

Inventarislijst

Documentnummer	Bestandsoort	Van - Naam	Wat is het?	Wat is het?	Wat is het?
00001	1	20100134	Nota MT DGBRW Actie - wetvoorstel verhuurdervergunning.docx	Directie Wonen > MT DGBRW	Document: deels openbaar
00002	2	20100135	Nota MT DGBRW Actie - wetvoorstel verhuurdervergunning.docx	Directie Wonen > MT DGBRW	Document: deels openbaar
00003	3	20100201	Maakoverzicht DGBRW - IE - Maakoverzicht van de verhuurdervergunningen.docx	Directie Wonen > MT DGBRW	Document: deels openbaar
00004	4	20100204	Maakoverzicht DGBRW - IE - Maakoverzicht van de verhuurdervergunningen.docx	Directie Wonen > MT DGBRW	Document: deels openbaar
00005	5	20100204	Maakoverzicht DGBRW - IE - Maakoverzicht van de verhuurdervergunningen.docx	Directie Wonen > MT DGBRW	Document: deels openbaar
00006	6	20100204	Maakoverzicht DGBRW - IE - Maakoverzicht van de verhuurdervergunningen.docx	Directie Wonen > MT DGBRW	Document: deels openbaar
00007	7	20100204	Maakoverzicht DGBRW - IE - Maakoverzicht van de verhuurdervergunningen.docx	Directie Wonen > MT DGBRW	Document: deels openbaar
00008	8	20100204	Maakoverzicht DGBRW - IE - Maakoverzicht van de verhuurdervergunningen.docx	Directie Wonen > MT DGBRW	Document: deels openbaar
00009	9	20100204	Maakoverzicht DGBRW - IE - Maakoverzicht van de verhuurdervergunningen.docx	Directie Wonen > MT DGBRW	Document: deels openbaar
00010	10	20100204	Maakoverzicht DGBRW - IE - Maakoverzicht van de verhuurdervergunningen.docx	Directie Wonen > MT DGBRW	Document: deels openbaar
00011	11	20100204	Maakoverzicht DGBRW - IE - Maakoverzicht van de verhuurdervergunningen.docx	Directie Wonen > MT DGBRW	Document: deels openbaar
00012	12	20100204	Maakoverzicht DGBRW - IE - Maakoverzicht van de verhuurdervergunningen.docx	Directie Wonen > MT DGBRW	Document: deels openbaar
00013	13	20100204	Maakoverzicht DGBRW - IE - Maakoverzicht van de verhuurdervergunningen.docx	Directie Wonen > MT DGBRW	Document: deels openbaar
00014	14	20100204	Maakoverzicht DGBRW - IE - Maakoverzicht van de verhuurdervergunningen.docx	Directie Wonen > MT DGBRW	Document: deels openbaar
00015	15	20100204	Maakoverzicht DGBRW - IE - Maakoverzicht van de verhuurdervergunningen.docx	Directie Wonen > MT DGBRW	Document: deels openbaar
00016	16	20100204	Maakoverzicht DGBRW - IE - Maakoverzicht van de verhuurdervergunningen.docx	Directie Wonen > MT DGBRW	Document: deels openbaar
00017	17	20100204	Maakoverzicht DGBRW - IE - Maakoverzicht van de verhuurdervergunningen.docx	Directie Wonen > MT DGBRW	Document: deels openbaar
00018	18	20100204	Maakoverzicht DGBRW - IE - Maakoverzicht van de verhuurdervergunningen.docx	Directie Wonen > MT DGBRW	Document: deels openbaar
00019	19	20100204	Maakoverzicht DGBRW - IE - Maakoverzicht van de verhuurdervergunningen.docx	Directie Wonen > MT DGBRW	Document: deels openbaar
00020	20	20100204	Maakoverzicht DGBRW - IE - Maakoverzicht van de verhuurdervergunningen.docx	Directie Wonen > MT DGBRW	Document: deels openbaar
00021	21	20100204	Maakoverzicht DGBRW - IE - Maakoverzicht van de verhuurdervergunningen.docx	Directie Wonen > MT DGBRW	Document: deels openbaar
00022	22	20100204	Maakoverzicht DGBRW - IE - Maakoverzicht van de verhuurdervergunningen.docx	Directie Wonen > MT DGBRW	Document: deels openbaar
00023	23	20100204	Maakoverzicht DGBRW - IE - Maakoverzicht van de verhuurdervergunningen.docx	Directie Wonen > MT DGBRW	Document: deels openbaar
00024	24	20100204	Maakoverzicht DGBRW - IE - Maakoverzicht van de verhuurdervergunningen.docx	Directie Wonen > MT DGBRW	Document: deels openbaar

Opmerking: bijlage bij nota van burenberaad van het verzoek en wordt om dat reden niet openbaar gemaakt.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Aan MT DGBRW Actua
Van dWM

Directie Wonen
Ministerie van Binnenlandse
Zaken en Koninkrijksrelaties

Contactpersoon

f5126

T f5126

Datum

14 juni 2021

Kenmerk

2021-0000315541

nota

Wetstraject verhuurdervergunning

Aanleiding

Als uitkomst van de 'aanpak goed verhuurderschap' heeft minBZK op 22 februari jl. aan de Tweede Kamer toegezegd met een wetsvoorstel te komen waarmee gemeenten goed verhuurderschap kunnen bevorderen en malafide verhuurderschap kunnen aanpakken. In samenwerking met alle betrokken partijen (gemeenten, huurders, verhuurders, bemiddelaars en belangenorganisaties) is sindsdien gewerkt aan het wetsvoorstel. De uitwerking hiervan is vergaand gevorderd en zo goed als gereed voor openbare consultatie.

Advies/actie

Het MT wordt gevraagd:

- kennis te nemen van en in te stemmen met de opzet en inhoud van het wetsvoorstel;
- in te stemmen met de inzet om de MR van 2 juli te verzoeken het voorstel in consultatie te geven (betreft lichte procedure, namelijk het ter kennisname agenderen van een A4 met de hoofdlijnen van het voorstel).

Toelichting

Voor de bespreking in het MT worden de volgende zaken ter achtergrond meegegeven en nader toegelicht.

Kader en achtergrond van het wetsvoorstel

- Van 2018-2021 is met een breed scala aan partijen samengewerkt binnen de 'aanpak goed verhuurderschap'. Deze aanpak heeft tot de conclusie geleid dat er een noodzaak bestaat tot aanvullend gemeentelijk instrumentarium om goed verhuurderschap te bevorderen en malafide verhuurderschap aan te pakken;
- deze wens leeft ook in de politiek. Dit is de laatste jaren geuit via onder meer moties en debatten. Ook in het debat over corona en wonen van 3 juni jl. zijn hier vragen over gesteld;
- daarnaast heeft het Aanjaagteam bescherming arbeidsmigranten een rapport uitgebracht, met onder meer de aanbeveling om een verhuurdervergunning te introduceren;
- gegeven het bovenstaande heeft minBZK op 22 februari jl. aan de Tweede Kamer gemeld dat zij met een wetsvoorstel zal komen dat algemene regels en een verhuurdervergunning zal introduceren. Tijdens het debat van 3 juni jl. is voorts toegezegd dat dit voorstel 'zo snel als mogelijk' in consultatie gegeven zal worden.

Inhoud van het wetsvoorstel

- Voor de inhoud van het wetsvoorstel wordt verwezen naar bijgevoegde factsheet, waarin het wetsvoorstel puntsgewijs wordt toelicht.

Betrokkenheid en standpunten van belanghebbende partijen

- Het wetsvoorstel is in samenwerking met alle belanghebbende partijen uitgewerkt. Dit heeft tot voorliggend voorstel geleid, dat een evenwicht moet vinden tussen alle behoeften en belangen;
- uit de gesprekken met de partijen over dit voorstel blijkt, los van begrijpelijke inhoudelijke accentverschillen, het volgende:
 - o de G4 en andere gemeenten zijn positief; het geeft hen immers meer instrumenten en mogelijkheden;
 - o verhuurders- en makelaarsorganisaties staan constructief tegenover het voorstel, bijvoorbeeld omdat het een lappendeken aan uiteenlopende gemeentelijke regelgeving voorkomt;
 - o het projectteam arbeidsmigranten (**§ 12 e**) steunt het voorstel en heeft aangeboden het ook naar buiten toe onder de aandacht te brengen en te verdedigen;
 - o de Woonbond ziet het voorstel als een grote verbetering voor de bescherming van huurders. Aedes verwacht inhoudelijk vrijwel niet geraakt te worden ('zijn al goede verhuurders', red.), maar zal wel meelezen en een reactie geven tijdens de consultatieperiode;
- het is de verwachting dat alle partijen tijdens de consultatieperiode een inbreng zullen leveren. Op basis hiervan zal het voorstel na de consultatie opnieuw gewogen en eventueel aangepast worden.

Overwegingen bij het proces

- Gezien de actuele/acute problematiek (bijvoorbeeld de casus Carnisse en het contact van de burgemeester van Rotterdam en minBZK hierover), de wens van gemeenten en Tweede Kamer, de behoefte aan het zetten van stappen bij de aanpak van de problematiek rondom arbeidsmigranten (oproep **§ 12 e** om ondanks de formatie actie te ondernemen) en de toezegging van minBZK om dit voorstel zo snel als mogelijk in consultatie te geven is de situatie ernaar om vaart te maken met dit wetsvoorstel;
- dit houdt concreet in dat de inzet is om de MR van 2 juli akkoord te vragen het wetsvoorstel in consultatie te geven. Om dit te halen, zullen de stukken deze week (uiterlijk 25 juni) aangeboden moeten worden bij AZ. De stukken zullen, kortom, spoedig voorbijkomen in Digidoc.

Overig

- JenV doorloopt een ambtelijk traject inzake crimineel gebruik van vastgoed en de vraag of en zo ja op welke wijze aanvullende regelgeving op dit gebied geïntroduceerd zou moeten worden. Hoewel er in potentie raakvlakken zijn, is dit traject zowel qua inhoud als proces nog niet uitgekristalliseerd. Met JenV is daarom afgesproken dat (I) zij desgewenst betrokken worden bij het uitwerken van de algemene regels in de AMvB en (II) op een later moment gekeken zal worden of de uitkomsten van het JenV-traject tot aanvullingen en/of aanpassingen van deze wet leiden.

Factsheet wetsvoorstel bevordering goed verhuurderschap en aanpak malafide verhuurderschap [werktitel]

- Kader van het wetsvoorstel:
 - o aanpak goed verhuurderschap (2018-2021) en de breed gedragen conclusie dat er algemene regels (bevordering goed verhuurderschap) en een verhuurdervergunning (aanpak malafide verhuurderschap) moet komen;
 - o sterke wens van zowel steden als politiek (moties, debatten) om aanvullend instrumentarium voor gemeenten te creëren om malafide verhuurderschap aan te pakken;
 - o rapport Aanjaagteam bescherming arbeidsmigranten, met onder meer de aanbeveling om een verhuurdervergunning te introduceren;
 - o Kamerbrief 22/02 jl. met toezegging minBZK dat de verhuurdervergunning er gaat komen, gevolgd door toezegging in debat van 03/06 jl. dat de wet 'zo snel als mogelijk' in consultatie gegeven wordt.
- Het doel van het wetsvoorstel is:
 - o het stimuleren van goed verhuurderschap in algemene zin, onafhankelijk van schaarste of leefbaarheidsproblematiek (algemene regels);
 - o de aanpak malafide verhuurders door de ontwikkeling van ontbrekend gemeentelijk instrumentarium (verhuurdervergunning);
 - o uitvoering geven aan een deel van het rapport van het Aanjaagteam bescherming arbeidsmigranten (Roemer);
 - o juiste balans vinden tussen de belangen van alle betrokken partijen: gemeenten, huurders, verhuurders, makelaars, belangenorganisaties, et cetera. Plus het introduceren van een systeem dat past binnen de bredere systematiek op de woningmarkt, waarbij gemeenten veel verantwoordelijkheden en instrumentarium hebben.
- De algemene regels:
 - o zijn primair gericht op het bevorderen van goed verhuurderschap en kunnen naar eigen inzicht door de gemeente ingesteld worden;
 - o hebben als doelgroep verhuurders en verhuurbemiddelaars;
 - o zijn qua inhoud landelijk geüniformeerd (voorkomen lappendeken, belang verhuurders) en zien in ieder geval op (I) gedrag en werkwijzen die discriminatie en intimidatie moeten tegengaan en voorkomen en (II) enkele basale informatieverplichtingen richting de huurder;
 - o worden in samenwerking met alle partijen in AMvB nader uitgewerkt en waar nodig aangevuld;
 - o kunnen via het bestuursrechtelijke instrumentarium door gemeenten gehandhaafd worden (last onder bestuursdwang/dwangsom, boete, beheerovername).
- De verhuurdervergunning kan niet als bestraffende sanctie ingezet worden. Daarnaast dient een vergunning juridisch gezien (onder meer vanuit het Europese recht) zo gericht mogelijk en op basis van gedegen onderbouwing ingezet te worden. Daarom is in de vormgeving ervoor gekozen om de gemeente de mogelijkheid te geven om in specifieke gebieden en/of categorieën van woonruimte de verhuurdervergunning introduceren om de leefbaarheid te behouden of om kwetsbare huurders te beschermen. Handhaving kan door gemeenten via het bestuursrechtelijke instrumentarium (last onder bestuursdwang/dwangsom, boete, beheerovername).
- De vergunningsvoorwaarden die gemeenten voor reguliere verhuur naar eigen inzicht kunnen instellen zijn qua inhoud landelijk geüniformeerd (voorkomen lappendeken, belang verhuurders) en zien op:
 - o het aantonen van hanteren werkwijze algemene regels;
 - o voldoen aan huurprijsregelgeving in de gereguleerde sector;
 - o het hebben van een onderhoudsplan;
 - o verplichting om een schriftelijke huurovereenkomst af te sluiten.

- De vergunningsvoorwaarden die gemeenten voor de verhuur aan arbeidsmigranten naar eigen inzicht kunnen instellen zijn qua inhoud landelijk geüniformeerd (voorkomen lappendekens, belang verhuurders) en zien op:
 - o het aantonen van hanteren werkwijze algemene regels;
 - o [eventueel en indien juridisch mogelijk de (aanvangs)huurprijs];
 - o diverse verplichtingen voor verhuurders (volgend uit rapport-Roemer), zoals een verblijfsruimte per arbeidsmigrant (en diens huishouden), regels rondom voorzieningen voor voedsel en hygiëne en verplichte schriftelijke overeenkomst voor huisvesting (losgekoppeld van arbeidscontract).
- Weigering van de vergunning:
 - o moet als er geen vergunning is voor het in gebruik geven van de woning, als de woning illegaal gesplitst is, etc.;
 - o kan bij handelen in strijd met diverse wet- en regelgeving en in het geval en onder de voorwaarden van art. 3 BIBOB;
 - o als de woning bij weigering van de vergunning door huurders in gebruik is, dan is de gemeente verplicht tot beheerovername.
- Intrekking van de vergunning:
 - o bij overtreden van verplichtingen en/of voorwaarden, nadat <4j reeds een bestuurlijke boete of last onder bestuursdwang/dwangsom is opgelegd;
 - o als de vergunning op basis van onjuiste of onvolledige informatie is verstrekt;
 - o in het geval en onder de voorwaarden van art. 3 BIBOB;
 - o als de woning bij intrekking van de vergunning door huurders in gebruik is, dan is de gemeente verplicht tot beheerovername.
- Beheerovername
 - o wanneer: bij weigering of intrekking vergunning en bij recidive;
 - o verhuurder is in voorkomend geval verplicht tot het in beheer geven. Daarnaast is het voor hem verboden om beheershandelingen te verrichten;
 - o college B&W stelt beheerder aan, en stelt huurprijs en beheervergoeding vast;
 - o beëindiging van de beheerovername:
 - na overleggen overtuigend verhuurplan;
 - na uitvoering noodzakelijke aanpassingen;
 - na verrekening resterende kosten.
- Informatiepositie huurders, bemiddelaars en gemeenten:
 - o college B&W krijgt de mogelijkheid om genomen bestuursrechtelijke maatregelen openbaar te maken;
 - o dit vergroot het inzicht van huurders en gemeenten en maakt inzichtelijk wie de fout in is gegaan en derhalve 'malafide' is;
 - o deze informatie kan gebruikt worden bij de analyse en afwegingen van:
 - huurders: wil ik deze woning huren?;
 - bemiddelaars: wil ik zakendoen met deze verhuurder?;
 - gemeenten: meer zicht op eventueel waterbedeffect.

5.12.e

Van: 5.12.e
Verzonden: woensdag 23 juni 2021 20:28
Aan: 5.12.e
CC: 5.12.e, 5.12.e, 5.12.e, 5.12.e, 5.12.e
Onderwerp: RE: Vraag over consultatie wet goed verhuurderschap
Opvolgingsvlag: Opvolgen
Vlagstatus: Voltooid

Prima! Door dus! Thx

Verzonden met BlackBerry Work
(www.blackberry.com)

Van: 5.12.e <5.12.e@minbzk.nl>
Datum: woensdag 23 jun. 2021 1:46 PM
Aan: 5.12.e <5.12.e@minbzk.nl>
Kopie: 5.12.e <5.12.e@minbzk.nl>, 5.12.e
 <5.12.e@minbzk.nl>, 5.12.e <5.12.e@minbzk.nl>, 5.12.e
 <5.12.e@minbzk.nl>, 5.12.e <5.12.e@minbzk.nl>

Onderwerp: Vraag over consultatie wet goed verhuurderschap

Beste 5.12.e

Via 5.12.e kreeg ik je vraag door over wat er naar aanleiding van de bespreking in het MT DGBRW van afgelopen maandag gewijzigd is aan het wetsvoorstel goed verhuurderschap. Hierbij in een aantal bullits de punten die we meegenomen hebben:

- in de MvT wordt nog wat duidelijker omschreven (I) dat we een gebiedsgerichte aanpak introduceren en (II) wat dit betekent voor verhuurders in dit gebied (na de vragen hierover 5.12.e, 5.12.e en 5.12.e);
- het begrip leefbaarheid en wat we daar in het kader van deze wet onder verstaan werken we in de MvT verder uit, onder meer naar aanleiding van de vragen/suggesties 5.12.e en 5.12.e hierover;
- de samenloopbepalingen met de Omgevingswet zijn uitgewerkt, hier vroeg 5.12.e aandacht voor. We doen natuurlijk nog een check met de collega's van de Omgevingswet zodat dit helemaal rond loopt;

5.21 5.12.e

Omdat de MR het wetsvoorstel niet inhoudelijk bespreekt maar gezien de demissionaire status van het kabinet wel procesmatig akkoord zal moeten geven op het in consultatie geven van het voorstel (via een TKN-stuk) kunnen deze punten (en mogelijk die van minBZK natuurlijk) parallel nog verwerkt worden in de uiteindelijke teksten die in openbare consultatie gaan.

Groet,

5.12.e

5.1.2.e

Van: 5.1.2.e
Verzonden: donderdag 24 juni 2021 17:30
Aan: 5.1.2.e
Onderwerp: FW: Update - Werkbezoek MO aan Den Haag
Bijlagen: schilderswijk.pdf

Opvolgingsvlag: Opvolgen
Vlagstatus: Voltooid

Dit is de brief waar 5.1.2.e het over heeft, denk ik

Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@minbzk.nl>
Verzonden: donderdag 24 juni 2021 10:29
Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@minbzk.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@minbzk.nl>
Onderwerp: FW: Update - Werkbezoek MO aan Den Haag

Tkn. Goed om notitie den haag te scannen.

Verzonden met BlackBerry Work
(www.blackberry.com)

Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@minbzk.nl>
Datum: donderdag 24 jun. 2021 9:51 AM
Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@minbzk.nl>
Onderwerp: Update - Werkbezoek MO aan Den Haag

Ha 5.1.2.e

Zoals ik je zojuist appte:

Geen directe actiepunten, meldt 5.1.2.e 5.1.2.e (Noot: ze hoorde niet alle gesprekken ivm kleine woningen)

5.1.2.e mailde nog dat M het een goed werkbezoek vond.

Gem DH maakte nota met hun visie op de problematiek. [zie bijlage]

Met hartelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e | 5.1.2.e | 5.1.2.e @minbzk.nl | 5.1.2.e
Afwezig | Vrijdags in de oneven weken, waar mogelijk

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

5.1.2.e | 5.1.2.e | Den Haag
Postbus 5.1.2.e | 5.1.2.e | Den Haag

www.nieuwsbzk.nl | www.rijksoverheid.nl
www.facebook.com/minbzk | www.twitter.com/minbzk

mobiel 5.1.2.e

e-mail 51201174@minbzk.nl

Slechte woonomstandigheden vragen om Haagse aanpak

De druk op de Haagse (betaalbare) woningvoorraad is zorgwekkend. Als onderdeel daarvan baart de huisvestingssituatie van de vele arbeidsmigranten in Den Haag ons extra zorgen. Ze wonen vaak met veel personen in kleine, onveilige woningen, waarvoor hele hoge huren worden betaald. Wat feiten en cijfers:

- In de nacht van 20 op 21 mei jl. heeft er een brand gewoed in de Wouwermanstraat. Hierbij zijn geen doden of gewonden gevallen.
- De in totaal 23 woningen die aan de brand zijn blootgesteld zijn allemaal in particulier bezit met een woonfunctie.
- Op deze 23 adressen waren op moment van de brand 59 personen ingeschreven, waaronder 12 minderjarigen.
- 4 woningen worden bewoond door een eigenaar, 19 woningen worden verhuurd.
- In 5 woningen was sprake van illegale kamerbewoning, inclusief overbewing.
- In 3 woningen van ongeveer 50 m2 werden per woning 8 tot 10 slaapplekken aangetroffen. In totaal stonden in deze 3 woningen 6 personen ingeschreven.

De brand aan de Wouwermanstraat heeft het (al) bekende probleem van de slechte huisvesting van arbeidsmigranten een gezicht gegeven. Dit probleem heeft een aantal oorzaken, waaronder de (drie)dubbele afhankelijkheid van werkgevers (wonen, werk en zorg) en de hoge huurprijzen, veroorzaakt door schaarste op de woningmarkt en het gebrek aan huurprijsregulering. Huurprijzen van €1.500 - €2.500 voor een goedkope woning zijn aan de orde van de dag. Dit leidt tot een informeel circuit waar men aan een slaapplek (matras) voor korte tijd kan komen tegen betaling 100 euro per week (€10 - €13 per nacht). De verblijfsduur in de woningen is daardoor kort. Verder is het voor verhuurders uiterst lucratief om de hoge huren te compenseren door mensen in te laten wonen en bij te laten dragen aan de huur. Verder zijn arbeidsmigranten bereid om elkaar te "helpen" en een slaapplek te bieden. Waar dat toe leidt zien we dagelijks terug in de handhavingspraktijk in Den Haag.

De slechte huisvestingssituatie van arbeidsmigranten staat helaas niet op zichzelf, ook andere woningzoekenden dienen beter te worden beschermd in deze oververhitte stedelijke woningmarkt.

Wat is daar voor nodig?

➤ **Brede inzet Goed Verhuurderschap en maatwerk huurbeleid**

De gemeente Den Haag wil de positie van woningzoekenden in met name de particuliere voorraad in kwetsbare wijken verbeteren met het op korte termijn invoeren van de opkoopbescherming en het breed inzetten van instrumentarium Goed Verhuurderschap. We zijn daarom verheugd over de inspanningen van BZK om te komen tot algemene en afdwingbare regels rond Goed Verhuurderschap en de komst van een verhuurdervergunning.

De verhuurdervergunning, waarin de maximale aanvangshuur op basis van het WWS een plaats lijkt te krijgen, is een goede ontwikkeling. Want op basis van het WWS heeft Den Haag een redelijk aandeel aan betaalbare huurwoningen. Echter, we zien het in zeer rap tempo verdampen.¹ Het huidige systeem van huurprijsrecht werkt hierbij niet. Het is daarom van belang om de aanvangshuren, ook in de vrije sector, te reguleren. Vooral bij arbeidsmigranten zijn schrijnende voorbeelden bekend waar verhuurders exorbitante huren vragen voor goedkope woningen.

¹ Ecorys, 'Huurprijzen middenhuur in Den Haag', 13 mei 2020

<https://denhaag.raadsinformatie.nl/modules/13/Overige%20bestuurlijke%20stukken/594817>

Bestuurlijke boetes worden afgewenteld op huurders. Om deze problematiek te kunnen bestrijden is het opnemen van een maximale aanvangshuur als algemene (en voor de overheid handhaafbare) regel voor Goed Verhuurderschap dringend noodzakelijk.

Sinds 2016 is het gebruik van tijdelijke contracten, op basis van de Wet Doorstroming Huurmarkt, mogelijk gemaakt. Recentelijk is via een wijziging van de Woningwet nog meer ruimte gegeven aan tijdelijke huurcontracten. Een zorgelijke ontwikkeling. In Den Haag is het gebruik van deze tijdelijke contracten de nieuwe norm geworden. Dit heeft een prijsopdrijvend effect, een negatieve impact op de leefbaarheid én de positie van huurders is erg kwetsbaar, zeker als de doelgroep weinig alternatieven heeft. Graag blijven we in gesprek met BZK om te bezien of maatwerk of een experiment mogelijk is voor specifieke groepen in kwetsbare stadswijken.

Buiten bereik

Buiten bereik

Buiten bereik

Buiten bereik

Buiten bereik

buiten bereik

➤ **Kwaliteit particuliere woningvoorraad**

We constateren dat de onderhoudskwaliteit van veel particulier woningbezit in de stad te wensen over laat. De terugtrekende Rijksoverheid op het gebied van stadsvernieuwing en woningverbetering eist hier zijn tol. Een jaar geleden is Den Haag gestart met een stadsbrede schouw van de woningvoorraad. Op basis van deze schouw maken we een lokale agenda voor woningverbetering, waarbij we graag optrekken met het Rijk.

➤ **Haagse Aanpak; gezamenlijke actieagenda gemeente – Rijk**

Om slechte woonomstandigheden in kwetsbare wijken aan te pakken zijn Goed Verhuurderschap en een rechtvaardig huurbeleid nodig, maar ook het verbeteren van de bouwkundige kwaliteit van woningen. Ook is meer goede en betaalbare huisvesting voor aandachtsgroepen, waaronder arbeidsmigranten, in de stad en regio van groot belang. Kwetsbare doelgroepen concurreren met elkaar op een overspannen woningmarkt. Er is een landelijk verdeelmodel van woningen, mensen en financiën nodig.

Deze problematiek vraagt in Den Haag om een integrale gebiedsgerichte aanpak in de Schilderswijk en de omliggende kwetsbare particuliere wijken Laakkwartier, Rustenburg Oostbroek en Transvaal. De gemeente Den Haag vraagt het Rijk om de mogelijkheden te verkennen om vooruitlopend op landelijk beleid in Den Haag gezamenlijk gebiedsgericht alvast een aantal zaken aan te pakken, al dan niet experimenteel. We stellen voor om samen met het Rijk de komende maanden op ambtelijk niveau de contouren van een Haagse Aanpak in beeld te brengen en een actieagenda vorm te geven. Onderwerpen die daarin niet zouden mogen ontbreken zijn huurprijsregulering, Goed Verhuurderschap,

buiten bereik

buiten bereik

buiten bereik Na het zomerreces bespreken we deze contourennotitie graag op directieniveau en in een bestuurlijk overleg met de verantwoordelijke minister(s).

MinBZK

5/10
40866Ministerie van Binnenlandse Zaken en
KoninkrijksrelatiesAan
VanminBZK
dgBRW

nota

Uitkomsten en verwerking consultatie wetsvoorstel goed
verhuurderschap

TER BESLISSING

Datum
28 september 2021Onze referentie
2021-0000499912

Opgesteld door

S. J. J.

Wonen

T. J. J.

Samengewerkt met

Bijlage(n)
0Aan
minBZKVan
dgBRW

Aanleiding

Het wetsvoorstel goed verhuurderschap is van 5 juli tot en met 1 september jl. in openbare internetconsultatie gegeven. In totaal zijn 58 reacties binnengekomen. Deze nota informeert u over de uitkomsten van de consultatie en het verdere proces.

Geadviseerd besluit

U wordt geadviseerd:

- kennis te nemen van de uitkomsten van de consultatie;
- akkoord te gaan met de in deze nota beschreven aanpassingen aan het wetsvoorstel;
- in te stemmen met het in gang zetten van de volgende stap in het wetgevingsproces, namelijk de adviesaanvraag bij de Raad van State. Hiertoe wordt het wetsvoorstel geagendeerd in de CFEZIL van 19 oktober en de MR van 29 oktober.

Met opmerkingen 5.1.2.0

De nota is vrij duidelijk, bij vragen of opmerkingen zou die besproken kunnen worden in een PO

Achtergrond

Doel van het wetsvoorstel

Op basis van de kennis en ervaringen die zijn opgedaan tijdens de *aanpak goed verhuurderschap* (2018-2021) heeft u in februari jl. het voorliggende wetsvoorstel aangekondigd. Het eerste doel van dit wetsvoorstel is om goed verhuurderschap te bevorderen door het introduceren van algemene regels die zien op het gedrag dat een goed verhuurder betaamt. De verwachting is dat het grootste deel van de verhuurders die – al dan niet bewust – ongewenst gedrag vertonen hun gedrag hierdoor zullen aanpassen naar de norm voor goed verhuurderschap. Echter zal er altijd een (kleine) groep verhuurders zijn die van bewezen en voortdurend slecht gedrag is en blijft. Uit de praktijk blijkt dat dergelijke malafide verhuurders vaak actief zijn in bepaalde wijken en gebieden waar zij misbruik maken van de sociaaleconomisch kwetsbare huurders die hier wonen. Dit uit zich zichtbaar en onzichtbaar: door te hoge huurprijzen, slecht onderhoud, overtreding van verschillende al bestaande regels zoals bouw- en gebruiksregels, overbewoning, et cetera. Het tweede doel van het wetsvoorstel is daarom om gemeenten de mogelijkheid te geven om met een gebiedsgerichte verhuurdervergunning (I) strengere eisen te stellen aan verhuurders in dergelijke gebieden en (II) waar nodig malafide verhuurders te weren die hun gedrag niet aan de norm voor goed

ho per
(p 6)
omgeving
voor arbeids-
mijner / kind
R. het ding

verhuurderschap wensen aan te passen. Tot slot ziet dit wetsvoorstel ook op de uitvoering van enkele adviezen van het Aanjaagteam Bescherming Arbeidsmigranten (rapport-Roemer).

Datum
28 september 2021
Onze referentie
2021-0000499912

Opzet van het wetsvoorstel

Gezien deze doelen is de opzet van wetsvoorstel op hoofdlijnen als volgt:

- er worden landelijke algemene regels geïntroduceerd die zien op het gedrag dat een goed verhuurder betaamt. De doelgroep van deze algemene regels zijn zowel verhuurders als verhuurbemiddelaars;
- gemeenten krijgen de mogelijkheid om een gebiedsgerichte verhuurdervergunning voor de 'reguliere' verhuur van woonruimte in te stellen. Ook komt er – conform rapport-Roemer – een specifieke verhuurdervergunning voor de verhuur aan arbeidsmigranten;
- voor de handhaving van de algemene regels en de verhuurdervergunning krijgen gemeenten het klassieke bestuursrechtelijke instrumentarium tot hun beschikking. De inzet hiervan verloopt via een zekere escalatie van waarschuwing, lasten onder dwangsom of bestuursdwang en een bestuurlijke boete. Als ultimatum remedium en slechts onder bepaalde voorwaarden kan de beheerovername ingezet worden. Ook wordt het mogelijk om de bestuursrechtelijke maatregelen (vanaf de bestuurlijke boete) die door een gemeente richting een verhuurder zijn genomen openbaar te maken. Dit zorgt ervoor dat huurders en verhuurbemiddelaars beter kunnen afwegen of zij met de betreffende verhuurder in zee willen gaan en daarnaast krijgen gemeenten beter inzicht in mogelijke waterbedeffecten.

Uitkomsten van de consultatie en resterende beleidsvragen

Het algemene beeld dat voortvloeit uit de consultatiereacties is dat het nut en de noodzaak van het wetsvoorstel breed en door vrijwel alle partijen gedragen wordt. Uiteraard leggen partijen wel verschillende accenten bij de invulling hiervan. Daarom zijn dan ook suggesties en adviezen ter verbetering van het wetsvoorstel gedaan. Het overgrote deel van de consultatiereacties is verwerkt door kleine aanpassingen door te voeren en enkele zaken nader toe te lichten en te onderbouwen. Daarnaast zijn er zeven meer fundamentele zaken die raken aan de inrichting van het stelsel als zodanig en waar wij naar aanleiding van de consultatie een aantal aanpassingen voorstellen. U treft een beschrijving hiervan aan in bijlage 1.

Proces

Gezien de actuele/acute problematiek, de wens van gemeenten en Tweede Kamer, de behoefte aan het zetten van stappen bij de aanpak van de problematiek rondom arbeidsmigranten (oproep Roemer om ondanks de formatie actie te ondernemen) en uw toezegging aan de Tweede Kamer om stappen te zetten met dit wetsvoorstel is de situatie ernaar om – ondanks de demissionaire status van het kabinet – de volgende stap in het proces zetten: de adviesaanvraag bij de Raad van State. Hiertoe is het de bedoeling het wetsvoorstel in de CFEZIL van 19 oktober en de MR van 29 oktober te agenderen. Indien u akkoord bent met de inhoudelijke aanpassingen aan het wetsvoorstel, wordt u verzocht in te stemmen met agendering in de CFEZIL. Na deze bespreking krijgt u separaat het aanbiedingsformulier voor de MR voorgelegd.

Bijlage 1: beleidskeuzes naar aanleiding van de consultatie

1. Algemene regels: landelijke verplichting vs. gemeentelijke bevoegdheid

- Er zijn grofweg twee manieren om de systematiek van algemene regels in te richten: ofwel via een algemene landelijke verplichting, ofwel via een gemeentelijke bevoegdheid om de algemene regels lokaal in te stellen.
- Het is in beginsel het meest logisch om de algemene regels landelijk in te voeren. Het gaat immers om het gedrag van de verhuurder en zo ontstaan geen verschillen tussen gemeenten waar de regels in gemeente A wel gelden en in gemeente B niet. Echter bestaat er geen landelijke autoriteit die toezicht houdt op de woningmarkt, hetgeen betekent dat de handhaving van deze regels in dit geval een taak van gemeenten wordt. Deze systematiek is niet nieuw en sluit aan bij de toezichtstaak die gemeenten reeds hebben op onder andere de bouwregelgeving en de ruimtelijke ordening. Evenwel komt hier een financieel vraagstuk bij kijken in de vorm van een artikel 2-onderzoek inzake de financiële verhoudingen tussen Rijk en gemeenten.
- Een alternatieve inrichting van het systeem is het creëren van de bevoegdheid voor gemeenten om de algemene regels in te stellen, waarop zij vervolgens ook moeten handhaven. Om een lappendeken aan gemeentelijke regels te voorkomen, worden de algemene regels wel landelijk geüniformeerd. Hiermee wordt dus geen directe plicht voor gemeenten geïntroduceerd, maar de mogelijkheid om van dit instrument gebruik te maken.
- **Alles overwegende stellen wij voor om de algemene regels landelijk in te stellen en gemeenten de taak te geven deze regels te handhaven.** Met het oog op de financiële verhoudingen tussen Rijk en gemeenten zal (I) in samenwerking met de directie BFR en de VNG een zogenaamd artikel 2-onderzoek uitgevoerd gaan worden en (II) op basis van dit onderzoek op een later moment besluitvorming moeten plaatsvinden over de bekostiging van deze (handavings)taak (bijvoorbeeld via de Voorjaarsnota 2022).

2. Huurprijzen in de gereguleerde sector: algemene regels vs. vergunningsvoorwaarden

- Op grond van het Burgerlijk Wetboek hebben huurder en verhuurder de vrijheid om onderling een huurprijs overeen te komen. Tegelijkertijd is het in de gereguleerde huursector zo dat de huurder bij een te hoge huurprijs binnen zes maanden naar de Huurcommissie kan stappen om via een uitspraak de huurprijs in overeenstemming te brengen met het WWS.
- Het voorliggende wetsvoorstel is uitdrukkelijk niet bedoeld om deze systematiek te heroverwegen of aan te passen (dit zou een meer fundamenteel traject vergen). Wel heeft het tot doel om het gedrag van malafide verhuurders te herstellen naar de norm voor gewenst gedrag. Uit de praktijk blijkt dat huurders in kwetsbare gebieden waar malafide verhuurders actief zijn vaak om uiteenlopende redenen (zoals intimidatie en de angst dat een tijdelijk huurcontract niet verlengd wordt) niet bij machte zijn om zelf naar de Huurcommissie te stappen. Daarom maakt het wetsvoorstel het voor gemeenten mogelijk om in de gebiedsgerichte verhuurdvergunning de voorwaarde op te nemen dat de huurprijs conform het WWS moet worden vastgesteld. Dit richt zich dus op het

Datum

28 september 2021

Onze referentie

2021-0000499912

herstel van ongewenst gedrag naar gewenst gedrag in deze kwetsbare gebieden, zonder dat op systeemniveau een algehele *bypass* op het BW wordt gecreëerd.

- Verschillende partijen – met name gemeenten – hebben in de consultatie verzocht om deze mogelijkheid niet in de vergunningsvoorwaarden maar in de algemene regels op te nemen. Echter zou dit het doel van dit wetsvoorstel voorbij schieten omdat het de facto zou zorgen voor een algehele *bypass* op het BW. **Ons advies is daarom om het voorstel op dit punt, ondanks de wens van gemeenten, niet aan te passen.**

Datum
28 september 2021
Onze referentie
2021-0000499912

3. Huurprijzen in de vrije sector

- Enkele partijen – met name gemeenten – hebben de suggestie gedaan om óók het kunnen reguleren van de huurprijzen in de vrije sector (zowel aanvangshuurprijzen als huurverhogingspercentages) aan het wetsvoorstel toe te voegen. Hier is in beginsel niet voor gekozen omdat (I) het om de vrije sector gaat en (II) dit ervoor zou zorgen dat het huurprijsbeleid feitelijk verschuift van het Rijk naar gemeenten.
- Daarnaast is het verder reguleren van de vrije sector zeer waarschijnlijk onderdeel van de formatiebesprekingen. Onlangs heeft u in dit kader ook een brief naar de Tweede Kamer gestuurd over de uitkomsten van het onderzoek naar huurprijsregulering van de vrije sector. Indien hiertoe zou worden besloten, is het wetsvoorstel zo ingericht dat een 'vergroting' van de gereguleerde sector automatisch onder de reikwijdte van dit wetsvoorstel zou komen te vallen.
- **Om bovenstaande redenen is het voorstel om het reguleren van de huurprijzen in de vrije sector niet als zodanig aan het wetsvoorstel toe te voegen maar de politieke besluitvorming over huurprijsregulering in de vrije sector af te wachten.**

4. Regels inzake kamersgewijze bewoning

- Op het gebied van kamersgewijze bewoning ('onzelfstandige woonruimte') is in het huidige voorstel geen aanvullende regelgeving geïntroduceerd. Echter blijkt uit de consultatiereacties dat verschillende partijen er voor pleiten dit wel te doen, met name waar het gaat om de huurprijzen.
- In dit kader kan ervoor gekozen kan worden om het voor gemeenten mogelijk te maken om in de vergunningsvoorwaarden op te nemen dat ook de huurprijs van onzelfstandige woonruimten conform het WWS-onzelfstandig vastgesteld moet worden. Het probleem hierbij is echter dat het huidige WWS-onzelfstandig volgens partijen tot te lage huurprijzen leidt, wat naar alle waarschijnlijkheid zal zorgen voor negatieve rendabiliteit voor verhuurders en vervolgens verdamping van het aanbod voor bijvoorbeeld studentenhuysvesting. Dit zou een onwenselijk effect zijn, zeker ook gezien het tekort aan studentenhuysvesting in de komende jaren.
- **Het voorstel is daarom om het WWS-onzelfstandig vooralsnog niet aan de wet toe te voegen. Om evenwel tegemoet te komen aan de wens van diverse partijen, zal het WWS-onzelfstandig ná herziening hiervan aan de wet worden toegevoegd.**

5. Positie van corporaties

- Het huidige voorstel heeft woningcorporaties uitgezonderd van de vergunningsplicht. De algemene regels voor goed verhuurderschap zijn wel van toepassing op corporaties, omdat ook van hen verwacht mag worden dat zij zich als een goed verhuurder gedragen. Diverse consultatiereacties (van Aedes, corporaties en advocatenkantoor AKD) zijn hier kritisch op, omdat dit (I) volgens hen onnodig is ('corporaties zijn al goede verhuurders'), (II) zou kunnen leiden tot dubbel toezicht van de Aw en gemeenten en (III) het gelijke partnerschap tussen corporaties en gemeenten schaadt.
- **Alles overwegende is het voorstel om aan deze deels terechte bezwaren tegemoet te komen**, met name waar het gaat om het risico van dubbel toezicht en het gelijke partnerschap tussen corporaties en gemeenten. Dit kan door het systeem als volgt in te richten:
 - o de algemene regels blijven van toepassing op de corporaties. Zij moeten zich als verhuurders immers ook aan de norm voor goed verhuurderschap houden;
 - o het toezicht en de handhaving wordt belegd bij de Aw, hetgeen in de praktijk in feite vormgegeven wordt als een nadere codificering van de elementen die de Aw reeds meeneemt in het toezicht op corporaties (op grond van art. 61 Woningwet). Door deze inrichting wordt ook het gelijkwaardige partnerschap tussen corporaties en gemeenten niet geschaad.
- Als ervoor gekozen wordt het stelsel op deze manier in te richten, ontstaat er geen rechtsongelijkheid tussen huurders die wel en huurders die niet bij een corporatie huren. Evenwel zal dit ertoe leiden dat de praktische wegen die huurders van corporatiewoningen en huurders die bij particuliere verhuurders huren moeten bewandelen om hun recht te halen anders verlopen. Op hoofdlijnen:
 - o huurders van een corporatiewoning kunnen voor individuele klachten/gevallen niet terecht bij (het meldpunt van) de Aw, maar kunnen primair terecht bij de interne klachtenprocedure van de corporatie en daarna de onafhankelijke klachtencommissie (de Huurcommissie). Dergelijke gevallen kunnen aanleiding zijn voor de Aw om verdiepend onderzoek te doen en eventueel over te gaan tot maatregelen en interventies richting de corporatie. Het heeft hiervoor het bestuursrechtelijke instrumentarium van lasten en boetes tot haar beschikking.
 - o huurders van een particuliere huurwoning kunnen terecht bij het meldpunt van de gemeente en bij misstanden kan de gemeente handhavend optreden via het klassieke bestuursrechtelijke instrumentarium.

Datum

28 september 2021

Onze referentie

2021-0000499912

6. Huisvesting van arbeidsmigranten

- Een deel van het wetsvoorstel ziet op de uitvoering van het rapport-Roemer en neemt, ook conform de wens van de Tweede Kamer, de adviezen rondom huisvesting over. Een van deze punten is de kwaliteitseis van een persoon/huishouden per slaapkamer, waarbij bestaande huisvestingslocaties een 'redelijke' overgangstermijn krijgen voor de overgang/transformatie naar nieuwe vereisten. Uit de consultatie

blijkt dat enerzijds partijen als FNV en de Woonbond grote voorstander zijn van deze eis, terwijl anderzijds werkgevers en huisvesters van arbeidsmigranten erop wijzen dat er voldoende aandacht moet zijn voor de haalbaarheid in de uitvoering en het effect op het bestaande tekort aan huisvestingslocaties.

Datum
28 september 2021
Onze referentie
2021-0000499912

- Alles overwegende is het advies om een werkbare middenweg te vinden die enerzijds ertoe zal leiden dat alle locaties uiteindelijk aan de norm gaan voldoen en anderzijds ook ruimte voor de sector geeft om de overgang naar de nieuwe norm in een redelijke termijn vorm te geven.

Wij stellen daarom, ook na overleg met het projectteam arbeidsmigranten (), voor om een overgangstermijn van tien jaar te hanteren voor bestaande locaties. Dit is gebaseerd op de gemiddelde investeringscyclus en de gemiddelde duur waarvoor vergunningen voor de huisvesting van arbeidsmigranten worden afgegeven. In het geval een bestaande locatie eerder dan deze tien jaar gaat verbouwen, renoveren of transformeren gaan de nieuwe eisen gelden.

*11, mind 10 jaar wel
lang!*

7. Samenloop met traject BZK/JenV/EZK inzake crimineel gebruik van vastgoed

- BZK (directie D&B) werkt samen met JenV en EZK aan een traject inzake het tegengaan van crimineel gebruik van vastgoed. Vanuit dit traject bestaat er het voornemen om in het kader van de verhuur van bedrijfsruimten een soortgelijk wettelijk instrumentarium te creëren als deze wet doet voor woon- en verblijfsruimten. Het ligt daarom zowel inhoudelijk, wetstechnisch als financieel (gedeelde verantwoordelijkheid, red. - zie ook punt 1) voor de hand om het wetsvoorstel op dit punt uit te breiden, zodat ook verhuurders van bedrijfsruimten in aangewezen gebieden kunnen worden aangepakt die ondermijnende criminaliteit faciliteren, zoals de productie, handel en opslag van drugs, witwassen en illegale diensten (o.a. opslag gestolen goederen, illegale prostitutie en illegale kansspelen). In de beleidsbrief van begin 2021 aan de Tweede Kamer en in de Memorie van Toelichting is deze aanvulling ook aangekondigd.
- Op dit moment is dit traject echter nog niet zo ver dat het voorliggende wetsvoorstel nu al aangevuld kan worden. **Om vertraging van dit wetsvoorstel te voorkomen is daarom het gezamenlijke voorstel van Wonen en D&B om parallel aan de adviesaanvraag bij de Raad van State een proces op te zetten met BZK (directies D&B en Wonen), JenV en EZK dat ertoe moet leiden dat aan het eind van het jaar een inhoudelijk uitgewerkt voorstel beschikbaar is dat is afgestemd met alle betrokken partijen.**
- Hierover kan dan politiek/bestuurlijke besluitvorming plaats vinden voor wat betreft de vraag of deze uitbreiding na advies van de Raad van State meegaat in het voorliggende wetsvoorstel, of dat de uitbreiding later via een Nota van Wijziging (inclusief consultatie en advies Raad van State) ingevoegd wordt.



Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Aan minVRO
Van dWn

nota

Informatie over het wetsvoorstel goed verhuurderschap

TER BESPREKING

Datum
6 december 2021

Onze referentie
2021-0000648814

Opgesteld door
[REDACTED] / CZW
T [REDACTED]

Samengewerkt met

Bijlage(n)
0

Aan
minVRO

Van
dWn

Aanleiding

In het regeerakkoord is afgesproken dat gemeenten de mogelijkheid krijgen om discriminatie en malafide verhuurders gericht aan te pakken.¹ Ter uitvoering van deze afspraak is het wetsvoorstel goed verhuurderschap in voorbereiding. Deze nota informeert u over (I) de achtergrond en aanleiding van dit voorstel, (II) de inhoud van het voorstel op hoofdlijnen, (III) de procedurele stand van zaken en (IV) enkele aandachtspunten. Het wetsvoorstel is ondersteunend aan drie van uw programma's: betaalbaarheid, aandachtsgroepen en leefbaarheid & veiligheid.

Geadviseerd besluit

U wordt geadviseerd:

- in te stemmen met de uitvoering van dit deel van het regeerakkoord in de vorm van het wetsvoorstel goed verhuurderschap;
- het wetsvoorstel in relevante overleggen onder de aandacht te brengen aan de hand van het onderdeel "inhoud op hoofdlijnen" in deze nota;
- en contact te zoeken met de coalitie in verband met de doorloopsnelheid en de benoemde aandachtspunten.

Achtergrond en aanleiding

Het wetsvoorstel goed verhuurderschap vindt zijn oorsprong in (I) de aanpak goed verhuurderschap, (II) de wens van zowel politiek als gemeenten om ongewenst gedrag van verhuurders tegen te kunnen gaan en (III) de aanbevelingen van het rapport van het Aanjaagteam bescherming arbeidsmigranten ('rapport-Roemer') op het gebied van huisvesting.

I. Aanpak goed verhuurderschap

De aanleiding voor de 'aanpak goed verhuurderschap' was een breed gedragen politieke wens tot maatregelen na groeiende maatschappelijke onvrede over zaken als hoge huurprijzen, discriminatie, dubbele bemiddelingskosten en intimidatie. Daarom is van 2018 tot en met begin 2021 met gemeenten, huurdersorganisaties, verhuurdersorganisaties, makelaars en andere betrokken partijen nauw samengewerkt binnen deze aanpak, met als doel om malafide

¹ Precieze tekst Regeerakkoord: "Met de invoering van een meldplicht, registratieplicht of verhuurvergunning, met name voor de grotere verhuurders, geven we gemeenten de mogelijkheid om discriminatie en malafide verhuurders gericht aan te pakken."

verhuurders aan te pakken, inzichtelijk te maken hoe deze problematiek beter geadresseerd kan worden en of hier nieuw wettelijk instrumentarium voor nodig is. Hiertoe zijn onderzoeken en pilots uitgevoerd. De conclusie van de aanpak was dat er behoefte en noodzaak bestaat tot aanvullend wettelijk instrumentarium voor gemeenten.

Datum

6 december 2021

Onze referentie

2021-0000648814

II. Wens van politiek en gemeenten

Parallel aan de uitvoering van de aanpak goed verhuurderschap is in het politieke debat steeds luider de wens gaan klinken om ongewenst gedrag van verhuurders in relatie tot woningzoekenden en huurders te adresseren. Dit is onder meer geuit via meerdere aangenomen moties, Kamerdebatten en schriftelijke vragen. Daarnaast hebben ook lokale politici (onder anderen de burgemeester van Rotterdam en de wethouders Wonen van Amsterdam en Den Haag) opgeroepen tot nieuwe wetgeving op dit gebied.

III. Adviezen van het Aanjaagteam bescherming arbeidsmigranten

Het rapport van het Aanjaagteam Bescherming Arbeidsmigranten² onder leiding van dhr. Roemer heeft duidelijk gemaakt dat de huisvesting van arbeidsmigranten in veel gevallen goed geregeld is, maar in veel gevallen ook niet. Zo is geconstateerd dat veel arbeidsmigranten, voor hoge huurprijzen, in ondermaatse en verloederde gebouwen met weinig faciliteiten en privacy leven en vaak te maken krijgen met overbewoning. Het Aanjaagteam heeft daarom een aantal aanbevelingen gedaan, waaronder de introductie van een gemeentelijke verhuurvergunning voor de verhuur aan arbeidsmigranten. Deze aanbevelingen zijn door de Tweede Kamer en het vorige kabinet omarmd.

Inhoud op hoofdlijnen

In februari 2021 is de Tweede Kamer geïnformeerd over de uitkomsten van de aanpak goed verhuurderschap, waarbij ook het wetsvoorstel is aangekondigd. Het voorstel kan op brede steun van gemeenten, huurders en verhuurders rekenen en heeft tot doel om (I) een landelijke basisnorm voor goed verhuurderschap te introduceren en (II) gemeentelijk instrumentarium te creëren om malafide verhuurders beter aan te kunnen pakken. Hiertoe worden concreet drie instrumenten geïntroduceerd:

1. Een afdwingbare landelijke basisnorm voor goed verhuurderschap in de vorm van algemene regels. Deze regels gelden voor alle verhuurders en verhuurbemiddelaars en zien op het gedrag dat van hen verwacht mag worden in relatie tot woningzoekenden en huurders (anti-discriminatie, anti-intimidatie, informatieverstrekking, et cetera).
2. De bevoegdheid voor gemeenten om, vanuit het oogpunt van de leefbaarheid, een gebiedsgerichte verhuurvergunning in te stellen. Hieraan kunnen zij een beperkt aantal in de wet genoemde voorwaarden verbinden, zoals een verplichte maximale huurprijs voor gereguleerde zelfstandige huurwoningen (gekoppeld aan het WWS) en het onderhoud van een woning. Door weigering of intrekking van de vergunning kunnen onverbeterlijke malafide verhuurders geweerd worden.

² "Geen tweederangsburgers. Aanbevelingen om misstanden bij arbeidsmigranten in Nederland tegen te gaan", Aanjaagteam bescherming arbeidsmigranten, 30 oktober 2020.

3. Een specifieke verhuurvergunning voor huisvesters van arbeidsmigranten waarmee gemeenten voorwaarden kunnen stellen aan de voorzieningen die redelijkerwijs aanwezig moeten zijn (conform advies-Roemer).

Datum
6 december 2021
Onze referentie
2021-0000648814

Procedurele stand van zaken

Het wetsvoorstel is sinds half november 2021 aanhangig bij de Raad van State voor advies. Het advies wordt medio februari verwacht. Over de inhoud van het advies wordt u te zijner tijd geïnformeerd, waarbij op dat moment ook kan worden gezien of en zo ja op welke wijze u het wetsvoorstel wenst aan te passen. De planning is het wetsvoorstel – na akkoord van de ministerraad – in het voorjaar van 2022 (of uiterlijk voor het zomerreces) bij de Tweede Kamer aan te bieden ter behandeling. U kunt dus op korte termijn met het voorstel naar buiten treden, met als doel het voorstel per 1 januari 2023 in werking te laten treden.

Aandachtspunten

Rondom het wetsvoorstel spelen de volgende aandachtspunten.

Financiële dekking

Momenteel wordt door SIRA Consulting en in samenwerking met de VNG en gemeenten een zogenaamd artikel 2-onderzoek op basis van de Financiële-verhoudingswet uitgevoerd om de uitvoeringskosten van dit wetsvoorstel voor gemeenten in kaart te brengen. Naar verwachting wordt dit onderzoek in maart 2022 afgerond. Zodra inzichtelijk is welke kosten hiermee gemoeid zijn en welk deel hiervan voor rekening van het Rijk komt zal financiële dekking gevonden moeten worden (begroting 2023). Hierbij kijken we primair naar twee bronnen:

(I) middelen regeerakkoord voor uitvoering rapport-Roemer. In het regeerakkoord is afgesproken³ dat het rapport-Roemer wordt uitgevoerd om onder meer slechte huisvesting aan te pakken. Hiervoor is een financiële reeks ingeboekt die oploopt van €10mln in 2022, €30mln in 2023 tot €60mln structureel. Aangezien het onderhavige wetsvoorstel meerdere adviezen van dit rapport uitvoert ligt het voor de hand deze middelen aan te spreken. § 2.1



(II) middelen voor de programma's betaalbaarheid, aandachtsgroepen en leefbaarheid/veiligheid. Het wetsvoorstel goed verhuurderschap draagt bij aan de programma's betaalbaarheid, aandachtsgroepen en leefbare en veilige wijken. Indien er financiële middelen onder deze programma's komen te hangen ligt het voor de hand deze middelen ook aan te spreken voor de financiering van het wetsvoorstel goed verhuurderschap.

Juridische uitwerking van de algemene regels (AMvB)

³ Precieze tekst regeerakkoord: "Om misstanden bij arbeidsmigratie tegen te gaan, voeren wij de aanbevelingen uit het rapport van Aanjaagteam Bescherming Arbeidsmigranten (Commissie Roemer) uit. Dit om uitbuiting van werknemers tegen te gaan, slechte huisvesting aan te pakken, en oneerlijke concurrentie en verdringing op de arbeidsmarkt te voorkomen."

In samenwerking met alle betrokken partijen wordt gewerkt aan de juridische uitwerking van de landelijke algemene regels die gaan gelden voor alle verhuurders en verhuurbemiddelaars. Tezamen met het advies van de Raad van State zullen wij u informeren over de uitkomsten van dit traject. Op dat moment kunt u vanzelfsprekend verdere inhoudelijke richting geven.

Datum

6 december 2021

Onze referentie

2021-0000648814

Initiatiefvoorstel dhr. Koerhuis (VVD) inzake makelaars

Dhr. Koerhuis (VVD) werkt(e) aan een initiatiefvoorstel op het gebied van het reguleren van het makelaarsberoep. Momenteel is het nog onduidelijk hoe dit voorstel er inhoudelijk precies uit komt te zien en of de opvolger van dhr. Koerhuis het voorstel gaat voortzetten. Gezien de mogelijke raakvlakken met het onderhavige wetsvoorstel houden we dit nauwlettend in de gaten.

Duiding en uitvoering regeerakkoord

In het regeerakkoord is de volgende afspraak gemaakt: "Met de invoering van een meldplicht, registratieplicht of verhuurvergunning, met name voor de grotere verhuurders, geven we gemeenten de mogelijkheid om discriminatie en malafide verhuurders gericht aan te pakken." Hierbij zien wij nog twee aandachtspunten: (I) Het precieze instrumentarium en (II) de focus op de grote verhuurders.

I. Het precieze instrumentarium

Het regeerakkoord spreekt van het invoeren van een meldplicht, registratieplicht of vergunningplicht om discriminatie en malafide verhuurders beter aan te pakken. Naar ons inzicht is er in de praktijk gebleken dat gemeenten hier geen behoefte aan hebben omdat zij in staat blijken om malafide verhuurders in kaart te brengen via bijvoorbeeld een dashboard op basis van gemeentelijke data. Wat wél mist in het gemeentelijk instrumentarium is een instrument om malafide verhuurders daadwerkelijk aan te pakken. Op verzoek van grote steden ontstaat daarom nu de verhuurvergunning, die via onderhavig wetsvoorstel geïntroduceerd wordt. Overigens is het wel zo dat in samenwerking met de gemeente Utrecht onderzocht wordt of een meldplicht een effectief aanvullend instrument is om discriminatie bij woningverhuur aan te pakken. In dat geval wordt een verhuurmakelaar verplicht een discriminerend verzoek van een verhuurder te melden. De gemeente Utrecht onderzoekt of dit in de praktijk juridisch houdbaar en uitvoerbaar is. De resultaten van dit onderzoek worden deze zomer verwacht.

II. De focus op de grote verhuurders

Het doel van het onderhavige wetsvoorstel is dat het gedrag van iedere verhuurder en verhuurbemiddelaar die in Nederland actief is aan een basale basisnorm voldoet. Omdat van iedere verhuurder redelijk gedrag in relatie tot woningzoekenden en huurders verwacht mag worden, maakt het voorstel in haar huidige vorm geen onderscheid tussen kleine of grote verhuurders. Zo staat niemand boven de norm, ontstaat er een gelijk speelveld en wordt voorkomen dat het voorstel tot rechtsongelijkheid tussen huurders leidt.

5.2.1

5.2.1



Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Deelnemers interview artikel 2 onderzoek Goed verhuurderschap

Directie Wonen
Ministerie van Binnenlandse
Zaken en Koninkrijksrelaties

Contactpersoon

S.125

T. 020 674 2000

Datum
28 januari 2022

Kenmerk
2022-0000053408

notitie

Achtergrondinformatie wetsvoorstel Goed
Verhuurderschap

Inleiding

BZK werkt aan het wetsvoorstel goed verhuurderschap. Het wetsvoorstel bestaat uit twee onderdelen. Het eerste onderdeel (A) is de introductie van een landelijke basisnorm voor goed verhuurderschap in de vorm van algemene regels. Het tweede onderdeel (B) betreft de mogelijkheid voor gemeentes om een vergunningsplicht in te stellen voor de verhuur van "reguliere woonruimte" en "verblijfsruimte aan arbeidsmigranten".

A. Algemene regels

1. Doel

- De algemene regels richten zich specifiek op het gedrag van de verhuurder en verhuurbemiddelaar in relatie tot woningzoekenden en huurders en stellen een wettelijke norm op het gebied van goed verhuurderschap.
- Het doel van de algemene regels is:
 1. het introduceren van een landelijke (basis)norm ter bevordering van goed verhuurderschap;
 2. het mogelijk maken om de norm voor goed verhuurderschap bestuursrechtelijk handhaafbaar en afdwingbaar te maken.→ De combinatie van enerzijds normstelling, verduidelijking en bewustwording en anderzijds een verbetering van de handhaving op ongewenst gedrag zal ervoor zorgen dat de algemene regels goed verhuurderschap bevorderen.

2. Reikwijdte

- De regels worden landelijk ingesteld en gaan verplicht gelden voor alle betrokken partijen in het verhuurproces, waaronder:
 - I. verhuurders van reguliere woonruimte (inclusief toegelaten instellingen);
 - II. verhuurders van verblijfsruimte aan arbeidsmigranten en
 - III. verhuurbemiddelaars die namens of in de plaats van deze beide typen verhuurders optreden.

- De reikwijdte van de regels ziet (waar van toepassing) op alle fases van de verhuur van een woon- of verblijfsruimte, zoals:
 1. *Wervingsfase.*
 2. *Beoordelingsfase.*
 3. *Bezichtigingsfase.*
 4. *Selectiefase.*
 5. *Verhuurfase.*

Datum

28 januari 2022

Kenmerk

2022-0000053408

3. Inhoud

- Bij de inhoudelijke vormgeving van de algemene regels is onderscheid gemaakt tussen regels ter voorkoming van discriminatie, regels ter voorkoming van intimidatie en overige regels die betrekking hebben op goed verhuurderschap. Gedacht kan worden aan de hieronder genoemde of soortgelijke regels:
 - *Voorkomen en tegengaan van discriminatie*
 - o Helder en transparant selectieproces;
 - o Objectieve en niet-discriminerende selectiecriteria;
 - o Motivatieplicht van de gekozen huurder.
 - *Voorkomen en tegengaan van intimidatie*
 - o De werkwijze mag niet intimiderend zijn (geen chantage, bedreiging, sabotage, juiste manier van omgaan met klachten, etc.)
 - *Overige regels*
 - o Informatieverstrekkingsplicht (in het geval van verhuurder aan arbeidsmigranten: in een voor de arbeidsmigrant begrijpelijke taal)
 - o Schriftelijkheidsvereiste van de huurovereenkomst (in het geval van verhuur aan arbeidsmigranten: de huurovereenkomst dient los te zijn van de arbeidsovereenkomst);
 - o een contactpersoon waar de huurder terecht kan bij zaken die gerelateerd zijn aan het gehuurde;
 - o indien van toepassing – informeert de verhuurder zijn medewerkers over de te hanteren werkwijze.
 - *Extra regel expliciet voor verhuurbemiddelaars:*
 - o De verhuurbemiddelaar brengt in overeenstemming met artikel 7:417, vierde lid, van het Burgerlijk Wetboek geen dubbele bemiddelingskosten in rekening.

4. Handhaving

- De algemene regels worden landelijk ingesteld en worden wettelijk voorgeschreven.
- Indien de regels worden overtreden, zijn gemeenten bevoegd om bij particuliere verhuurders te handhaven via het klassieke bestuursrechtelijke instrumentarium van waarschuwing, bestuursdwang, bestuurlijke boete en als ultimum remedium de beheerovername.

- Het toezicht en de handhaving ten aanzien van toegelaten instellingen wordt belegd bij de Autoriteit woningcorporaties.
- De gemeente kan onder bepaalde voorwaarden de namen openbaar maken van verhuurders aan wie een bestuurlijke boete of een beheerovername is opgelegd.
- Gemeenten zijn verplicht het mogelijk te maken dat huurders (inclusief arbeidsmigranten), woningzoekenden en anderen signalen en klachten over ongewenst gedrag van verhuurders en verhuurbemiddelaars kunnen melden ('meldpunt').

Datum

28 januari 2022

Kenmerk

2022-0000053408

B. Verhuurvergunning

1. Verhuurvergunningsplicht

In aanvulling op de landelijke algemene regels, krijgen gemeenten de bevoegdheid om een vergunningsplicht in te stellen voor de verhuur van (I) "reguliere woonruimte" en (II) "verblijfsruimte aan arbeidsmigranten":

I. Verhuurvergunning voor de verhuur van 'reguliere' woonruimte.

- ➔ Als dit vanuit het oogpunt van de leefbaarheid noodzakelijk is, kunnen gemeenten een gebiedsgericht verbod instellen op de verhuur van woonruimte zonder verhuurvergunning.
- ➔ Toegelaten instellingen en verhuurbemiddelaars zijn uitgezonderd voor deze vergunningsplicht.
- ➔ De gemeente moet dan onderbouwen waarom een dergelijk gebiedsgericht verbod noodzakelijk is voor het behoud van de leefbaarheid. Ook moet het onderbouwen voor welke categorieën van woonruimte de vergunningsplicht gaat gelden (hiermee wordt het dus mogelijk om sommige categorieën als het ware te ontheffen van de vergunningsplicht).
- ➔ De gemeente kan een beperkt aantal in de nieuwe wet genoemde voorwaarden aan de vergunning verbinden:
 - De verhuurder moet aantonen hoe hij de werkwijze en de maatregelen die voortvloeien uit de algemene regels toepast in de praktijk;
 - Indien het een zelfstandige woonruimte betreft die in de gereguleerde sector valt: de maximale huurprijs (niet hoger dan het WWS-maximum dat voor de betreffende woonruimte geldt) en het maximale huurverhogingspercentage;
 - Het hebben en uitvoeren van een onderhoudsplan.

II. Verhuurvergunning voor de verhuur van verblijfsruimte aan arbeidsmigranten

- ➔ Gemeenten krijgen de bevoegdheid om een verbod in te voeren voor de specifieke verhuur van verblijfsruimte aan arbeidsmigranten zonder verhuurvergunning.
- ➔ Toegelaten instellingen en verhuurbemiddelaars zijn uitgezonderd voor deze vergunningsplicht.
- ➔ De gemeente kan een beperkt aantal in de nieuwe wet genoemde voorwaarden aan de vergunning verbinden:
 - De verhuurder moet aantonen hoe hij de werkwijze en de maatregelen die voortvloeien uit de algemene regels toepast in de praktijk;

- Eisen die zien op het maximaal aantal personen aan wie per verblijfsruimte verhuurd mag worden;
- Eisen die zien op de voorzieningen die redelijkerwijs aanwezig moeten zijn ten behoeve van voedsel en hygiëne.

Datum

28 januari 2022

Kenmerk

2022-0000053408

2. Aanvraag verhuurvergunning

- Een verhuurvergunning is persoonsgebonden en kan dus enkel door de verhuurder worden aangevraagd.
- De gemeente moet aanvraag via de elektronische weg mogelijk maken.
- De gemeente toetst de aanvraag aan de hand van criteria die aan de woon- of verblijfsruimte gerelateerd zijn en aan het gedrag van de verhuurder.
- Indien de verhuurder meerdere woonruimten bezit in één aangewezen gebied of meerdere aangewezen gebieden hoeft de verhuurder slechts één vergunningsprocedure te doorlopen.
- Binnen acht weken na ontvangst van de aanvraag dient daarop te zijn beslist met de mogelijkheid dit eenmalig met zes weken te verlengen.

3. Weigeringsgronden

Een verhuurvergunning kan geheel of gedeeltelijk worden geweigerd op de volgende gronden:

- Er is geen vergunning voor het in gebruik geven van de woon- of verblijfsruimte;
- De verhuurder heeft in strijd met andere wetgeving gehandeld;
- Ten aanzien van de verhuurder is een besluit genomen tot inbeheername van woon- of verblijfsruimte;
- Weigeringsgrond vloeit voort uit de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur.

4. Handhaving

Indien de vergunningsvoorwaarden worden overtreden, dan wel zonder (een vereiste) vergunning een woon- of verblijfsruimte wordt verhuurd, zijn gemeenten bevoegd te handhaven via het klassieke bestuursrechtelijke instrumentarium van waarschuwing, bestuursdwang, bestuurlijke boete, intrekking vergunning (indien reeds een vergunning is verleend) en als ultimum remedium de beheerovername.

Format annotatie Stafoverleg minVRO

Het agendapunt moet worden voorzien van een kernachtige annotatie (maximaal 1 pagina), gebruik hiervoor onderstaand format. Bijlages kunnen indien nodig worden toegevoegd, maar de annotatie moet volstaan om het gesprek met mondelinge toelichting te kunnen voeren.

Agendapunt:

Uitwerking drieslag woningwaarderingsstelsel (WWS)

Advies:

Op vrijdag 25 maart heeft u tijdens de verdiepingssessie op het woningwaarderingsstelsel (WWS) gevraagd om verdere uitwerking van de drieslag voor het WWS. In bijlage 1 treft u een voorstel aan voor het programma betaalbaarheid en drie openstaande beslispunten voor de verdere uitwerking. Hierbij vragen we u:

- In te stemmen met de drieslag op het woningwaarderingsstelsel (WWS) voor het programma betaalbaarheid: we zorgen voor redelijke huurprijzen voor middeninkomens (1), we verbeteren de bescherming van huurders (2) en we moderniseren het stelsel door het te verduurzamen (3).
- In te stemmen met voorgestelde uitwerkingen op punten 1, 2 en 3.

Toelichting:

Adviezen voor uitwerking:

1. *Redelijke huurprijzen voor middeninkomens:* u wordt geadviseerd te besluiten dat met de regulering voor de middenhuur volledige huurbescherming bij de Huurcommissie gaat gelden voor middenhuurders en daar te zijner tijd de benodigde middelen vrij voor te maken.
2. *Betere bescherming voor huurders:*
 - o u wordt geadviseerd te besluiten het WWS dwingend te maken door beperking van de contractvrijheid; en
 - o landelijk te gaan handhaven op de maximale huurprijzen door dit via de wet goed verhuurderschap bij gemeenten te beleggen.
3. *Moderniseren van het woningwaarderingsstelsel door het te verduurzamen:* u wordt geadviseerd nader onderzoek af te wachten naar effect van verschillende prikkels via het WWS en op basis daarvan te besluiten hoe de modernisering vorm krijgt.

Contactpersoon: 5.12e

Bijlage 1. Uitwerking drieslag WWS

U heeft aangegeven een drieslag voor het WWS te willen:

- 1. We zorgen voor redelijke huurprijzen voor middeninkomens;**
(door het WWS uit te breiden)
- 2. We verbeteren de bescherming van huurders;**
(door het WWS dwingend te maken)
- 3. We moderniseren het WWS door het te verduurzamen.**

Onderstaand vindt u de programmatekst voor de drieslag (I) en drie beslispunten voor de uitwerking (II).

I. Programmatekst:

Redelijke huurprijzen voor middeninkomens

[PM: dit deel wordt nog aangepast n.a.v. de Programma Staf van vrijdag 1 april]

Woningzoekende middeninkomens vallen vaak tussen wal en schip, omdat zij niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning en te weinig verdienen of gespaard hebben voor een passende koopwoning. Zij zijn daarbij vaak aangewezen op de vrije huursector waar de huurprijzen veelal(te) hoog zijn. Een (te) hoge huur geeft middeninkomens geen ruimte om te sparen voor een koopwoning of een prikkel om door te stromen vanuit een sociale huurwoning. Er is een groot gebrek aan betaalbare middenhuurwoningen. In de stedelijke gebieden is dat probleem nog groter, terwijl veel van de middeninkomens een beroep hebben dat cruciaal is voor steden. Denk bijvoorbeeld aan de doktersassistent, de leraar, de verpleegkundige, de mondhygiënist of de politieagent. Het is belangrijk dat de betaalbaarheid van wonen voor deze mensen verbetert. Er moeten daarom meer betaalbare middenhuurwoningen komen.

Om dit te bereiken gaan we de aanvangshuurprijzen in het middensegment reguleren. We doen dit door middel van het doortrekken van het woningwaarderingsstelsel. Dit waarborgt dat de gevraagde huurprijs in het middensegment past bij de kwaliteit van de woning. Mensen die niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning van een woningcorporatie of een koopwoning krijgen hierdoor een betaalbaar alternatief. Bij de vormgeving van regulering is het zoeken naar de juiste balans. Hoe verder de regulering gaat, hoe meer de betaalbaarheid verbeterd wordt. Er is dan immers minder ruimte voor dure huur, wat de betaalbaarheid van huren ten goede komt. Tegelijkertijd zet verdere regulering de investeringsmogelijkheden en -bereidheid in de bouw van huurwoningen meer onder druk. Als investeerders door de regulering niet meer bereid zijn om te investeren in (de bouw van) middenhuurwoningen, zal er weinig aanbod aan middenhuurwoningen zijn waardoor veel middeninkomens alsnog niet geholpen zijn.

Betere bescherming voor huurders:

Op dit moment kan een maximale huurprijs worden bepaald aan de hand van het woningwaarderingsstelsel, maar het overeenkomen van een hogere huurprijs is volgens het principe van contractvrijheid niet verboden. Volgens het Burgerlijk Wetboek staat het verhuurder en huurder vrij om onderling een hogere huurprijs overeen te komen. Dit levert in de praktijk een hybride systeem op: het WWS is wel afdwingbaar (voor gereguleerde huurcontracten) maar niet dwingend.

Het afdwingen van de maximale huurprijs kan in het gereguleerde segment maar vereist actie van de huurder die naar de Huurcommissie moet stappen. Huurders zijn echter niet altijd voldoende in staat om in het 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. Hier komt bij dat huurders met een geliberaliseerd contract alleen binnen zes maanden na aanvang van het contract naar de Huurcommissie moeten stappen om te laten toetsen of terecht sprake is van een geliberaliseerd contract.

Op basis van de cijfers uit de jaarlijkse Huurenquête van het CBS hebben we de indicatie dat rond de 20% van de particuliere huurwoningen in de gereguleerde sector verhuurd waren voor een prijs die boven het WWS-maximum voor die betreffende woningen lag in de jaren 2017 tot en met 2020.

We gaan het woningwaarderingsstelsel daarom dwingend maken en de contractvrijheid beperken zodat verhuurders gedwongen worden de maximale huurprijs van het woningwaarderingsstelsel te hanteren en huurders beter worden beschermd zonder dat zij hier zelf voor in actie hoeven te komen. Daarnaast laten we de gemeente handhaven op het respecteren van de redelijke

huurprijs. Voor huurders betekent dit dat een redelijke verhouding tussen de prijs en de kwaliteit van de woning gewaarborgd wordt.

Het dwingend maken van de maximale huurprijzen conform WWS zorgt er bovendien voor dat er circa 77.000 woningen bij mutatie terugvallen in de gereguleerde huur. Als per 1 mei de cap op de WOZ-waarde in het WWS is ingegaan, gaat het om 88.000 woningen.

Moderniseren van het woningwaarderingstelsel door het te verduurzamen:

We willen dat huurwoningen worden verduurzaamd om de CO₂-uitstoot te verminderen, de warmtevraag te reduceren en huurders minder kwetsbaar te maken voor hoge energiekosten. Normering kan via het WWS gebeuren. Uitgangspunt hierbij is dat op deze manier duurzaamheid beter doorwerkt in zowel de betaalbaarheid van huurwoningen als de prikkels om te investeren voor verhuurders.

Met corporaties maken we afspraken over het verduurzamen van woningen. Een aanpassing in het WWS zal voor corporaties weinig verschil maken omdat zij woningen over in veel gevallen al verhuren onder het maximale puntenaantal.

We zetten het woningwaarderingstelsel in om ook particuliere verhuurders te stimuleren woningen te verduurzamen. Hiertoe onderzoeken we hoe het woningwaarderingstelsel het beste aangepast kan worden.

II. Beslispunten voor uitwerking:

Beslispunt 1. Redelijke huurprijzen voor middeninkomens:

Door de regulering van de middenhuursector krijgen huurders toegang tot de Huurcommissie. Een groot deel van de geschillen die bij de Huurcommissie kunnen worden ingediend zien op betaalbaarheid, namelijk geschillen over de huurprijs, (inkomensafhankelijke) huurverhogingen en -verlagingen, splitsing all-in huurprijzen en servicekosten. Het is daarom logisch om niet alleen toetsing van aanvangshuurprijzen, maar alle soorten geschillen open te stellen voor middenhuurders. Hiermee wordt ook uitvoering gegeven aan de motie Boulakjar/Geurts¹, die vraagt te onderzoeken hoe huurders in de vrije sector toegang tot de Huurcommissie (voor alle geschilsoorten) kunnen krijgen.

Een eerste raming van de Huurcommissie gaat uit van de volgende structurele jaarlijkse uitvoeringskosten:

WWS	Geschillen	Uitvoeringskosten
T/m 187 punten	Huurprijsbescherming	€ 1.109.000,-
	Alle geschillen	€ 1.584.000,-
T/m 232 punten	Huurprijsbescherming	€ 1.280.000,-
	Alle geschillen	€ 1.829.000,-
T/m 250 punten	Huurprijsbescherming	€ 1.355.000,-
	Alle geschillen	€ 1.935.000,-

De verwachte kosten hangen ook af van de mate van regulering die wordt gekozen (t/m 187, 232 of 250 punten). Indien de regulering alleen voor nieuwe huurcontracten geldt, zal sprake zijn van een oplopend effect naar mate elk jaar meer contracten onder het bereik van de Huurcommissie zullen vallen. Voor het eerste jaar wordt een spanne van € 177.000,- à € 310.000,- aan uitvoeringskosten verwacht. Hier zijn nog niet de eenmalige implementatiekosten bij opgeteld.

U wordt geadviseerd te besluiten dat met de regulering van middenhuur volledige huurbescherming gaat gelden voor middenhuurders. Dit heeft tot gevolg dat middenhuurders naast huurprijsgeschillen ook overige geschilsoorten kunnen voorleggen aan de Huurcommissie. Hier dient u te zijner tijd de benodigde middelen vrij voor te maken.

Beslispunt 2. Betere bescherming voor huurders

Het WWS dwingend maken vraagt beperking van de contractvrijheid door aanpassing van het Burgerlijk Wetboek. Aan de contractvrijheid voegen we toe dat het deel van de overeengekomen huurprijs boven de maximale huurprijs, nietig is. Hiermee wordt de contractvrijheid beperkt. Huurders hoeven daarmee de betalingsverplichtingen van een te hoge huurprijs niet meer na te komen.

¹ Kamerstukken II 2021/22, 35 925 nr. 69.

Deze maatregel op zichzelf is een fundamentele wijziging in het huurrecht en grote beperking van de contractvrijheid maar betekent in de praktijk dat de huurder nog steeds het initiatief moet nemen om de huurprijs aan te passen.

Er is hiermee nog geen (financiële) prikkel of sanctie voor verhuurders om zich aan het woningwaarderingstelsel te houden als zij een woning verhuren aan een nieuwe huurder. Het enige waar toetsing door de Huurcommissie toe kan leiden is namelijk de vaststelling van een lagere huurprijs en dat de te veel betaalde huur met terugwerkende kracht tot de ingangsdatum van het huurcontract wordt terugbetaald aan de huurder. Er kan geen boete op worden gelegd.

Voor handhaving en sanctionering zijn twee opties mogelijk in de uitwerking:

I. Light versie: gebiedsgericht handhaven

Gebiedsgerichte handhaving met de wet Goed Verhuurderschap zoals deze in het huidige voorstel is vormgegeven. Hiermee krijgen gemeenten de mogelijkheid om in specifieke gebieden middels een verhuurdervergunning te handhaven op de maximale huurprijzen volgens het woningwaarderingstelsel. Dit geldt echter alleen voor huurders die in een door de gemeente aangewezen vergunningsgebied een woning huren.

Niet alle gemeenten zullen het vergunningstelsel invoeren en niet in alle gebieden.

II. Medium versie: landelijk handhaven

De maximale huurprijzen landelijk handhaven. Een derde partij gaat handhaven op het respecteren van de maximale huurprijzen op basis van het woningwaarderingstelsel. Daarmee is er geen actie van de huurder meer vereist en kan de gemeente handhavend optreden en huurders beter beschermen. Daarnaast kan de huurder ook nog steeds zelf naar Huurcommissie stappen.

- a) Gemeenten krijgen de taak om het woningwaarderingstelsel te handhaven.² Dit is in lijn met het idee dat de privaatrechtelijke relatie tussen huurder en verhuurder (incl. Huurcommissie) te weinig bescherming biedt en er een derde partij op moet treden om de huurder te beschermen in de onevenwichtige machtsrelatie. Dit kan worden uitgewerkt door aanpassing van het huidige wetsvoorstel goed verhuurderschap door in de algemene beginselen op te nemen dat verhuurders worden geacht de maximale huurprijs van het WWS te respecteren in de gereguleerde sector. Gemeenten kunnen zelf een puntentelling opstellen of deze (via bestaande wetgeving) opvragen bij de Huurcommissie. Handhaving hierop (bestuursrechtelijk, onder meer door middel van boetes en eventueel de beheerovername) vindt dan plaats door gemeenten op basis van eigen risicoanalyses en meldingen van bewoners. Deze handhaving heeft in beginsel als doel dat de verhuurder het gedrag aanpast naar de norm door in dit geval de juiste huurprijs contractueel vast te leggen. Indien de verhuurder na herhaaldelijke handhavingsbesluiten weigert zijn gedrag naar de norm aan te passen, kan de gemeente de beheerovername toepassen. In dit uiterste geval heeft de gemeente de mogelijkheid om zelf de juiste huurprijs contractueel vast te leggen.
- b) Een andere mogelijkheid is om het vragen van hogere huurprijzen dan het WWS aan te merken als economisch delict. Een hogere huurprijs vragen dan de maximale huurprijsgrens wordt in dat geval als overtreding strafbaar. Deze maatregel is eerder voorgesteld door het lid Nijboer (PvdA) en de Woonbond. Handhaving wordt dan een taak van het OM en is strafrechtelijk van aard. Een zorg daarbij is de samenloop tussen privaatrecht (Huurcommissie), bestuursrecht (wet Goed verhuurderschap) en strafrechtelijke handhaving. De verwachting is dat het OM geen prioriteit zou willen leggen bij deze handhaving. Hierom is deze optie niet te adviseren.
- c) Een mogelijke laatste optie is om de Huurcommissie zelf onderzoek te laten doen naar te hoge huren. Dit zou echter een vergaande wijziging van het takenpakket van de Huurcommissie zijn, tot een inspectiedienst met handhavingsbevoegdheid. Dit levert een risico voor de onafhankelijkheid van de geschilbeslechting. Hierom is deze optie niet te adviseren.

² Gevolgen voor gemeenten en budgettaire consequenties van het opnemen van deze taak in de algemene regels van het wetsvoorstel goed verhuurderschap moeten nog in beeld worden gebracht.

U wordt geadviseerd:

- te besluiten het WWS dwingend te maken door beperking van de contractvrijheid; en
- landelijk te gaan handhaven op de maximale huurprijzen door dit via de wet goed verhuurderschap bij gemeenten te beleggen.

Beslispunt 3. Moderniseren van het woningwaarderingstelsel door het te verduurzamen:

U heeft aangegeven het WWS te moderniseren zodat duurzaamheid meer tot zijn recht komt in het WWS.

Hiervoor zijn twee opties denkbaar:

- Het toekennen van negatieve punten voor slechte labels (EFG)
- Het toekennen van extra punten voor duurzame faciliteiten (zonnepanelen, warmtepomp, etc)

Het toekennen van extra punten voor goede labels zit al in het WWS..

Voor het toekennen van negatieve punten loopt op dit moment een onderzoek naar de effecten. De onderzoeksresultaten worden begin april verwacht. Eerste indruk is dat het effect op betaalbaarheid voor de huurders en CO2-reductie beperkt is. Voor het toekennen van meer positieve punten bij verduurzaming is extra onderzoek nodig. De verwachting is dat dit voor corporaties weinig zal betekenen omdat zij veelal onder het maximale aantal punten zitten. Het zal dus vooral merkbaar zijn voor particuliere verhuurders van gereguleerde woningen.

Aandachtspunt hierbij is verder dat aanpassing van het WWS op dergelijke punten ook zal doorwerken richting de middenhuur, wanneer het WWS wordt doorgetrokken tot woningen in dit segment. Om zicht te krijgen op de mogelijke effecten hiervan is verder onderzoek nodig.

Aanpassing van het WWS met prikkels voor verduurzaming zullen dus met name effect hebben op de particuliere sector. In welke omvang dit het gewenste resultaat heeft – namelijk een prikkel om te investeren in verduurzaming en tevens het behoud van een betaalbare woning – vereist meer onderzoek.

Relatie met huurbevriezing en huurverlaging voor EFG-labels

Naast mogelijke aanpassing van het WWS, wordt er ook aan andere maatregelen gewerkt die moeten bijdragen aan verduurzaming van het bestaande segment. Het gaat dan met name om huurbevriezing of huurverlaging voor EFG-woningen in de vorm van bestuurlijke afspraken met, in ieder geval, de corporatiesector. Uitwerking hiervan wordt meegenomen in prestatieafspraken die in de komende maanden worden uitgewerkt. Tevens moet nog worden uitgewerkt hoe een aanpassing van het WWS, en huurbevriezing of verlaging, zou passen in een afbouwplan voor de gehele huursector richting een verbod op het verhuren van woningen met een EFG-label vanaf 2030.

U wordt geadviseerd nader onderzoek af te wachten naar effect van verschillende prikkels via het WWS en op basis daarvan te besluiten hoe de modernisering vorm krijgt.



Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Aan
Van

minVRO
dgVB

nota

Advies van de Raad van State op het wetsvoorstel goed
verhuurderschap

TER BESPREKING

Nota actief openbaar
Nee

Onze referentie
2022-0000220124

Datum
12 april 2022

Opgesteld door

5.1.2.a
5.1.2.a en
5.1.2.a
T 5.1.2.a

Samengewerkt met

Bijlage(n)
0

Aanleiding

Op 31 maart jl. heeft de Afdeling advisering van de Raad van State haar advies uitgebracht op het wetsvoorstel goed verhuurderschap (dictum B). Deze nota informeert u over de inhoud van dit advies en de verwerking hiervan.

Geadviseerd besluit

U wordt geadviseerd:

- kennis te nemen van het RvS-advies;
- een besluit te nemen over de voorgestelde verwerking van het RvS-advies.

Advies van de Raad van State

De Afdeling advisering van de Raad van State onderschrijft de overwegingen die tot het voorliggende voorstel hebben geleid. Zo stelt het dat aandacht voor de behoorlijkheid van het handelen van de verhuurder(bemiddelaar) en het toezicht daarop nog meer aangewezen is in een tijd van een zeer gespannen huurmarkt waarin de (rechts)positie van de (potentiële) huurder of arbeidsmigrant onder druk kan komen te staan. Het wetsvoorstel heeft het dictum B gekregen, wat inhoudt dat de Afdeling advisering van de Raad van State een aantal opmerkingen bij het voorstel heeft en adviseert daarmee rekening te houden voordat het voorstel bij de Tweede Kamer der Staten-Generaal wordt ingediend.

Inhoud en verwerking van het advies

De opmerkingen van de Afdeling zien ten eerste op het verbeteren en uitbreiden van de onderbouwing van het wetsvoorstel. De Afdeling adviseert de noodzaak, effectiviteit en proportionaliteit van het voorgestelde instrumentarium -in het algemeen en per instrument afzonderlijk- beter te motiveren. Het gaat hierbij onder meer om de probleemanalyse en de gekozen oplossingsrichtingen (in het bijzonder in verhouding tot bestaande wetgevingsinstrumenten), de inrichting van het verplicht gestelde meldpunt en enkele specifieke aspecten van hoger recht. Deze adviezen nemen wij over en krijgen een plaats in de Memorie van Toelichting. Ten tweede maakt de Afdeling een opmerking over de keuze om de inhoud van de norm 'goed verhuurderschap' niet in de wet maar in een AMvB vast te leggen en over de balans tussen landelijke kaderstelling en delegatie van bevoegdheden aan gemeenten. Ook maakt de Afdeling opmerkingen over het meldpunt, alsmede over de inbeheername als een van de instrumenten om op

slecht verhuurderschap te kunnen reageren. Deze opmerkingen worden hieronder nader toegelicht. Het gehele advies treft u aan als de bijlage bij deze nota.

Onze referentie
2022-0000220124

Datum
12 april 2022

Het vastleggen van de algemene beginselen voor goed verhuurderschap

Het wetsvoorstel introduceert een afdwingbare landelijke basisnorm voor goed verhuurderschap in de vorm van algemene beginselen. Deze beginselen gelden voor alle verhuurders en verhuurbemiddelaars en zien op het gedrag dat van hen verwacht mag worden in relatie tot woningzoekenden en huurders. Gemeenten krijgen ten aanzien van particuliere verhuurders de taak om op de algemene beginselen bestuursrechtelijk te handhaven. Het toezicht en de handhaving ten aanzien van toegelaten instellingen wordt belegd bij de Aw. In eerste instantie was het idee om deze beginselen in een AMvB vast te leggen, om zodoende snel en effectief in te kunnen spelen op veranderende omstandigheden en eventuele nieuwe inzichten inzake goed verhuurderschap. Echter zijn wij, met name omdat de algemene beginselen zeer fundamenteel van aard zijn, tot het voortschrijdende inzicht gekomen dat de algemene beginselen op wetsniveau vastgelegd zouden moeten worden. Ook de Afdeling komt tot deze conclusie vanwege het primaat van de wetgever en de rechtszekerheid van huurders en verhuurders.

- Het advies is dan ook om de algemene beginselen niet meer in een AMvB, maar op wetsniveau vast te leggen.

Landelijke kaderstelling versus bevoegdheden voor gemeenten

In aanvulling op de afdwingbare landelijke basisnorm voor goed verhuurderschap in de vorm van algemene beginselen, krijgen gemeenten de mogelijkheid om op grond van de leefbaarheid een gebiedsgerichte verhuurvergunning in te stellen. Hieraan kunnen zij een beperkt aantal in de wet genoemde voorwaarden verbinden. Op de vergunningsvoorwaarden kunnen gemeenten bestuursrechtelijk handhaven. De Afdeling adviseert de keuze voor een vergaande vrijheid van gemeenten bij de invoering van de voorgestelde (handhavings)instrumenten (de verhuurvergunning, red.) nader te motiveren en het wetsvoorstel te voorzien van een deugdelijke (financiële) motivering van de uitvoeringslasten en zo nodig het wetsvoorstel aan te passen.

- Wij adviseren om de onderbouwing op dit punt uit te breiden.

Daarnaast is inmiddels een artikel 2-onderzoek uitgevoerd naar de financiële gevolgen van dit wetsvoorstel voor gemeenten en heeft het kabinet bij de voorjaarsbesluitvorming besloten om gemeenten hiervoor te compenseren (eenmalig €9,1mln en structureel €12,4mln). Ook dit zal aan de toelichting toegevoegd worden.

Meldpunt

Naast het advies om de onderbouwing van het nut en de noodzaak van het meldpunt uit te breiden maakt de Afdeling een opmerking over de verwerking van persoonsgegevens bij het meldpunt. Zo stelt het dat het gebruikelijk is om bij verwerking van persoonsgegevens een bewaartermijn te hanteren en via een delegatiegrondslag de vereisten ten aanzien van verwerking van persoonsgegevens, waaronder een nadere bepaling van een bewaartermijn, nader vorm te geven.

- Het advies is om dit over te nemen, door een delegatiegrondslag en een bewaartermijn bij de voorgestelde bepaling betreffende de verwerking van persoonsgegevens te introduceren.

Onze referentie
2022-0000220124

Datum
12 april 2022

Inbeheername

Gemeenten kunnen op grond van dit wetsvoorstel als *ultimum remedium* besluiten tot een inbeheername. Dit houdt in dat het beheer van een pand wordt overgenomen en de verhuurder geen beheershandelingen meer mag verrichten (met uitzondering van vervreemden en bezwaren). De Afdeling merkt op dat de inbeheername diep ingrijpt in de privaatrechtelijke rechtspositie van de verhuurder en dat een dergelijke ingreep minimaal een vorm van rechterlijke toetsing en controle zou rechtvaardigen. Wij zijn het met de Afdeling eens dat de inbeheername een ingrijpend middel is. Evenwel zijn wij van oordeel dat het voorliggende wetsvoorstel reeds voldoende procedurele waarborgen bevat om deze ingreep te rechtvaardigen. Zo kan dit middel pas als *ultimum remedium* ingezet worden, dat wil zeggen aan het eind van de bestuursrechtelijke interventieladder (waarschuwing – last onder dwangsom/bestuursdwang – bestuurlijke boete – tweede bestuurlijke boete bij recidive – beheerovername) of bij het weigeren of intrekken van de verhuurvergunning. In dergelijke situaties – waarin een malafide verhuurder willens en wetens zijn gedrag niet naar de norm aan wenst te passen – weegt de bescherming van de huurder zwaarder dan het belang van de verhuurder en is een inbeheername gerechtvaardigd. De verhuurder kan het besluit tot een inbeheername uiteraard aanvechten bij de rechter.

- Het advies is daarom om geen extra procedurele voorwaarden te introduceren.¹

Aanvullend beslispunt

Naast het advies van de Raad van State resteert nog een beslispunt:

Talenregime informatieverstrekking aan arbeidsmigranten.

Het wetsvoorstel schrijft voor dat verhuurders aan arbeidsmigranten in een voor de arbeidsmigrant begrijpelijke taal informatie moeten verstrekken, onder meer over hun rechten en plichten. Wij menen dat 'een voor een arbeidsmigrant begrijpelijke taal' letterlijk genomen moet worden en dat een verhuurder er niet zomaar vanuit mag gaan dat een (veelal laaggeletterde) arbeidsmigrant meerdere talen machtig is. De verhuurder, dan wel verhuurbemiddelaar/beheerder die in zijn plaats treedt, dient zich daarom in te spannen om zich er van te vergewissen of een arbeidsmigrant een bredere voertaal (voldoende) machtig is, dan wel enkel zijn/haar moedertaal en dient er vervolgens voor te zorgen dat de informatie in die taal aan de arbeidsmigrant verstrekt wordt.

- Het advies is daarom om 'een voor een arbeidsmigrant begrijpelijke taal' letterlijk te nemen en dit in de toelichting nader te duiden, alsmede daaraan toe te voegen dat de verhuurder (dan wel voor de verhuurbemiddelaar/beheerder die in zijn plaats treedt) zich te dien aanzien dient in te spannen.

¹ NB. Dit instrument is vormgegeven naar voorbeeld van de inbeheername zoals die is vastgelegd in artikel 13b van de Woningwet. Ook hierbij is vooraf geen rechterlijke toets verplicht gesteld.



Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

TEN BEHOEVE VAN
GESPREK OP 13 APRIL
2022

Nota actief openbaar
Nee

Onze referentie

Datum
12 april 2022

Opgesteld door
[redacted] directie Wonen
T [redacted]

Samengewerkt met

Bijlage(n)
0

Aan
Van

MVRO
Directie Wonen

nota

Redeneerlijn WWS

Aanleiding

Op woensdag 13 april spreekt u met [redacted].
Mogelijk biedt dit gesprek ruimte om [redacted] aan boord te krijgen op
verschillende maatregelen die u op het huurterrein van plan bent te nemen.
Onderstaande redeneerlijn legt het verband tussen het doortrekken en dwingend
maken van het WWS en uw mogelijke inzet op tijdelijke huurcontracten. De drie
maatregelen zijn onderstreept.

Geadviseerd besluit

U wordt geadviseerd kennis te nemen van de redeneerlijn en deze te benutten in
uw gesprek.

Kern

Redeneerlijn WWS

- In het Regeerakkoord is opgenomen dat middenhuurwoningen een vorm van huurprijsbescherming krijgen zodat ze betaalbaar worden en het rendabel blijft om erin te investeren.
- Het **doortrekken van het WWS is daarvoor de basis** om tot invulling van deze maatregel te komen.
- Daarbij wordt er gekeken **wat er nodig is om investerende verhuurders zoals de leden van IVBN de ruimte te bieden zodat ze kunnen blijven bouwen** voor een groter middensegment. Dat is hard nodig en ambitie is ook verankerd in de NWBA/programma Woningbouw (300.000 betaalbare koop én middenhuur).
- Die ruimte kan bijvoorbeeld gecreëerd worden door een opslag op het aantal wws-punten dat een woning waard is te hanteren.
- Daaraan wil ik de opdracht van het regeerakkoord koppelen om het WWS en de gang naar de Huurcommissie te vereenvoudigen.
- **Het WWS is wel afdwingbaar, maar niet dwingend en dat zou ik graag veranderen.** Door de hybriditeit uit het systeem te halen weten verhuurder en huurder precies weten waar ze aan toe zijn voor wat betreft huur en inkomsten. Dit zou een enorme vereenvoudiging in de werking van het systeem geven en tegelijkertijd de toegang tot de Huurcommissie verbeteren.
- **Het voorkomt ook dat de regulering van middenhuurwoningen een papieren tijger wordt,** omdat onder de druk van de markt huurders zich gedwongen voelen om te tekenen voor prijzen boven het wws-maximum.

Dit gebeurt nu ook in het huidige gereguleerde segment. Soms zelfs met bedreigingen vanuit verhuurders om huurders te verhinderen om naar de Huurcommissie te stappen voor een huurverlaging.

Onze referentie

Datum

12 april 2022

- Deze inzet leidt ertoe dat er meer woningen in het sociale segment komen, die zakken namelijk van nu boven de liberalisatiegrens naar de sociale sector. En de woningen in het middensegment worden aangevuld en uitgebreid doordat woningen terugzakken in prijs vanuit het dure segment naar middenhuur. Middeninkomens krijgen daarmee meer mogelijkheden om een woning te huren waarvan de prijs/kwaliteit in balans.
- **Hiermee ontstaat ook een belangrijke voorwaarde voor doorstroming, bijvoorbeeld van mensen met een hoger inkomen in een corporatiewoningen (er komt namelijk een reëel alternatief).** Maar ook in bredere zin draagt het bij aan het uitgangspunt dat mensen wonen in een voor de gezinsgrootte en inkomen passende woning.
- **De prikkel om met tijdelijke huurcontracten te werken zodat de huur weer naar boven kan worden bijgesteld, verdwijnt grotendeels** wanneer bij een grens van €1.250,- zo'n 85% van de huurmarkt gereguleerd is.
- In dat geval kan de inzet van tijdelijke huurcontracten mogelijk blijven en zal ik me inzetten om de meerderheid die nu voor afschaffing is op andere gedachten te brengen. Zodat het voor (potentiële) verhuurders mogelijk blijft om een woonruimte tijdelijk op de markt te brengen en we zoveel mogelijk potentieel aanbod aan de markt kunnen toevoegen.
- Daar waar tijdelijke huurcontracten worden ingezet bij kwetsbare huurders in een uitbuitend verdienmodel zien we veelal een hoge doorstroming van bewoners. Praktijken en signalen die horen bij wijken waar de leefbaarheid onder druk staat. Ik wil daarom **een uitzondering maken via de wet Goed Verhuurderschap** zodat gemeenten in die gebieden alsnog tijdelijke huurcontracten aan banden kunnen leggen.



Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

TER ONDERTEKENING

Nota actief openbaar
Nee

Onze referentie
2022-0000307530

Datum
3 juni 2022

Opgesteld door

S.T. en
en
T

Samengewerkt met
CZW en Communicatie

Bijlage(n)
0

Aan
Van

minVRO
dgVB

nota

Kamerbrief indiening wetsvoorstel goed verhuurderschap

Aanleiding

Het wetsvoorstel goed verhuurderschap is op 7 juni jl. aangeboden bij het Kabinet van de Koning. Naar verwachting zal de Koning het wetsvoorstel nog deze week ondertekenen en indienen bij de Tweede Kamer. Na indiening verstuurt u een Kamerbrief en een persbericht.

Geadviseerd besluit

U wordt geadviseerd bijgaande Kamerbrief (document 1) te ondertekenen.

Toelichting

De Kamerbrief is opgebouwd langs de volgende lijnen:

- een inleiding met een korte schets van de problematiek;
- een schets van de 'aanpak goed verhuurderschap' en het proces dat heeft geleid tot dit wetsvoorstel;
- een beschrijving van de opzet en inhoud van het wetsvoorstel;
- een uiteenzetting van de financiële gevolgen van dit wetsvoorstel voor gemeenten en de manier waarop het Rijk deze financiert. NB. Het artikel 2-onderzoek dat in dit kader gedaan is door SIRA Consulting wordt als bijlage bij de brief gepubliceerd (document 2).

Het persbericht ontvangt u separaat via de directie Communicatie.



Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

TER ONDERTEKENING

Nota actief openbaar
Ja

Onze referentie

61260-2022

Datum

13 oktober 2022

Opgesteld door

61260-2022 61260-2022

61260-2022 61260-2022

T 61260-2022

Samengewerkt met
DGVB-WN-Huurbeleid

Bijlage(n)

4

Aan
Van

Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening
dCZW

nota

Nota n.a.v. verslag en Nota van wijziging bij wetsvoorstel
goed verhuurderschap (36130)

Aanleiding

Op 20 september jl. heeft de Tweede Kamer een verslag uitgebracht bij het wetsvoorstel goed verhuurderschap. Inmiddels is de beantwoording, evenals een aantal kleine verbeteringen van het wetsvoorstel, gereed voor ondertekening. **NB.** Op 20 oktober heeft u als reactie op deze nota verzocht om te specificeren dat u in relatie tot tijdelijke verhuur separaat één wetsvoorstel in voorbereiding heeft, waarbij u het in de Wet goed verhuurderschap mogelijk maakt voor gemeenten om tijdelijke verhuur tegen te gaan in kwetsbare wijken waar de leefbaarheid onder druk staat. Dat is in deze nota en in de nota naar aanleiding van het verslag toegevoegd.

Geadviseerd besluit

U wordt geadviseerd:

- akkoord te gaan met de beantwoording van het verslag (bijlage nr. 2);
- akkoord te gaan met de kleine verbeteringen van het wetsvoorstel (bijlage nr. 3);
- de Kamerbrief, de nota naar aanleiding van het verslag en de nota van wijziging te ondertekenen.

Hoofdpijnen van het verslag

- In het verslag hebben de leden van de volgende fracties inbreng geleverd: VVD, D66, CDA, SP, PvdA, GroenLinks, ChristenUnie, SGP en BIJ1. Al deze fracties ondersteunen de uitgangspunten van het wetsvoorstel en stellen voornamelijk informatieve vragen. Meerdere fracties vragen om een spoedige behandeling van het wetsvoorstel.
- Meer inhoudelijk zijn er enkele onderwerpen waar specifieke aandacht voor wordt gevraagd:
 - o Tijdelijke verhuur: sommige partijen vragen naar de (on)wenselijkheid van tijdelijke verhuur in zijn algemeenheid en ook naar de relatie van tijdelijke verhuur met dit wetsvoorstel. Conform het programma Betaalbaar wonen schetst u in uw antwoorden dat u voornemens bent door de regulering van de middenhuur in combinatie met het dwingend maken van het woningwaarderingstelsel (wws) de voornaamste prikkel om generieke tijdelijke huurovereenkomsten af te sluiten te dempen. In aanvulling hierop werkt u separaat (om vertraging van het onderhavige wetsvoorstel te voorkomen) aan een wetsvoorstel waarbij u het in de Wet goed verhuurderschap mogelijk

maakt voor gemeenten om tijdelijke verhuur tegen te gaan in kwetsbare wijken waar de leefbaarheid onder druk staat.

- o Handhaving van het wws: sommige partijen vragen naar het dwingend maken van het wws. In reactie hierop schetst u dat u het via dit wetsvoorstel als eerste stap mogelijk maakt voor gemeenten om het wws in aangewezen gebieden te handhaven. Als vervolgstap werkt u separaat (mede om vertraging van dit wetsvoorstel te voorkomen) aan het landelijk dwingend maken van het wws.
- o Corporaties: Diverse partijen vragen waarom de corporaties onder de reikwijdte van de algemene regels vallen. Hierop antwoordt u dat dit wetsvoorstel het gedrag van alle verhuurders en verhuurbemiddelaars normeert en daarmee de(rechts)bescherming van alle huurders bevordert. 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.
- o Financiering: diverse partijen vragen naar de financiering van het wetsvoorstel. In uw antwoord brengt u onder de aandacht dat het Rijk in 2023 eenmalig €9,2 miljoen beschikbaar stelt en vanaf 2023 €12,4 miljoen structureel.
- o Arbeidsmigranten: diverse partijen vragen naar de werking van dit wetsvoorstel voor arbeidsmigranten en de verschillende gehanteerde definities. Hierop geeft u een nadere uitleg van de definitie van 'arbeidsmigrant', voert u een kleine wijziging door in de definitie van 'verblijfsruimte' (zie ook hieronder) en duidt u de verhouding met de diverse keurmerken (zoals SNF en AKF).

Onze referentie
2022-0000556947

Datum
13 oktober 2022

Kleine verbeteringen aan het wetsvoorstel

Op basis van het verslag, enkele aandachtspunten van de VNG, en een aantal kleine omissies die wij zelf hebben geconstateerd, stellen wij voor een aantal kleine wijzigingen in het wetsvoorstel door te voeren. Het betreft hier:

- enkele aanvullende bepalingen in het overgangsrecht voor verhuurders, waar het de informatieverstrekkingsplicht en het schriftelijk vastleggen van het huurcontract betreft;
- een aanpassing van de definitie van 'verblijfsruimte' om zodoende de uitvoerbaarheid van de wet te verbeteren (op verzoek van de VNG en enkele partijen). Door deze wijziging wordt verduidelijkt dat arbeidsmigranten die in een reguliere woonruimte gehuisvest worden ook onder de reikwijdte van dit wetsvoorstel vallen. In het verlengde hiervan geldt dat gemeenten aan dergelijke woonruimten óók de vergunningsvoorwaarden kunnen koppelen omtrent de maximale huurprijs, het maximale huurverhogingspercentage en het onderhoud van de woning;
- er wordt een bepaling toegevoegd zodat bij ministeriële regeling nadere voorschriften kunnen worden gegeven omtrent de informatie die de verhuurder schriftelijk moet verstrekken aan zijn huurders. In de praktijk verwachten wij dat we deze mogelijkheid niet hoeven te gebruiken, omdat wij voornemens zijn met alle partijen modeldocumenten te ontwikkelen. Echter zouden wij wel graag deze mogelijkheid hebben voor het geval meer afbakening omtrent de informatieplicht toch gewenst blijkt;
- er worden enkele kleine juridische onvolkomen gecorrigeerd.

Informatie die niet openbaar gemaakt kan worden*Motivering*

In de openbaar gemaakte versie van deze nota zijn alle persoonsgegevens van ambtenaren geanonimiseerd.

Onze referentie
2022-0000556947

Datum
13 oktober 2022

Bijlagen

Volgnummer	Naam	Informatie
1	Brief aan de Voorzitter van de Tweede Kamer	
2	Nota naar aanleiding van het verslag bij het wetsvoorstel goed verhuurderschap	
3	Nota van wijziging bij het wetsvoorstel goed verhuurderschap	
4	Bijlage met adviezen en uitvoeringstoetsen inzake wetsvoorstel goed verhuurderschap	Hoewel deze adviezen openbaar toegankelijk zijn, is in het verslag gevraagd om deze adviezen mee te sturen met de nota naar aanleiding van het verslag.



Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

TER ONDERTEKENING

Nota actief openbaar
Nee

Onze referentie
2022-0000605401

Datum
7 november 2022

Opgesteld door

Wonen

T 3112685-2

Samengewerkt met
CZW

Bijlage(n)
1

Aan
Vari

MinVro
dWn

nota

Adviesaanvraag Raad van State Besluit goed
verhuurderschap

Aanleiding

Op dit moment ligt het wetsvoorstel goed verhuurderschap (hierna: het wetsvoorstel) ter behandeling in de Tweede Kamer. Conform het wetsvoorstel dienen bij of krachtens algemene maatregel van bestuur nadere regels te worden gesteld over de verwerking van persoonsgegevens bij het meldpunt (artikel 3), alsmede over de openbaarmaking van gegevens van verhuurders of verhuurbemiddelaars aan wie een bestuurlijke boete of een beheerovername is opgelegd (artikel 19). De algemene maatregel van bestuur (hierna: het Besluit) heeft in openbare internetconsultatie gelegen. Daarmee is het Besluit gereed voor de volgende processtap, zijnde ofwel de voorhang in de Tweede Kamer, ofwel de adviesaanvraag bij de Raad van State.

Geadviseerd besluit

U wordt geadviseerd:

- in te stemmen met enkele kleine aanpassingen van het Besluit naar aanleiding van de internetconsultatie;
- in te stemmen met agendering in de CFL van 17/01 om akkoord te vragen op de volgende stap in het proces, zijnde de adviesaanvraag aan de Raad van State, voorafgegaan door eventuele voorhang in de Tweede Kamer;
- in te stemmen met bijgevoegd CFL-aanbiedingsformulier (bijlage nr. 2).

Toelichting

Uit de internetconsultatie zijn zes reacties¹ naar voren gekomen. Daarnaast is een advies gevraagd aan de Autoriteit Persoonsgegevens (AP), de Adviescommissie toetsing regeldruk (ATR) en de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG). Naar aanleiding van deze reacties is het Besluit op een aantal kleine punten aangepast. Het gaat hierbij om de volgende zaken:

- in de nota van toelichting is nader onderbouwd of er in het kader van het wetsvoorstel strafrechtelijke persoonsgegevens verwerkt worden;
- ten behoeve van de dossiervorming en bewijsvoering in een bezwaar- en beroepsprocedure is het mogelijk gemaakt om de melding en de daarbij behorende persoonsgegevens te bewaren totdat het handhavingsbesluit onherroepelijk wordt;

¹ De gemeente Amsterdam, de Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed, Nederland (IVBN), Vastgoed Belang en drie burgers.

- in de nota van toelichting wordt nader toegelicht wanneer een betrokkene niet hoeft te worden geïnformeerd over de verwerking van zijn persoonsgegevens in het geval de persoonsgegevens niet van de betreffende betrokkene zijn verkregen;
- tot slot zijn wij van oordeel dat bij rechtspersonen óók de naam, de geboortemaand en het geboortjaar van de uiteindelijk belanghebbenden achter een rechtspersoon openbaar gemaakt moeten kunnen worden. Echter heeft het Hof van Justitie van de Europese Unie (HvJEU) onlangs geoordeeld² dat het altijd openbaar maken van persoonsgegevens uit het UBO-register³ een ernstige inmenging in het grondrecht op eerbiediging van het privéleven en de bescherming van persoonsgegevens is. Naar aanleiding van deze uitspraak heeft Onze Minister van Financiën bij brief van 22 november 2022 aan de Tweede Kamer meegedeeld voorlopig geen verstrekkingen uit het UBO-register meer mogen worden gedaan⁴. Gezien deze omstandigheden regelt dit Besluit dat – voorlopig – alleen de naam en woonplaats van de rechtspersoon openbaar gemaakt kunnen worden. Op het moment dat duidelijk is hoe het toekomstige UBO-register eruit komt te zien, zullen wij ook overwegen om dit Besluit zodanig te wijzigen dat het college van burgemeester en wethouders ook de gegevens van de uiteindelijk belanghebbenden achter een rechtspersoon openbaar kan maken.

Onze referentie
2022-0000605401

Datum
7 november 2022

Proces

De CFL (17/01), zal gevraagd worden in te stemmen met het zetten van de volgende stap in het proces, zijnde de adviesaanvraag aan de Raad van State voorafgegaan door eventuele voorhang in de Tweede Kamer. Na akkoord van de CFL zullen respectievelijk de RFL en de MR om akkoord gevraagd worden. Pas op het moment dat de Tweede Kamer het wetsvoorstel goed verhuurderschap heeft aangenomen zal deze volgende stap formeel genomen kunnen worden, omdat pas op dit moment duidelijk is of de Tweede Kamer een voorhang van onderhavig Besluit vereist.

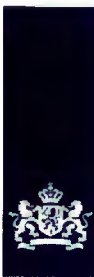
Bijlagen

Volgnummer	Naam	Informatie
1	Besluit goed verhuurderschap	
2	Aanbiedingsformulier CFL	

² ECLI:EU:C:2022:912.

³ Register van zogenaamde 'Ultimate Beneficial Owners', oftewel uiteindelijk belanghebbenden.

⁴ Kamerstukken II, 2022-23, 2022Z22820.

**Datum**
10 november 2022**Kenmerk**
2022-0000614837

agenda

Stafoverleg betaalbaar wonen 11 oktober

Vergaderdatum en -tijd 16 november 2022 15:30 – 16:30

Deelnemers Minister van VRO, dgVB, S.1.2.e

S.1.2.eS.1.2.e

- [Redacted]
2. Uitwerking dwingend maken WWS
Bijlage 2 en 2.1

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

Bijlage 1. Alternatieve uitwerkingen van de normering en handhaving WWS:

Het voorstel is de normering en handhaving op te nemen in de algemene regels van het wetsvoorstel goed verhuurderschap. Onderstaand een opsomming van de alternatieve mogelijkheden voor de normering en handhaving op maximale huurprijzen conform het WWS.

Alternatieven:

I. Toegang tot de Huurcommissie verbreden naar gemeenten. Dit zou betekenen dat een gemeente (namens een huurder) een zaak kan starten bij de Huurcommissie en dat het mogelijk is dat de huurprijs verlaagd wordt naar aanleiding van de uitspraak van de Huurcommissie. De Huurcommissie blijft hiermee de centrale autoriteit op de huurmarkt, maar haar aard verandert wel. In het huidige stelsel bepalen huurder en verhuurder wanneer zij een geschil indienen en wat de omvang van het geschil is. Door gemeenten geschillen te laten aandragen bij de Huurcommissie verschuift de focus van het oplossen van geschillen tussen huurder en verhuurder naar de bescherming van huurders. Voor gemeenten is het een voordeel dat zij zelf minder zullen hoeven te procederen, aangezien ze zaken aanhangig kunnen maken bij de Huurcommissie. Dit zal echter leiden tot een grote stijging in het aantal verzoekschriften aan de Huurcommissie, wat gezien de aanstaande regulering van de middenhuursector onwenselijk is. Tegelijkertijd staat deze uitwerking haaks op de systematiek van het wetsvoorstel goed verhuurderschap, waarmee gemeenten juist wel zelf puntentellingen kunnen opstellen en handhaven op verhuurders (via een lokaal ingestelde verhuurvergunning), zonder tussenkomst van de Huurcommissie. Deze optie zal daarom dubbel werk veroorzaken: gemeenten zullen zelf ook puntentellingen opstellen voordat zij over gaan tot handhaving of het indienen van een zaak bij de Huurcommissie. Het voorleggen aan de Huurcommissie zal dan ook een extra stap betekenen. Daar komt bovenop dat de Huurcommissie kan uitspreken dat de huurprijs verlaagd moet worden, maar zij geen handhavingsmogelijkheden heeft. De gemeente zal in dit scenario dus alsnog moeten toezien of de uitspraken van de Huurcommissie worden nageleefd.

II. Versterken en uitbreiden van de bevoegdheden van de Huurcommissie. Het is een optie om de Huurcommissie de bevoegdheid te geven zelf onderzoek te doen naar te hoge huurprijzen en op basis van dit onderzoek procedures te starten. Dit zou echter een complete verandering van de aard van de Huurcommissie zijn, van een onafhankelijke geschilbeslechter die werkt op verzoek, tot een inspectiedienst met handhavingsbevoegdheid. Dit brengt risico's mee voor het draagvlak dat de Huurcommissie heeft onder verhuurders. Bovendien opereert de Huurcommissie nu op landelijk niveau en zou het voor handhaving in elke gemeente een volledig nieuw apparaat moeten opbouwen, dat voldoende personeel biedt op lokale basis en in verbinding staat met andere belangrijke instanties en stakeholders in het (lokaal) maatschappelijk veld. Gemeenten zijn al verantwoordelijk voor bouwtoezicht, komen al in woningen en staan daarmee dicht bij de (hurende) burger en hebben een beter beeld bij het gedrag van verhuurders. Hierom ligt het meer voor de hand te kijken naar de rol die gemeenten kunnen spelen (in het verlengde van het wetsvoorstel goed verhuurderschap), in plaats van de Huurcommissie een nieuwe taak en rol te geven.

III. Normeren en handhaving via het strafrecht en het OM. Een laatste mogelijkheid is om het vragen van hogere huurprijzen dan het WWS aan te merken als economisch delict en daarmee strafrechtelijk vervolgbaar te maken. Deze optie is eerder voorgesteld door het lid Nijboer (PvdA) en de Woonbond maar wordt niet geadviseerd. Met deze optie wordt (strafrechtelijke) handhaving door OM mogelijk gemaakt. Een zorg daarbij is de samenloop tussen privaat- (Huurcommissie), bestuurs- (wet goed verhuurderschap) en strafrechtelijke handhaving. Deze stapeling van rechtsgebieden is niet goed te motiveren, zeker als de wens is het systeem eenvoudiger te maken. Daarnaast is de huurder naar verwachting niet geholpen met deze optie: de politie zou moeten opsporen of huurders te veel huur betalen en het OM zal moeten vervolgen. Het is niet de verwachting dat de politie of het OM hier prioriteit aan zal geven.



Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

TER BESPREKING

Nota actief openbaar
Nee

Onze referentie
2022-0000617285

Datum
11 november 2022

Opgesteld door

512e
T B

Samengewerkt met

512e

Bijlage(n)
1

Aan
Van

MinVRO
DGVB

nota

Dwingend maken WWS - eerste uitwerking

Aanleiding

In het programma Betaalbaar wonen heeft u aangekondigd voornemens te zijn het woningwaarderingssysteem (WWS) dwingend te maken. Deze nota bevat een eerste uitwerking van dit voornemen.

Doel van het dwingend maken van het WWS is huurders beter beschermen. Op dit moment schrijft het WWS maximale huurprijzen voor, maar is het overeenkomen van een hogere huurprijs niet verboden. Dit levert in de praktijk een hybride systeem op: het WWS is wel afdwingbaar (voor gereguleerde huurcontracten) maar niet dwingend. Om de maximale huurprijs af te dwingen moet de huurder naar de Huurcommissie stappen. Huurders zijn echter niet altijd voldoende in staat om in verweer te komen tegen de verhuurder, bijvoorbeeld vanwege onvoldoende doenvermogen of uit vrees om de woonruimte te verliezen. Hier komt bij dat huurders met een geliberaliseerd contract (> €763,47) binnen zes maanden na aanvang van het contract naar de Huurcommissie moeten stappen om de aanvangshuurprijs te laten toetsen en daarmee te laten beoordelen of terecht sprake is van een geliberaliseerd contract. Woon2021 toont dat ongeveer de helft van de private huurwoningen tot 145 punten (circa 284.000 woningen, potentieel gereguleerd segment) voor een hogere huurprijs wordt verhuurd dan het WWS-maximum. Bij deze woningen ligt de huurprijs gemiddeld €150 boven het WWS-maximum.

Met het wetsvoorstel goed verhuurderschap zetten we al een eerste stap door gemeenten via de vergunningsvoorwaarden de mogelijkheid te geven om in bepaalde wijken af te dwingen dat het WWS gerespecteerd wordt. In het programma Betaalbaar wonen is als vervolgstap aangekondigd dat we "ervoor gaan zorgen dat het landelijk de norm wordt dat verhuurders in de gereguleerde sector de maximale huurprijs van het WWS respecteren" en daarbij uitwerken "hoe de handhaving het beste belegd kan worden bij een derde partij".

Geadviseerd besluit

1. Instemmen met de uitwerkingsrichting van het dwingend maken van het WWS door:
 - A. Landelijk te normeren dat verhuurders de maximale huurprijsgrens behorende bij de kwaliteit van de woonruimte dienen te respecteren en geen hogere huurprijs mogen vragen voor woningen in het gereguleerde segment;

- B. Gemeenten te laten handhaven op deze norm, in lijn met de methodiek in het wetsvoorstel goed verhuurderschap;
 - C. De Huurcommissie de mogelijkheid te geven om ook *na* zes maanden na aanvang van het huurcontract te toetsen of een huurcontract terecht geliberaliseerd is of niet. Dit betekent dat onterecht geliberaliseerde contracten voor woningen met een puntenaantal in het 'sociale' of gereguleerde middensegment bij toetsing altijd in huurprijs verlaagd kunnen worden.
 - D. Te onderzoeken wat een realistische overgangstermijn is voor het dwingend maken van het WWS.
2. Instemmen met de voorgenomen planning voor de uitwerking: het dwingend maken van het WWS in principe mee te laten lopen met het traject regulering middenhuur. Indien een van de trajecten een risico op vertraging geeft, kan overwogen worden de trajecten alsnog te splitsen.

Onze referentie
2022-0000617285

Datum
11 november 2022

Kern

Het dient landelijk de norm te worden dat verhuurders zich houden aan de maximale huurprijzen conform het WWS in het gereguleerde segment¹. Om huurders beter te beschermen en huurprijsbescherming niet alleen van het initiatief van de huurder af te laten hangen, krijgen gemeenten met dit uitwerkingsvoorstel de taak op de norm te handhaven. Daarnaast maken we het mogelijk om de huurprijs altijd te (laten) toetsen, ook bij contracten die al geliberaliseerd zijn (op dit moment zijn huurcontracten na zes maanden definitief geliberaliseerd en kan de huurprijs niet meer verlaagd worden). Dit betekent dat een woning die voor 1.400 euro verhuurd wordt, maar volgens het WWS slechts een huurprijs van 700 euro zou moeten hebben, altijd in huurprijs kan worden verlaagd. Dit kan in het nieuwe voorstel ofwel door de huurder, ofwel als gevolg van handhaving door de gemeente plaatsvinden.

Indien u instemt met de uitwerkingsrichting gaan wij de komende tijd in gesprek met gemeenten, verhuurders en huurders om dit voorstel verder uit te werken. Daarbij hoort ook een artikel 2-onderzoek waarbij gekeken wordt wat de uitvoerings- en financiële gevolgen voor gemeenten zijn van dit voorstel.

Toelichting

Ad 1A. Het voorstel is landelijk te normeren dat verhuurders de maximale huurprijsgrens behorende bij de kwaliteit van de woonruimte dienen te respecteren. Dit is een inperking van de contractsvrijheid. Verhuurders mogen geen hogere huurprijs voor woningen vragen dan maximaal redelijk is conform het WWS, tenzij woningen een puntenaantal hebben waarmee de woning in het geliberaliseerde segment verhuurd kan worden (187 punten na regulering middenhuur).

U wordt geadviseerd dit aan te passen middels een wijziging van het wetsvoorstel goed verhuurderschap. Alternatieven vindt u in de bijlage.

Huidig wetsvoorstel goed verhuurderschap:

Het huidige wetsvoorstel goed verhuurderschap bevat 1) landelijke regels die een (basis)norm introduceren met het gedrag dat een goed verhuurder betaamt en 2) de mogelijkheid voor gemeenten om via vergunningen aanvullende voorwaarden te stellen aan het gedrag van verhuurders. In het huidige wetsvoorstel krijgen

¹ Dit geldt voor het huidig ('sociale') en toekomstig gereguleerde segment (middenhuur).

gemeenten al de mogelijkheid om de maximale huurprijs conform het WWS als vergunningsvoorwaarde in specifieke gebieden op te nemen.

Onze referentie
2022-0000617285

Datum
11 november 2022

Voorstel tot aanpassing:

U wordt geadviseerd het wetsvoorstel goed verhuurderschap aan te passen door deze mogelijke vergunningsvoorwaarde te verplaatsen naar de algemene regels. Daarin kan worden opgenomen dat verhuurders de maximale huurprijsgrens behorende bij de kwaliteit van de woonruimte dienen te respecteren en geen hogere huurprijs in rekening mogen brengen voor gereguleerde woonruimten. Hiermee wordt het respecteren van het WWS landelijk de norm.

Ad 1B. Handhaving op het respecteren van de maximale huurprijzen vindt dan landelijk plaats in lijn met de methodiek zoals nu al opgenomen in het wetsvoorstel goed verhuurderschap. Gemeenten kunnen handhaven op basis van eigen toezicht en zelf een puntentelling opstellen (conform beleidshandboek Huurcommissie) of deze opvragen bij de Huurcommissie. Indien wordt vastgesteld dat een verhuurder een te hoge huurprijs vraagt, kan de gemeente onder meer een last onder dwangsom opleggen inhoudende de verlaging van de huurprijs tot maximaal de huurprijs op basis van het WWS. Het instrumentarium bestaat uit waarschuwen, bestuursdwang, last onder dwangsom, bestuurlijke boete en uiteindelijk eventueel beheerovername.

Om te kunnen handhaven zullen gemeenten zicht nodig hebben op onder meer de privaatrechtelijke relatie tussen huurders en verhuurders en de kwaliteit van de woonruimte. Ze zullen daarvoor doorgaans afhankelijk zijn van informatie die huurders aanleveren of van toestemming om de woning in kwestie te betreden. Hoe de informatieverstrekking en handhaving er praktisch uit zal komen te zien, is onderwerp van gesprek met gemeenten. Hierbij kan overwogen worden een verplichting op te nemen tot het opstellen van een puntentelling bij verhuur van een woning. Kanttekening is dat dit de administratieve lasten van een verhuurder zou verzwaren.

Ad 1C. Daarnaast is het voornemen de Huurcommissie de mogelijkheid te geven om ook na zes maanden na aanvang van het huurcontract te toetsen of een huurcontract terecht geliberaliseerd is of niet. Dit wordt voor gemeenten al mogelijk gemaakt met het wetsvoorstel goed verhuurderschap (maar alleen via de voorwaarden van gebiedsgerichte vergunningen).

Op dit moment is het zo dat een huurcontract met een huurprijs boven de liberalisatiegrens na zes maanden niet meer in huurprijs verlaagd kan worden, ook als de woning een puntenaantal (kwaliteit) heeft waarmee het in het gereguleerde segment zou vallen. Dit betekent dat huurders die niet op tijd naar de Huurcommissie (durven te) stappen, zes maanden na aanvang van het huurcontract geen mogelijkheden meer hebben om de huurprijs te laten toetsen. Door de toetsingsmogelijkheid van de Huurcommissie uit te breiden zouden onterecht geliberaliseerde contracten voor woningen met een puntenaantal in het 'sociale' segment of het gereguleerde middensegment bij toetsing altijd in huurprijs verlaagd kunnen worden. Deze huurverlaging heeft geen terugwerkende kracht.²

² NB: De Huurcommissie kent op dit moment twee soorten toetsing: huurprijsstoetsing op basis van punten en aanvangshuurprijsstoetsing. Het voorstel is om de huurprijsstoetsing op basis van punten (waarvoor geen termijn geldt) ook open te stellen voor (onterecht)

Ad 1D. Wat een realistische overgangstermijn is voor het dwingend maken van het WWS wordt nog onderzocht. Overwegingen hierbij:

Onze referentie
2022-0000617285

Datum
11 november 2022

De regulering grijpt in op het eigendomsrecht. Door de regulering alleen voor nieuwe contracten te laten gelden, wordt de inbreuk beperkt. Verhuurders met langlopende huurcontracten hadden namelijk niet kunnen weten dat het WWS via het bestuursrecht dwingend zou worden. Hier staat tegenover dat verhuurders er wel rekening mee hadden kunnen houden dat huurders bij aanvang van het huurcontract wel al zelf een lagere huurprijs hadden kunnen afdwingen via de rechter of Huurcommissie.

Door nieuwe mogelijkheden alleen in te voeren voor nieuwe contracten zullen daarnaast ook de uitvoeringseffecten (op de Huurcommissie of gemeenten) uitgespreid worden over een aantal jaren. Lopende contracten blijven daarmee buiten de reikwijdte van de handhaving door gemeenten.

Om deze situatie (waarbij een hogere huurprijs wordt gevraagd dan redelijk conform WWS) niet oneindig voort te zetten, wordt onderzocht of een overgangstermijn van 5 jaar gehanteerd kan worden. Handhaving bij lopende contracten voorafgaand aan inwerkingtreding van het wetsvoorstel wordt in dat geval na 5 jaar mogelijk. Dit zou verhuurders 5 jaar de tijd geven om zich aan te passen. Deze maatregel zou de inbreuk op het eigendomsrecht van verhuurders vergroten en moet ook gelet op de andere (voorgenomen) huurmaatregelen goed onderbouwd worden. Daar staat tegenover dat de overgangstermijn de uitvoering versimpelt en de effectiviteit van de maatregel vergroot.

Ad 2. Het voornemen is de uitwerking mee te laten lopen met het traject regulering middenhuur. Het ligt inhoudelijk voor de hand deze trajecten in samenhang te bezien: het gaat hier om de uitbreiding van de toepassing van het WWS (regulering middenhuur) en de vereenvoudiging van de toepassing van het stelsel (dwingend maken WWS). Het dwingend maken van het WWS versterkt tevens de effectiviteit van het reguleren van de middenhuur. Ook kan er een integrale onderbouwing worden gegeven voor de voorstellen indien deze worden gebundeld.

Bovendien zorgen beide voorstellen voor verschuivingen in de huurvoorraad. Het heeft de voorkeur deze effecten in samenhang te bezien. Het dwingend maken van het WWS zorgt voor meer woningen met een huurprijs onder de liberalisatiegrens (huidig: 763,47), ofwel 'sociale' huurwoningen. Dit kan ertoe leiden dat 84.000 private huurwoningen die nu geliberaliseerd worden verhuurd, op termijn terugvallen in het sociale segment. Dit kunnen op dit moment ook middenhuurwoningen zijn. Tegelijkertijd leidt de regulering middenhuur ook weer tot verschuivingen in de segmenten. Het volledige plaatje hopen we u op korte

geliberaliseerde contracten. Daarmee kunnen deze contracten alsnog in het gereguleerde segment komen, ook na zes maanden na aanvang. Bij de toetsing van de huidige huurprijs kan de huurprijs worden verlaagd, maar krijgt de huurder het eerder teveel betaalde bedrag niet met terugwerkende kracht terug.

Voor de toetsing van de *aanvangshuurprijs* geldt in dit scenario wel nog steeds de zes maanden termijn. Voor de *aanvangshuurprijs*toetsing wordt namelijk gekeken naar de puntentelling (en dus onderhoudstoestand) van een woning op ingangsdatum van het contract. Bij een te lange toetsingstermijn wordt dit voor de Huurcommissie te lastig te achterhalen. Daarnaast betekent het terugdraaien van een jarenlange te hoge huur potentieel gigantische bedragen die verhuurders zouden moeten terugbetalen. Ook zou het tot rechtsonzekerheid kunnen leiden.

termijn te kunnen schetsen als de vormgeving van de regulering van de middenhuur volledig duidelijk is.

Onze referentie
2022-0000617285

Datum
11 november 2022

Indien een van de trajecten een risico op vertraging geeft, kan overwogen worden de trajecten alsnog te splitsen. Dit kan bijvoorbeeld na consultatie of na advies van de Raad van State.

Politieke context

Kamerleden vragen met enige regelmaat om bredere handhavingsmogelijkheden op het WWS. Zo is meermaals verzocht om het schrappen of verlengen van de 6-maandentermijn voor aanvangshuurprijstoetsing door de Huurcommissie of het mogelijk maken van boetes wanneer verhuurders te veel huur vragen.³ Hier is altijd negatief op geadviseerd, omdat een langere termijn (of géén termijn) voor aanvangshuurprijstoetsing niet uitvoerbaar is voor de Huurcommissie. In dit voorstel wordt er om deze reden voor gekozen de huurprijstoetsing uit te breiden, zonder de aanvangshuurprijstoetsing aan te passen. De verwachting is dat met bovenstaand voorstel (in samenhang met het wetsvoorstel goed verhuurderschap) wel tegemoet gekomen wordt aan de verzoeken van deze Kamerleden.

Dit voorstel sluit aan bij het coalitieakkoord 2021-2025, waarin staat opgenomen: "We vereenvoudigen het woningwaarderingsstelsel en de gang naar de Huurcommissie." Door het WWS te verheffen tot een dwingende landelijke norm wordt de toepassing hiervan vereenvoudigd. Door de Huurcommissie de mogelijkheid te bieden om ook na de termijn van 6 maanden geliberaliseerde contracten te toetsen, wordt de gang naar de Huurcommissie vereenvoudigd.

Financiële/juridische overwegingen

De voorgestelde uitwerking is een uitbreiding van de gemeentelijke handhavingstaak. Het voorstel heeft tevens gevolgen voor de Huurcommissie.

De financiële gevolgen en uitvoeringsrisico's gaan wij in kaart brengen met een artikel 2 onderzoek en uitvoeringstoets bij de Huurcommissie. Over de uitkomsten van deze onderzoeken wordt u geïnformeerd.

Informatie die niet openbaar gemaakt kan worden

³ Onder meer motie Ronnes (Kamerstukken II, 2016/17, 27 926, no. 270), motie Beckerman (Kamerstukken II, 2019/20, 30 196, no. 701), motie Beckerman, Nijboer, Voortman (Kamerstukken II, 2017/18, 34 775 XVIII, no. 26). Daarnaast zijn geregeld Kamervragen gesteld over dit onderwerp.



Aan MinVRO
Van Huurbeleid

nota

Dwingend maken WWS - beslispunten voor verdere
uitwerking

TER BESPREKING

Nota actief openbaar
Nee

Onze referentie
2022-0000689519

Datum
5 december 2022

Opgesteld door

5.1.2.e
1.2.e Wonen
T 5.1.2.e

Samengewerkt met

Bijlage(n)
0

Aanleiding

In de staf van 16 november 2022 is de eerste uitwerkingsrichting van het dwingend maken van het woningwaarderingssysteem (WWS) met u besproken. Op basis daarvan zijn de eerste gesprekken gevoerd met stakeholders (gemeenten, VNG, Aedes, Woonbond, IVBN, Vastgoed Belang, Huurcommissie). Graag informeren wij u over de voortgang en vragen wij u een besluit te nemen over twee uitwerkingspunten die hieruit voortkomen.

Geadviseerd besluit

1. Instemmen met een uitwerking waarbij verhuurders verplicht worden een puntentelling op te nemen bij aanvang van het huurcontract;
2. Besluiten over de overgangstermijn voor lopende huurcontracten van woningen met kwaliteit behorend in het sociale segment (tot circa 145 punten).

Kern

Uit de gesprekken bleek dat men de probleemdiagnose herkent (dat maximale huurprijzen op grote schaal niet worden gerespecteerd) en daarom het belang van het dwingend maken van het WWS onderschrijft. Wel wordt gewaarschuwd voor de lasten die dit voorstel met zich meebrengt. Het gaat daarbij om capaciteit en budget voor gemeenten en Huurcommissie en administratieve lasten voor verhuurders. Bij de uitwerking wordt dit een balanceeroefening. In dat kader vragen wij u in te stemmen met bovenstaande beslispunten. Deze uitwerkingsrichting is tevens nodig in voorbereiding op het artikel 2-onderzoek (onderzoek naar uitvoeringslasten voor gemeenten), dat wij op korte termijn willen starten.

Toelichting

Terugkoppeling eerste gesprekken stakeholders:

In de afgelopen weken hebben de eerste gesprekken plaatsgevonden met stakeholders. Eigenlijk alle partijen onderschrijven het probleem dat de maximale huurprijzen niet worden gerespecteerd en zien het belang van het dwingend maken van het WWS (5.1.2.e). 5.1.2.e vraagt zelfs om handhaving zodat de excessen na regulering daadwerkelijk uit de markt geholpen worden. Dit gold ook voor 5.1.2.e behalve dat men zich niet herkende in het hoge percentage verhuurders dat zich niet aan het WWS

houdt en daarom waarschuwde voor de negatieve framing van verhuurders (door het aan het wetsvoorstel goed verhuurderschap te koppelen).

Onze referentie
2022-0000689519

Datum
5 december 2022

Daarnaast wezen alle partijen op het belang van een goede uitwerking en de eventuele lasten die dit wetsvoorstel mee zou brengen. Gemeenten stipten aan dat zij voor deze taak voldoende capaciteit en budget moeten krijgen en dat in de uitwerking daarom ook nadrukkelijk gekeken moet worden hoe de positie van de huurder versterkt kan worden. Handhaving door gemeenten moet een sluitstuk zijn en geen beginpunt. Daarbij is ook de samenloop met de Huurcommissie belangrijk: kiezen huurders voor een gang naar de Huurcommissie of dienen zij een handhavingsverzoek in? Indien dat laatste het geval is, hebben gemeenten de voorkeur dat verhuurders verplicht worden een puntentelling op te nemen bij aanvang van het huurcontract. Dit maakt de toetsing en handhaving makkelijker en versterkt de zelfredzaamheid van huurders om zelf een huurverlaging af te dwingen. Bovendien geldt al dat gemeenten de Huurcommissie kunnen vragen om een puntentelling als de kennis voor hen te specialistisch is (zoals voor kleine gemeenten). Daarbij willen we ook kijken of kleine gemeenten dit gedeeltelijk op kunnen lossen via regionale samenwerkingen of met eventuele Huurteams. Namens de verhuurders werd aangegeven dat de administratieve lasten niet te groot moeten worden en dat zij eventuele leegstand zoveel mogelijk willen voorkomen. Laatstgenoemd risico zien zij met name bij gebiedsgerichte vergunningen. In die zin helpt het dat handhaving op het WWS zou worden verplaatst naar de algemene regels. Tot slot gaven de partijen een aantal technische uitwerkingpunten mee richting het wetsvoorstel.

Toelichting beslispunten:

Ad 1. Instemmen met een uitwerking waarbij verhuurders verplicht worden een puntentelling op te nemen bij aanvang van het huurcontract;

Na de eerste gespreksronde wordt u geadviseerd een puntentelling voor verhuurders bij aanvang van het huurcontract verplicht te stellen om de handhaving voor gemeenten uitvoerbaar te maken en de uitvoeringskosten te beperken. Een verplichte puntentelling versterkt de positie van huurders om zelf naar de Huurcommissie te stappen bij een verschil in inzicht, los van handhaving door de gemeente. Zij kunnen meteen inzien hoe de puntentelling is opgebouwd en of de huurprijs daarbij past. Gemeenten zijn hier verder voorstander van omdat aan de hand van een huurcontract al een inschatting kan worden gemaakt of deze klopt of dat er een controle moet worden uitgevoerd.

De reactie op een eventuele verplichting voor verhuurders vanuit de markt was gemengd. Enerzijds draagt het bij aan transparantie en kan het onenigheid tussen huurder en verhuurder voorkomen, anderzijds is het een extra administratieve last. IVBN geeft aan dat de leden de puntenaantallen voor gereguleerde woningen al behoren te weten en dat in 2023 de puntentellingen worden opgesteld voor hun middenhuurwoningen. Als eerste reactie dachten zij waarschijnlijk aan de verplichting te kunnen voldoen, mits ze hier voldoende tijd voor zouden krijgen (eventueel in de vorm van een overgangstermijn). 512 gaf aan dat een verplichte puntentelling voor kleine verhuurders mogelijk kostbaar en complex is. Indien dit verplicht wordt, moet het maken van een puntentelling eenvoudig zijn. Hiervoor kunnen verhuurders gebruik maken van de Huurprijscheck op de website van de Huurcommissie.¹

¹ Ook werkt de sector aan een eigen applicatie om puntentellingen inzichtelijk te maken.

Zowel IVBN als 512e wezen op de samenloop met het convenant Transparantie aanvangshuurprijzen. De verplichte puntentelling is volgens ons uit te leggen als een vervolgstap op de afspraak die daarin vastgelegd is (namelijk: verplicht opnemen in een advertentie of de huurprijs boven of onder de liberalisatiegrens zit).

Onze referentie

512e

Datum

5 december 2022

In het kader van het huidige wetsvoorstel goed verhuurderschap worden al aanvullende landelijke eisen gesteld aan het huurcontract. Zo wordt vereist dat een huurcontract schriftelijk moet worden vastgelegd en dat er informatie wordt verstrekt over de rechten en plichten van de huurder (waaronder bijvoorbeeld ook dat zij naar de Huurcommissie kunnen gaan) en de contactgegevens van het meldpunt bij de gemeente. Een verplichte puntentelling zou een aanvulling zijn op deze eisen.

Link met toekomstig huurregister:

Gemeenten gaven ook aan dat een huurregister de handhaving nog efficiënter zou maken. De wenselijkheid en haalbaarheid van het invoeren van een huurregister wordt onderzocht: het rapport zal naar verwachting voor de zomer 2023 af zijn. Op basis daarvan zal een afweging worden gemaakt over het opzetten van een dergelijk register. Een huurregister zal dus niet gereed zijn bij invoering van het dwingend maken van het WWS.

Ad 2. Besluiten over de overgangstermijn voor lopende huurcontracten van woningen met kwaliteit behorend in het sociale segment (tot circa 145 punten).

In de staf van 16 november jl. heeft u aangegeven te willen onderzoeken of het mogelijk is om in te grijpen op lopende huurcontracten van woningen met een kwaliteit behorend in het gereguleerde segment (tot circa 145 punten), waarmee de huurprijs per direct zou moeten worden verlaagd. In de brief over de regulering middenhuur van 9 december 2022 is opgenomen dat u onderzoekt of, en zo ja, hoe lang er een redelijke overgangstermijn nodig zou zijn voor die contracten. Voor het middensegment geldt dat de regulering en dus ook het dwingend maken daarvan pas ingaan bij nieuwe huurcontracten.

Gezien het feit dat we huurders beter willen beschermen, en verhuurders willen dwingen de bestaande huurprijsbescherming te respecteren, is het de wens het WWS zo snel als mogelijk dwingend te maken. Het dwingend maken voor alle contracten is een duidelijke normstelling waarmee tevens de impact van het voorstel wordt vergroot en de betaalbaarheid op kortere termijn verbetert. Daarnaast wordt het systeem eenduidiger en daarmee ook eenvoudiger in de uitvoering (immers hoeft er niet meer gecheckt te worden wanneer het huurcontract is ingegaan). Tegelijkertijd moet de maatregel niet onevenredig uitpakken voor verhuurders en dient het voorstel juridisch houdbaar zijn, en geen onredelijke inbreuk op het eigendomsrecht maken.

Aantal woningen waarbij aanvullend inbreuk zou worden gemaakt op het eigendomsrecht:

In totaal kan specifiek het dwingend maken van het WWS door handhaving leiden tot een huurverlaging voor 163.000 woningen met een gemiddelde huurverlaging van 145 euro. Dit betreft uitsluitend zelfstandige woonruimten. Onzelfstandige

woonruimten zijn per definitie sociale huurwoningen, waardoor deze huurders al te allen tijde naar de Huurcommissie kunnen stappen.

Onze referentie
2022-0000689519

Datum
5 december 2022

Voor een deel van deze 163.000 woningen geldt dat huurprijstoetsing ook in het huidige stelsel al mogelijk is omdat het gaat om tijdelijke huurcontracten (huurprijstoetsing mogelijk tot een half jaar na afloop), recent ingegane huurcontracten (nog binnen zes maanden termijn) of huurcontracten van woningen met een huurprijs onder de liberalisatiegrens (huurprijstoetsing altijd mogelijk).

Met deze uitsplitsing zou het dwingend maken van het WWS bij circa 63.000 lopende huurcontracten huurprijstoetsing mogelijk maken. Daarbij gaat het om een directe huurverlaging, en niet met terugwerkende kracht. De 'te veel' betaalde huur zou met het dwingend maken ook niet met terugwerkende kracht van de verhuurder teruggeëist kunnen worden. Immers was het WWS eerder nog niet dwingend.

Juridisch advies: redelijke overgangstermijn noodzakelijk voor lopende contracten (voorstel: twee jaar)

- Huurinkomsten vallen onder het eigendomsrecht in het kader van het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens (EVRM). Het EHRM en in navolging ook de nationale rechters zijn zeer ruim in de uitleg van hetgeen onder eigendom verstaan kan worden. Volgens vaste rechtspraak van het EHRM verwijst het begrip 'eigendom' niet uitsluitend naar fysieke goederen; ook andere rechten en belangen die een vermogenswaarde vertegenwoordigen.
- Het dwingend maken van het WWS kan leiden tot lagere huurinkomsten voor de verhuurder en is daarmee een inbreuk op het eigendomsrecht. Verhuurders hebben er vanaf zes maanden na ingang van het huurcontract met zekerheid op kunnen rekenen dat een woning verhuurd zou worden voor de huurprijs conform het huurcontract zolang de huidige huurder daar woont. De huidige wettelijke regeling van zes maanden in het Burgerlijk Wetboek (BW) voorziet zowel in de rechtszekerheid voor huurders als verhuurders. Mede op basis van deze argumentatie moeten deze huurinkomsten gezien worden als een situatie die onder het eigendomsrecht beschermd wordt.
- De mate van zekerheid van het ontvangen van inkomsten is wel beperkt gezien het feit dat het contract op elk moment opgezegd kan worden. Bij een nieuwe huurder gaat opnieuw zes maanden in waarin de huurder de mogelijkheid heeft om de huurprijs te laten corrigeren door de Huurcommissie of de kantonrechter. Dit is in het huidige stelsel al het geval.
- Bij een inbreuk op het eigendomsrecht geldt een toetsingskader waarbij dient te worden afgewogen of de maatregel voorzien is bij wet, het algemeen belang dient, en proportioneel is. Op de eerste twee punten is het in algemene zin dwingend maken van het WWS te verantwoorden, maar voor proportionaliteit geldt dat de effecten per individuele verhuurder dermate verschillen dat dit niet eenduidig te beantwoorden is. Het is de inschatting dat een overgangstermijn noodzakelijk is om de maatregel gemiddeld gezien proportioneel te maken. Dat ligt bijvoorbeeld aan het feit dat de hoogte van de huur boven het WWS per woning verschilt, alsmede de manier waarop de verhuurder de woning zal hebben gefinancierd.
- Om deze reden is het advies een overgangstermijn van twee jaar te hanteren met de kanttekening dat een dergelijke maatregel niet alle gevolgen voor

deze 63.000 woningen kan dempen.² In die twee jaar heeft de verhuurder de kans, wanneer de situatie dat rechtvaardigt, de huurovereenkomst te ontbinden bij de rechter of de woning te verkopen. Tegelijkertijd staat het de huurder altijd vrij de huur op te zeggen.

- Risico van het kiezen voor directe invoering zonder overgangstermijn is dat verhuurders menen dat dit in strijd is met het eigendomsrecht en hier over procederen.

Onze referentie
2022-0000689519

Datum
5 december 2022

NB: we bepalen hiermee een voorlopige overgangstermijn ten behoeve van het uitvoeren van een artikel 2-onderzoek (onderzoek naar uitvoeringslasten voor gemeenten) en de wetstekst voor consultatie. Als uit nadere onderzoeken (o.a. naar de stapeling van maatregelen) of de consultatie blijkt dat dit voor verhuurders toch te grote gevolgen zou hebben, kan dit nog aangepast en nader onderbouwd worden.

Link met het wetsvoorstel goed verhuurderschap:

In het huidige Wetsvoorstel goed verhuurderschap wordt de mogelijkheid geboden aan gemeenten om in specifieke gebieden via vergunningsvoorwaarden te vereisen dat de woning wordt verhuurd conform de huurprijs die geldt op basis van het WWS. In dit wetsvoorstel is thans niet voorzien in algemeen overgangsrecht maar ligt deze verantwoordelijkheid bij de gemeente. Wel geldt dat verhuurders in het voorstel zes maanden de tijd hebben om aan de voorwaarden te voldoen.

In principe maakt het huidige wetsvoorstel het mogelijk om directe huurverlaging af te dwingen, waarbij de afweging al dan niet in te grijpen op lopende huurcontracten bij de gemeente ligt. De gemeente zal bij invoering zelf moeten overwegen aan welke soort verhueringen (huurovereenkomsten) deze vergunningsvoorwaarde verbonden wordt. Daarbij zou de gemeente een eventuele overgangstermijn voor bestaande verhueringen in overweging kunnen nemen. Ook kan de gemeente dit uitsluitend laten gelden voor huurovereenkomsten die zijn afgesloten na de inwerkingtreding van de wet.

Het verschil is dus dat de wet goed verhuurderschap landelijk de mogelijkheid biedt voor vergunningsvoorwaarden en het dan ook aan de gemeenten laat of daar een overgangstermijn moet worden gehanteerd. Dwingend maken WWS is landelijke wetgeving en daar moeten wij dus zelf de overgangstermijn in regelen.

Toelichting onderscheid 'sociaal' en middensegment:

Voor inbreuk op lopende contracten is er een onderscheid tussen het huidig gereguleerde segment (huidig 'sociaal' tot circa 145 punten) en toekomstig gereguleerde middenhuur segment (tussen de circa 145 en 187 punten). Voor het huidige gereguleerde segment geldt dat verhuurders er al rekening mee hadden

² Voor verhuurders waarbij het effect dermate groot is dat het financieel niet meer 'uit kan', kunnen de artikelen 6:248-258 BW uitkomst bieden. Op grond van deze bepalingen kunnen zij onder omstandigheden de huurovereenkomst wijzigen of opzeggen, indien een ongewijzigde instandhouding van de huurovereenkomst vanwege de gevolgen van de maatregel naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid niet mag worden verwacht. Wanneer de financiële situatie van een verhuurder dusdanig is dat hij in positie wordt gebracht waarbij het voortzetten van de huurovereenkomst in verhouding tot de lasten die hij heeft voor de woning niet langer van hem gevegd kan worden, kan de rechter de huurovereenkomst ontbinden. Nu ontbinding louter bij de rechter kan, zal derhalve in een overgangstermijn moeten worden voorzien om de verhuurder de kans te geven die rechtsgang te volbrengen.

moeten houden dat het WWS van toepassing is en bij nieuwe verhuur het risico lopen dat een huurder een huurprijsverlaging afdwingt bij de Huurcommissie; voor middenhuur was dit nog niet het geval. De regulering middenhuur gaat ook pas gelden vanaf nieuwe huurcontracten. Daarom zou een eventuele overgangstermijn alleen van toepassing kunnen zijn woningen die eigenlijk onder het huidige geregleerde segment vallen maar te hoog verhuurd worden.

Onze referentie
2022-0000689519

Datum
5 december 2022

Informatie die niet openbaar gemaakt kan worden

N.v.t.



Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

TER BESPREKING

Nota actief openbaar
Nee

Onze referentie
2023-0000017504

Datum
20 januari 2023

Opgesteld door

BZK en **BZK**
BZK /
huurbeleid
T **BZK**

Samengewerkt met
CZW

Bijlage(n)
0

Aan
Van

minVRO
dgVB

nota

Parlementaire behandeling wetsvoorstel goed
verhuurderschap: stand van zaken en conceptdossier

Aanleiding

In de week van 30 januari is de plenaire behandeling van het wetsvoorstel goed verhuurderschap voorzien. Op het moment van schrijven van deze nota is de precieze datum nog niet bekend. Deze nota informeert u over de laatste stand van zaken en bevat in de bijlage het conceptdossier.

Geadviseerd besluit

U wordt geadviseerd:

- kennis te nemen van de laatste stand van zaken en de tot op heden ingediende amendementen;
- kennis te nemen van het conceptdossier en daarbij aan te geven wat uw verdere wensen zijn ter voorbereiding op het debat.

Stand van zaken

Sinds u de nota naar aanleiding van het verslag en de Nota van Wijziging op 25 oktober jl. aan de Tweede Kamer heeft gestuurd, heeft de Commissie BZK besloten het wetsvoorstel aan te melden voor plenaire behandeling. Deze behandeling is gepland in de week van 23 januari; op het moment van schrijven van deze nota is de precieze datum nog niet bekend. Komende week wordt het dossier (nu concept) verder aangevuld, ondermeer met een chapeautekst die mede benut kan worden voor uw verhaal over woondiscriminatie. Tot op heden zijn vier amendementen ingediend, allemaal door het lid-Nijboer (PvdA). Deze amendementen en de nog te verwachten amendementen worden hieronder nader beschreven.

Ingediende amendementen

De ingediende amendementen (zie bijlage 1) zien op de volgende zaken:

- nr. 9/Nijboer: dit amendement wil het mogelijk maken om óók bij de verhuur aan arbeidsmigranten eisen te stellen aan de huurprijs en het jaarlijkse huurverhogingspercentage. Voorlopige appreciatie: ontraden, want is al geregeld. Dit amendement is in lijn met het wetsvoorstel en daarmee overbodig, omdat dit reeds geregeld is bij de laatste Nota van Wijziging;
- nr. 10/Nijboer: dit amendement wil de termijn van zes maanden voor de toetsing van de aanvangshuur bij de Huurcommissie verlengen naar twee jaar. Voorlopige appreciatie: ontraden. 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. Een verdere verlenging van de termijn van zes maanden zou het gevolg hebben dat toetsing door de Huurcommissie nauwelijks meer uitvoerbaar is;

- nr. 13/Nijboer: het wetsvoorstel regelt dat een verhuurvergunning kan worden geweigerd indien de aanvrager in de vier jaren voorafgaande aan de aanvraag van die vergunning een bestuurlijke boete heeft gekregen. De indiener vindt de huidige vier jaar niet afschrikwekkend genoeg om als stok te dienen en overtredingen te corrigeren en stelt voor deze termijn te verlengen naar acht jaar. Voorlopige appreciatie: nader te bespreken. Het weigeren van een vergunning is een ingrijpend besluit dat proportioneel dient te worden toegepast. Beleidsmatig is voor vier jaar gekozen, omdat een verhuurder na aantoonbaar goed gedrag na een redelijke termijn ook weer met een schone lei verder moet kunnen gaan. Of deze termijn langer zou moeten duren en daarmee nog steeds redelijk is, is een politieke weging.
- nr. 14/Nijboer: dit amendement verkort het mogelijke overgangsrecht voor bestaande verblijfruimten voor de verhuur aan arbeidsmigranten van tien jaar naar drie jaar. Voorlopige appreciatie: ontraden. Het aanpassen van bestaande locaties aan de nieuwe normen vergt tijd en 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. Tijdens de voorbereiding van dit wetsvoorstel is 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.

Te verwachten amendementen

Wij verwachten in ieder geval een gezamenlijk amendement van de leden Boulakjar (D66) en Van Baarle (DENK), aangezien zij dit tijdens de begrotingsbehandeling in november jl. hebben aangekondigd. Dit amendement heeft tot doel om 'nog meer werk te gaan maken van het aanpakken van woningmarktdiscriminatie'. Het amendement is tot op heden nog niet ingediend, waardoor het nog niet duidelijk is wat de indieners precies gaan voorstellen. Voor het overige zijn ons nog geen nieuwe of andere amendementen bekend – wij verwachten dat deze in de week voorafgaand aan de behandeling ingediend zullen worden.

Lobby van Aedes

Via 512* heeft ons het bericht bereikt dat Aedes een lobby voert om corporaties uit te zonderen van het wetsvoorstel. Dit is wat ons betreft geen optie, omdat de norm voor goed verhuurderschap voor alle verhuurders dient te gelden, waarbij het voor een huurder niet uit mag maken wie zijn verhuurder is. Dit is ook al in de nota naar aanleiding van verslag uitgelegd. Mogelijk volgen hier tijdens het debat

Onze referentie
2023-0000017504

Datum
20 januari 2023

nadere vragen over, al dan niet in combinatie met een amendement (dat we dan zullen ontraden).

Onze referentie
2023-0000017504

Datum
20 januari 2023

Conceptdossier

Het conceptdossier voor de plenaire behandeling is als bijlage (2) bij deze nota gevoegd. Het dossier bevat een concept spreektekst en Q&A's (geordend op basis van diverse onderwerpen). Graag ontvangen we uw opmerkingen en verdere wensen bij dit dossier.



Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Aan
Van

MinVRO
dWonen

nota

Inwerkingtreding Wet goed verhuurderschap

TER BESLUITVORMING

Nota actief openbaar
Nee

Onze referentie
2023-0000159094

Datum
22 maart 2023

Opgesteld door
[redacted] directie
Wonen, afdeling huurbeleid
T [redacted]

Samengewerkt met

Bijlage(n)
2

Aanleiding

Het wetsvoorstel goed verhuurderschap (Wgv) is door de Tweede Kamer en Eerste Kamer aangenomen. Deze nota informeert u over de aangenomen amendementen, de uitvoering van de aangenomen moties en het proces richting inwerkingtreding op 1 juli 2023. Ook is de stand van zaken rondom de aanpak van ondermijning en de mogelijke link daarvan met de Wgv opgenomen.

Geadviseerd besluit

U wordt geadviseerd:

- kennis te nemen van de aangenomen amendementen en moties (inclusief de voorgestelde uitvoering hiervan), de verdere stappen ter afronding van de onderliggende regelgeving (het Besluit goed verhuurderschap en een ministeriële regeling) en de inwerkingtreding van de wet;
- in te stemmen met:
 - het inwerking laten treden van de Wet goed verhuurderschap op 1 juli 2023;
 - het tegemoetkomen van de VNG, door de verplichting tot het hebben van een meldpunt per 1 januari 2024 in werking te laten treden, op voorwaarde dat de VNG voldoende inzet pleegt om gemeenten hierbij te ondersteunen;
- tot slot kennis te nemen van de voortgang van het traject ter aanpak van ondermijning en de mogelijke link met de Wgv.

Amendementen en moties

De Tweede Kamer heeft het wetsvoorstel goed verhuurderschap aangenomen met 147 stemmen voor op 7 maart 2023. De Eerste Kamer heeft het wetsvoorstel als hamerstuk behandeld op 21 maart 2023. In totaal zijn er zeven amendementen (bijlage 1) en zeven moties (bijlage 2) aangenomen. De amendementen regelen dat:

- servicekosten (CU/SP) en de hoogte van de borg (DENK) onderdeel worden van de landelijke regels van goed verhuurderschap;
- verhuurders en verhuurbemiddelaars een werkwijze en maatregelen voor het tegengaan van woondiscriminatie moeten hebben en uitdragen (DENK/D66);
- de wet na drie jaar geëvalueerd wordt (VVD);
- de terugkijktermijn bij de aanvraag van een verhuurvergunning verlengd wordt van 4 jaar naar 8 jaar (PvdA);

- de overgangstermijn voor bestaande verblijfsruimten voor de huisvesting van arbeidsmigranten verkort wordt van 10 jaar naar 3 jaar (PvdA);
- de beoogde beheerder niet verplicht kan worden om de beheersopdracht te aanvaarden (CU).

Onze referentie
2023-0000159094

Datum
22 maart 2023

De aangenomen moties zien op:

- het bevorderen van huurteams (BBB) en het uitvoeren van willekeurige inspecties (PvdA). Dit wordt meegenomen in het uitwerken van de handreiking voor gemeenten;
- het zorgen voor voldoende capaciteit voor de Huurcommissie (SP). Dit wordt meegenomen bij het jaarlijkse gesprek tussen BZK en de Huurcommissie over de begroting en financiering van de Huurcommissie;
- het zorgen voor toereikende handhaving (SP). Dit wordt meegenomen bij het onderzoek dat met de VNG overeen is gekomen om twee jaar na de inwerkingtreding van de wet te bezien of de financiering passend is;
- het meenemen van de resultaten van de meldplicht voor uitzendbureaus in de evaluatie (DENK). Dit wordt meegenomen in de evaluatie van de wet na drie jaar;
- het bevorderen van platforms die objectieve en transparante toewijzing bevorderen. Dit wordt opgepakt door het stimuleren van de pilot 'eerlijk huren' van VBO en de gemeente Rotterdam en door in gesprek te gaan met VBO, VNG en Aedes over andere platforms en systemen die transparante en objectieve toewijzing bevorderen; en,
- het herzien van het Besluit servicekosten (CU en SP). Dit wordt meegenomen in het beleidstraject over dit thema zoals met u besproken.

Proces ter afronding van onderliggende regelgeving

Besluit goed verhuurderschap

In het wetsvoorstel is een grondslag opgenomen om bij algemene maatregel van bestuur nadere regels te stellen over de verwerking van persoonsgegevens bij het meldpunt dat iedere gemeente moet instellen en over het openbaar maken van gegevens van verhuurders aan wie een bestuurlijk boete wordt opgelegd. De ministerraad van 10 maart jl. heeft ingestemd met het voor advies aanhangig maken van het Besluit bij de Afdeling advisering van de Raad van State (RvS). Gezien de bescheiden omvang van het Besluit verwachten wij dat de RvS haar advies binnen de gebruikelijke termijnen zal uitbrengen, zodat het Besluit samen met de wet op 1 juli in werking kan treden.

Regeling goed verhuurderschap

In het wetsvoorstel is een grondslag opgenomen om via een ministeriële regeling nadere regels te stellen over een deel van de informatieverstrekkingsplicht dat gaat over de rechten en plichten ten aanzien van het gehuurde dat niet in de huurovereenkomst is opgenomen. In gesprekken met de VNG en brancheverenigingen is eerst bekeken of dit in de handreiking vastgelegd kan worden. Hieruit is gebleken dat dit te vrijblijvend is en daarom is ervoor gekozen om deze ministeriële regeling te gaan opstellen. Wij zijn gestart met de uitwerking van de ministeriële regeling, in april vinden er gesprekken plaats met de betrokken partijen en in mei zal de internetconsultatie starten. Dat geeft genoeg ruimte om de regeling in juni af te ronden, zodat ook de regeling op 1 juli in werking kan treden.

Datum inwerkingtreding en implementatie

Inwerkingtreding

Wij adviseren het wetsvoorstel, inclusief de onderliggende regelgeving, op 1 juli 2023 in werking te laten treden. Ten aanzien van deze datum heeft ambtelijk ons het signaal vanuit de VNG bereikt dat zij graag zouden zien dat gemeenten meer tijd krijgen voor de inrichting van het meldpunt en de organisatie achter het meldpunt. Mogelijk zal de VNG ook op bestuurlijk niveau aandacht vragen voor dit punt. Omdat de werking van de wet grotendeels afhankelijk is van de uitvoering ervan door gemeenten, is ons advies om de VNG op dit punt tegemoet te komen door het meldpunt op 1 januari 2024 in werking te laten treden, op voorwaarde dat de VNG voldoende inzet pleegt om gemeenten hierbij te ondersteunen.

Onze referentie
2023-0000159094

Datum
22 maart 2023

Handreiking en modelverordening

Ter voorbereiding van de implementatie van het wetsvoorstel werkt adviesbureau RIGO in opdracht van de VNG en BZK aan een handreiking en modelverordening. Daarnaast worden er regiobijeenkomsten en een webinar georganiseerd vanuit de VNG. Vanuit BZK wordt gestart met een communicatietraject gericht op verhuurders om hen te informeren over de wet goed verhuurderschap. Hierover wordt u op een later moment nader geïnformeerd.

Voortgang traject ondermijning

Op 11 april jl. heeft er overleg plaatsgevonden tussen de § 12a vanuit BZK en § 12a van JenV over de aanpak van ondermijning in huurwoningen en specifiek over het vastleggen van een zorgplicht voor verhuurders in de wet goed verhuurderschap. Vanuit de wet goed verhuurderschap is geadviseerd om dit niet toe te voegen omdat dit contrair is aan het doel, namelijk het beschermen van huurders tegen slecht verhuurdergedrag, en mogelijk leidt tot meer discriminatie en intimidatie van verhuurders richting huurders en woningzoekenden. Er is mede daarom besloten dat initiatiefnemers § 12a de zorgplicht eerst verder uitwerken, inclusief de daarbij horende uitvoerbaarheid en gevolgen, alvorens besloten wordt dat er een zorgplicht komt en in welke wet. U wordt over de uitkomsten geïnformeerd.

Informatie die niet openbaar gemaakt kan worden

Niet van toepassing.

Motivering

In de openbaar gemaakte versie van deze nota zijn alle persoonsgegevens van ambtenaren geanonimiseerd.

Bijlagen

Volgnummer	Naam	Informatie
1	Overzicht aangenomen amendementen	
2	Overzicht aangenomen moties	

Bijlage(n)
1

Vaststellen Regeling goed verhuurderschap

Pagina 1 van 2

3. De verschillende soorten huurovereenkomsten met de betreffende huur- en huurprijsbescherming, de mogelijkheden tot jaarlijkse huurverhoging en de wijze waarop de huurder de huurprijs op basis van het woningwaarderingstelsel kan berekenen of een verwijzing naar een website waar een dergelijk overzicht geboden wordt alsmede een huurprijscheck kan worden uitgevoerd;
4. de mogelijkheid voor de huurder om zich te wenden tot de verhuurder in het geval van gebreken aan de woon- of verblijfsruimte, tenzij er sprake is van kleine herstellingen die de huurder zelf dient te herstellen alsmede een overzicht van wat onder kleine herstellingen kan worden verstaan of een verwijzing naar een website waar een dergelijk overzicht geboden wordt;
5. een overzicht van de onderwerpen waarvoor de huurder zich kan wenden tot de Huurcommissie of tot de kantonrechter of een verwijzing naar een website waar een dergelijk overzicht geboden wordt.

Onze referentie
2023-0000336754

Datum
5 juni 2023

De regeling is in samenwerking met alle relevante partijen (**5.1.2 a** **5.1.2 e** **5.1.2 e** VNG, **5.1.2 e** Aedes) tot stand gekomen. Zij kunnen zich achter de opzet en de hoofdlijnen van de regeling scharen, waarbij iedere partij natuurlijk enige accenten wenst te leggen. Met de voorliggende uitwerking is daar zoveel als mogelijk rekening mee gehouden, waardoor naar onze inschatting iedere partij met de regeling uit de voeten kan.

Reacties en verwerking internetconsultatie

In totaal zijn 34 reacties binnengekomen in het kader van de internetconsultatie. Deze reacties zijn veelal ondersteunend van aard of vragen om zaken die reeds geregeld zijn in de wet. Op een enkele technische aanpassing na, zien wij daarom geen aanleiding om inhoudelijke wijzigingen in de regeling door voeren.

Verdere proces

Na uw akkoord en ondertekening van de regeling wordt deze gepubliceerd in de Staatscourant, zodat deze per 1 juli 2023 samen met de Wet goed verhuurderschap en het Besluit goed verhuurderschap in werking kan treden. Het inwerkingsbesluit krijgt u binnenkort separaat voorgelegd ter ondertekening. Ten behoeve van de uitvoering van deze regeling zorgen wij ervoor dat per 1 juli alle informatie op onder meer [Rijksoverheid.nl](https://rijksoverheid.nl) en volkshuisvestingnederland.nl geactualiseerd is, zodat zowel huurders als verhuurders hier de noodzakelijke informatie kunnen vinden.

Informatie die niet openbaar gemaakt kan worden

Niet van toepassing.

Motivering

In de openbaar gemaakte versie van deze nota zijn alle persoonsgegevens van ambtenaren geanonimiseerd.

Bijlagen

Volgnummer	Naam	Informatie
1	Regeling goed verhuurderschap	