

1. Wat is de aanleiding?

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. Daarnaast heeft het Aanjaagteam Bescherming Arbeidsmigranten onder leiding van dhr. Roemer een rapport¹ uitgebracht, met onder meer de aanbeveling om een verhuurdervergunning te introduceren. Tot slot heeft ook de Tweede Kamer hier om gevraagd, bijvoorbeeld via de motie-Smeulders². Daarom heeft de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties op 22 februari jl. in een brief³ aan de Tweede Kamer aangekondigd met onderhavig wetsvoorstel te komen.

2. Wie zijn betrokken?

Bij dit wetsvoorstel zijn diverse partijen betrokken die grosso modo in vier categorieën in te delen zijn: de overheid (in casu met name gemeenten), verhuurders, verhuurbemiddelaars en huurders (inclusief arbeidsmigranten). Deze partijen zijn op twee manieren betrokken geweest bij de totstandkoming van dit wetsvoorstel: enerzijds via de 'aanpak goed verhuurderschap' en anderzijds via specifieke gesprekken over de inhoud van dit voorstel (voor consultatie en advies).

3. Wat is het probleem?

Verhuurders dienen zich op een maatschappelijk verantwoorde wijze te gedragen bij het aanbieden en verhuren van woon- of verblijfsruimte. In ruil voor een naar maatschappelijke begrippen passende huurprijs behoren zij dan ook het woongenot van hun huurders te garanderen en ervoor in te staan dat de verhuurde woon- of verblijfsruimte geen bedreiging vormt voor de veiligheid of gezondheid van de huurder. Daarbij past het niet dat excessieve huren worden gevraagd en huurders die klagen over ernstige gebreken aan de woning of achterstallig onderhoud te maken krijgen met intimidatie. Evenmin is het aanvaardbaar dat panden illegaal worden verhuurd waardoor de veiligheid en gezondheid van huurders in het geding is. Voorts moeten woningzoekenden en huurders ongeacht hun godsdienst, levensovertuiging, politieke gezindheid, ras, geslacht, nationaliteit, hetero- of homoseksuele gerichtheid of burgerlijke staat gelijk behandeld worden⁴. Uit onderzoek⁵ blijkt echter dat discriminatie op de woningmarkt een wijd verbreid probleem is. Gezien de schaarste op de woningmarkt is de positie van huurder verzwakt, waardoor het regelmatig voorkomt dat misstanden zich voordoen en de huurder niet in alle gevallen in staat is om hiertegen in het verweer te komen. Bijvoorbeeld vanwege onvoldoende doenvermogen of uit vrees om zijn woonruimte te verliezen. Uit de 'aanpak goed verhuurderschap' en op basis van feiten en cijfers uit de gemeentelijke praktijk is gebleken dat er momenteel onvoldoende mogelijkheden zijn om ongewenst gedrag van verhuurders en verhuurbemiddelaars effectief en integraal tegen te gaan. Daarom is een nieuw instrumentarium voor gemeenten noodzakelijk om deze problematiek te adresseren zonder dat de huurders daarvan de dupe worden.

4. Wat is het doel?

Het doel van het wetsvoorstel is om ontbrekend gemeentelijk instrumentarium te creëren om enerzijds goed verhuurderschap te bevorderen en anderzijds malafide verhuurderschap te voorkomen en tegen te gaan.

¹ Geen tweederangs burgers. Aanbevelingen om misstanden bij arbeidsmigranten in Nederland tegen te gaan.

² Kamerstukken: 29861, nr. 63.

³ Kamerstukken: 27926-337

⁴ Artikel 7, eerste lid, van de Algemene wet gelijke behandeling

⁵ Door Art.1/Radar: 'Gelijke kansen op een huurwoning in Nederland? - Monitor discriminatie bij woningverhuur'

5. Wat rechtvaardigt overheidsinterventie?

Op dit moment hebben gemeenten onvoldoende instrumenten om goed verhuurderschap te bevorderen en malafide verhuurderschap te voorkomen en tegen te gaan. Dit heeft negatieve gevolgen voor de bescherming van huurders en de leefbaarheid van wijken. Om deze negatieve gevolgen effectief en integraal het hoofd te kunnen bieden, is de introductie van ontbrekend gemeentelijk instrumentarium via dit wetsvoorstel noodzakelijk.

6. Wat is het beste instrument?

Bij de start van de aanpak goed verhuurderschap is een pakket maatregelen opgesteld met vier actielijnen: informatie en communicatie, zelfregulering door de sector, versterking van de handhaving door gemeenten en de verkenning naar aanvullende wettelijke instrumenten voor gemeenten. Al bij aanvang van deze aanpak was de roep om wetgeving groot, zowel vanuit het veld⁶ als vanuit de politiek en met name vanuit een aantal grote steden. Tegelijkertijd bestond er geen scherp beeld van wat die wetgeving zou moeten regelen. Dat is aanleiding geweest om met een aantal steden eerst pilots op te zetten op aspecten van de aanpak van ongewenst gedrag van verhuurders. Zodoende zijn pilots gestart met de steden Groningen, Amsterdam, Rotterdam, Den Haag, Utrecht, Tilburg en Schiedam. In deze pilots is verkend wat de mogelijkheden of onmogelijkheden zijn rond het instellen van een lokale verhuurdervergunning om malafide verhuurders te kunnen aanpakken. Naast leerpunten op het gebied van het instellen van een vergunning zijn ook waardevolle inzichten opgedaan op het gebied van regionalisering, de aanpak van discriminatie op de woningmarkt, het effectief benutten van een huurteam, het in beeld krijgen van malafide verhuurbemiddelaars en de beheerovername.

Met betrekking tot wetgeving hebben de pilots een aantal zaken aangetoond die hebben geholpen bij het vormgeven dit wetsvoorstel. In de eerste plaats blijkt dat gemeenten die op basis van de Algemene plaatselijke verordening (APV) een verhuurdervergunning hebben ingevoerd onzeker zijn over de juridische basis en houdbaarheid daarvan. Daarnaast blijkt dat het voor gemeenten ingewikkeld is om goed verhuurderschap goed te omschrijven omdat het betrekking heeft op het gedrag van de verhuurder ten opzichte van de huurder en vaak ook gepaard gaat met overtredingen van andere wet- en regelgeving. Ook lijkt het zowel qua administratieve lasten voor verhuurders als bestuurlijke lasten voor de gemeente onwenselijk om een vergunningensysteem in te voeren waarbij iedere verhuurder wordt verplicht een vergunning aan te vragen. Een algemene vergunningplicht staat verder ook op gespannen voet met Dienstenrichtlijn. Enkele gemeenten hebben daarom voorgesteld om het mogelijk te maken een vergunningplicht in te voeren die uitsluitend geldt voor verhuurders die al ongewenst verhuurgedrag hebben vertoond. Dit zou de handhaving vergemakkelijken en een afschrikwekkende werking hebben. Echter is een vergunning als het ware een individuele ontheffing van een algemeen verbod. Dit algemene verbod geldt dus voor alle verhuurders die in een bepaald gebied of een bepaald soort woonruimte verhuren, en kan nooit uitsluitend gelden voor één of meerdere verhuurders. Bovendien is een vergunningsplicht die uitsluitend geldt voor verhuurders die al ongewenst verhuurgedrag hebben ontplooid onwenselijk omdat hiermee een vergunning mogelijk als bestraffende sanctie ingezet kan worden.

Ook is in de pilots gekeken naar het meer effectief en efficiënt inzetten en benutten van het bestaande handavingsinstrumenten. Er zijn in dat kader zeker mogelijkheden, maar daarmee kan niet worden gehandhaafd op het ongewenste gedrag van verhuurders ten aanzien van hun huurders. De relatie tussen huurder en verhuurder is immers een privaatrechtelijke relatie en gemeenten hebben op dit moment geen wettelijke bevoegdheid om hierin handhavend op te treden. Tot slot is van verhuurderzijde in toenemende mate de zorg geuit dat elke stad op zijn eigen unieke wijze een verhuurdervergunning invoert met daarbij uiteenlopende voorwaarden,

⁶ Zoals de Woonbond: [Honderden meldingen intimidatie door huisbaas | woonbond.nl](https://www.woonbond.nl/nieuws/honderden-meldingen-intimidatie-door-huisbaas)

hetgeen voor een verhuurder die in meerdere gemeenten woonruimte verhuurt een onwerkbaar situatie oplevert.

Gegeven het bovenstaande en op basis van de feiten en cijfers uit de gemeentelijke praktijk zijn er in de bestaande situatie onvoldoende mogelijkheden om ongewenst gedrag van verhuurders en verhuurbemiddelaars effectief en integraal tegen te gaan. Er is, kortom, noodzaak aan een nieuw instrumentarium voor gemeenten om deze problematiek te adresseren zonder dat de huurders daarvan de dupe worden. Belangrijk hierbij is dat de situatie rondom de bescherming van huurders en het effect op de leefbaarheid per gemeente en zelfs per gebied in een gemeente kan verschillen. Dat geldt dus ook voor de oplossingen die lokaal het meest geschikt en noodzakelijk zijn. Daarnaast hebben gemeenten binnen het Nederlandse woningmarktbeleid reeds veel instrumenten tot hun beschikking om op de woningmarkt te kunnen sturen. Om deze redenen is het creëren van een gemeentelijk instrumentarium de juiste keus. De gemeente staat immers midden in de praktijk van de lokale woningmarkt en zijn veelal reeds het bevoegd gezag op het gebied van bouw- en woningtoezicht (Woningwet, Huisvestingswet 2014, Wet ruimtelijke ordening en Wet algemene bepalingen omgevingsrecht – straks onderdelen van de Omgevingswet).

7. Wat zijn de gevolgen voor burgers, bedrijven, overheid en milieu?

Deze wet heeft gevolgen voor de volgende groepen: woningzoekenden en huurders, verhuurders (particulier of privaat, institutionele beleggers en woningcorporaties), verhuurbemiddelaars en gemeenten.

Woningzoekenden en huurders

Het effect van deze wet op zowel woningzoekenden in de huursector als zittende huurders is positief. Zij zijn namelijk beter beschermd tegen intimidatie, discriminatie en andere vormen van ongewenst verhuurgedrag. In gebieden waar een vergunning gaat gelden zijn zij ook beter beschermd tegen te hoge huurprijzen in de gereguleerde sector. Zij kunnen een handhavingverzoek indienen bij de gemeenten, maar gemeenten kunnen ook ambtshalve ingrijpen bij door hen geconstateerde overtreding van de regels.

Corporaties

Indien de gemeenteraad daartoe besluit zijn in potentie alle verhuurders – inclusief corporaties – in de betreffende gemeente verplicht om een werkwijze te hanteren gericht op het voorkomen van discriminatie, intimidatie en het bevorderen van goed verhuurderschap bij de verhuur van woonruimte. Gezien de wettelijke taak om woningen te verhuren, hoeven corporaties geen verhuurdervingunning aan te vragen.

Particuliere verhuurders van woonruimte

Indien de gemeenteraad daartoe besluit zijn in potentie alle verhuurders in de betreffende gemeente verplicht om een werkwijze te hanteren gericht op het voorkomen van discriminatie, intimidatie en het bevorderen van goed verhuurderschap bij de verhuur van woonruimte. Wanneer een verhuurder een woonruimte die behoort tot een categorie van woonruimte die is aangewezen in een gebied waarvoor een vergunningsplicht geldt wil gaan verhuren, moet hij voorts een vergunning aanvragen en zich houden aan de daarin gestelde voorwaarden.

Aanbieders van verblijfsruimte aan arbeidsmigranten

Indien de gemeenteraad daartoe besluit zijn alle aanbieders van verblijfsruimte aan arbeidsmigranten in de betreffende gemeente verplicht een werkwijze te hanteren gericht op het voorkomen van discriminatie, intimidatie en het bevorderen van goed verhuurderschap. Indien een aanbieder van verblijfsruimte aan arbeidsmigranten de verblijfsruimte die in de verordening is aangewezen in gebruik wil geven, moet hij voorts een vergunning aanvragen en zich houden aan de daarin gestelde voorwaarden.

Verhuurbemiddelaars

Indien de gemeenteraad daartoe besluit zijn in potentie alle verhuurbemiddelaars in de betreffende gemeente verplicht om een werkwijze te hanteren gericht op het voorkomen van discriminatie, intimidatie en het bevorderen van goed verhuurderschap bij de verhuur van woon- of verblijfsruimten.

Gemeenten

Gemeenten kunnen in een verordening vastleggen van welke mogelijkheden die deze wet hen biedt zij in de praktijk gebruik willen maken. Wanneer zij een vergunningsplicht instellen, moeten zij dit goed kunnen onderbouwen conform de vereisten uit de Dienstenrichtlijn. Daarnaast vraagt het invoeren van de algemene regels en/of de vergunningsplicht capaciteit van de gemeente wat betreft de uitvoering en handhaving van de gekozen maatregelen.