

## **Reactie gemeente Bodegraven-Reeuwijk op consultatie wet goed verhuurderschap:**

Allereerst: wij denken dat dit een instrument is waarmee we (zeker omdat wij serieus werk van maken van dit onderwerp in onze gemeente) erg veel kunnen. Wij worden hier serieus blij van. We moeten wel wat dingen gaan optuigen (bepalingen in verordening, fatsoenlijk meldpunt....) maar we kunnen veel regelen en bij AMVB komen aardig wat algemene regels te gelden waar we direct op kunnen handhaven zodra we bij verordening die wet van toepassing verklaren in onze gemeente.

Toch hebben we ook nog wel een aantal opmerkingen:

Wij vragen ons af waarom dit een aparte wet wordt, als veel zaken via de huisvestingsverordening moeten worden geregeld. Het werkt overigens ook andersom: als wij gebieden en categorieën panden in de huisvestingsverordening moeten aanwijzen, wordt die verordening steeds complexer. Van een verordening die vooral de woningtoewijzing regelt, is het al een verordening geworden die ook wijzigingen in de woonruimtevoorraad regelt en nu komt dit er bij. Voor ieder van die onderdelen wordt een aparte onderbouwing vereist van de noodzaak: een schaarsteonderbouwing voor de toewijzing van sociale huurwoningen, een onderbouwing voor de keuze voor welke woonruimte en vergunningplicht geldt bij splitsing, samenvoeging etc, een onderbouwing voor het aanwijzen van gebieden waar een verhuurdersvergunning geldt en een onderbouwing voor de categorieën verblijfsruimte waar een verhuurdersvergunning voor verhuur aan arbeidsmigranten geldt. Wij vrezen dat het bijna niet meer uit te leggen wordt welke motivering waarop betrekking heeft.

Veel panden vallen boven de huurprijsliberalisatiegrens. De punten uit de wet die over huurprijsregulering en huurprijsverhoging vallen, zouden evt niet van toepassing verklaard kunnen worden bij woningen uit de geliberaliseerde categorie woningen, maar ál het overige blijft overeind en zou je -mijns inziens- moeten willen kunnen regelen met het gebruik van deze wet. Want de misstanden veroorzaakt door slecht verhuurdersgedrag, beperken zich volgens ons geenszins tot de liberalisatiegrens.

Dan artikelsgewijs:

Art 1, definities; Arbeidsmigrant is een arbeidsmigrant als ie korter dan 4 maanden bij 1 onderneming werkt. In de definities uit de handreiking van de heer Roemer, wordt het nogal anders gedefinieerd volgens ons. En door het op deze manier te beperken, sluit je weer een enorme groep uit waarvoor je deze wet nou net wel zou willen gebruiken. Voor seizoensgebonden werk kunnen wij me dit voorstellen, want gemiddeld genomen zijn aardbeien nog weleens geplukt, maar wij hebben bijvoorbeeld een grote pluimveeverwerkend bedrijf en behoorlijk wat logistiek (opslag, overlag, dat soort werk) en daar werken mensen langer dan 4 maanden. Wij zien hier ook wel een maas in de wet. Arbeidsmigranten die langer dan vier maanden werken in onze gemeente, worden wel ingeschreven in de BRP, maar vervolgens vallen ze niet meer onder de wet goed verhuurderschap. Dus kan je ze ouderwets uitbuiten, want volgens de wet heeft verblijfsruimte alleen te maken met verhuur aan arbeidsmigranten die hier korter dan 4 maanden verblijven en niet op verblijfsruimte van arbeidsmigranten en anderen die in de BRP zijn ingeschreven. Wij zouden het wel weten als malafide verhuurder: inschrijven in het BRP kost niets en vervolgens hoef je je niet te houden aan maximale huurprijzen (want de wet goed verhuurderschap geldt niet voor jou).

Art 1, de verhuurder wordt omschreven als "hij die bevoegd is tot het in gebruik geven van woon-/verblijfsruimte", maar wij denken ook dat hij die het daadwerkelijk doet als verhuurder moet worden gezien, ongeacht of hij bevoegd is. (verschuilingsmogelijkheden, stromanconstructies)

Artikel 6 lid 2 onder a, alle punten: hier wordt alléén last onder bestuursdwang (LOB) genoemd. Echter, voor overtredingen van de in dit artikel genoemde situaties, grijpen gemeenten doorgaans naar het middel last onder dwangsom (LOD) (proportionaliteitsbeginsel en juridisch makkelijker aan de kant van het bestuursorgaan). De Awb voorziet wel in het in plaats van het opleggen van een LOB, een LOD te kiezen, maar daar ziet dit artikel niet op. Wij zien vaker in deze wet dat deze begrippen door elkaar gehaald worden en voorzien een behoorlijke en onbedoelde beperking van

de zaken aangehaald in dit artikel en ook de andere artikelen waar het door elkaar gebruikt wordt. Oplossing, beide instrumenten gewoon benoemen. LOB én LOD

Artikel 9 (zie hierboven, door elkaar halen van de dwangmiddelen LOB en LOD.

Artikel 17 binnentreden zonder toestemming van de bewoner. Dit artikel lijkt een rechtstreekse legalisatiebasis te vormen voor het oordeel van een individuele ambtenaar om zich zonder toestemming van de bewoner toegang te verschaffen tot de woning. Ook in de memorie van toelichting lijkt dit bevestigd te worden. Wij vragen ons ernstig af hoe dit zit met de grondrechten en de Algemene wet op het binnentreden. Wij veronderstellen toch dat dit niet eerder geschiedt dan na een schriftelijke machtiging van de burgemeester hiertoe. Dat het noodzakelijk is of kan zijn voor het toezicht op de naleving van deze wet, lijkt ons evident, maar om in een worst-case-scenario zomaar de deur in te kunnen laten trappen naar aanleiding van enkel een beoordeling door een ambtenaar, lijkt ons in strijd te zijn met andere regelgeving en een behoorlijke impact te hebben op mensen hun persoonlijke levenssfeer. Als dit wel zo zou zijn, dan achten wij een goede duiding in de memorie van toelichting geen overbodige luxe, zodat het helder is waarom in vrijwel alle andere gevallen die zien op gemeentelijke bevoegdheden een dergelijke machtiging van de burgemeester noodzakelijk is, en in deze wet niet.

In de toelichting valt de passage op blz 18 op, waarin staat dat de terugkijkperiode niet verder teruggaat dan het moment waarop de vergunningsplicht is ingevoerd. De passage maakt duidelijk dat dit betekent dat als een reeds bekende malafide verhuurder een vergunning aanvraagt, wij deze gewoon moeten verlenen en dat wij pas na vier jaar (in de praktijk vanwege allerlei beroepsmogelijkheden veel langer) echt handhavend kunnen optreden. Wij snappen wel redenering er achter, maar het voelt toch als het belonen van slecht gedrag.