

Dordrecht, 4 januari 2022

Excellentie,

Graag maak ik enkele opmerkingen bij de door u ter consultatie voorgelegde wijziging van de Huisvestingswet 2014 (Hvw). Ik ga daarbij niet in op het onderdeel woonruimteverdeling. Daarin heb ik geen expertise. Wel ga ik in op woningvoorraadregulering en op enkele algemenere aspecten van de Hvw en enkele ontwikkelingen in de Hvw-jurisprudentie.

Ik begin met wat beleidsmatige kanttekeningen en behandel daarna enkele meer juridische, wetgevingstechnische aspecten van deze concept-wijzigingswet.

Mijn reactie richt zich met name op de consequenties van het voorstel op aandachtsgroepen. Naar mijn mening dient er meer aandacht te worden besteed aan deze consequenties. Dat gebeurt nu onvoldoende.

Beleidsmatig en algemeen

Mijn meest voorname punt van kritiek is gelegen in de *probleemstelling* en in de *belangenafweging* die is gemaakt bij de stap om leefbaarheid als zelfstandig criterium te betrekken in het instellen van regels ter regulering van de woningvoorraad.

De RIGO-evaluatie die aanleiding heeft gevormd voor de wijzigingswet, constateert de volgende zaken:

- Er bestaat onduidelijkheid over hoe leefbaarheid kan worden gereguleerd in het kader van de Hvw.
- Gemeenten willen graag op leefbaarheid sturen en zoeken daarom de grenzen van de wet op.
- Het wettelijk kader biedt gemeenten veel beleidsruimte.
- Het wettelijk kader biedt huurders en verhuurders weinig rechtsbescherming.

Het wetsvoorstel maakt een einde aan de onduidelijkheid door een heel duidelijke richting in te slaan: sturen op leefbaarheid kan onverkort. Maar een probleemstelling ontbreekt. Waarom deze keuze? De RIGO-evaluatie constateert weliswaar dat er een *wens* hierom bestaat, maar concludeert nergens dat het ook aangewezen is om deze wens te honoreren. Het voorstel legt de keuze vervolgens niet uit.

De wijze waarop leefbaarheidsregulering in het voorstel mogelijk wordt gemaakt, doet wat plompverloren aan. Een doorwrochte beleidsanalyse ontbreekt. De IAK-beantwoording is dermate wollig dat ik er sokken van kan breien. Enkele vragen die bij lezing ontstaan:

- Zijn er leefbaarheidsproblemen die door de huidige Hvw niet worden ondervangen?
- Ondervangt dit voorstel deze leefbaarheidsproblemen wel?
- Wat betekent dit voorstel naar verwachting voor de beschikbaarheid van onzelfstandige of anderszins kleine en goedkope woonruimte?
- Hoe gaan gemeenten de geboden instrumenten naar verwachting benutten?
- Welke rol is er weggelegd voor het Rijk weggelegd bij de verdere monitoring van de consequenties van deze wijziging? Is er een nulmeting die een behoorlijke evaluatie mogelijk maakt?

Vanwege het ontbreken van een goede beleidsanalyse, is het ook moeilijk om goed kritiek te uiten op het voorstel. Ik ga toch een appreciatie geven. Het kan zijn dat deze wat zuur overkomt. Ik zou graag willen dat dit anders was, maar ik kan niet beter.

Bij mij ontstaat een indruk van een ondoelmatige beleidskeuze waar niettemin velen mee tevreden zullen zijn. Gemeenten zijn blij omdat ze zich slagvaardig op kunnen stellen. Buurtcomités zijn blij omdat er een instrumentarium ontstaat waar ze hun gemeentebesturen op kunnen wijzen. Links en rechts zijn blij omdat 'huisjesmelkers worden aangepakt' en omdat 'zo wordt bewerkstelligd dat we gezonde buurten hebben waar mensen duurzaam en met betrokkenheid wonen'. Gemeenten zullen, nog meer dan voorheen, hele buurten aanwijzen waar de leefbaarheid naar verluid op het punt van instorten staat. Daartoe zal men, appellerend aan meer algemene gevoelens van maatschappelijk onbehagen, verwijzen naar fietsen op de stoep, parkeerdruk, arbeidsmigranten, overlast van studentenhuizen en wat zo niet meer. De omzettingsvergunningplicht als een vorm van betaald parkeren. Wilt u geen verkamering? Belt u maar met de afdeling Wonen, dan regelen we het voor u. Bewoners blij, gemeenteraad blij.

Natuurlijk delven er ook mensen het onderspit: al diegenen die afhankelijk zijn van onzelfstandige of anderszins atypische woonvormen of zij die dat in de toekomst zullen zijn. De verguisde arbeidsmigrant, ongefortuneerde kunstenaar, armlastige pas-gescheidene of student zal toch ergens moeten wonen. Vaak zijn dit de mensen die bij de gemeenteraadsverkiezingen (nog) geen stem hebben en die electoraal dus volstrekt oninteressant zijn. Deze mensen worden niet gehoord en niet gezien.

U heeft zelf beleidsmatig aandacht voor aandachtsgroepen, maar mijn vrees is dat deze voorgestelde wetswijziging hen nog verder tot gemeentepolitieke speelbal degradeert dan nu al het geval is. Ik heb er geen vertrouwen in dat woningvoorraadregulering omwille van de leefbaarheid bij gemeenten in goede handen is. Ik heb in verschillende hoedanigheden bovenop de totstandkoming van woningvoorraadbeleid in verschillende G10- en G4-steden gezeten. In de meeste gevallen kwamen woningvoorraadvergunningstelsels zonder ook maar een begin van een beleidsanalyse tot stand. Hele wijken, soms zonder enige leefbaarheidsproblematiek van betekenis, werden en worden onder vergunningstoppen geschaard. Electorale overwegingen waren doorslaggevend en de inhoudelijke consequenties van beleid deden er niet toe: ze werden niet eens gemonitord.

Het probleem met sturen op leefbaarheid is dat het de *in-crowd* is die in hoge mate bepaalt wat daaronder moet worden verstaan. De bestaande bewoners dus. Natuurlijk ziet sturen op leefbaarheid ook op het belang van *toekomstige* bewoners, maar zo visionair denkt de gemeentepolitiek op dit dossier meestal niet. De buurt is, zo neigen gemeenteraden te onderschrijven, van de mensen die er wonen en die mensen houden niet van niet-duurzame bewoners, fietsen op de stoep of parkeerdruk. Overheidsbeleidsmakers – u en de gemeenten – kiezen er vervolgens voor om woningdeling dan maar uit te bannen in plaats van dat er maatregelen worden genomen om de leefbaarheid ten gronde te verbeteren: tijdelijke huurcontracten aan banden leggen, meer fietsparkeerplaatsen regelen, de stedelijke mobiliteit onder de loep nemen, serieus werk maken van sociale cohesie en het verbeteren van woningkwaliteit en, *last but not least*: huren een volwaardig alternatief maken voor kopen.

Met name dit laatste frappeert. U voert nu beleid door – niet alleen deze wet, maar ook de Wet opkoopbescherming – die er onder de streep toe leiden dat huren nog meer wordt verdrukt als volwaardige woonvorm en verwordt tot een soort woonsituatie non grata. Vervolgens faciliteert u gemeenten in het daadwerkelijk uitbannen van de woonvorm omdat deze ten koste zou gaan van de leefbaarheid. Zo creëert u geen oplossing voor een probleem, maar draagt u een probleem aan dat u

vervolgens op kunt losten. Dit ten koste van de genoemde aandachtsgroepen, die u overlevert aan, ik zet het om retorische redenen extra scherp aan, de dictatuur van de *in group*.

Het is overigens niet zo dat leefbaarheid per definitie achteruit holt door woningdeling of -splitsing. De toename van de fenomenen correleert weliswaar vaak, maar van causatie hoeft geen sprake te zijn.¹ Als het onderliggende probleem niet wordt aangepakt, dan is het dweilen met de kraan open. Die arbeidsmigranten en studenten moeten ergens wonen, desnoods in de illegaliteit.

Dit wetsvoorstel stemt mij, kortom, somber. Het is goed dat gemeenten zich om leefbaarheid mogen bekommeren, dat zal niemand weerspreken. Maar zonder *checks* zal het voorstel er naar mijn stellige overtuiging toe leiden dat dat kwetsbare mensen in de verdrukking komen omdat zij niet voor geschikte huisvesting in aanmerking zullen komen, dan wel dat hun woonsituatie vanwege de illegaliteit nog precairder wordt (niet langer inschrijven in de Brp, meer schijnconstructies die ook hun weerslag hebben op privaatrechtelijke verhoudingen, bijvoorbeeld wanneer zo wordt gecontracteerd dat bewoning op papier zelfstandig is).

Overigens kan het niet onopgemerkt blijven dat omzettingen en woningvormingen doorgaans aan meer mensen onderdak bieden dan bestaande grote zelfstandige woonruimten. Het idee dat de bestaande woningvoorraad beter moeten worden benut, wordt inmiddels breed omarmd. Het wetsvoorstel vormt ook in dit opzicht een stap terug.

Hieronder ga ik in op enkele meer juridische aspecten van het voorstel.

Wetgevingstechnisch en juridisch

Gewenste duidelijkheid: normering

RIGO suggereert om meer duidelijkheid te bieden in welke gevallen leefbaarheidsregulering is toegestaan. Die duidelijkheid wordt in dit voorstel niet geboden. Niet voor gemeenten en niet voor burgers. De enige 'duidelijkheid' die wordt geboden is dat in theorie elke woning kan worden aangewezen, mits een leefbaarheidstechnische onderbouwing wordt gegeven. Maar daarmee wordt het probleem naar die onderbouwing verplaatst. De wet stelt geen eisen voor die onderbouwing, terwijl het toch echt een inbreuk op het eigendomsrecht betreft. Daar kan je gemeenten geen *carte blanche* voor geven.

Binnen het huidige kader van de Huisvestingswet vindt de leefbaarheidstoets pas plaats op het moment van vergunningverlening. De voortoets heeft immers al plaatsgevonden bij de onderbouwing van schaarste ter vaststelling van de huisvestingsverordening. Zodra die horde is genomen, doet de bestuursrechter op regelniveau niet moeilijk over leefbaarheid. Wel kan het zo zijn dat de rechter oordeelt dat vergunningverlening ten onrechte wordt geweigerd met als zelfstandig argument dat de leefbaarheid achteruit zou kachelen wanneer een kwetsbare leefbaarheid door de gemeente niet aannemelijk kan worden gemaakt.

In de nieuwe situatie is het mij bij lezing van de wet en de MvT onduidelijk hoe een gemeente moet onderbouwen waarom uitsluitend vanwege de leefbaarheid een vergunningplicht wordt ingesteld. Dat kan twee dingen betekenen: ofwel het is verschrikkelijk makkelijk om maar te reguleren, ofwel het is vreselijk ingewikkeld omdat leefbaarheid zich nu eenmaal lastig in objectieve maatstaven laat vatten. Het geeft geen pas om de invulling van een formeelwettelijk begrip op deze manier over de schutting te gooien bij de bestuursrechter. Dit zijn politiek hooggevoelige onderwerpen en die dienen door de wetgever handen en voeten te worden gegeven.

¹ Zie bijvoorbeeld <https://www.rigo.nl/kamerbewoning-en-leefbaarheid-de-kip-en-het-ei/>

Als het de bedoeling is om duidelijkheid te scheppen, dan ligt het op uw weg om aan te geven hoe gemeenten en rechters handen en voeten dienen te geven aan het criterium dat sprake dient te zijn van een noodzaak om te reguleren voor het behoud van de leefbaarheid van de woonomgeving.

Rechtsbescherming

De *check* die de rechter dan kan bieden, dient overigens ook te kunnen worden geëffectueerd. Momenteel zijn rechtszoekenden afhankelijk van exceptieve toetsing van vergunningbesluiten. Die rechtsbescherming is niet optimaal. Het komt met enige regelmaat voor dat gemeenten zonder onderbouwing van betekenis woonruimteregulering tot stand brengen en het aan laten komen op procedures. Dat is niet alleen bestuurlijk onbehoorlijk, maar het werpt ook een flinke drempel op om de juridische houdbaarheid van regulering effectief ter discussie te stellen. Gedurende de procedure is er immers sprake van rechtsonzekerheid en dat risico kunnen verhuurders en huurders niet voor een principekwestie voor hun rekening nemen. Die rechtsonzekerheid lopende een procedure wordt vergroot wanneer de ter discussie staande regelgeving staat of valt bij de invulling van open normen zoals leefbaarheid. Bovendien zijn de personen die negatieve effecten ondervinden van regulering doorgaans toekomstige stakeholders en worden ze pas effectief in hun belang geraakt wanneer ze activiteiten willen ondernemen waarop de regulering betrekking heeft (je hebt acuut een woning nodig nadat je je studentenwoning uit bent geschopt, je bent net gescheiden). Het entameren en doorlopen van een procedure kost voor die mensen eenvoudigweg te veel tijd.

In het omgevingsrecht wordt deze rechtsbeschermingsproblematiek ondervangen door bestemmingsplannen vatbaar te maken voor beroep bij de bestuursrechter. Daarmee wordt aan de voorkant geborgd dat een onheuse toepassing wordt gegeven aan de Hvw.

RIGO constateert ook dat de Hvw weinig rechtsbescherming biedt aan huurders en verhuurders. Ik zou de suggestie willen doen om een vorm van rechtstreeks bestuursrechtelijk beroep tegen huisvestingsverordeningen mogelijk te maken. De extra *check* van GS lijkt me op zichzelf onvoldoende.

Overgangsrecht en Veegwet wonen

In het kader van 'duidelijkheid' zou ik de suggestie willen doen om meer aandacht te hebben voor overgangsrechtelijke aspecten van wijzigingen van huisvestingsverordeningen, alsmede de consequenties van het wijzigen van de Huisvestingswet voor bestaande huisvestingsverordeningen. Verschillende gemeenten spelen nu met juridisch vuur door op grote schaal niet-schaarse woningen als vergunningplichtig aan te wijzen. Die verordeningen zullen na inwerkingtreding van dit voorstel plots rechtsgeldig zijn. Dat heeft grote gevolgen voor onvergunde situaties, aangezien niet al die onvergunde situaties eenvoudig vergund kunnen worden. Ik licht dit toe.

Het toetsingskader dat de bestuursrechter hanteert is rechtsonzeker. De bestuursrechter veronderstelt sinds de Veegwet wonen dat het begrip 'omgezet houden' maakt dat nieuwe vergunningsverplichtingen onverkort van toepassing zijn op voorheen rechtmatig onttrokken, omgezette of gevormde woningen.² De Veegwet wonen, die beleidsarm is voorgesteld, had nadrukkelijk niet die bedoeling. De bedoeling was slechts om *onrechtmatige* voorraadmutaties sanctioneerbaar te houden bij eigenaarswisselingen. De gevolgen van de Veegwet wonen zijn verstrekkend geweest en verdienen nadere overdenking op het niveau van de formele wetgever.³ De

² ABRvS 23 juni 2021, ECLI:NL:RVS:2021:1336, rov. 12.

³ Zie (uitgebreider) mijn oproep daartoe n.a.v. ABRvS 17 maart 2021, ECLI:NL:RVS:2021:577, Gst. 2021/78 met mijn noot.

praktijk leert namelijk dat gemeenten zich niet geroepen zien om met redelijk overgangsrecht te komen. Sterker nog: vaak ontbreekt overgangsrecht in zijn geheel.

Binnen het huidige wettelijke kader is de bestuursrechter dus van opvatting dat ook wanneer bijvoorbeeld wordt bepaald dat niet langer vanaf bewoning door vier mensen een omzettingsvergunningplicht geldt, maar reeds vanaf bewoning door drie mensen, alle onzelfstandige bewoning door drie mensen plotsklaps vergunningplichtig wordt. Of die bewoning nu ooit rechtmatig is omgezet (met of zonder vergunning) of niet. Ook zullen met dit wetsvoorstel tal van rechtmatig omgezette niet-schaarse woningen plots worden vergunningplichtig worden.

Weliswaar vergt de bestuursrechter dat bij legalisering van voorheen legale situaties rekening moet worden gehouden met het rechtszekerheidsbeginsel, maar de vergunningaanvraag is op zichzelf al belastend en in veel gevallen duur (een omzettingsvergunning voor een gemiddelde gezinswoning in Utrecht kost 10.000 euro aan huisvestingsfondskosten, plus geluidsisolatie en eventueel fietsenbergingen). Bovendien zijn bewoners vaak zelf niet bij machte om de toestand te legaliseren, daarvoor zijn ze afhankelijk van hun verhuurder.

Ik geef u ter overweging mee om aandacht te geven aan overgangsrechtelijke perikelen rondom de Hvw. Mijn suggestie zou zijn om te bepalen dat wijzigingen van een huisvestingsverordening geen invloed hebben op bestaande rechtmatige situaties en dus eigenlijk om de Raad van State te corrigeren in zijn interpretatie van de Veegwet wonen.

Begrip 'zelfstandige woonruimte'

Artikel A bevat een wijziging van artikel 1 om tot uitdrukking te brengen dat voor delen van de Hvw onder woonruimte zowel zelfstandige als onzelfstandige woonruimte moet worden verstaan. Dit om te verhelderen dat ook onzelfstandige woonruimte onder de registratieplicht kan worden geschaard. De huidige redactie van de Hvw laat dit echter ook al toe. De beperking van het voorgestelde artikellid tot hoofdstuk 2 en 4a suggereert ook, ik geloof ten onrechte, dat het woonruimtebegrip in de overige hoofdstukken beperkter van aard is.

In Gst. 2020/155 heb ik een artikelnoot geschreven over het begrip zelfstandige woonruimte in de Hvw. Verschillende problemen passeren hier de revue. Kort en goed constateer ik dat:

- Het begrip 'zelfstandige woonruimte' in de Hvw niet is gedefinieerd;
- Het begrip 'zelfstandige woonruimte' door de bestuursrechter wordt afgebakend tot 'een woonruimte welke een eigen toegang heeft en welke door een huishouden kan worden bewoond zonder dat dit daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte';
- De bestuursrechter vasthoudt aan die definitie en niet aanvaard dat gemeenten verschillend oordelen over wat een zelfstandige woning is;
- De bestuursrechter niettemin veel beleid aanvaard waarin bewoning die strikt genomen niet zelfstandig is, toch als zelfstandig wordt beschouwd en vice versa;
- De bestuursrechter bijvoorbeeld beleid accepteert dat veronderstelt dat van onzelfstandige bewoning sprake is zodra drie of meer volwassenen één woning betrekken. Een getalsmatige toets dus en niet een toets op de vorm van samenwonen.

Het lijkt mij goed als de formele wetgever duidelijkheid orde in deze jurisprudentiële chaos en het begrip 'zelfstandige woonruimte' volledig harmoniseert met het BW. Gemeenten formuleren *hard and fast rules* om hun handhaving werkbaar te houden, maar de rigiditeit van dit beleid ondergraaft allerlei moderne en doelmatige woonvormen (met name woningdelen). Kortom: maatwerk is

gewenst. Een visie van de wetgever op moderne woonvormen is alleszins aangewezen, daarmee moet niet langer worden gewacht.

Suggestie: herschrijf en harmoniseer het woonruimtebegrip in zijn geheel. Codificeer desnoods de uitspraak van ABRvS 9 september 2020, ECLI:NL:RVS:2020:2166, waar mijn Gst. 2020/155 bij is geschreven.

Begrip 'bewoning' en BRP-perikelen

In mijn annotatie bij ABRvS 6 oktober 2021, ECLI:NL:RVS:2021:2236, Gst. 2021/244, heb ik een uiteenzetting gegeven van twee problemen die het huisvestingsrecht teisteren. Ik nodig u van harte uit om de hele annotatie te lezen. Samengevat weergegeven, luidt deze als volgt:

Bewoning

- De Hvw geeft geen duidelijkheid over de vraag wanneer sprake is van 'bewoning'. Dat begrip is essentieel. Als een woning of een deel van een woning niet 'bewoond' wordt, dan is er sprake van onttrekking van die woning of dat deel van de woning.
- Voor toeristische verhuur geldt sinds de Wet toeristische verhuur dat handhaving van toeristische verhuur omdat sprake zou zijn van 'onttrekking', niet langer mogelijk is.
- Van 'onttrekking' is evenwel nog steeds sprake bij hennepkweek of andere 'niet-bewoning' van een deel van een woonruimte.
 - o Daadwerkelijk non-gebruik van een deel van een woning is dan weer geen 'niet-bewoning', hooguit ruimteverspilling. Verschil moet er wezen.
- Van 'onttrekking' is geen sprake bij niet-gebruik.
- Kortstondige bewoning is niet altijd bewoning. De bestuursrechter aanvaardt beleid waarin pas sprake is van bewoning bij een (verwachte) woonduur van ten minste zes maanden. Daarbij vallen allerlei aandachtsgroepen buiten de boot.
 - o Denk aan blij-van-mijn-lijfhuizen, pensionado's die een deel van het jaar in het buitenland verblijven, wisselwoningen, doorloopwoningen en bewoning door seizoensarbeiders, pas gescheidenen, zeevarenden en internationale studenten.
- Vóór de Wet toeristische verhuur was bij de hierboven genoemde woonsituaties doorgaans sprake van niet-bewoning in de zin van de Hvw. In de toelichting op de Wet toeristische verhuur is weliswaar aangegeven dat gemeenten bij regulering van *toeristische verhuur* uitsluitend gebruik zullen mogen maken van het nieuwe instrumentarium, maar van de genoemde probleemgroepen is het nog vrij onduidelijk hoe zij moeten worden ingepast in het stelsel van de Hvw.
- Uw nieuwe voorstel neemt deze onduidelijkheid niet weg. Sterker nog, zij herintroduceert deze onduidelijkheid door toeristische verhuur wetstechnisch toch weer onder het begrip 'onttrekking' te laten vallen.

Kortom: de Hvw houdt weinig rekening met aandachtsgroepen bij het begrip 'bewoning'. Mensen in atypische woonsituaties worden daardoor vaak gedupeerd. Gemeenten mogen aanvoeren dat ze in de praktijk naar maatwerkoplossingen kijken, maar die toezegging betekent in de rechtspraak niet altijd even veel. Bovendien is dat maatwerk selectief en vaak bewust niet gericht op specifieke kwetsbare doelgroepen (jongeren, niet-ingezetenen).

Suggestie: leg duidelijk vast wanneer sprake is van bewoning en houd daarbij nadrukkelijk rekening met mensen in precare woonsituaties.

Koppeling BRP

- In de jurisprudentie van de bestuursrechter wordt, in navolging van de handhavingspraktijk, sterk geleund op BRP-registraties. Daarbij heeft de rechter het idee in het leven geroepen dat kortstondige bewoning Hvw-technisch alleen mogelijk is – dus: geen onttrekking sorteert – wanneer sprake is van een BRP-registratie.
- In de Wet toeristische verhuur worden BRP-registraties eveneens verabsoluteerd: toeristische verhuur is verhuur van een woning aan iemand die niet *als ingezetene* met een woonadres is geregistreerd met een adres in de gemeente waar de woning zich bevindt.
- In het rapport 'Een mens leef, een systeem niet' van de Nationale ombudsman (2016) is gewezen op de gevolgen van het verabsoluteren van BRP-registraties.
- Met 'verabsolutering' bedoel ik: de BRP-registratie als vast gegeven aannemen van een BRP-registratie en geen ruimte laten voor afwijking ervan, zelfs wanneer er twijfels ontstaan over de juistheid van deze gegevens.
- De Nationale ombudsman benadrukt dat mensen door verabsolutering in de knel kunnen raken wanneer ze in atypische woonsituaties terecht komen (zie weer de blijf-van-mijn-lijfhuizen, zomerpensionado's, wisselwoningen, arbeidsmigranten, zeevarenden etc.). Te meer omdat burgers maar beperkt invloed hebben op hun BRP-registratie. Zij zijn daarbij afhankelijk van duidelijkheden in hun toekomstperspectief, van medewerking van verhuurders en van administratieve processen en beleidsregels van gemeenten.
- In de Wet toeristische verhuur worden allerlei sancties verbonden aan verhuur aan een 'toerist' (die vaak dus geen toerist hoeft te zijn, maar ook een probleemjongere kan zijn of een zeevarende). Het is voor een verhuurder echter niet bekend hoe iemand staat ingeschreven. Dat is ook niet te verifiëren bij verhuur.
- Gemeenten geven pas gehoor aan een aangifte adresregistratie wanneer de betrokkene een getekende huurovereenkomst of anderszins bewijs van inwoning aanlevert.
- Verhuurders zitten op het moment van ondertekening dus in een *catch-22*: de huurder kan zich pas laten registreren op het moment dat er een getekende huurovereenkomst ligt, maar de verhuurder is al strafbaar op het moment dat de huurovereenkomst getekend wordt en is vervolgens afhankelijk van omstandigheden buiten zijn invloedssfeer of die aangifte adreswijziging daadwerkelijk wordt gedaan door de huurder en of de gemeente van oordeel is dat de huurder daadwerkelijk voor een adreswijziging in aanmerking komt.
- Kwetsbare huurders zullen niet altijd onverkort voor een adresregistratie in aanmerking komen in de gemeente waar ze wel een woning willen huren. Zij vallen dan onder het toeristenregime. Daklozen zullen standaard onder het toeristenregime vallen omdat ze geen *woonadres* hebben in de wensgemeente, hooguit een *briefadres*.
- Ook de in artikel 21 en 22 van het Besluit BRP genoemde personen (diplomaten, militairen en hun gezinsleden) vallen categorisch in de toeristische categorie, ook als ze duurzaam in Nederland verblijven.

Deze omstandigheden dienen aanleiding te geven tot een grondige herziening van het begrip 'toeristische verhuur'. Het begrip werkt te zeer vanuit een systeemwereld en doet geen recht aan de positie van aandachtsgroepen.

Suggestie: neem afscheid van de koppeling aan de BRP in de Hvw of herzie het begrip 'toeristische verhuur' anderszins met het oog op aandachtsgroepen.

Suggestie: scherp de sanctioneerbaarheid van onvergunde of ongemelde toeristische verhuur aan. Introduceer een van de Awb afwijkende verwijtmaatstaf.

Tijdelijke vergunning

Het voorstel introduceert de mogelijkheid om tijdelijke omzettings- of onttrekkingsvergunningen te verlenen. Het voorstel flankiert deze tijdelijke vergunningen niet met een mogelijkheid voor de vergunninghouder/verhuurder om eventuele huurrelaties tegen die tijd effectief te beëindigen. Daarmee creëert u ongerijmde situaties. Stel dat een bestaande legale situatie waarin huurders een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd hebben, plots vergunningplichtig wordt gesteld. De verhuurder probeert de situatie te legaliseren door een omzettingsvergunning aan te vragen. Om redenen van leefbaarheid wordt deze vervolgens slechts tijdelijk verleend. Hoe wordt de verhuurder geacht de huurders het huis uit te zetten om handhaving te voorkomen?

Mijn suggestie is om een opzeggingsgrond te creëren en deze te flankeren met een forfaitaire verhuiskostenvergoeding zoals deze ook gebruikelijk is bij opzegging op grond van artikel 7:274, eerste lid, onderdeel e, van het Burgerlijk Wetboek (jo. Art. 7:275 BW). Indien u deze vergoeding niet wettelijk vastlegt, dan creëert u een te eenvoudige uitweg voor verhuurders om maar gewoon in strijd met de Hvw te verhuren en de huurders op straat te knikkeren als de gemeente dan toch handhaaft.

Afsluitend

Ik wens u veel wijsheid en sterkte met dit wetstraject.

Met vriendelijke groet,
Olaf Ifzaren