

Vergaderjaar 2021–2022

36 130

Regels ter bevordering van goed verhuurderschap en het voorkomen en tegengaan van ongewenste verhuurpraktijken (Wet goed verhuurderschap)

Nr. 5

BRIEF VAN DE MINISTER VOOR VOLKSHUISVESTING EN RUIMTELIJKE ORDENING

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 9 juni 2022

Prettig en veilig wonen is een basisvoorwaarde voor een goed bestaan. Als gevolg van de schaarste aan huurwoningen is de positie van woningzoekenden en huurders ten opzichte van verhuurders en verhuurbemiddelaars verzwakt. Daardoor komen mensen in de knel en doen zich regelmatig misstanden voor, zoals discriminatie, intimidatie, achterstallig onderhoud en te hoge huurprijzen. Door de verzwakte positie van woningzoekenden en huurders durven, kunnen of willen zij hier niet altijd tegen in verweer komen. Ook kunnen gemeenten – die dergelijke misstanden regelmatig tegenkomen in hun handhavingspraktijk – hier onvoldoende tegen optreden als gevolg van ontoereikend instrumentarium. Deze penibele situatie is onacceptabel. In 2018 is daarom de «aanpak goed verhuurderschap» gestart. De uitkomsten van deze aanpak zijn in februari 2021 aan uw Kamer gepresenteerd¹, waarbij ook het wetsvoorstel goed verhuurderschap is aangekondigd. Vandaag is een nieuwe mijlpaal bereikt: het wetsvoorstel goed verhuurderschap (Kamerstuk 36 130) is bij uw Kamer ingediend. Hiermee is de volgende stap in het proces de parlementaire behandeling. Ter voorbereiding hierop licht ik via deze brief graag de totstandkoming van het wetsvoorstel en de belangrijkste punten uit het wetsvoorstel toe.

Aanleiding

Naar aanleiding van verschillende misstanden op de huurmarkt zijn er begin 2018 gesprekken gevoerd met de sector over goed verhuurderschap. Het ging onder meer om misstanden zoals verhuurders en verhuurbemiddelaars die discrimineren, verhuurders die huurders intimideren, bedreigen en/of uitbuiten (de zogenoemde huisjesmelkers), of verhuurbemiddelaars die stelselmatig onterechte bemiddelingskosten

¹ Kamerstuk 27 926, nr. 337.

bij aspirant-huurders in rekening brengen. De breed gedeelde opvatting was dat deze excessen moeten worden aangepakt. Naar aanleiding hiervan is in 2018 de aanpak goed verhuurderschap gestart. Deze aanpak bestond uit maatregelen en pilots langs de lijn van voorlichting, zelfregulering, handhaving en de zoektocht naar aanvullende wetgeving die in verschillende gemeenten zijn uitgevoerd. De uitkomsten van de aanpak onderstreepten de noodzaak voor gemeenten om aanvullende wettelijke instrumenten te hebben om goed verhuurderschap te bevorderen en malafide verhuurderschap beter aan te pakken. Naast de aanpak presenteerde het Aanjaagteam Bescherming Arbeidsmigranten in november 2020 haar tweede adviesrapport.² Hierin zijn ook diverse adviezen gegeven om de huisvestingssituatie van arbeidsmigranten in Nederland te verbeteren. De uitkomsten van de aanpak goed verhuurderschap en het advies van het Aanjaagteam Bescherming Arbeidsmigranten hebben ertoe geleid dat de toenmalig Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties in de Kamerbrief van 22 februari 2021 het voorliggende wetsvoorstel heeft aangekondigd.³

Opzet van het wetsvoorstel

Met dit wetsvoorstel introduceer ik in de vorm van algemene regels een landelijke basisnorm voor goed verhuurderschap. Deze norm ziet op het gedrag dat van verhuurders en verhuurbemiddelaars verwacht mag worden in relatie tot woningzoekenden en huurders. In aanvulling hierop kunnen gemeenten in bepaalde gevallen een verhuurvergunning instellen, waarmee zij extra eisen kunnen stellen aan verhuurders en waarmee het mogelijk wordt om malafide verhuurders harder aan te pakken. Gemeenten krijgen de bevoegdheid om op de algemene regels en de verhuurvergunning te handhaven. Hiervoor krijgen zij het klassieke bestuurlijke handavingsinstrumentarium tot hun beschikking en dienen zij een meldpunt in te stellen waar woningzoekenden en huurders terecht kunnen met meldingen over ongewenst verhuurgedrag. Het wetsvoorstel draagt dan ook bij aan een sterkere rechtspositie van woningzoekenden en huurders. Ook zorgt het voor bewustwording en duidelijkheid over het gedrag dat van verhuurders en verhuurbemiddelaars verwacht wordt.

Algemene regels van goed verhuurderschap

Met de introductie van de algemene regels van goed verhuurderschap wordt het voor alle partijen die betrokken zijn in het verhuurproces duidelijk hoe het gedrag dat een goed verhuurder betaamt er in de praktijk uitziet. De algemene regels zijn van toepassing op het gehele verhuurproces⁴ en op zowel de reguliere verhuur van woonruimte als de verhuur van verblijfsruimte aan arbeidsmigranten en moeten gezien worden als de basisnorm waaraan verhuurders en verhuurbemiddelaars zich moeten houden. De vastlegging van de algemene regels van goed verhuurderschap maakt deze regels ook bestuursrechtelijk afdwingbaar en handhaafbaar. De algemene regels zien op het voorkomen en tegengaan van discriminatie, het voorkomen en tegengaan van intimidatie, de plicht om de huurovereenkomst op schrift te stellen en de plicht de huurder over enkele zaken te informeren, bijvoorbeeld over zijn rechten en plichten aangaande het gehuurde. Daarnaast is, specifiek voor verhuurbemiddelaars, in de algemene regels een verbod opgenomen op het vragen van

² Geen tweederangsburgers. Aanbevelingen om misstanden bij arbeidsmigranten in Nederland tegen te gaan», Aanjaagteam bescherming arbeidsmigranten, 30 oktober 2020.

³ Kamerstuk 27 926, nr. 337.

⁴ Er zijn grofweg vijf verhuurfases te onderscheiden: werving, beoordeling, bezichtiging, selectie en de uiteindelijke verhuur.

dubbele bemiddelingskosten. De precieze uitwerking van deze regels wordt in de volgende paragrafen nader toegelicht.⁵

Het voorkomen en tegengaan van discriminatie

Discriminatie is bij wet verboden en mag niet worden getolereerd. Verhuurders en verhuurbemiddelaars zijn er verantwoordelijk voor dat zij geen verboden onderscheid maken. Uit verschillende onderzoeken blijkt dat woondiscriminatie helaas te vaak voorkomt.⁶ Op basis van het wetsvoorstel worden verhuurders en verhuurbemiddelaars daarom verplicht een helder en transparant selectieproces te hanteren. Hierbij dienen zij objectieve en niet-discriminerende selectiecriteria te gebruiken en te communiceren. Daarnaast moeten zij de keuze voor de uiteindelijke huurder motiveren aan de afgewezen kandidaat-huurders. Met de introductie van deze regels wordt ook uitvoering gegeven aan de motie van de leden Van Baarle en Den Haan⁷, en de motie van de leden Boulakjar en Belhaj.⁸

Het voorkomen en tegengaan van intimidatie

Intimidatie van woningzoekenden en huurders komt in allerlei vormen voor, van diverse soorten bedreigingen tot in enkele gevallen zelfs fysiek geweld. Hoewel intimidatie reeds bij wet verboden is, komen gemeenten diverse vormen van intimidatie tegen in hun dagelijkse handhavingspraktijk zonder dat zij hiertegen kunnen optreden. Daarom krijgen gemeenten door de introductie van de algemene regel dat verhuurders en verhuurbemiddelaars zich dienen te onthouden van iedere vorm van intimidatie de mogelijkheid hier handhavend tegen op te treden.

Schriftelijkheidsvereiste

Het ontbreken van een schriftelijke huurovereenkomst kan tot rechtsonzekerheid leiden bij huurders. Wanneer afspraken tussen de huurder en verhuurder namelijk niet schriftelijk zijn vastgelegd, is het bij misstanden lastig te achterhalen wat de gemaakte afspraken zijn. Daarom is in de algemene regels de verplichting opgenomen om de huurovereenkomst, die ook mondeling overeengekomen mag worden, schriftelijk vast te leggen. Daarnaast geldt, conform het advies van het Aanjaagteam Bescherming Arbeidsmigranten⁹ en de wens van de Tweede Kamer¹⁰, dat in het geval van verhuur van verblijfsruimte aan arbeidsmigranten, de huurovereenkomst separaat vastgelegd dient te worden van de arbeids-overeenkomst om op deze manier de afhankelijkheid van de werkgever te verkleinen.

⁵ Ook het goed onderhouden van een woning valt onder goed verhuurderschap. Echter hebben gemeenten op basis van de Woningwet al bestuursrechtelijke handhavingsmogelijkheden indien eigenaren zich niet aan de daarop gebaseerde wettelijke regels houden. Daarom bestaat er geen noodzaak om in de algemene regels van goed verhuurderschap ten aanzien van onderhoud aanvullende regels op te nemen.

⁶ Rassit Elibol e.a., «Rachid is ook gewoon een nette jongen» De Groene Amsterdammer, 28 maart 2018, <https://www.groene.nl/artikel/rachid-is-ook-gewoon-een-nette-jongen>. Steekproef van Radar: Negentig procent van verhuurmakelaars discrimineert» <https://radar.avrotros.nl/uitzendingen/gemist/item/steekproef-van-radar-negentig-procent-van-verhuurmakelaars-discrimineert-radar-check/>.

⁷ Kamerstuk 35 925 VII, nr. 81.

⁸ Kamerstuk 35 925 VII, nr. 70.

⁹ «Geen tweederangsburgers. Aanbevelingen om misstanden bij arbeidsmigranten in Nederland tegen te gaan», Aanjaagteam bescherming arbeidsmigranten, 30 oktober 2020, paragraaf 4.4, onder B, pag. 44. Bijlage bij Kamerstuk 29 861, nr. 53

¹⁰ Zie bijvoorbeeld de motie van het lid Piri c.s., Kamerstuk 35 663 nr. 20.

Naast het schriftelijkheidsvereiste worden verhuurders en verhuurbemiddelaars verplicht om huurders schriftelijk en op een duidelijke en begrijpelijke wijze te informeren over de rechten en plichten van de huurder ten aanzien van het gehuurde¹¹, de contactgegevens van een contactpunt van de verhuurder waar huurders terecht kunnen voor zaken betreffende het gehuurde en de contactgegevens van het meldpunt van de gemeente waarin het gehuurde is gelegen. Voor arbeidsmigranten gaat specifiek gelden dat de informatieverstrekking moet gebeuren in een taal waaraan zij de voorkeur geven. Dit kan hun moedertaal zijn, maar ook Engels of Nederlands als zij hierin helder kunnen communiceren.

Verbod op het in rekening brengen van dubbele bemiddelingskosten

Specifiek voor verhuurbemiddelaars gaat aanvullend gelden dat zij geen dubbele bemiddelingskosten in rekening mogen brengen. Dit is reeds bepaald in het Burgerlijk Wetboek, maar door het ook in dit wetsvoorstel op te nemen krijgen gemeenten de mogelijkheid hier bestuursrechtelijk op te handhaven.

Meldpunt

Gemeenten moeten een laagdrempelig meldpunt instellen waar anoniem en kosteloos meldingen kunnen worden gedaan van ongewenst verhuurgedrag. Naar aanleiding van deze meldingen kunnen gemeenten overgaan tot handhaven of, wanneer handhaven niet mogelijk is, de (kandidaat-)huurder hulp bieden bij het vinden van de juiste instantie. Het meldpunt moet namelijk niet alleen meldingen ontvangen en afhandelen, maar dient er ook voor te zorgen dat huurders en woningzoekenden niet eindeloos zelf op zoek hoeven te gaan naar het juiste «loket». Uiteraard hoeven gemeenten niet een volledig nieuw meldpunt op te richten, maar kunnen zij dit beleggen bij bestaand meldpunt en/of gezamenlijk organiseren.

Vergunning voor de reguliere verhuur van woonruimte

Uit gesprekken met gemeenten blijkt dat onverbeterlijke malafide verhuurders vaak actief zijn in bepaalde gebieden in de gemeente, waar zij misbruik maken van de sociaaleconomisch kwetsbare positie van de huurders die daar wonen. Dit uit zich in zaken zoals excessieve huurprijzen, achterstallig onderhoud, overbewoning, verloedering, discriminatie en intimidatie. Dit heeft negatieve gevolgen voor huurders en de leefbaarheid van wijken. Het wetsvoorstel creëert daarom, in aanvulling op de algemene regels, de bevoegdheid voor gemeenten om op grond van de leefbaarheid een gebiedsgerichte vergunning voor de reguliere verhuur van woonruimte in te stellen. Hiermee kunnen gemeenten in deze gebieden extra eisen stellen aan verhuurders in relatie tot het onderhoud en, in het geval van gereguleerde huurwoningen, de maximale huurprijs van een woning (gekoppeld aan het WWS).

Vergunning voor de verhuur van verblijfsruimte aan arbeidsmigranten

Uit het adviesrapport van het Aanjaagteam Bescherming Arbeidsmigranten blijkt dat de huisvesting van arbeidsmigranten in Nederland in veel gevallen goed is geregeld, maar in veel gevallen ook niet. Zo hebben

¹¹ Het gaat hierbij onder andere over de mogelijkheid om naar de Huurcommissie of rechter te gaan.

zij vaak te maken met verloederde huisvesting en een gebrek aan faciliteiten. Het Aanjaagteam adviseert daarom om het voor gemeenten mogelijk te maken een verhuurvergunning voor de verhuur van verblijfsruimte aan arbeidsmigranten in te stellen. Dit advies is overgenomen, door in dit wetsvoorstel de bevoegdheid voor gemeenten te creëren om een vergunning voor de verhuur van verblijfsruimte aan arbeidsmigranten in te stellen. Hiermee kunnen gemeenten extra eisen stellen aan verhuurders in relatie tot het aantal personen aan wie per verblijfsruimte verhuurd mag worden en de voorzieningen die aanwezig moeten zijn ten behoeve van (het bereiden en bewaren van) voedsel en (persoonlijke) hygiëne.

Handhaving

Gemeenten zijn verantwoordelijk voor het toezicht en het handhaven van de algemene regels en de verhuurvergunning. Hiervoor krijgen zij het klassieke bestuursrechtelijke instrumentarium van waarschuwing, bestuursdwang, bestuurlijke boete en als ultimatum remedium de beheerovername tot hun beschikking, dat via een escalatieladder ingezet kan worden. Daarnaast kunnen gemeenten een verhuurvergunning weigeren en intrekken, waarmee het mogelijk wordt malafide verhuurders harder aan te pakken. Voor woningcorporaties is het toezicht bij de Autoriteit woningcorporaties (Aw) belegd.

Financiële gevolgen voor gemeenten

Om de financiële gevolgen voor de uitvoeringspraktijk van gemeenten in kaart te brengen, is door SIRA Consulting en met betrokkenheid van de VNG, de gemeente Amsterdam (namens de G5) en de gemeente Tilburg (namens de G40) een onderzoek als bedoeld in artikel 2 van de Financiële verhoudingswet uitgevoerd.¹²

Kosten voor de implementatie en de handhaving

Uit het onderzoek is gebleken dat gemeenten eenmalige kosten maken voor de implementatie van het wetsvoorstel à € 9,1mln. Daarnaast maken gemeenten structurele kosten voor de handhaving van de algemene regels en het instellen van het meldpunt à € 12,4mln. Het Rijk financiert deze kosten vanaf de begroting van 2023 via het Gemeentefonds¹³.

Kosten die zich afhankelijk van gemeentelijke keuzes voor kunnen doen

Ook zijn er kosten die zich pas gaan voordoen als een individuele gemeente ervoor kiest gebruik te maken van de mogelijkheid om een verhuurvergunning in te stellen. Uit het artikel 2-onderzoek is gebleken dat het zeer lastig is om deze kosten op voorhand goed en betrouwbaar in te schatten. Daarom is een inschatting gemaakt voor drie mogelijke scenario's. Hierbij zijn zowel de te verwachten kosten als de te verwachten opbrengsten van leges en het innen van bestuurlijke boetes betrokken. Omdat de kosten en opbrengsten ten aanzien van de verhuurvergunning nog onvoldoende betrouwbaar en inzichtelijk zijn, omdat vooraf geen inschatting te maken is van het aantal gemeenten dat de verhuurver-

¹² Bijlage 1: SIRA Consulting, Eindrapport Artikel 2-onderzoek Wetsvoorstel goed verhuurder-schap.

¹³ De eenmalige kosten worden gefinancierd vanuit de BZK-begroting. De structurele kosten worden voor € 5mln gefinancierd uit de gelden die het kabinet beschikbaar heeft gesteld voor de uitvoering van het rapport-Roemer en voor het overige deel vanuit de BZK-begroting. De financiële reeks is als volgt opgebouwd:

- 2023: € 21,6mln (eenmalige kosten + structurele kosten);
- 2024 en verder: € 12,4mln (structurele kosten)

gunning zal instellen en omdat gemeenten in voorkomende gevallen alternatieve financieringswijzen tot hun beschikking hebben, stelt het Rijk hier vooraf geen generieke financiering voor beschikbaar. Evenwel ben ik voornemens met de VNG afspraken te maken over de monitoring van deze kosten.

Tot slot

Gezien de prangende problematiek op de huurmarkt, de noodzaak om de rechtspositie van woningzoekenden en huurders te verbeteren en de grote wens die alle betrokken partijen hebben om malafide verhuurpraktijken een halt toe te roepen, hoop ik op een voorspoedige behandeling van dit wetsvoorstel.

De Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,
H.M. de Jonge