

# Internetconsultatie Wetsvoorstel goed verhuurderschap

## Artikel 1

- Bij huurder staat dat het de gebruiker van de woonruimte is. Is dan iemand die op het huurcontract staat maar verder de woonruimte niet gebruikt geen huurder? (artikel 1, algemene bepalingen). De link met de term gebruiker zoals in het BW ontbreekt hier.

## Artikel 2

- Hoe zal handhaving op discriminatie er uit zien in de praktijk? Is er over nagedacht hoe bewezen kan worden dat er sprake is van discriminatie? Immers wordt in de MvT opgemerkt dat het vanuit de positie van de woningzoekende of de huurder moeilijk aan te tonen is dat er sprake is van discriminatie/intimidatie en dat daarbij een belangrijke factor is dat de woningzoekende of huurder niet naar de bevoegde instantie te stappen. Daarnaast staat in de MvT dat het vooral gaat om het vaststellen en naleven van protocollen van verhuurders en verhuurbemiddelingsbureaus die inzichtelijk moeten maken op welke wijze ze discriminatie en intimidatie tegen gaan.
- Wie kunnen er meldingen/verzoeken tot handhaving doen van bijvoorbeeld discriminatie? Alleen woningzoekende en huurders of bijvoorbeeld ook buurtbewoners?

## Artikel 4

- Er wordt gesteld dat (indien de gemeenteraad dit besluit) een particuliere verhuurder een vergunning dient aan te vragen voor het verhuren van een aangewezen categorie woonruimte in een bepaald gebied (artikel 4, eerste lid, onder a).  
Onze vraag hierbij is: hoe groot wordt dit gebied en wat gebeurt er als de verhuurder een vergunning heeft en daarna nieuwe huizen / woonruimten gaat verhuren. Dan raken we het zicht kwijt, wordt er dan een meldingsplicht ingevoerd om toch inzichtelijk te hebben en houden welke verhuurder welke woonruimten verhuurt? Hetzelfde geldt voor wanneer er een vergunningplicht wordt ingevoerd voor een wooncategorie.
- Wanneer is de bevoegdheid tot het opleggen van een vergunningplicht noodzakelijk en geschikt? (artikel 4, tweede lid). (geen info in MvT)

## Artikel 6

- De gevolgen van artikel 6, tweede lid zijn zeer nadelig voor de woningvoorraad. Indien de aanvrager in een termijn van vier jaar voorafgaand aan de aanvraag namelijk een bestuurlijke boete of bestuursdwang opgelegd heeft gekregen inzake het niet hebben of niet naleven van de werkwijze, bedoeld in artikel 2, de woning voor een periode van 4 jaar niet kan worden verhuurd. Indien de verhuurder niet zelf in de woning gaat wonen of de woning zal verkopen(gezien artikel 11, derde lid), zal de woning 4 jaar leeg komen te staan. Dit komt het woningtekort niet ten goede. Ook zal er bij leegstand het risico van kraken bestaan. Is er rekening gehouden met al deze nadelige gevolgen? (Deze opmerking geldt tevens voor artikel 9, vierde lid van het wetsvoorstel.) Zie ook artikel 11, derde lid over de rechtsopvolger. Is er nagedacht over de ingrijpende gevolgen?
- Voor de toetsing op grond van artikel 3 van de Wet bibob (artikel 6, tweede lid, onder c van het wetsvoorstel) zal extra FTE nodig zijn. Nu wordt alleen getoetst bij horeca aanvragen namelijk. Zeker nu een beslistermijn van binnen 8 weken (+6 verlengen) geldt.

- Opvallend is dat overtredingen van de Opiumwet niet staan opgenomen in de weigeringsgronden. Is dit een bewuste keuze?
- Het vierde lid is zeer ingrijpend. Zijn de gevolgen goed in kaart gebracht? De gemeente die het beheer van een woon- of verblijfsruimte moet overnemen moet daarvoor de kennis en capaciteit in huis hebben of dit uitbesteden. Een verhuurder kan ook bewust de woon- of verblijfsruimte verhuren voordat de vergunning wordt aangevraagd en mogelijk wordt geweigerd.
- Daarnaast staat er in het vierde lid 'intrekking' terwijl dit artikel gaat over de 'weigering'.

#### **Artikel 13**

- De beschrijving in de MvT komt niet overeen met het artikel. Uit de Mvt blijkt namelijk dat het gaat om een woon- of verblijfsruimte waarvoor de gemeente het beheer heeft. Dit staat echter niet in het artikel.

#### **Artikel 14**

- Uit het tweede lid kan worden afgeleid dat er sprake is van een derde partij 'de beheerder', naast de verhuurder en burgemeester en wethouders. Uit het algemene deel van de Mvt (paragraaf 3.3.1) blijkt dat de gemeente het beheer kan uitbesteden. Zal dit niet ook in één van de artikelen moeten worden opgenomen?

#### **Artikel 15**

- Zal dit geschieden na die 4 jaar? Of kan dat ook eerder? En zal er dan wel een vergunning worden verleend?

#### **Artikel 17**

- Welke afweging is er gemaakt om in het derde lid op te nemen dat de toezichthouder de woning mag binnentreden ZONDER toestemming van de bewoner? Dit wetsvoorstel is gericht op de verhuurder (goed verhuurderschap). Niet duidelijk is waarom op grond van dit wetsvoorstel binnentreding zonder toestemming van de huurder mogelijk gemaakt moet worden, gezien de inbreuk op het woonrecht.