



**gemeente
Schiedam**

gemeente Schiedam

Stadskantoor, Stadserf 1
Postbus 1501
3100 EA Schiedam

14 010
schiedam.nl

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
K.H. Ollongren
Postbus 20011
2500 EA 'S-GRAVENHAGE

Uw kenmerk	Ons kenmerk 21UIT07245	Datum
Uw brief van	Doorkiesnummer 14 010	E-mail l.penders@schiedam.nl

Onderwerp
Reactie wetsvoorstel Goed Verhuurderschap gemeente Schiedam

Geachte minister Ollongren,

Wij zijn blij met het wetsvoorstel Goed Verhuurderschap om misstanden op de particuliere verhuurmarkt aan te kunnen pakken. Dit is een ontbrekende schakel in de aanpak van goed verhuurderschap door gemeenten. Het kunnen aanpakken van excessieve hoge huren in de gereguleerde voorraad, intimidatie, illegale verhuur en discriminatie zal bijdragen aan een gezondere woningmarkt en aan de leefbaarheid in onze gemeente.

Met dit wetsvoorstel ligt er een goede en uitgebreide basis waar we verder op voort kunnen bouwen. Dat er algemene regels omtrent discriminatie, intimidatie en het bevorderen van goed verhuurderschap zijn opgenomen, zien we als een goede en onmisbare toevoeging. Nu deze elementen binnen de bestuursrechtelijke bevoegdheden gaan vallen, geeft ons dat meer mogelijkheden om goed verhuurderschap te bevorderen.

Desondanks achten wij het noodzakelijk om een aantal punten in het wetsvoorstel aan te passen. Zodat goed verhuurderschap optimaal geborgd kan worden door gemeenten. Hieronder hebben we de onderwerpen voor u uitgewerkt.

Gebiedsgebonden vergunningstelsel

Wij maken ons zorgen over de praktische uitvoerbaarheid van deze wet en de hoge administratieve lasten. Met de pilot Goed Verhuurderschap, die is ondersteund vanuit uw ministerie, heeft Schiedam ervaring opgedaan met een vergunningstelsel gericht op de verhuurder die ongewenst verhuurdersgedrag vertoont. Dit is een intensief traject gebleken, maar uitvoerbaar binnen de bestaande gemeentelijke organisatie. In de memorie van toelichting geeft u aan dat een vergunningsplicht die uitsluitend geldt voor verhuurders die al ongewenst verhuurgedrag hebben ontplooid, onwenselijk is omdat hiermee een vergunning mogelijk als bestraffende sanctie ingezet kan worden. Wij zijn ervan overtuigd dat een vergunningstelsel wel op deze wijze kan worden ingericht.



In de praktijk blijkt dat het vergunningsstelsel van Schiedam – dat op deze wijze is ingericht – ongewenst verhuurdersgedrag of malafide verhuurdersgedrag effectief en doelgericht reguleert, zonder dat sprake is van een bestraffend karakter. We betreuren het dan ook dat de ervaringen in Schiedam niet zijn meegenomen bij het nieuwe vergunningstelsel.

Met een gebiedsgebonden vergunningstelsel voorzien wij een grote lastenverzwaring voor gemeenten. Wij verwachten een waterbedeffect naar niet aangewezen gebieden waar verhuurders het ongewenste verhuurdersgedrag kunnen voortzetten. Ditzelfde effect zien wij momenteel, zowel lokaal in onze gemeente als regionaal, met regels omtrent het omzetten van woningen (illegale kamerverhuur.) Verhuurders die uit zijn op snel en veel rendement, trekken naar de buitenwijken en naar gemeenten waar geen lokale regels voor het omzetten van woningen zijn.

Daarbij vragen wij ons af hoe we moeten omgaan met verhuurders die zowel binnen als buiten het aangewezen gebied bezit hebben. De vergunning wordt afgegeven aan de eigenaar, het zou wat ons betreft logischer en zeer wenselijk zijn om het gehele bezit van deze eigenaar te kunnen vergunnen. Hiermee wordt voorkomen dat de gemeente alsnog een vergunning niet kan intrekken bij ongewenst verhuurdersgedrag.

Integrale aanpak

In de memorie van toelichting staat dat u samen met de minister van Justitie & Veiligheid de mogelijkheden gaat bekijken om de bevoegdheid voor gemeenten uiteindelijk breder toepasbaar te maken in de strijd tegen ondermijnende criminaliteit. Het is een gemiste kans om dit niet direct op te nemen in het wetsvoorstel, door overtredingen in verhuurde panden gericht op ondermijning mee te nemen als grond om de vergunning te weigeren, zoals vermeld in artikel 6 lid 2 sub a onder 2. In Schiedam zien we dat in de panden van verhuurders die ongewenst verhuurdersgedrag vertonen jegens de huurders, ook dit soort overtredingen regelmatig worden begaan.

Hoge huren

Gezien het, met dit stelsel, verwachte waterbed effect is het onontbeerlijk dat het huidige artikel 7b van het wetsvoorstel, over de hoogte van de huurprijzen, tevens expliciet in de algemene regels wordt opgenomen. Wij vrezen dat huurders in niet aangewezen gebieden de dupe worden als de regels met betrekking tot de hoogte van huurprijzen alleen gelden in de gebieden waar de vergunningplicht geldt.

Boetes bij te hoge huren

In uw voorstel staat in artikel 18 dat bij het overtreden van de voorwaarden van de verhuurvergunning alleen de laagste (derde) categorie boete mogelijk is en er geen hogere boete bij recidive mogelijk is. Dit betekent dat bij overtreding van de huurprijsregelgeving de financiële prikkel laag is. Als u er niet voor kiest om de hoogte van de huurprijzen op te nemen in de algemene regels, dan pleiten wij ervoor om artikel 18 te wijzigen en voor de overtreding van de voorwaarden van de vergunning ook de vierde en vijfde categorie boete mogelijk te maken.

Arbeidsmigranten

De definitie van arbeidsmigrant is wat ons betreft veel te krap. Er zijn vele soorten arbeidsmigranten. Met de definitie zoals in het wetsvoorstel is opgenomen, zou het vergunningsstelsel slechts van toepassing zijn op een klein deel van de arbeidsmigranten die momenteel in Schiedam verblijven. Hierdoor kunnen we voor het grootste deel van de in Schiedam verblijvende arbeidsmigranten geen gebruik maken van het voorgestelde vergunningsstelsel.

Onze ervaring op basis van vele inspecties is dat de meeste arbeidsmigranten al veel langer dan vier maanden in Nederland zijn, zonder inschrijving of huurovereenkomst. Omdat ze de Nederlandse taal niet spreken, niet weten wat de geldende regels zijn en geen sociaal netwerk hebben zijn zij zeer kwetsbaar. Wat ons betreft moet de definitie van arbeidsmigrant anders geformuleerd worden. Bijvoorbeeld de definitie zoals gebruikt in het Rapport 'Tweederangsburgers' van het aanjaagteam arbeidsmigranten: 'Een arbeidsmigrant is iemand afkomstig uit een ander land, die tijdelijk in Nederland verblijft om hier te werken.'¹

Beheer

Met het nieuwe wetsvoorstel kan de gemeente overgaan tot beheerovername. Een beheerder kan de gemaakte kosten voor de beheerswerkzaamheden echter alleen in rekening brengen bij de pandeigenaar. De arbeidskosten komen dus voor rekening van de gemeente. Daarnaast ontvangt de pandeigenaar gewoon het restant van de huurpenningen. Deze constructie kan voor een pandeigenaar aantrekkelijk zijn ('wel de lusten niet de lasten'). De vraag is dan ook in hoeverre dit een prikkel is die misstanden tegengaat. Wij stellen voor om minimaal de gemaakte arbeidskosten door te berekenen aan de pandeigenaar.

De vergunning is eigenaar gebonden, hieruit kan worden opgemaakt dat wanneer de vergunning wordt ingetrokken en er wordt overgegaan tot beheerovername, dit van toepassing is op het *totale* –verhuurde- bezit van de pandeigenaar, binnen de aangewezen gebieden. Dit lijkt ons, in het geval van grote vastgoedportefeuilles, niet proportioneel en niet aansluiten bij de beginselen van behoorlijk bestuur. Wij stellen voor om in het wetsvoorstel expliciet op te nemen dat de verhuurdersvergunning ook gedeeltelijk kan worden ingetrokken.

Overgangsregeling

Zoals u weet voeren wij vanaf 2019 de pilot Goed verhuurderschap uit. De afgelopen jaren is veel geïnvesteerd in de dossiers over verhuurders met ongewenst verhuurders gedrag. Er zijn inmiddels 20 stopgesprekken gevoerd en 33 waarschuwingsbrieven verstuurd. Er zijn twee pandeigenaren aangewezen en de derde is in voorbereiding. Wij zouden graag zien dat we de informatie en de, vanaf de invoering van de Schiedamse APV verhuurdersvergunning, geregistreerde overtredingen kunnen gebruiken voor de toetsing van vergunningaanvragen in de aangewezen gebieden. Het gedrag van deze verhuurders is aantoonbaar onacceptabel, het is dan ook zeer onwenselijk om deze verhuurders een vergunning te verlenen.

In artikel 21 staat dat gemeentelijke verordeningen die voorzien in regelingen inzake onder andere een verhuurdersvergunning van rechtswege een jaar na inwerkingtreding van deze wet vervallen. Dit artikel wekt de indruk dat de volledige algemene plaatselijke verordening komt te vervallen. Mogelijk dat dit aangevuld kan worden met vervallen 'de afdelingen' van de gemeentelijke verordeningen die voorzien in [...]

¹ Rapport Geen Tweederangsburgers onder 1.2

In artikel 21 lid 2 staat dat de gemeenteraad in verordening kan bepalen dat een vergunning die is verleend op basis van een regeling op grond van artikel 149 Gemeentewet, wordt aangemerkt als een vergunning bedoeld in artikel 7, eerste of tweede lid van deze wet. Wij zouden graag zien dat in het kader van het overgangsrecht deze vergunning in stand blijft zoals verleend, ongeacht het feit of de panden van deze verhuurder al dien niet in het aangewezen gebied vallen.

Huisvestingswet

Wij missen de koppeling naar het nieuwe hoofdstuk Opkoopbescherming in de Huisvestingswet. Deze gaat namelijk ook gepaard met een vergunning voor verhuurders. Het zou wenselijk zijn dat de regels gesteld in deze wet ook voor dat vergunningsstelsel zouden gaan gelden.

Het heeft dan ook onze voorkeur om het nieuwe stelsel in de Huisvestingswet (woningvoorraadbeheer) op te nemen, zodat het nieuwe stelsel beter afgestemd kan worden op de regels rond kamerverhuur, woningsplitsing en de toekomstige regels met betrekking tot opkoopbescherming en toeristische verhuur. Als gemeente willen we voorkomen dat regels met elkaar in strijd zijn. Veel verschillende lokale verordeningen helpen daar niet bij.

Ten slotte

Nog elke dag doen wij ervaring op met de uitvoering van onze pilot, dus wij blijven graag betrokken bij het vervolg. Onze ervaringen kunnen mogelijk bijdragen aan de uitwerking van de algemene regels in de AMvB en de verdere ontwikkeling van overige regelgeving.

Hoogachtend,

de burgemeester van Schiedam,

C.H.J. Lamers

