

Ook deze consultatie rammelt.

## Met betrekking tot de Memorie van Toelichting

Algemeen: ook hier wordt voorbij gegaan aan legitieme belangen van verhuurders zoals bijvoorbeeld de mogelijkheid om huurders die zich slecht gedragen (ernstige overlast, uitwonen, softdrugs plantages, etc.) uit de woning te kunnen zetten. Ook wordt niet voorzien in het belang van de verhuurder om de woning op een gegeven tijdstip leeg te kunnen verkopen – dit is van belang gezien de waarde. Tevens is een moment van niet-verhuur van belang voor het snel en goed uitvoeren van groot onderhoud. Met permanente huurcontracten wordt dit alles een stuk moeilijker zo niet onmogelijk en schiet de maatregel haar doel (meer langdurige huur) voorbij.

@par. 1

Definities ontbreken, terwijl ze van groot belang zijn voor de inhoud en de werking van de voorgestelde wetgeving:

- wat is een kwetsbare wijk?
- wie bepaalt wat een kwetsbare wijk is?
- hoe veranderd de definitie in de tijd?
- hoe wordt voorzien in het risico op wildgroei/misbruik van de voorgestelde maatregel, bijvoorbeeld door de definitie te wijzigen? Waar ligt de grens?! In hoeverre kan een "gebied" escaleren tot een hele stad of groter?

Vergelijkbaar andere terminologie die door wijziging van definities ineens voor totaal andere wetgeving kan zorgen.

Reeds deze onduidelijkheid geeft voeding aan de gedachte dat de overheid tijdens het spel de regels veranderd en als onbetrouwbaar gezien zal worden. Dat wil je toch niet als Nederland?

@ par. 2.1

Er wordt gesproken over “.. de bestaande voorraad [woningen] zo optimaal mogelijk benut wordt.”. Hierbij wordt in nette woorden de schijn gewekt dat het woningen betreft waar de overheid zeggenschap over heeft. Niets is minder waar! De overheid heeft weliswaar een zorgplicht met betrekking tot huisvesting maar de betreffende woningen zijn eigendom van organisaties en particulieren dus geen eigendom van de staat. Het ademt een sfeer uit van een planeconomie (communisme), dwingen en drammen – de overheid bepaalt en de burger moet... maar zo werkt dat niet!

@ par. 2.2

Ook is er sprake van beeldvorming:

- kwetsbare wijken...
- risico dat verhuurders de huurders uitbuiten...
- Voor wat betreft zijn dat met name de particuliere verhuurders...

Het gehele document ademt een bias uit die juist bij de overheid en wetgeving dient te ontbreken. De conclusie is dan ook dat de overheid zich met dit soort uitingen schuldig maakt aan framing en als gevolg daarvan mogelijk ook opruiing omdat mensen de beweringen van de overheid al snel voor waar aannemen... als de overheid iets zegt moet het wel waar zijn... oh ja? Denk aan het wegzetten van particulieren verhuurders als "huisjesmelkers" waarmee verhuurders die te goeder trouw ten onrechte in een hoek gedreven worden als waren zij criminelen.

Er wordt gesteld dat "minder binding in of met een wijk die al kwetsbaar is, kan leiden tot onwenselijke sociale problematiek. Gemeenten zien dat de leefbaarheid en sociale cohesie in bepaalde wijken onder druk komt te staan door snelle doorstroming. Gemeenten zien dat tijdelijke verhuringen zich concentreren in bepaalde wijken en dat in die wijken meer overlast wordt gemeld.". Het is waarschijnlijk dat oorzaak en gevolg hier door elkaar gehaald worden. Juist de problemen in de wijk zorgen voor doorstroming! Huurders zijn gezien de beperkte mogelijkheden wellicht eerder geneigd tijdelijk een woning in een probleebuurt te accepteren maar dat betekent niet dat die tijdelijke huurders de oorzaak van de problemen zijn!

Onder (3.3) wordt een probleem geschetst echter zonder onderbouwing; daarmee is het slechts een bewering, een aanname. Niet meer.

In punt 5 wordt over een evaluatie gesproken - welke?

Dat is onvoldoende voor een ingrijpende beleidswijziging.

Uit MvT: het verzamelen van betrouwbare gegevens over tijdelijke huurcontracten blijkt complex.

Des te meer reden om terughoudend te zijn met regelgeving!

Het betekent ook dat de overheid maar doet en niet (voldoende) analyseert, overweegt en afweegt.

MvT par. 2.2 geeft aan dat de belangen van particuliere verhuurders, in de voorgaande paragraaf aangewezen als VERMOEDELIIK degenen die het meest gebruik maken van tijdelijke huurcontracten, NIET betrokken zijn geweest bij de evaluatie! Dientengevolge is slechts de institutionele en activistische (!) huurderskant belicht - dit uit zich ook in de tekst, de particuliere verhuurder staat eigenlijk al in het strafbankje zonder dat schuld bewezen is.

MvT Andere oorzaken voor doorstroming en onder druk staan van sociale cohesie dan tijdelijke verhuur worden niet genoemd terwijl voor de hand ligt dat er vele zijn zoals veranderende demografische samenstelling van wijken als gevolg van asielbeleid en gastarbeiders, verpaupering van de openbare ruimte, parkeerbeleid enzovoorts.

MvT De overheid ziet vaste huurcontracten als norm en gaat daarbij zonder opgave van redenen voorbij aan de belangen van (particuliere) verhuurders. Zij mogen dus niet meepraten, monddood gemaakt.

MvT De oorzaak voor de toename van tijdelijke contracten wordt niet belicht. Dit is enerzijds de extreme bescherming van huurders en anderzijds de wens voor tijdelijke huur vanuit bijvoorbeeld expats. Er wordt wederom een vertekend beeld geschetst.

MvT: "Deze wet dempt de voornaamste

prikkel om generieke tijdelijke huurcontracten af te sluiten, aangezien de aanvangshuurprijs dan niet telkens kan worden verhoogd boven de huur die op grond van het WWS is toegestaan. Reguliere particuliere verhuurders zullen naar verwachting hun zittende tijdelijke huurders willen behouden of anderzijds na mutatie een nieuwe huurder een vast huurcontract aan willen bieden teneinde mutatiekosten te voorkomen die niet meer kunnen worden opgebracht uit een hogere aanvangshuurprijs. Op deze wijze blijven vaste huurcontracten in hogere mate dan nu de norm en blijft er anderzijds de mogelijkheid bestaan voor eigenaren hun woning tijdelijk op de markt te brengen zodat die hun vrijgekomen tweede woning tijdelijk kunnen verhuren omdat zij de woning op termijn weer leeg tot hun beschikking willen hebben."

APERTE ONZIN. ZIE DE CONSULTATIE BETREFFENDE REGULERING VAN DE VRIJE SECTOR,  
DE VERWACHTING IS DAT VERHUURDERS ZULLEN STOPPEN EN WONINGEN GAAN VERKOPEN.

MvT - verhuurvergunning... extra lagen bestuur, extra kosten, hogere huur (oh dat kon niet)...

Opstellen van onderhoudsplan etc...

De ene hand weet niet wat de andere doet.

Onwerkbaar.

Bescherming rechten verhuurder op grove wijze buitenspel gezet, evenals eigendomsrecht.

MvT Gemeenteraad dient maatregelen te rechtvaardigen & gebieden aan te wijzen.

Is de GR daar wel geschikt voor? In hoeverre slijpen politieke belangen door, met bijvoorbeeld rechtsongelijkheid tussen verschillende steden?

4. Waarom toelaten dat de GR verkeerde besluiten neemt die dan maar door de rechter teruggefloten moeten worden?

Ondoordacht!

4.1 lijkt geschreven te zijn met als doel eigendom te ontnemen!

4.1 wat heeft een "democratische samenleving" te maken met eigendomsrecht? suggestieve zin.

4.1 ALLES wat de wetgever zou moeten voorzien wordt over de schutting gegooid bij de gemeente ?!

4.2 Niet tijdelijk mogen verhuren tast eigendom wel aan immers geen vrijheid tot verkoop voor dezelfde prijs als leeg niet meer, zeker gezien stapeling van maatregelen!

5.

Wat is "ongewenst gedrag" van verhuurders of verhuurbemiddelaars? Stigmatiserend, framing! Zowel gebrek aan toelichting als woordkeuze.

Waarom een boete zo hoog maken dat deze preventief dient ten behoeve van de handhaafbaarheid? Onder andere middels het bevolkingsregister staan de gemeente voldoende middelen ter beschikking om te controleren en te handhaven, daar zijn geen extreme boetes voor nodig. Het voelt eerder aan als de wens de boete zo hoog te maken dat controle en handhaving niet meer nodig is, maar dat gaat voorbij aan de aard van een boete die immers bij de ernst van de overtreding dient te passen en die niet bedoeld is als bezuinigingsmaatregel of voor het ophalen van extra geld voor de gemeente.

6.2

De regeldruk voor verhuurders lijkt uit te gaan van organisaties, niet van particuliere verhuurders; wanneer particuliere verhuurders externe partijen in de arm moeten nemen door deze regelgeving komen de kosten vermoedelijk aanzienlijk hoger uit. Verder suggereren de tabellen met regeldrukeffecten dat er slechts weinig tijd en kosten nodig zijn, dit terwijl absoluut nog niet bekend is hoe een en ander in elkaar gestoken wordt - bijvoorbeeld formulieren zijn nog onbekend, leges en andere kosten zijn niet bekend of slechts aannames et cetera (zie ook par. 6.3). Het is suggestieve schijnnaauwkeurigheid die kan leiden tot verkeerde besluiten!

De beoogde invoerdatum (reeds op 1 januari 2024) houdt GEEN rekening met lopende tijdelijke verhuurcontracten. Verhuurders die bijvoorbeeld net een dergelijk contract hebben afgesloten kunnen de komende 2 jaar GEEN KANT OP immers de verhuurder kan niet voortijdig opzeggen! De waarde van de woning wordt nu al negatief beïnvloed en verkoop van de woning is niet of slechts met groot verlies mogelijk. Dat is aantasting van eigendom en het past ook niet in het kader van behoorlijk bestuur.

Gegeven de geldende wetgeving rond tijdelijke verhuur dient de invoerdatum minimaal 2 jaar na de ingangsdatum van de wetgeving te liggen.

Tenslotte: het blijkt dat de overheid een brei aan regelgeving voorbereidt die de goedwillende particuliere verhuurder keihard treffen, zondat dat deze categorie verhuurders naar behoren geïnformeerd wordt. Verder is de voorgestelde wetgeving zodanig vormgegeven dat de betrokken verhuurders eigenlijk juristen en andere specialisten zouden moeten inhuren om voor hun belangen op te komen. Een situatie waarin de overheid vele malen machtiger is dan de burger en waarin die burger zich bijna niet meer kan verdedigen als gevolg van hoeveelheid wetgeving, complexiteit van de wetgeving en verdedigingskosten - en dat alles buiten de verkiezingsprogramma's om! Dat is een ontwikkeld land onwaardig.

Onbehoorlijk bestuur!!!!

Boetes zeer hoog, 4e cat. tot 22.500 euro... waarom eigenlijk?

<https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/straffen-en-maatregelen/vraag-en-antwoord/hoe-hoog-zijn-de-boetes-in-nederland>

<https://www.justid.nl/onderwerpen/strafblad-en-het-justitieel-documentatie-systeem/overtreding-en-uitzonderingen>

[https://wetten.overheid.nl/BWBR0016544/2021-10-01/#Hoofdstuk2\\_Afdeling1\\_Artikel4](https://wetten.overheid.nl/BWBR0016544/2021-10-01/#Hoofdstuk2_Afdeling1_Artikel4)