



Den Haag



040

Retouradres Postbus 12655, 2500 DP Den Haag

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
K.H. Ollongren
Postbus 20011
2500 EA Den Haag

Datum

31 augustus 2021

Onderwerp

Reactie wetsvoorstel Goed Verhuurderschap - G4+

Beste demissionair minister Ollongren,

We zijn verheugd met het wetsvoorstel Goed Verhuurderschap. Gedurende een lange periode hebben de grote steden u gevraagd om te komen met aanvullende instrumenten voor de particuliere verhuurmarkt om de misstanden, die zich helaas veelvuldig voordoen, aan te kunnen pakken. Zoals ook in de Memorie van Toelichting wordt benoemd zien we dat er op grote schaal excessieve huren worden gevraagd in gereguleerde voorraad, dat huurders die klagen over ernstige gebreken aan de woning of achterstallig onderhoud te maken krijgen met intimidatie, en dat panden illegaal worden verhuurd waardoor de veiligheid en gezondheid van huurders in het geding is. Ook blijkt uit onderzoek dat discriminatie op de woningmarkt een wijd verbreid probleem is. Bovendien geven de huurteams in onze steden aan dat tijdelijke huurcontracten steeds meer de norm zijn geworden in de particuliere huursector.

Het gaat niet alleen om misstanden in kwetsbare wijken en bij kwetsbare groepen zoals arbeidsmigranten. Als gevolg van de groeiende spanning op de woningmarkt spelen deze misstanden inmiddels door de hele stad en voor alle huurders die afhankelijk zijn van een betaalbare huurwoning in de particuliere huursector. Uit de praktijk en naar aanleiding van de pilots in het traject Goed Verhuurderschap is gebleken dat er tot op heden met de huidige regels onvoldoende wettelijke basis is voor een effectieve aanpak van malafide verhuurpraktijken. We zijn dan ook blij met de erkenning dat de huidige markt vraagt om een aanvullend instrument om goed verhuurderschap te kunnen afdwingen.

Desondanks achten wij het noodzakelijk om een aantal punten in het wetsvoorstel aan te passen. Dit zodat goed verhuurderschap optimaal geborgd kan worden door gemeenten. Hieronder hebben we een viertal hoofdonderwerpen uiteengezet. De specifieke opmerkingen en suggesties zijn per artikel in de bijlage opgenomen.

1. Algemene regels uitbreiden en vastleggen in de wet

Als gemeenten maken wij graag gebruik van algemene regels op een wijze dat we goed verhuurderschap kunnen waarborgen, waardoor de vergunning slechts zeer terughoudend hoeft te

worden ingezet. Door expliciet, duidelijk en uniforme algemene regels in het wetsvoorstel op te nemen is het voor eenieder duidelijk wat onder goed verhuurderschap wordt verstaan en vormen de regels voor alle huurders een bescherming tegen ongewenst verhuurgedrag. Malafide verhuurpraktijken komen namelijk verspreid in de stad voor. Omdat de algemene regels voor alle verhuringen in de hele stad gelden, kan de vergunning zeer doelgericht worden toegepast en daarmee wordt onnodige regeldruk voorkomen. Een vergunningplicht voor de hele stad zou tot onuitvoerbaarheid van de regeling leiden: in Amsterdam zouden er bijvoorbeeld 30.000 vergunningen moeten worden verleend, in Rotterdam naar schatting circa 18.000 en in Den Haag ruim 9.000. Het heeft onze absolute voorkeur om de verhuurdervergunning in te zetten voor de malafide verhuurders.

Wij achten het noodzakelijk dat de algemene regels voldoende breed worden geformuleerd waaronder in ieder geval de volgende punten: onderhoud woning op orde, verhuur voor een redelijke huurprijs volgens het WWS, toezicht op het gebruik, en verhuur op een nette manier (zonder discriminatie of intimidatie en met een goed huurcontract).

Daartoe is het essentieel dat het huidige artikel 7b van het wetsvoorstel, ten aanzien van de hoogte van de huurprijzen, tevens expliciet bij de algemene regels wordt opgenomen. Zo kunnen gemeenten sec op te hoge huren handhaven. Met de huidige druk op de woningmarkt zien we de goedkope woningvoorraad in het particuliere segment verdampen en is het van groot belang dat wij deze schaarse goedkope woningen extra bescherming bieden. Dit wordt ook toegelicht in 3.2.1.2 van de Memorie van Toelichting. We achten het noodzakelijk dat deze regel op alle gereguleerde woningen in heel de stad van toepassing zijn, zodat er geen waterbed effect ontstaat wanneer dit slechts als voorwaarde zou gelden bij een vergunning. Daarnaast voorkomt het opnemen van deze algemene regel dat een vergunning alleen wordt ingezet om de schaarse gereguleerde woningvoorraad te beschermen, wat onevenredige belasting met zich mee zou brengen.

Ook zou de voorwaarde van schriftelijke huurovereenkomsten verplicht moeten worden opgenomen in de algemene regels. We zien dit graag expliciet in het wetsvoorstel terug. Bij het ontbreken van een schriftelijke huurovereenkomst ontstaan er regelmatig onduidelijkheden, met misstanden tot gevolg

2. Verhuurvergunning: neem een ontheffing en vrijstelling op en verhoog sanctie

In dit wetsvoorstel is de mogelijkheid opgenomen om een vergunning te verlenen of te weigeren. Deze mogelijkheid blijkt uit het verleden (zoals met artikel 21 Huisvestingswet 2014 is gebleken) zeer beperkt¹. Met een toevoeging van een vrijstelling en ontheffing op het wetsvoorstel, kunnen wij als gemeenten de vergunning doelgericht inzetten. Graag attenderen wij u op de wijze waarop dit aan de Huisvestingswet 2014 is toegevoegd met de inwerkingtreding van de Wet Toeristische Verhuur van woonruimten. Wij verwachten dat met deze toevoeging de onnodige ballast die gemoeid is bij enkel een vergunningsplicht kan worden voorkomen.

Bij een overtreding van de voorwaarden van de verhuurdervergunning is het volgens het wetsvoorstel alleen mogelijk een boete uit de laagste categorie op te leggen (derde categorie). Daarnaast is het helaas ook niet mogelijk om een hogere boete bij een recidive op te leggen. Dit zorgt voor een minimale financiële prikkel om slecht verhuurgedrag aan te passen. Graag zien we dat ook de vierde en vijfde categorie boete worden mogelijk gemaakt.

¹ Raad van State, Uitspraak 201901695/1/A3, 29 januari 2020. Rechtsoverweging 4.1

3. Beheerovername

De voorgestelde vergunning is eigenaar-gebonden en de vergunningsvoorwaarden gelden daarmee voor het hele bezit van de verhuurder in de aangewezen categorieën en gebieden. Indien de vergunning wordt ingetrokken vanwege structureel slecht verhuurgedrag en er wordt overgegaan tot een beheerovername, is hierdoor de beheerovername meteen van toepassing op het totale bezit van de desbetreffende eigenaar in het aangewezen categorieën en gebieden. In de praktijk betekent dit dat er ook panden in beheer genomen worden waar geen misstanden geconstateerd zijn. Er zijn veel verhuurders met meerdere panden in bezit, soms zelfs met 100 panden of meer. Dit zorgt voor onnodige werkzaamheden en lasten. Op basis van de pilot in Amsterdam blijkt dat het intensieve beheer dat nodig is bij dergelijke panden niet in verhouding staat tot het resultaat. Bovendien neemt de gemeente bij beheerovername de verantwoordelijkheden van een verhuurder over. De mogelijkheid van beheerovername als ultimum remedium is gewenst, maar beheerovername zou geen plicht moeten zijn. Ook zouden wij graag maatwerk willen kunnen toepassen, bijvoorbeeld om het als een escalatieladder in te zetten waarbij het mogelijk is om eerst het beheer van een (overlastgevende) woning over te nemen en daarna pas het gehele woningbezit

4. Arbeidsmigranten die korter dan vier maanden in Nederland verblijven

In de definitie van arbeidsmigranten is een termijn van 4 maanden opgenomen. Omdat arbeidsmigranten in de praktijk langer verblijven zou deze termijn losgelaten moeten worden. De termijn van vier maanden is dan ook te beperkend waardoor we er geen gebruik van kunnen maken.

Tot slot

Bovenstaande punten zijn noodzakelijk om het voorgestelde instrument optimaal te kunnen benutten. In de bijlage treft u gerichte opmerkingen en suggesties per artikel.

Vanzelfsprekend zetten we graag met u het gesprek voort over de onderstaande punten om goed verhuurderschap verder in de grote steden te kunnen bevorderen:

- Aanpassen van het BRP zodat arbeidsmigranten zich vanaf dag een in Nederland moeten inschrijven;
- Het aan banden leggen van tijdelijke verhuur (gebiedsgericht in kwetsbare wijken of voor bepaalde categorieën);
- Het afschaffen van de zes maanden termijn voor bezwaar tegen te hoge huren bij de Huurcommissie;
- Aanpassen van het BW zodat toepassing van het Woningwaarderingstelsel voor de gereguleerde woningvoorraad verplicht wordt;
- Oprekken van de huurprijsgrens in het WWS zodat huurder uit het middensegment ook adequate huurbescherming krijgen.
- Het delen van persoonsgegevens om malafide praktijken te voorkomen en te bestrijden.

Wij willen u danken voor het mooie voorstel en de constructieve houding. Het spreekt voor zich dat wij graag betrokken zijn bij het vervolg, waaronder de uitwerking van de algemene regels in de AMvB en de verdere ontwikkeling van overige regelgeving.

Met vriendelijke groet,



Rutger Groot Wassink
Waarnemend wethouder Wonen
Gemeente Amsterdam



Bas Kurvers,
Wethouder Bouwen, Wonen en
energietransitie gebouwde omgeving,
Gemeente Rotterdam



Martijn Balster,
Wethouder Wonen, Wijken en Welzijn,
Gemeente Den Haag



Kees Diepeveen,
Wethouder Wonen en Grondzaken,
Gemeente Utrecht



Yasin Torunoglu,
Wethouder Wonen, Wijken en
Ruimtelijke ordening,
Gemeente Eindhoven

Bijlage - specifieke opmerkingen en suggesties per artikel

G4+eindhoven – reactie wetsvoorstel Goed verhuurderschap

Algemeen

Reikwijdte

In het voorstel mist de bredere context (de integrale aanpak) en het samenlopen van de maatregelen voorzien in het voorstel met bijvoorbeeld een doelgroepenverordening, bestemmingsplan (in het geval van arbeidsmigranten) en/of de maatregelen genoemd in een Huisvestingsverordening. Meer in het bijzonder mist in het voorstel nog een koppeling met de maatregelen die een gemeente kan treffen op het gebied van de Wbmgp, de openbare orde en die raken aan woningen (denk aan sluitingen op grond van de APV, 13b Opiumwet en/of de APV) en die ook raken aan het goed verhuurderschap. Uit de Memorie van Toelichting volgt dat daar nog een apart voorstel voor volgt, maar indachtig de integrale aanpak is dit wel een gemiste kans. De tekst van het voorstel laat verder weinig tot geen ruimte om op gemeentelijk niveau daar maatwerk voor toe te passen.

Maatwerk

De wetgever signaleert in dit verband terecht dat sprake moet zijn van een mate van uniformiteit gelet op de rechtszekerheid en om ontwijkend c.q. calculerend gedrag te voorkomen. Echter, de problemen in de ene gemeente kunnen van een andere orde zijn dan de problemen in een andere gemeente en dus ook een andere aanpak met bijbehorende eisen aan een verhuurder rechtvaardigen. Het verschil in problematiek per gemeente vraagt ook om een meer gedifferentieerd handvingskader. Het voorstel voorziet daar voor nu niet in, zowel niet voor wat betreft eisen die aan een verhuurder kunnen worden gesteld als wat betreft het maatregelenpakket.

HOOFDSTUK 1 ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1

HOOFDSTUK 2 ALGEMENE REGELS INZAKE BEVORDEREN VAN GOED VERHUURDERSCHAP

Artikel 2

- Zie brief punt 1 en 3 voor de noodzakelijke toevoegingen en wijzigingen in de algemene regels.

- *Discriminatie*

We stellen voor om bij de uitwerking van de nadere regels over de werkwijze die gericht is op voorkoming van discriminatie, intimidatie en het bevorderen van goed verhuurderschap om voor wat betreft het voorkomen en aanpakken van discriminatie de volgende uitwerking AmvB op te nemen:

Discriminatievrije werkwijze:

1. Verhuurders en verhuurbemiddelaars werken met een systeem/proces van verhuring, waarin geselecteerd wordt volgens vastgelegde stappen/activiteiten en objectieve criteria (format).
2. Onderdeel van dit systeem is een schriftelijke verantwoording van de afwijzing/toewijzing en onderbouwing van de afwijzingsgrond op basis van uniforme criteria. (Bijvoorbeeld op de website: deze woning is toegewezen aan kandidaat X met inschrijfduur X). Deze werkwijze is transparant zodat kandidaten kunnen zien op welke plek zij staan en op basis van welke criteria. Ook kunnen woningzoekenden terecht met vragen waarbij de stappen/activiteiten teruggezocht kunnen worden in het systeem/administratie. Waarbij het van belang is dat woningzoekenden zich daarop kunnen beroepen.

3. Verhuurders en verhuurbemiddelaars werken met een (uniforme) klachtenregeling/procedure voor woningzoekenden.

Bevorderen van bewustwording van (mogelijke vormen van) discriminatie:

4. Verhuurders en verhuurbemiddelaars zijn zich bewust van eigen vooroordelen en spannen zich in om discriminatie te voorkomen, onder meer door permanente educatie of deskundigheidsbevordering m.b.t bewustwording van vooroordelen en discriminatie te bieden en te volgen en zijn bekend met de wetgeving ten aanzien van het verbod op discriminatie.

Handhaving discriminatie

5. Gemeente en brancheverenigingen stellen de werkwijze verplicht aan alle verhuurders en verhuurbemiddelaars in de gemeente en voeren reguliere controles uit naar het gebruik van het systeem/de werkwijze.

HOOFDSTUK 3 MELDPUNT

Artikel 3

HOOFDSTUK 4 VERHUURVERGUNNING

Artikel 4

Voor het instellen van de vergunningsplicht dient de gemeente een categorie van woonruimte en een gebied aan te wijzen. In diverse grote steden vinden malafide praktijken vaak gemeentebreed plaats en huurders in zowel het gereguleerde als ongereguleerde segment worden slachtoffer. Het risico bij specifieke aanwijzingen van segmenten is dat de problematiek zich vermoedelijk verschuift naar andere categorieën en gebieden in de stad. Zo is dit waterbedeffect bij de gemeente al op regionaal niveau te zien.

In de brief bij punt 1 vragen wij om het uitbreiden en vastleggen van de algemene regels zodat het bovenstaande kan worden voorkomen.

Artikel 5

Artikel 6

- Hier missen we de last onder dwangsom. Een overtreding genoemd in dit artikel kan immers ook via een last onder dwangsom worden gehandhaafd.
- In de opsomming van artikel 6, tweede lid, onder a, missen we enkele overtredingen die – naar ons idee – wel zouden passen in de opsomming. Deze overtredingen zijn de volgende:
 - Het bepaalde in artikel 1a, eerste en tweede lid, van de Woningwet;
 - Het bepaalde in artikel 17 van de Woningwet, als (vervolg)maatregel op een overtreding van de artikelen 1a of 1b van de Woningwet;
 - Het bepaalde in 2.1 van de WABO (bouwen zonder vergunning).

Artikel 7

- zie brief punt 1. Wij achten het noodzakelijk om concrete regels over de huurprijzen op te nemen in de algemene regels.
- De tekst van artikel 7 lid 1 onder b klopt niet. De bedoeling van het artikel is om te verwijzen naar de maximale huurprijs volgens het WWS. Omdat de huurprijs vrij overeen te komen is zou het artikel zoals het nu is geformuleerd: “.. waarvan de maximale huurprijs niet hoger is“, door gebruik van het woord “is”, alleen gelden in het geval een niet-geliberaliseerde huurprijs is *overeengekomen*. Weliswaar staat het woord “maximale” voor “huurprijs” en lijkt er dus geduid te worden op de maximale huurprijs conform WWS, het is in ieder geval op deze manier geen duidelijke tekst. In artikel 12 lid 2 staat overigens een duidelijker tekst met betrekking tot hetzelfde.

- Er is in de tekst niet aangegeven wat er gebeurt als er een all-in prijs is overeengekomen. Uiteraard kan ook dan een huurprijs worden vastgesteld, maar het is onduidelijk wat dit betekent voor de kosten van nutsvoorzieningen en servicekosten. De levering van nutsvoorzieningen en/of service is overeengekomen en de huurder zal daar toch een vergoeding voor verschuldigd zijn. In een procedure bij de huurcommissie zal de huurcommissie de huurprijs in beginsel vaststellen op 55% van de *overeengekomen prijs* en tevens het voorschot nutsvoorzieningen/servicekosten bepalen op 25% daarvan. Zoals gezegd regelt de tekst van de onderhavige wet niets op dit punt waardoor er lastige situaties kunnen gaan ontstaan.
In het geval alsnog een aanvullende regeling wordt opgenomen ten aanzien van all-in huren is het van belang deze ook af te stemmen op de regeling in het BW. Als immers ook in geval van all-in huur blijft staan dat de huurprijs wordt vastgesteld op de maximale huurprijs conform WWS, dan zal deze huurprijs in veel gevallen hoger zijn dan de huurprijs die de huurder verschuldigd zou worden als hij een procedure bij de huurcommissie voert. Het is de vraag of de aanvullende regeling dan aansluit bij de regeling van 7:249 BW/17 en 17a Uhw.
- Het is onduidelijk waarom in dit artikel alleen het maximale huurverhogingspercentage is opgenomen en niet andere, net als de bepalingen over huurverhoging, dwingendrechtelijke bepalingen over de huurprijs en andere vergoedingen, bijvoorbeeld de verplichting om binnen 6 maanden na verstrijken van een kalenderjaar een afrekening aan de huurder te verstrekken met betrekking tot de nutsvoorzieningen en servicekosten (7:259 BW). Zeker als de huurprijs (lager) wordt vastgesteld is voorstelbaar dat verhuurders, om te proberen langs andere weg meer geld van de huurder te ontvangen, hoge voorschotten voor nutsvoorzieningen en servicekosten overeen komen. Eigenlijk zouden dan ook de kosten voor nutsvoorzieningen en servicekosten *vastgesteld* moeten kunnen worden, net als de huurprijs, maar het zou in ieder geval kunnen helpen als de vergunning kan worden geweigerd of ingetrokken als de verhuurder zich niet aan de dwingendrechtelijke huurprijsbepalingen houdt. Hoewel de huurverhogingsregels van dwingend recht zijn is voorstelbaar dat vanuit beschermingsoogpunt van belang wordt geacht om in ieder geval ook specifiek de maximale huurverhoging te benoemen.
- Verder ontbreekt volgens ons wie de maximale huurprijs vaststelt en zou er moeten staan dat de maximale huurprijs door Burgemeester en Wethouders wordt vastgesteld.
- Naast de opmerkingen over de vaststelling van de huurprijs hierboven plaatsen wij ook enkele opmerkingen bij de verplichting om de huurovereenkomst schriftelijk vast te leggen. Volgens de MvT leidt een mondeling overeengekomen huurovereenkomst bij kwetsbare huurders tot rechtsonzekerheid. Afspraken tussen partijen liggen immers niet schriftelijk vast, waardoor het bij eventuele misstanden zeer moeilijk te achterhalen is wat de exacte afspraken zijn die partijen hebben gemaakt, aldus de MvT. De praktijk bij particuliere verhuur kenmerkt zich door veel verschillende huurcontracten met vaak onduidelijke bepalingen en voor de huurder ongunstige, soms ook niet geoorloofde, bepalingen. Bijvoorbeeld onduidelijke bepalingen met betrekking tot de duur van de overeenkomst, tijdelijk of niet. De formuleringen zijn vaak zo onduidelijk dat niet duidelijk is wat er is afgesproken, door bijvoorbeeld een combinatie van bepalingen die zien op opzegging, gecombineerd met bepalingen die duiden op tijdelijkheid (waarvoor geen opzegging nodig is, alleen een informatieverplichting met betrekking tot de einddatum). Of bijvoorbeeld een veelheid van boetebepalingen. De regels rondom huur en huurbescherming zijn in de wet goed vastgelegd. Als niet duidelijk is wat is afgesproken, dan wordt teruggevallen op de wettelijke bepalingen. Contractuele bepalingen wijken vaak in voor de huurder ongunstige zin af van de wettelijke bepalingen. Alsdan geldt: Beter onzekerheid van recht, dan zekerheid van onrecht.

Een schriftelijke huurovereenkomst kan meer rechtszekerheid geven, maar dan lijkt in het kader van de bescherming wel van belang dat de inhoud van het huurcontract redelijk is

en in ieder geval voldoet aan de wettelijke bepalingen. Een optie kan dan zijn om een (door de overheid opgesteld) model huurcontract voor te schrijven.



Artikel 8

Volgens het eerste lid beslissen burgemeester en wethouders op de aanvraag van de vergunning binnen acht weken. Indien burgemeester en wethouders niet tijdig besluiten volgt uit het derde lid dat de vergunning wordt verleend (Artikel 8, lid 3). De termijn is niet werkbaar wanneer de gemeente besluit om Bibob toe te passen (zie ook relatie met weigeringsgrond artikel 6 lid 1 (bijv. als er een vergunningen traject opheffing strijdig gebruik loopt).

Voorstel: rek de verlenging op naar 8 weken ipv 6 weken (het wordt dan 8+8). Hierdoor wordt een Bibob traject haalbaar voor gemeenten.

Artikel 9

HOOFDSTUK 5 VERPLICHTING TOT IN BEHEER GEVEN

Artikel 10

Artikel 11

- Zie in de brief punt 3 voor de gewenste toevoeging rondom de beheerovername.
- De terugkijktermijn in artikel 11, eerste lid, van het voorstel vraagt aandacht. Dit wordt ook in de MvT gesignaleerd en tot uitdrukking gebracht in artikel 20 van het voorstel. Een terugkijktermijn die aanvangt voor de datum van inwerkingtreding van het voorstel kan vanuit het oogpunt van rechtszekerheid immers lastig zijn, en de redactie van artikel 6 is voor nu onvoldoende dekkend. Overwogen kan worden om de artikelen 6 en 20 in een artikel te vatten. Of een tweede overtreding verder reeds een beheer kan rechtvaardigen moet verder nader worden gemotiveerd. Uit de Memorie van Toelichting volgt immers het karakter van een 'ultimum remedium';
- Een definitie van beheershandelingen ontbreekt in dit voorstel van wet. Er wordt slechts een omschrijving van beheer als bedoeld in artikel 10 van het voorstel gegeven. Overwogen kan worden deze definitie alsnog toe te voegen, omdat het een verhuurder verboden zal worden deze handelingen te verrichten.
- Deze definitie is ook van belang indien overtredingen c.q. aanschrijvingen op het pand komen te rusten vanwege bijvoorbeeld overtredingen van bouw wet- en regelgeving en/of een sluiting dreigt vanwege openbare orde problematiek. Het is onduidelijk wie in een dergelijk geval de overtreder is, uitgaande van het verbod voor de verhuurder om beheershandelingen te verrichten die dan wellicht wel nodig zijn. Is dan verder de beheerder of zelfs het college de overtreder ('in zijn macht hebben om')?
- Wat is verder de positie van de beheerder en het college in het geval van beheer gelet op de meer civiele aansprakelijkheden en verzekeringen? Vallen zij gelet op hun rollen en verantwoordelijkheden aan te spreken, of blijft de verhuurder in beeld?
- Tot slot past een opmerking over de rechtsopvolger als bedoeld in artikel 11, derde lid, van het voorstel. Uitgaande van de huidige tekst blijven de verplichtingen ook op de rechtsopvolger rusten. Dit wringt, omdat beheer een reactie is op gedragingen van een verhuurder en de rechtsopvolger van onbesproken gedrag kan zijn. Welke rechtvaardiging is er dan nog voor beheer? Dit zal moeten worden toegelicht.

Artikel 12

Onduidelijk is of de vaststelling van de huurprijs als bedoeld in artikel 12 bij besluit zal gebeuren. Dit volgt niet uit het artikel. Voorstelbaar is dat dit wel het geval zal zijn, ook in het kader van rechtsbescherming van zowel de huurder als verhuurder. Het artikel brengt naar ons idee onvoldoende naar voren wat de verhouding tussen een dergelijk besluit en de huurovereenkomst is

Artikel 13

Artikel 14

Een verplichte beheerovername, waarbij de eigenaar recht blijft houden op inkomsten, is niet wenselijk. Zo heeft een eigenaar geen prikkel om te stoppen met zijn gedrag of om de woning op te knappen. Immers, als de gemeente het beheer overneemt, hetgeen een verplichting is, blijft de eigenaar recht hebben op maandelijkse huurinkomsten. Deze inkomsten kunnen worden verminderd door de beheerskosten van de gemeente, maar deze kosten zijn zelden even hoog als de huurprijs. In de meeste gevallen zal de eigenaar dus inkomsten blijven ontvangen terwijl de gemeente de verhuur van de woning regelt in de plaats van eigenaar. De eigenaar krijgt dus als het ware een bonus als hij zich niet aan de regels houdt, namelijk blijvende inkomsten én een goedkope beheerder van zijn woning(en). Ten slotte zullen de kosten van bijvoorbeeld een reparatie de huurinkomsten overstijgen, waardoor de gemeente soms relatief grote bedragen moet voorschieten. Het voorschieten en daarna terugvorderen door de gemeente van gemaakte reparatiekosten is een moeizaam proces.

HOOFDSTUK 6 HANDHAVING EN TOEZICHT

Artikel 16

Artikel 17

- Specifiek ten aanzien van artikel 17, derde lid, van het voorstel missen we een motivering waarom gekozen is voor het binnentreden zonder toestemming.
- In de Memorie van Toelichting wordt verder ingegaan op de wijze waarop handhavend kan worden opgetreden en wordt een escalatieladder als mogelijk instrument genoemd. Daarbij wordt aangegeven dat eerst een waarschuwing of reparatoire sanctie kan worden overwogen voordat tot een bestuurlijke boete wordt overgegaan. Dit is een wat vreemde redenering, nu reparatoir en punitief optreden in beginsel los van elkaar staan. Dit vraagt een motivering.

Artikel 18

- Bij een overtreding van de voorwaarden van de verhuurdervergunning is het volgens het wetsvoorstel alleen mogelijk een boete uit de laagste categorie op te leggen (derde categorie). Daarnaast is het helaas ook niet mogelijk om een hogere boete bij een recidive op te leggen. Dit zorgt voor een minimale financiële prikkel om slecht verhuurgedrag aan te passen. Graag zien we dat ook de vierde en vijfde categorie boete worden mogelijk gemaakt.
- Malafide verhuurders houden zich helaas niet aan gemeentegrenzen waardoor het probleem zich verplaatst naar vaak omliggende gemeenten. De meerderheid van de (studenten)steden kampen met dezelfde problematiek, maar het ontbreekt aan een landelijke registratie van de misstanden. Wanneer bestuursrechtelijk optreden tussen gemeenten onderling inzichtelijk is, dan kan handhaving effectiever plaatsvinden. Gemeenten zijn nu afzonderlijk van elkaar dezelfde verhuurders aan het aanpakken.

Voorstel: voer een staffel in voor de bestuurlijke boetes en zorg dat overtredingen in een andere gemeente meetellen in de escalatieladder. Wanneer de verhuurder nog een keer dezelfde overtreding begaat in een andere gemeente, dan kan de gemeente een hogere boete opleggen.

- In de pilot van de gemeente Utrecht heeft onderzoek plaatsgevonden naar de regionale problematiek (water-bed-effect) met betrekking tot ongewenste verhuurpraktijken en ander vastgoedmisbruik. Uit dit onderzoek blijkt dat het noodzakelijk is om persoonsgegevens van vastgoedmisbruikers onderling te delen. Op deze manier kan tijdig worden ingegrepen wanneer malafide verhuurders hun vastgoedpraktijken proberen uit te

breiden. *Het wangedrag van verhuurders voltrekt zich namelijk veelal in de anonimiteit via ingewikkelde netwerken van personen en BV's.*

Voorstel: Leg een grondslag vast voor de uitwisseling van persoonsgegevens tussen gemeenten.

- Om persoonsgegevens uit te wisselen dient er sprake te zijn van een rechtmatige grondslag op grond van artikel 6 van de Algemene verordening gegevensbescherming ("AVG"). Echter, er is vastgesteld dat er op dit moment onvoldoende wettelijke mogelijkheden bestaan om persoonsgegevens te delen met andere (regio)gemeenten (advies VBK 11-08-2020).
- Om te voorkomen dat de uitwisseling door het doelbindingsbeginsel op grond van artikel 6 lid 4 AVG wordt belemmerd, is het wenselijk om de uitwisseling van persoonsgegevens ook expliciet te benoemen. Dit kan bijvoorbeeld door op te nemen dat gemeenten in het kader van de samenwerking persoonsgegevens mogen verzamelen en uitwisselen voor zover dit noodzakelijk is voor de doeleinden van de samenwerking. Soortgelijke bepalingen zijn bijvoorbeeld ook opgenomen in artikel 5.2 lid 1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 10 en 11 van de Wet algemene bepalingen burgerservicenummer.
- Hierbij dienen de gemeenten uiteraard hun verplichtingen onder de AVG in acht te nemen en mogen zij bijvoorbeeld niet meer persoonsgegevens delen dan noodzakelijk is voor de doeleinden en dienen zij passende technische en organisatorische maatregelen te nemen om de persoonsgegevens te beschermen.

Artikel 19

HOOFDSTUK 7 SLOTBEPALINGEN

Artikel 20

Artikel 21

Artikel 22

De redactie van artikel 22 van het voorstel vraagt aandacht. Volgens dit artikel vervalt een gemeentelijke verordening in zijn geheel, terwijl denken wij bedoeld is dat slechts die onderdelen vervallen waarin dit voorstel beoogt te voorzien.

Artikel 23

Artikel 24

Artikel 25

Artikel 26

Overige aandachtspunten:

- Het is onduidelijk of en hoe er rekening wordt gehouden met verhuurders die hun bezit verspreiden over meerdere rechtspersonen. Is de optie om aan te sluiten bij de UBO (ultimate beneficial owner) terminologie uit de Wwft (Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme) onderzocht?
- Evenals is het niet helder of de definitie van verhuurbemiddelaar ook rekening houdt met niet-natuurlijke personen.
- Dit geldt ook voor verhuurbemiddelaars die veelvuldig van rechtspersoon wisselen.
- Om het instrument optimaal in te kunnen zetten, is het van belang om voor het bovenstaande extra mogelijkheden mee te nemen in het wetsvoorstel.

- De termen verhuurvergunning en verhuurderveding worden momenteel door elkaar gebruikt.

