkomst. Zelfs indien ze alleenstaand zijn hebben zij vaak in het land van herkomst hun hoofdverblijf. In de jurisprudentie op basis van andere wetten stelt de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State dat de inschrijving in de BRP in het algemeen een aanwijzing oplevert, en dus niet noodzakelijkerwijs bepalend is, dat de betrokkene zijn hoofdverblijf heeft op het adres waarop hij is ingeschreven.¹⁹ Dit laat dus onverlet dat er andere omstandigheden kunnen zijn waaruit blijkt dat de persoon niet zijn hoofdverblijf heeft op het adres waarop hij is ingeschreven in de BRP. Dat is het geval bij arbeidsmigranten. Het is wenselijk dat zij zich laten inschrijven in de BRP om een BSN-nummer te verkrijgen en bereikbaar te zijn voor de overheid. Echter doet die inschrijving er niet aan af dat de persoon in kwestie zijn hoofdverblijf heeft in het land van herkomst en niet in Nederland. Het schrappen van de eis dat het moet gaan om een persoon die zijn hoofdverblijfplaats heeft buiten Nederland is niet mogelijk omwille van de

¹⁹ ECLI:NL:RVS:2010:BO8276.

volgende reden. Er zijn vele personen van andere lidstaten die zich met hun gehele huishouden permanent in Nederland vestigen en hier hun hoofdverblijf hebben. Het is onwenselijk dat verhuur van woonruimte aan dergelijke huishoudens gezien zou worden als verhuur van verblijfsruimte aan arbeidsmigranten; zij immigreren dan immers naar Nederland. Deze huishoudens moeten op dezelfde wijze behandeld worden als alle andere rechtmatig in Nederland verblijvende personen en moeten zich dus ook als ieder ander in Nederland kunnen vestigen in een woonruimte.

4.4.3 Inhoud en onderbouwing van de voorwaarden die aan de verhuurvergunning verbonden kunnen worden

De leden van de PvdA-fractie maken zich zorgen om de belabberde woningen waar arbeidsmigranten soms in gehuisvest worden. Dit wetsvoorstel moet gemeenten meer handvatten geven om erop toe te zien dat de woningen in goede staat verkeren. Een van de adviezen van het Aanjaagteam Bescherming Arbeidsmigranten die hiervoor zorgt is het SNF-keurmerk (Stichting Normering Flexwonen). Deze staat echter niet als onderdeel in de wet vermeld. Daarom vragen de leden van deze fractie waarom het SNF-keurmerk niet in het wetsvoorstel zit. Ook willen deze leden graag weten of het SNF-keurmerk wel gehanteerd kan worden in combinatie met de verhuurvergunning. Ook de leden van de CDA-fractie constateren dat een aantal gemeenten het SNF-Keurmerk als verplichting hebben opgenomen in hun regelgeving. In de memorie van toelichting lezen deze leden dat gemeenten het gebruik van het SNF-Keurmerk juridisch gezien niet als zodanig verplicht kunnen stellen. Zou de regering kunnen aangeven hoe het gebruik van het SNF-Keurmerk en het Agrarisch Keurmerk Flexwonen (AKF) dan wel bevorderd kan worden.

Zoals in de memorie van toelichting is aangegeven wordt een privaatrechtelijk keurmerk, zoals het SNF-keurmerk, niet wettelijk voorgeschreven. Hierbij wordt onder meer in overweging genomen dat het SNF-keurmerk specifieke eisen bevat die overlappen met of zelfs verder gaan dan de eisen die in het Bouwbesluit aan gebouwen met een woonfunctie of aan gebouwen met een logiesfunctie worden gesteld. Het stelsel van de (bouw)vergunningverlening biedt geen ruimte om via een dergelijk privaat keurmerk verdergaande eisen te stellen. Om evenwel zoveel mogelijk aan te sluiten bij de kwaliteitseisen van deze keurmerken, heb ik in dit wetsvoorstel de belangrijkste kwaliteitseisen als mogelijke vergunningsvoorwaarden opgenomen. Daarnaast werkt het kabinet aan het wetsvoorstel tot wijziging van de Wet allocatie arbeidskrachten door intermediairs in verband met de invoering van een certificeringsplicht voor het ter beschikking stellen van arbeidskrachten. Hierin wordt een certificeringsplicht geïntroduceerd, waarbij het aanbieden van onder andere gecertificeerde huisvesting onderdeel uitmaakt van het normenkader op basis waarvan uitleners in aanmerking kunnen komen voor een certificaat. In het licht van dat wetsvoorstel onderzoekt het kabinet op welke wijze het hebben van gecertificeerde huisvesting via een dergelijke wettelijke certificeringsplicht alsnog onderdeel kan uitmaken van de vergunningsvoorwaarden voor de verhuur van verblijfsruimten aan arbeidsmigranten.

4.5 Weigering van de verhuurvergunning

De leden van de PvdA-fractie zijn positief over het kunnen weigeren van een verhuurvergunning wanneer een verhuurder in strijd met andere wetgeving heeft gehandeld. Wel vinden deze leden dat het tijdvak van vier jaar voorafgaand aan de aanvraag erg kort is. Deze leden vragen de regering waarom voor vier jaar is gekozen. Deze leden zijn voorstander van het uitbreiden van het tijdvak.

Er is gekozen voor een redelijke termijn. Het weigeren van een vergunning is een ingrijpend besluit dat proportioneel dient te worden toegepast. Een verhuurder moet ook een nieuwe start kunnen maken. Om deze reden is gekozen voor een termijn van vier jaar.

4.6 Intrekking van de verhuurvergunning

De leden van de D66-fractie constateren dat wanneer een gemeenteraad in gemeente X besluit tot het invoeren van een verhuurvergunning, het noodzakelijk is dat het college van burgemeester en

wethouders hierover overleg voert met de colleges van burgemeester en wethouders van de andere gemeenten in de woningmarktregio. Dit om een 'waterbedeffect' te voorkomen. Deze leden vragen waarom er niet voor een soortgelijke manier is gekozen bij verhuurders waarvan de verhuurvergunning is ingetrokken. Deze leden vragen verder of het mogelijk is dat de desbetreffende verhuurder in een andere gemeente woningen gaat verhuren en het ongewenste verhuurbedrag voortzet. Verder vragen deze leden of een landelijke database met verhuurders waarvan de vergunning is ingetrokken, alleen inzichtelijk voor gemeenten, dit 'waterbedeffect' kan voorkomen.

Het is belangrijk dat huurders, woningzoekenden en gemeenten inzicht krijgen in welke verhuurders en verhuurbemiddelaars zich niet houden aan de Wet goed verhuurderschap. Daarom worden de gegevens van verhuurders en verhuurbemiddelaars openbaar gemaakt wanneer een bestuurlijke boete aan hen is opgelegd voor het handelen in strijd met de algemene regels, alsmede voor overtreding van het verbod om zonder verhuurvergunning een woon- of verblijfsruimte in gebruik te geven ofwel een besluit tot beheerovername is genomen.

Met het actief openbaar maken van overtredingen van de verboden in dit wetsvoorstel worden naast het belang van transparantie inzake het toezicht en de handhaving ook twee andere doelen gediend. In de eerste plaats is het openbaar maken van gegevens van verhuurders en verhuurbemiddelaars bedoeld om woningzoekenden en huurders te informeren en te waarschuwen. Daarnaast heeft het openbaar maken ook een preventieve werking. Voor verhuurders betekent openbaarmaking dat bekend wordt dat zij de wettelijke verplichtingen die bedoeld zijn om ongewenst verhuurbedrag tegen te gaan, hebben overtreden. Dit maakt hen als potentiële verhuurder minder aantrekkelijk.

Daarnaast geeft het gemeenten inzicht in welke verhuurders en verhuurbemiddelaars de Wet goed verhuurderschap in andere gemeenten hebben overtreden. Deze informatie kunnen zij bij hun handhaving gebruiken en hiermee wordt het 'waterbedeffect' voorkomen. Een landelijke database heeft hierbij geen toegevoegde waarde, omdat de informatie reeds openbaar toegankelijk is.

4.7 Inbeheername

De leden van de CDA-fractie lezen dat de regering het niet noodzakelijk vindt om het instrument van inbeheername aan te passen, zoals geadviseerd door de Raad van State. In vergelijking met bestaande instrumenten zoals de onderbewindstelling betreft de inbeheername geen uitgebreide regeling die gekenmerkt wordt door waarborgen zoals rechterlijke toetsing voorafgaand aan het verzoek tot onderbewindstelling en rechterlijke controle op een plan van aanpak van de aangestelde bewindvoerder, alsmede het toezicht op bepaalde beslissingen. De leden van de SGP-fractie vragen waarom een rechterlijke toetsing vooraf ontbreekt en is gekozen voor een eventuele rechterlijke toetsing achteraf. Ook de leden van de CDA-fractie vragen waarom de regering heeft besloten tot het niet aanpassen van de regeling in overeenstemming met het advies van de Raad van State. Deze leden vragen verder of en hoe er voldoende waarborgen zijn ingebouwd zodat dit instrument niet gaat schuren met het eigendomsrecht. Ook de leden van de SPG-fractie vragen op welke gronden de regering het gerechtvaardigd acht op dergelijke wijze in te grijpen in het eigendomsrecht van verhuurders.

De beheerovername is een bestaande rechtsfiguur in het bestuursrecht²⁰, die geen rechterlijke toets vooraf vergt voordat een gemeente dit – als ultimum remedium – kan inzetten. Bij de totstandkoming van dit wetsvoorstel is bij deze rechtsfiguur aangesloten. Voorts is het kabinet van oordeel dat er voldoende waarborgen in het wetsvoorstel zijn geïntroduceerd om het eigendomsrecht²¹ van de verhuurder te beschermen. De beheerovername kan slechts onder strikte voorwaarden aan het eind van de bestuursrechtelijke handavingsladder ingezet worden. De beheerovername is een noodzakelijk ultimum remedium, in die gevallen waarin de verhuurder meermaals heeft bewezen dat hij – ondanks diverse bestuursrechtelijke maatregelen – niet voornemens is het gedrag aan te passen naar de norm. Omdat in dergelijke gevallen het belang van de zittende huurder zwaarder komt te wegen dan het belang van de verhuurder, dient het

²⁰ Artikel 13b, van de Woningwet.

²¹ Hoofdstuk 6.1 van de toelichting bij het wetsvoorstel voorziet in een nadere toets op het eigendomsrecht.

mogelijk te zijn voor de gemeente om zonder rechterlijke toets vooraf over te gaan tot de beheerovername. Uiteraard bestaat er wel de mogelijkheid voor een verhuurder om tegen het besluit tot een beheerovername bezwaar en beroep in te stellen en zo nodig een voorlopige voorziening te vragen bij de rechter.

4.7.1 Besluit tot inbeheername

De leden van de SGP-fractie vragen om een nadere verduidelijking van de inbeheername door een aangewezen beheerder. Op pagina 41 van de memorie van toelichting wordt genoemd dat dit 'in goed overleg' tussen het college van B&W en de aangewezen beheerder dient te geschieden. In de toelichting bij artikel 1 wordt echter gesproken over 'opdragen'. Deze leden vragen of de regering dit kan verduidelijken. Deze leden zouden graag vernemen of aangewezen beheerders de inbeheername bijvoorbeeld ook kunnen weigeren.

Het aanwijzen van een beheerder vindt plaats bij beschikking van het college van burgemeester en wethouders. Dit is in beginsel een eenzijdige rechtshandeling. Echter, een dergelijke aanwijzing kan niet plaatsvinden zonder dat eerst overeenstemming is bereikt met de natuurlijke of rechtspersoon, de toegelaten instelling of een dochtermaatschappij die als beheerder wordt aangewezen. Dit volgt uit de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, zoals opgenomen in de Algemene wet bestuursrecht (Awb). In de toelichting op de nota van wijziging heb ik dit verduidelijkt (toelichting bij onderdeel A van de nota van wijziging).

4.7.2 Beheer in de periode van inbeheername

Artikel 13 van het voorliggende wetsvoorstel bepaalt dat burgemeester en wethouders kunnen besluiten dat beheerders voorzieningen aan moeten brengen of aanpassingen moeten uitvoeren. Dit behoren volgens het eerste lid noodzakelijke voorzieningen of aanpassingen te zijn. De leden van de SGP-fractie vragen hoe wordt bepaald of het noodzakelijk is en wie dat bepaalt. Verder vernemen de deze leden graag hoe dit artikel zich verhoudt tot de vergelijkbare aanwijzingsbevoegdheid die de Aw heeft als het gaat om inbeheername door woningcorporaties.

Indien burgemeester en wethouders een besluit tot inbeheername hebben genomen, kunnen zij bepalen dat de woon- of verblijfsruimte of het gebouw waarin die gelegen is noodzakelijke voorzieningen of aanpassingen behoeft voor de bewoning of het gebruik. Hierbij wordt, door het college van burgemeester en wethouders, gekeken naar wet- en regelgeving omtrent het bouwen, de staat en het gebruik van bouwwerken met betrekking tot onder andere de gezondheid of veiligheid. Artikel 14 Woningwet biedt voor bestaande woningen bovendien een aanschrijvingsgrond voor voorzieningen die volgens het Bouwbesluit 2012 slechts voor te bouwen woningen vereist zijn, mits het treffen van die voorzieningen noodzakelijk is. Indien burgemeester en wethouders die extra eisen opleggen, moeten zij dit motiveren. Ten aanzien van de vraag hoe artikel 13 zich verhoudt tot de vergelijkbare aanwijzingsbevoegdheid van de Aw merk ik op dat er geen vergelijkbare aanwijzingsbevoegdheid bestaat. De gemeente heeft een aanwijzingsbevoegdheid tot inbeheername. De inbeheername zoals bedoeld in dit wetsvoorstel geldt enkel voor de gemeente. De gemeente kan, als ultimum remedium (bij bijvoorbeeld het intrekken van een verhuurvergunning), in overleg met een corporatie aan deze corporatie het beheer van het desbetreffende gebouw of de woonruimte overdragen. De Aw heeft op basis van de woningwet geen bevoegdheid om een corporatie te verplichten tot inbeheername van gebouwen van derden. Wel kan de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke ordening de Aw op basis van artikel 61, vijfde lid, van de Woningwet mandaat verlenen om een aanwijzing te geven aan een specifieke corporatie om handelingen te verrichten of na te laten. Daaraan kan een last onder dwangsom worden gekoppeld om de aanwijzing af te dwingen op basis van artikel 105 Woningwet. Ook kan er een bestuurlijke boete worden opgelegd.

4.7.3 Beëindiging van de inbeheername

De leden van de SGP-fractie vragen waarom niet is gekozen voor een beperking van de termijn van inbeheername, bijvoorbeeld gevolgd door een (tijdelijke) verhuurverbod. Daarnaast lezen deze leden in de memorie van toelichting dat de inbeheername "in beginsel" een tijdelijke maatregel is. Deze leden willen daarom weten of het ook een permanente maatregel zou kunnen worden en indien het antwoord hierop bevestigend is waarom de regering dit wenselijk acht.

In artikel 15 van het wetsvoorstel is bepaald wanneer de inbeheername wordt beëindigd. Daarbij is niet gekozen voor een bepaalde termijn, maar is de termijn gekoppeld aan een aantal kwalitatieve eisen. De inbeheername is een maatregel om huurders te beschermen indien een verhuurder meermaals gehandeld heeft in strijd met de op hem rustende verplichtingen op basis van het wetsvoorstel. Op het moment dat het college van burgemeester en wethouders zekerheid hebben dat de verhuurder in de toekomst deze regels wel zal naleven, de noodzakelijke voorzieningen en aanpassingen aan het gebouw zijn uitgevoerd en de eventuele kosten door de verhuurder zijn voldaan, wordt de inbeheername beëindigd. Dit betekent ook dat een inbeheername reeds na een relatief korte termijn kan worden beëindigd indien de verhuurder alle medewerking verleent.

5. Toezicht, handhaving en escalatieladder

De leden van de SP-fractie vragen de regering of het klopt dat het huurdersbelang niet onder het toezicht van de Aw valt en indien dat zo is of het dan wel aanbevelingswaardig is om toegelaten instellingen niet volledig aan het regime van dit wetsvoorstel te onderwerpen aangezien er ook ongewenste praktijken bij toegelaten instellingen plaatsvinden die niet onder toezicht staan met betrekking tot het belang van huurders.

Er is geen reden waarom woningcorporaties zich niet zouden moeten houden aan deze landelijke normen van goed verhuurderschap, die gelden voor alle verhuurders. De Aw houdt op grond van artikel 61 van de Woningwet toezicht op de governance van de toegelaten instellingen en zal hierbij, als gevolg van dit wetsvoorstel, ook de toepassing van algemene regels van goed verhuurderschap meenemen. Door het toezicht bij de Aw te beleggen wordt dubbel toezicht voorkomen.

De leden van de SP-fractie vragen verder aan de regering op welke manier(en) en hoe frequent de regering de gemeenten zal monitoren om er zeker van te zijn dat zij daadwerkelijk toezicht uitoefenen en handhaven, zodat dit wetsvoorstel geen 'papieren tijger' wordt waar huurders in de praktijk dus weinig aan hebben.

Dit wetsvoorstel valt onder het reguliere interbestuurlijke toezicht, waardoor de provincie de eerste bestuurslaag is die hierop moet toezien. Daarnaast ben ik voornemens om samen met alle betrokken partijen te blijven monitoren hoe de wet in de praktijk werkt en waar men bij de uitvoering tegenaan loopt.

De leden van de PvdA-fractie merken op dat de kosten die gemaakt worden door gemeenten om de algemene regels te handhaven, door het Rijk worden vergoed via het gemeentefonds. Echter, dit is niet het geval wanneer een gemeente besluit tot het verplichten van een verhuurvergunning, noch bij beheerovernames. Daarom vragen deze leden of de regering niet bang is dat dit zorgt voor een perverse prikkel bij gemeenten om af te zien van het verplichten van een verhuurvergunning in bepaalde wijken, terwijl dat eigenlijk wel nodig is.

Uit het artikel 2-onderzoek naar de financiële gevolgen van dit wetsvoorstel is gebleken dat het zeer lastig is om de kosten én opbrengsten die gepaard gaan met het instellen van een verhuurvergunning op voorhand goed en betrouwbaar in te schatten. Deze kosten en opbrengsten gaan zich immers pas voordoen op het moment dat een individuele gemeente ervoor kiest een verhuurvergunning te introduceren. Daarom stelt het Rijk hier nu geen generieke financiering voor

beschikbaar. Evenwel ben ik niet bang voor een perverse prikkel, omdat gemeenten alternatieve financieringswijzen tot hun beschikking hebben (kostendekkende leges). Bovendien heb ik met de VNG afgesproken om de financiële effecten van het wetsvoorstel voor gemeenten twee jaar na inwerkingtreding van het wetsvoorstel te onderzoeken, om zodoende op dat moment te kunnen vaststellen welke financiële gevolgen er precies gepaard gaan met de invoering van de verhuurvergunning. Ten aanzien van de inbeheersname geldt voorts dat burgemeester en wethouders de verhuurder kunnen verplichten tot het betalen van een kostendekkende beheervergoeding.

Volgens de leden van de PvdA-fractie is in de Woningwet al bepaald dat corporaties moeten voldoen aan alle voorschriften die nu worden opgenomen in het wetsvoorstel goed verhuurderschap. Daarom vragen ze of het opnemen van woningcorporaties in dit wetsvoorstel niet dubbel is. Verder vragen deze leden hoe wordt voorkomen dat corporaties dubbel moeten aantonen dat ze aan de normen voldoen. In het algemeen vragen deze leden waarom ervoor gekozen is om corporaties ook onder het wetsvoorstel te laten vallen.

Dit wetsvoorstel normeert via de algemene regels het gedrag van alle verhuurders (en verhuurbemiddelaars) om op deze manier de rechtsbescherming van huurders te verbeteren. Hierbij mag het voor een huurder niet uitmaken wie zijn verhuurders is. Bovendien zijn in de Woningwet, in tegenstelling tot de veronderstelling van de leden van de PvdA-fractie, geen expliciete regels opgenomen over wat goed verhuurderschap voor woningcorporaties inhoudt. Om deze redenen zijn corporaties dan ook niet uitgezonderd van de algemene regels en ontstaat er in de praktijk ook geen dubbeling binnen het stelsel van de Woningwet. Daarnaast is het toezicht op corporaties belegd bij de Aw, zodat corporaties niet dubbel hoeven aan te tonen dat ze aan de normen voldoen.

De leden van de ChristenUnie-fractie constateren dat gemeenten met dit wetsvoorstel alleen in bepaalde aangewezen gebieden eisen aan de huurprijs (via het vergunningstelsel) kunnen stellen, terwijl hoge huurprijzen vaak in de hele gemeente voorkomen. Deze leden vragen zich af hoe de regering aan de zorgen van de gemeenten tegemoet wil komen die twijfelen over het al dan niet opzetten van een vergunningstelsel omdat er onzekerheid is over het instrumentarium (bijvoorbeeld de afdwingbaarheid van het uit te breiden wws) dat zij tot hun beschikking hebben. Verder vragen deze leden waarom er geen brede, algemene regels zijn opgenomen waarmee gemeenten kunnen handhaven op hoge huren.

Zoals ik in mijn programma Betaalbaar wonen uiteen heb gezet, wil ik evenals de leden van de ChristenUnie-Fractie ervoor zorgen dat het de landelijke norm wordt dat verhuurders in de gereguleerde sector de maximale huurprijs conform het wws respecteren. Als eerste stap naar een betere huurprijsbescherming maak ik het daarom via dit wetsvoorstel mogelijk voor gemeenten om, op basis van de verhuurvergunning, het wws in aangewezen gebieden te handhaven. Als vervolgstap onderzoek ik separaat hoe het wws landelijk tot de norm verheven kan worden. Daarbij onderzoek ik ook hoe de handhaving en het toezicht het beste belegd kan worden bij een derde partij, zoals de gemeente. De uitwerking betekent echter een grote stelselwijziging, waarvoor ik meer tijd nodig heb. Om te voorkomen dat dit wetsvoorstel als gevolg hiervan vertraging oploopt, heb ik gekozen voor deze 'getrapte' en parallelle aanpak.

Het lid van de BIJ1-fractie constateert dat de regering voornemens is het toezicht en de handhaving van dit wetsvoorstel als verantwoordelijkheid bij gemeenten te willen plaatsen, en te kiezen voor bestuursrechtelijke handhaving, in plaats van strafrechtelijke. Hierover vraagt dit lid op welke manier wordt besproken en gegarandeerd dat gemeenten en lokale bestuurders de (uitvoerings)capaciteit hebben om gehoor te geven aan deze verantwoordelijkheid. Ook wil dit lid vernemen welke gesprekken hierover met lokale besturen zijn gevoerd en welke hun behoeften

zijn. Daarbij vraagt dit lid om aan te geven wat er met de uitkomsten van deze gesprekken is gedaan.

Om de financiële gevolgen van het wetsvoorstel voor gemeenten in kaart te brengen, is in samenwerking met de VNG en enkele gemeenten een artikel 2-onderzoek uitgevoerd. Daarbij is, onder meer aan de hand van verschillende gesprekken met de VNG en gemeenten, gekeken naar de benodigde capaciteit. Op basis van de uitkomsten uit dit onderzoek stelt het Rijk middelen ter beschikking om gemeenten financieel te ondersteunen bij de implementatie en uitvoering van het wetsvoorstel. De financiering bestaat uit een incidentele bijdrage van €9,2 miljoen in 2023 voor de eenmalige kosten die gemeenten maken als gevolg van de invoering van de landelijke regels en het instellen van het meldpunt. Daarnaast bestaat de financiering uit een structurele bijdrage van €12,4 miljoen vanaf 2023 voor de structurele kosten als gevolg van de landelijke algemene regels en het meldpunt.

Verder wil het lid van de BIJ1-fractie graag vernemen wat de door de regering beoogde gang van zaken is op het moment dat er zich bij het toezicht situaties voordoen die tot alsnog tot strafrechtelijke vervolging zouden moeten leiden, zoals (verregaande) intimidatie of discriminatie.

Zoals op pagina 16 van de memorie van toelichting is toegelicht, wordt in dit wetsvoorstel een nieuw bestuursrechtelijk instrument voorgesteld dat ziet op het normeren en handhaven van gedrag van verhuurders en verhuurbemiddelaars in relatie tot woningzoekenden en huurders – mede ten aanzien van discriminatie en intimidatie. Dit nieuwe bestuursrechtelijke instrument geldt in aanvulling op de reeds bestaande strafrechtelijk weg. Op het gebied van discriminatie zal dit echter niet tot een samenloop met het strafrecht leiden, omdat de handhaving van gemeenten zich richt op het proces dat verhuurders en verhuurbemiddelaars op grond van deze wet moeten hanteren om discriminatie te voorkomen en niet op het constateren en sanctioneren van discriminatie zelf. Ten aanzien van intimidatie valt het niet uit te sluiten dat in incidentele gevallen samenloop tussen het straf- en bestuursrecht zou kunnen ontstaan. Echter ligt dit niet in de lijn der verwachting, omdat er voor een gemeente geen reden is om bestuursrechtelijk op te treden indien een woningzoekende of huurder te kennen geeft reeds aangifte te hebben gedaan en het Openbaar Ministerie tot vervolging zal of is overgegaan. Om te voorkomen dat een verhuurder voor hetzelfde vergrijp zowel via het bestuursrecht als het strafrecht een (punitieve) straf opgelegd krijgt, is in het Nederlandse recht het 'una via-beginsel' van toepassing, dat is vastgelegd in artikel 243, tweede lid, van het Wetboek van Strafvordering en artikel 5:44 van de Awb. Dit beginsel houdt in dat indien dezelfde gedraging zowel bestuurlijk als strafrechtelijk kan worden afgedaan, de keuze voor een der wegen op een gegeven moment definitief is. Als gevolg hiervan is het voor een rechter mogelijk om een bestuursrechtelijke maatregel nietig te verklaren, indien reeds een strafrechtelijke maatregel is getroffen, of andersom. Hierdoor is enerzijds gewaarborgd dat de gemeente kan optreden in het geval van intimidatie van woningzoekenden en huurders, terwijl anderzijds gewaarborgd is dat een verhuurder niet tweemaal (punitief) gesanctioneerd kan worden voor hetzelfde vergrijp.

6. Verhouding tot hoger recht

De Raad van State merkt op dat het wetsvoorstel rechten en vrijheden zoals het eigendomsrecht, privacy en vrij verkeer van diensten beperkt. Juist omdat het wetsvoorstel deze rechten en vrijheden raakt, is een adequate probleemanalyse van belang. Deze analyse is essentieel om vervolgens de noodzaak, effectiviteit en proportionaliteit van het wetsvoorstel aan te tonen, en daarmee mogelijke inbreuken op voornoemde rechten en vrijheden te rechtvaardigen. In het licht hiervan adviseert de Raad van State om de noodzaak, effectiviteit en proportionaliteit van het wetsvoorstel beter te onderbouwen, met daarbij brede aandacht voor onderzochte alternatieven. De leden van de CDA-fractie vragen waarom de regering in het nader rapport niet ingaat op de volledigheid van de probleemanalyse omdat de Raad van State die onvolledig vond.

Aan dit advies van de Afdeling advisering van de Raad van State is gevolg gegeven door de hoofdstukken 1, 2 en 3 van de memorie van toelichting aan te vullen met respectievelijk (I) een nadere analyse van de problematiek, (II) een meer gedetailleerde beschrijving van de reeds bestaande wettelijke mogelijkheden om goed verhuurderschap te bevorderen en malafide verhuurderschap tegen te gaan, (III) een nadere duiding van de lacunes van het bestaande instrumentarium en de daaruit voortvloeiende noodzaak tot het nieuw voorgestelde instrumentarium en (IV) een uitgebreidere toelichting op de overwogen alternatieven en de redenen waarom deze alternatieven niet toereikend zijn geacht. Daarnaast is ook hoofdstuk 6, aangaande de verhouding tot het hoger recht, uitgebreid. Voorts heb ik uw Kamer onlangs de Nationale Woon- en Bouwagenda²² en diverse programma's, waaronder het programma Betaalbaar wonen²³, doen toekomen. In deze documenten heeft het kabinet een uitgebreide reflectie gegeven op onder meer de positie van huurders binnen de bestaande wet- en regelgeving en de noodzaak om deze positie te versterken – onder meer door onderhavig wetsvoorstel.

6.1 Eigendomsrecht

De leden van de VVD-fractie lezen in het wetsvoorstel dat, in aanvulling op de algemene regels, gemeenten in bepaalde situaties een gebiedsgerichte verhuurvergunning kunnen introduceren. Deze leden vragen of de regering met voorbeelden kan komen wat onder die bepaalde situaties wordt verstaan. Verder vragen deze leden of de regering, in aanvulling op bovenstaande vraag, bijvoorbeeld steekproefsgewijs gaat kijken of deze extra gebiedsgerichte vergunningen rechtmatig zijn ingezet door de gemeente.

De grondslag voor het instellen van de verhuurvergunning is dat deze noodzakelijk is voor het behoud van de leefbaarheid. Dit is geen nieuw criterium, maar een reeds bestaand criterium dat bijvoorbeeld ook bij de regulering van toeristische verhuur en de opkoopbescherming geldt. De gemeenteraad moet onderbouwen, mede om te voldoen aan de vereisten uit de Dienstenrichtlijn, dat het instellen van een dergelijk gebiedsgericht verbod op de verhuur van woonruimte zonder verhuurvergunning noodzakelijk en proportioneel is voor het behoud van de leefbaarheid. In de praktijk zullen malafide verhuurders vaak actief zijn in wijken en gebieden waar zij misbruik maken van de sociaaleconomisch kwetsbare positie van huurders die hier wonen. Dit uit zich zichtbaar en onzichtbaar door zaken als excessieve huurprijzen, verloedering, achterstallig onderhoud, overbewoning, discriminatie en intimidatie. Dergelijk ongewenst gedrag leidt naast negatieve effecten voor huurders tot een aantasting van de leefbaarheid. De gemeenteraad moet de noodzaak van het instellen van een vergunningplicht onderbouwen met feiten en cijfers over de lokale situatie.

6.2 Bescherming van de persoonlijke levenssfeer

De leden van de GroenLinks-fractie vragen een bevestiging van de regering dat wanneer huurders bij hun gemeente een melding doen, dat deze gegevens op een adequate manier afgeschermd blijven voor de verhuurder over wie de melding is gedaan.

Het meldpunt moet zodanig worden ingericht dat het laagdrempelig benaderbaar is en dat misstanden kosteloos en anoniem gemeld kunnen worden. Met anoniem wordt bedoeld dat het voor het doen van een melding niet noodzakelijk is dat de melder zijn naam en andere persoonsgegevens vermeldt. Een anonieme melding kan echter wel het onderzoek bemoeilijken. Indien geen anonieme melding is gedaan, geldt dat een gemeente de persoonsgegevens niet zomaar mag delen met andere personen of organisaties. De gemeente is hierbij gehouden aan privacy wet- en regelgeving. De algemene regel is dat het verstrekken van persoonsgegevens alleen mag als dat verenigbaar is met het doel waarvoor de gegevens zijn verzameld. Of dit het geval is, hangt af van de concrete omstandigheden.

²² Kamerstukken II, 2021/22, 32 847, nr. 878.

²³ Kamerstukken II, 2021/22, 32 847, nr. 906.

7. Uitvoering en communicatie

De leden van de GroenLinks-fractie bemerken dat huurders lang niet altijd goed weten wat hun rechten zijn en dat verhuurders van deze kennisachterstand misbruik kunnen maken. Deze leden lezen dat de regering van mening is dat de informatie over het voorliggende wetsvoorstel via tal van websites gecommuniceerd moet worden. Dit is uiteraard van belang, maar volgens deze leden onvoldoende om ervoor te zorgen dat huurders goed geïnformeerd worden. Ook zijn er bijvoorbeeld huurders die de Nederlandse taal onvoldoende machtig zijn. Daarom vragen deze leden wat de regering nog meer kan doen om de rechten van huurders beter onder de aandacht van huurders te brengen. Deze leden vragen of het bijvoorbeeld een mogelijkheid zou zijn om verhuurders te verplichten om bij iedere huurovereenkomst die zij met een huurder afsluiten informatie bij te voegen over de rechten die uit de wet voortvloeien. Indien de regering dit niet vindt, vernemen deze leden graag waarom dit geen mogelijkheid zou zijn.

Ik ben het eens met de leden van de GroenLinks-fractie. Ik attendeer de leden er dan ook graag op dat in artikel 2, tweede lid, onderdeel d, van het wetsvoorstel reeds een informatieverstrekkingsplicht voor verhuurders en verhuurbemiddelaars is opgenomen. Het gaat bij deze informatie onder meer om de wettelijke rechten en plichten van de huurder ten aanzien van het gehuurde, voor zover deze rechten en plichten niet in de huurovereenkomst zijn opgenomen, de contactgegevens van het meldpunt van de gemeente en de contactgegevens van een contactpunt waar een huurder terecht kan in het geval van vragen of problemen die gerelateerd zijn aan het gehuurde. In het geval van verhuur aan arbeidsmigranten dient de verhuurder of de verhuurbemiddelaar erin te voorzien dat de informatieverstrekking geschiedt in een taal waaraan de arbeidsmigrant de voorkeur geeft, tenzij er een andere taal gebruikt kan worden die hij begrijpt en waarin hij helder kan communiceren. De verhuurder of verhuurbemiddelaar dient zich daarbij in te spannen om zich ervan te vergewissen of een arbeidsmigrant een bredere voertaal (voldoende) machtig is, dan wel enkel zijn/haar moedertaal en dat de informatie vervolgens in die taal aan de arbeidsmigrant verstrekt dient te worden. De verhuurder of verhuurbemiddelaar mag er derhalve dus niet zomaar vanuit gaan dat een arbeidsmigrant meerdere talen machtig is. Hierbij wordt opgemerkt dat de huurovereenkomst van deze verplichting is uitgezonderd, omdat de Nederlandse taal de taal is in het bestuurlijk- en het rechtsverkeer. Ik verwijs de leden van de GroenLinks-fractie voor de volledigheid ook naar hoofdstuk 4.1.3.4 van de memorie van toelichting, waarin deze uitleg eveneens te vinden is.

8. Financiële gevolgen

De leden van de VVD-fractie vragen op welke manier de regering kan voorkomen dat betrouwbare verhuurders te maken krijgen met grote financiële lastenverzwaring.

Bij de vormgeving van dit wetsvoorstel is zoveel als mogelijk rekening gehouden met het minimaliseren van de effecten en administratieve lasten voor betrouwbare verhuurders. Dit wordt onder meer bereikt door de gebiedsgerichte aanpak van de verhuurvergunning en het zo eenvoudig mogelijk vormgeven van het aanvraagproces voor de vergunning. Echter is het volledig voorkomen van effecten voor bonafide verhuurders onmogelijk. De regering is zich ervan bewust dat dit wetsvoorstel voor hen daarom een extra administratieve last betekent. Daar staat evenwel tegenover dat bonafide verhuurders in de regel zonder problemen aan de algemene regels van goed verhuurderschap zullen voldoen en ook zonder problemen een vergunning zullen krijgen. De extra administratieve last is voor hen in de praktijk dan ook beperkt.

De leden van de CDA-fractie zien dat in de paragraaf 8.2 over communicatie wordt aangegeven dat "Voor de meer professionele partijen zal inzichtelijk gemaakt worden wat de nieuwe wet voor hen met zich meebrengt". Deze leden vragen of ook overwogen is om bijvoorbeeld modeldocumenten beschikbaar te stellen. Dit zou de administratieve lasten kunnen verlagen.

Ja, het is overwogen om modeldocumenten beschikbaar te stellen. Dit kan bijdragen aan het verlagen van de administratieve lasten. In samenspraak met alle betrokken partijen werkt de VNG daarom, met een financiële bijdrage vanuit het Rijk, aan zowel een handreiking (met als mogelijk onderdeel modeldocumenten) als een modelverordening.

9. Financiële gevolgen voor gemeenten

Met dit wetsvoorstel krijgen gemeenten de mogelijkheid om actief te sturen op goed verhuurderschap. Zo krijgen gemeenten de bevoegdheid om een verhuurdervergunning in te stellen en de verantwoordelijkheid voor het toezicht en de handhaving van de algemene regels en de verhuurdervergunning. Ook moeten gemeenten een meldpunt instellen waar anoniem en kosteloos meldingen kunnen worden gedaan van ongewenst verhuurgedrag. Kortom, de gemeenten krijgt er een fors takenpakket bij. Tegelijkertijd heeft de gemeente de keuzevrijheid om instrumenten al dan niet in te zetten. De leden van de CDA-fractie vragen de regering of is geïnventariseerd in hoeverre gemeenten de capaciteit hebben om deze taken naar behoren uit te voeren. Verder vragen deze leden of het inzichtelijk is welke kosten een gemeente hiervoor moeten gaan maken. Graag ontvangen deze leden een overzicht uitgesplitst in eenmalige en jaarlijkse kosten.

Om de financiële gevolgen van het wetsvoorstel voor gemeenten in kaart te brengen, is een artikel 2-onderzoek uitgevoerd. Daarbij is ook gekeken naar de benodigde capaciteit. Op basis van de uitkomsten uit dit onderzoek stelt het Rijk middelen ter beschikking om gemeenten financieel te ondersteunen bij de implementatie en uitvoering van het wetsvoorstel. De financiering bestaat uit een incidentele bijdrage van €9,2 miljoen in 2023 voor de eenmalige kosten die gemeenten maken als gevolg van de invoering van de landelijke regels en het instellen van het meldpunt. Daarnaast bestaat de financiering uit een structurele bijdrage van €12,4 miljoen vanaf 2023 voor de structurele kosten als gevolg van de landelijke algemene regels en het meldpunt. Uit het artikel 2-onderzoek is verder gebleken dat het zeer lastig is om de kosten én opbrengsten die gepaard gaan met het instellen van een verhuurvergunning op voorhand goed en betrouwbaar in te schatten. Deze kosten en opbrengsten gaan zich immers pas voordoen op het moment dat een individuele gemeente ervoor kiest een verhuurvergunning te introduceren. Daarom stelt het Rijk hier nu geen generieke financiering voor beschikbaar. Wel heb ik met de VNG afgesproken om de financiële effecten van het wetsvoorstel voor gemeenten twee jaar na inwerkingtreding van het wetsvoorstel te onderzoeken, om zodoende op dat moment te kunnen vaststellen welke financiële gevolgen er precies gepaard gaan met de invoering van de verhuurvergunning. Ten aanzien van de beheersnaam geldt voorts dat burgemeester en wethouders de verhuurder kunnen verplichten tot het betalen van een kostendekkende beheervergoeding.

De leden van de CDA-fractie verzoeken de regering ook de uitvoeringstoetsen, zover niet in het wetsvoorstel opgenomen, beschikbaar te stellen.

In hoofdstuk 12 van de memorie van toelichting zijn alle formele adviezen en toetsen omschreven, waarbij ook per advies is aangegeven hoe hier opvolging aan is gegeven. Hoewel deze toetsen en adviezen openbaar toegankelijk zijn, heb ik ze voor de volledigheid ook als bijlage bij dit verslag gevoegd.

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen wanneer de regering van plan is met de VNG en gemeenten afspraken te maken over de kosten van de verhuurvergunning. Verder vragen deze leden wanneer de regering verwacht dat de feiten en cijfers uit de praktijk beschikbaar zijn en zo heroverwogen kan worden of vanuit het rijk aanvullende financiering nodig is.

Ik heb met de VNG afgesproken om de financiële effecten van het wetsvoorstel voor gemeenten twee jaar na inwerkingtreding van het wetsvoorstel te onderzoeken, om zodoende op dat moment te kunnen vaststellen welke financiële gevolgen er precies gepaard gaan met de invoering van de verhuurvergunning. Op basis hiervan kan heroverwogen worden of vanuit het Rijk aanvullende financiering nodig is.

10. Evaluatie

Het lid van de BIJ1-fractie leest de intentie om vijf jaar na de inwerkingtreding de doeltreffendheid en de effecten van deze wet te evalueren, maar hierbij ook ruimte is voor tussentijdse monitoring. Dit lid vraagt met welke partijen de regering voornemens is deze evaluatie, alsmede de tussentijdse monitoring uit te voeren. Verder wil dit lid graag vernemen in hoeverre hierbij ook plek is voor ervaringsdeskundigheid, huurdersplatforms- en collectieven en andere (lokale) verhuurdersinitiatieven die dichterbij de geleefde ervaringen staan.

Vijf jaar na inwerkingtreding van dit wetsvoorstel worden de doeltreffendheid en de effecten van deze wet geëvalueerd door de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. Bij de uitvoering van een evaluatie worden de ervaringen van relevante partijen meegenomen, zo ook die van partijen als die door het lid van de BIJ1-fractie worden genoemd.

11. Advies en consultatie

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen zich af waarom de regering het standpunt van de Aw, notabene de toezichthouder op corporaties, niet deelt en verhuurders zijnde toegelaten instellingen toch onderdeel laat zijn van dit wetsvoorstel. Deze leden vernemen graag welke toegevoegde waarde de regering ziet voor de invoering van dit wetsvoorstel voor corporaties. Verder vragen deze leden of de regering van mening is dat de Woningwet nog niet voorziet in regels betreffende goed verhuurderschap.

Dit wetsvoorstel normeert via de algemene regels het gedrag van alle verhuurders (en verhuurbemiddelaars) om op deze manier de rechtsbescherming van huurders te verbeteren. Hierbij mag het voor een huurder niet uitmaken wie zijn verhuurders is. Bovendien zijn in de Woningwet geen expliciete regels opgenomen over wat goed verhuurderschap voor woningcorporaties inhoudt. Om deze redenen zijn corporaties niet uitgezonderd van de algemene regels en ontstaat er in de praktijk ook geen dubbeling binnen het stelsel van de Woningwet.

11.1 Advies van en uitvoeringstoets door de Huurcommissie

De leden van de SP-fractie vragen de regering aan te geven hoe lang na inwerkingtreding van dit wetsvoorstel de gevolgen voor de Huurcommissie in kaart zullen worden gebracht en hoe vaak deze gevolgen optreden. Deze leden vragen de regering de Kamer hierover te informeren.

Zoals in hoofdstuk 12 van de memorie van toelichting is beschreven zijn de verwachte effecten van dit wetsvoorstel voor de Huurcommissie in kaart gebracht in de vorm van een uitvoeringstoets. Op basis hiervan stel ik vanaf de begroting van 2023 additionele financiering beschikbaar voor de uitvoering van dit wetsvoorstel. Het kabinet zal de effecten in de praktijk scherp in de gaten houden en op basis daarvan in samenspraak met de Huurcommissie op basis van de reeds bestaande samenwerkingsafspraken bezien of, en zo ja welke, nadere gevolgen dit heeft voor de financiering van de Huurcommissie. Daarnaast heb ik met de VNG afgesproken dat de financiële en uitvoeringseffecten van deze wet twee jaar na inwerkingtreding geëvalueerd zullen worden. In dit onderzoek zal ik ook de effecten op de Huurcommissie betrekken. Daarnaast rapporteert de Huurcommissie jaarlijks over haar taakuitvoering middels haar jaarverslag. Dit jaarverslag is

openbaar toegankelijk. Op deze manier verwacht ik voldoende inzicht in de gevolgen van dit wetsvoorstel voor de Huurcommissie te hebben en te verkrijgen.

11.2 Advies van andere partijen

De regering schrijft in reactie op onder meer de Woonbond dat het schrappen van de zes maanden termijn bij de Huurcommissie voor huurprijsbepaling een te grote systeemwijziging zou betekenen. De leden van de GroenLinks-fractie ontvangen graag een uitgebreidere motivatie van de regering waarom dit zo zou zijn.

De genoemde termijn van zes maanden bij de Huurcommissie geldt voor aanvangshuurprijsstoetsing, waarmee een huurder met terugwerkende kracht een lagere huurprijs kan krijgen en daarmee ook terug kan vallen in het gereguleerde segment. Deze termijn geldt omdat de Huurcommissie kijkt naar de kwaliteit van de woning en maximale huurprijs bij aanvang van het contract. Dit betekent dat de Huurcommissie moet achterhalen wat de kwaliteit van de woning destijds was, welke onderhoudsgebreken er waren en welke woningverbeteringen er sindsdien zijn doorgevoerd. Dit proces kan met een termijn van zes maanden al voor problemen zorgen. Het verlengen of afschaffen van de termijn is daarom niet goed uitvoerbaar. Zoals ik op de vraag van de PvdA-fractie over hetzelfde onderwerp heb aangegeven, onderzoek ik de mogelijkheden om het wws een landelijke norm te maken voor gereguleerde huurwoningen. In die context betrek ik ook de toetsingsmogelijkheden bij de Huurcommissie. Overigens kunnen huurders met een gereguleerde huurovereenkomst zich te allen tijde tot de Huurcommissie richten om de maximale huurprijs te bepalen.

12. Inwerkingtreding en overgangsrecht

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen wat de beoogde datum is voor inwerkingtreding van de wet, gezien dit in de memorie van toelichting nog niet wordt benoemd. Verder vragen deze leden of de regering het met de leden van de ChristenUnie-fractie eens is dat een snelle behandeling gewenst is.

Ik ben het volmondig eens met de leden van de ChristenUnie-fractie dat een snelle behandeling gewenst is.

Afhankelijk van de voortgang van de parlementaire behandeling, streef ik naar een inwerkingtreding op 1 juli 2023.

De Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,

Hugo de Jonge