

## MEMO

**Onderwerp** : VNG-reactie op consultatieversie Wet goed verhuurderschap

**Van** : Jeroen de Leede

**Aan** : BZK

**Datum** : 3 september 2021

---

Op 5 juli is een consultatieversie van de Wet goed verhuurderschap gepubliceerd. Met dit wetsvoorstel krijgen gemeenten de mogelijkheid om landelijk geüniformeerde algemene regels in te stellen ter bevordering van goed verhuurderschap. Daarnaast krijgen gemeenten de mogelijkheid om een gebiedsgerichte verhuurdervingunning te introduceren om malafide verhuurderschap te voorkomen en tegen te gaan.

In deze notitie reageert de VNG op het voorstel. Eerst maken wij een aantal algemene opmerkingen. Dan gaan wij in op de artikelen uit het wetsvoorstel zelf, daarna gaan wij in op de Memorie van toelichting (MvT). Veel opmerkingen die wij maken bij de MvT hebben overigens weer betrekking op de wetstekst.

### Algemeen

Wij zijn blij dat het rijk met voorstellen komt om excessen op de huurmarkt aan te pakken door gemeenten nieuwe wettelijke instrumenten te bieden. Maar aan de uitwerking valt nog het een en ander te verbeteren.

1. Wij hebben grote bezwaren tegen de beperking van het werkingsgebied van de wet tot de gereguleerde huursector. Naar onze mening dient de gehele sector gevrijwaard te worden van malafide praktijken. Wij gaan hierna bij de MvT paragraaf 3.2 verder in op dit punt.
2. Wij zijn voorstander van een grotere rol en sterkere positie voor de huurcommissies bij het vaststellen van huurprijzen. Ook hier gaan wij bij de MvT paragraaf 3.2 verder op in.
3. Het valt op dat de wet geen onderdeel wordt van de Huisvestingswet. Op basis van de Wet goed verhuurderschap kan de gemeente een verordening opstellen. Volgens de toelichting wordt dit een onderdeel van de huisvestingsverordening. Maar waarom is er gekozen voor een aparte wet? Het lijkt ons sowieso overzichtelijker dat alles wat betrekking heeft op woningtoewijzing een plek krijgt in de Huisvestingswet (en vervolgens in de huisvestingsverordeningen). Dat geldt bijvoorbeeld ook voor de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek (de Rotterdamwet).
4. De wettekst is zeer technisch. Vanuit de behoefte aan begrijpelijke regelgeving en communicatie vanuit de overheid is dit niet wenselijk.
5. Wij hebben zorgen over de praktische uitvoerbaarheid en de kosten voor gemeenten. De regelgeving kan eenvoudiger (in de tekst over de MvT doen wij daar verschillende suggesties voor) en wij vinden een artikel 2 onderzoek Financiële verhoudingswet noodzakelijk (zie MvT paragraaf 8).

## **Wetsvoorstel**

### Artikel 4 lid 1

Aan 'niet zijnde een toegelaten instelling' zou moeten worden toegevoegd 'of een gemeente'. Het zou vreemd zijn als de gemeente zichzelf toetst op goed verhuurderschap (of zich niet als goed verhuurder gedraagt). Onder 'gemeente' verstaan wij in dit geval ook gemeentelijke woningbedrijven.

### Artikel 6 lid 2 onder a en artikel 9 lid 1 onder a

Hier wordt alleen de last onder bestuursdwang genoemd. Waarom ontbreekt de last onder dwangsom?

## **Memorie van toelichting**

### 3.1 Algemene landelijk geüniformeerde regels inzake werkwijzen voor verhuurders en verhuurbemiddelaars

Gemeenten kunnen een werkwijze voor alle verhuurders en verhuurbemiddelaars voorschrijven. Vervolgens staat er 'de werkwijze wordt vastgelegd bij AMvB'. Waarom geldt de AMvB alleen wanneer een gemeente deze van toepassing verklaart? Is het niet logischer dit landelijk voor alle verhuurders te regelen? Te meer omdat de werkwijze landelijk wordt vastgelegd. De gemeente zou vervolgens kunnen besluiten om een meldpunt in te stellen (facultatief). Daarmee geeft de gemeente aan dat zij een actief handhavingsbeleid op goed verhuurderschap gaat voeren. Wij krijgen de indruk uit de tekst dat het niet de bedoeling is dat de gemeente binnen de kaders van de AMvB nog eigen regels over de werkwijze kan vastleggen. Kan dit worden verduidelijkt?

### 3.2 Vergunningsplicht voor verhuurders

De vergunningsplicht en de daaraan gekoppelde handhavingsmaatregelen hebben uitsluitend betrekking op de gereguleerde huursector. Maar wie bepaalt of het gaat om een gereguleerde huurwoning? Dat is in geval van zelfstandige woonruimte de verhuurder. Wanneer de aanvangshuur door de verhuurder is vastgesteld boven de liberalisatiegrens (nu € 752,33 per maand), is de woning niet-gereguleerd en kan de verhuurder niet worden aangepakt door de gemeente wanneer er sprake is van excessen. Voor de huurcommissie is dan alleen een rol weggelegd wanneer de huurder of verhuurder de commissie verzoekt om te adviseren over de voorgestelde/afgesproken aanvangshuur. Dit werkt ontwijkgedrag door verhuurders in de hand, zeker op de huidige overspannen woningmarkt.

Uit Staat van de woningmarkt – Jaarrapportage 2021 blijkt het volgende. Op dit moment bestaat de gereguleerde huursector uit 2.000.000 corporatiewoningen en 500.000 particuliere huurwoningen. Sinds 2015 zijn de huurprijzen van de particuliere gereguleerde woningen sneller gestegen dan die van corporaties. De omloopsnelheid (mutatiegraad) in de goedkope particuliere sector is hoog. Wij verwachten dat deze twee ontwikkelingen leiden tot een afname van het aantal goedkope particuliere huurwoningen. Door dit wetsvoorstel wordt het voor een particuliere verhuurder nog onaantrekkelijker om actief te zijn in de gereguleerde sector.

Naar onze mening zou de wet op alle huurwoningen betrekking moeten hebben. Of ten minste ook op middenhuurwoningen. De maximale hoogte van de middeldure huur zou de gemeente dan moeten vastleggen in de huisvestingsverordening.

Wij stellen daarnaast voor, wanneer de gemeente in de huisvestingsverordening een vergunningplicht instelt, dat aanvangshuren hoger dan de op dat moment geldende liberalisatiegrens in alle gevallen aan de huurcommissie worden voorgelegd en dat de commissie een bindend advies over de maximale aanvangshuur geeft. Zo wordt ontwijkingsgedrag voorkomen en zullen minder conflicten bij de huurcommissie terechtkomen. Mocht u deze voorstellen niet willen overnemen, dan zijn wij benieuwd wat overheden kunnen doen bij slecht verhuurderschap in de middenhuur en dure huur. Een herijking van de bevoegdheden en capaciteit van de huurcommissie zou een alternatief kunnen zijn, in combinatie met een uitbreiding van de werking van het woningwaarderingstelsel.

Wij kunnen ons vinden in het uitzonderen van corporaties voor de vergunningplicht. Wij hebben vertrouwen in de maatschappelijke doelstelling van corporaties, het stelsel van de Woningwet en de frequente contacten tussen gemeenten, huurdersorganisaties en corporaties. Wij gaan ervan uit dat deze uitzondering ook geldt voor gemeentelijk woningbezit (inclusief gemeentelijke woningbedrijven).

De vergunningplicht geldt alleen voor aangewezen categorieën woonruimte in bepaalde gebieden in de gemeente. Waarom kan dit niet voor alle te verhuren woonruimten in de hele gemeente? Slecht verhuurderschap speelt vaak op diverse plekken in de gemeente. Invoering in de hele gemeente is eenvoudiger uitvoerbaar en voorkomt een waterbedeffect, het verplaatsen van de problematiek naar andere wijken. En aan welke categorieën denkt de wetgever?

Voor verhuur aan arbeidsmigranten (paragraaf 3.2.2) geldt de verhuurdervergunning alleen voor verhuur aan arbeidsmigranten die korter dan vier maanden in Nederland verblijven. Als reden wordt vermeld dat andere arbeidsmigranten een tijdelijk huurcontract kunnen krijgen. Wij snappen deze redenering niet. Ook wanneer arbeidsmigranten staan ingeschreven in de BRP is goed verhuurderschap wenselijk.

In paragraaf 3.2.4 wordt aangegeven dat een vergunning pas kan worden geweigerd wanneer de verhuurder de laatste vier jaar gehandeld heeft in strijd met deze wet. Betekent dit dat de eerste keer alle vergunningen moeten worden verleend, ook als bekend is dat het om een malafide verhuurder gaat? Dat lijkt ons niet verstandig.

### 3.3 Beheerovername

Het lijkt erop dat beheerovername uitsluitend betrekking heeft op één woon- of verblijfsruimte of één gebouw. Klopt het dat het niet gaat om beheerovername van de gehele portefeuille van de betreffende verhuurder? In geval van beheerovername lijkt ons pandgericht beheer noodzakelijk.

### 5 Verhouding tot hoger recht

Er wordt uitgebreid gemotiveerd waarom het wetsvoorstel juridisch kan. Maar het is ons niet duidelijk waarom bijvoorbeeld inzet in de hele gemeente of voor de gehele huursector niet toelaatbaar zou zijn (zoals aan het begin van paragraaf 3 wordt gesteld).

## 7.2 Communicatie

VNG is bereid een modelverordening te maken, graag met inhoudelijke en financiële betrokkenheid van BZK.

## 8. Financiële gevolgen

Er wordt uitsluitend ingegaan op regeldrukeffecten voor verhuurders. Er ontbreekt een hoofdstuk over kosten en opbrengsten voor de gemeente.

Het is aan de gemeente om het instrumentarium wel of niet te gebruiken. Dat is een goede zaak.

Maar vervolgens moet een gemeente de eenmalige en structurele kosten kennelijk uit eigen middelen financieren. Dit is vaker het geval (geldt eigenlijk voor alle instrumenten uit de Huisvestingswet), maar dat wil niet zeggen dat gemeenten hiervoor niet gecompenseerd hoeven te worden.

De gemeente kan bij vergunningverlening leges heffen. Deze mogen maximaal kostendekkend zijn. Daardoor kan de gemeente een deel van de structurele kosten terugverdienen. Legeskosten staan niet genoemd regeldrukeffecten voor verhuurders. Eenmalige kosten en de kosten van toezicht en handhaving vallen buiten de heffing van leges. Wij dringen aan op het uitvoeren van een onderzoek artikel 2 Financiële Verhoudingswet.

Ter illustratie gaan wij nader in op de werkzaamheden die de gemeente moet oppakken wanneer zij van deze wet gebruik wenst te maken:

- Opstellen van een verordening
- Onderbouwing en uitwerking van de gebiedsgerichte inzet en selectie van categorieën woonruimten
- Uitwerken van een werkwijze ter voorkoming van intimidatie en discriminatie
- Inrichten en exploiteren van een meldpunt
- Uitwerken van de samenwerking tussen het meldpunt en de huurcommissie
- Achterhalen welke verhuurders en bemiddelaars het betreft en deze partijen erop wijzen dat zij een vergunning nodig hebben
- Behandeling vergunningaanvragen
- Toezicht en handhaving op de vergunningplicht en de naleving ervan
- Een beheerorganisatie opzetten indien er sprake is van beheerovername.