

Vergaderjaar 2022–2023

36 130

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

Nr. 6

VERSLAG

Vastgesteld 20 september 2022

De vaste commissie voor Binnenlandse Zaken, belast met het voorbereidend onderzoek van dit wetsvoorstel, heeft de eer als volgt verslag uit te brengen van haar bevindingen.

Onder het voorbehoud dat de regering op de gestelde vragen en de gemaakte opmerkingen afdoende zal hebben geantwoord, acht de commissie de openbare behandeling van dit wetsvoorstel voldoende voorbereid.

Inhoudsopgave

1.	Algemeen	2
1.	Inleiding	4
2.	Aanleiding en achtergrond problematiek	4
3.	Bestaande wetgeving en noodzaak voorgestelde wijzigingen	6
3.1	Bestaande juridische instrumenten en mogelijkheden	6
3.2	Lacunes en noodzaak nieuw instrumentarium	7
3.3	Onderzochte en overwogen alternatieven	8
4.	Hoofdpijnen van het voorstel	8
4.1	Algemene landelijke regels ter bevordering van goed verhuurderschap	9
4.1.1	Doel van de algemene regels ter bevordering van goed verhuurderschap	10
4.1.2	Inhoud en onderbouwing van de algemene regels	10
4.1.3	Handhaving van de algemene regels	10
4.2	Vergunning voor de verhuur van reguliere woonruimte	11
4.2.1	Opzet en reikwijdte van de vergunning voor de reguliere verhuur van woonruimte	11
4.2.2	Inhoud en onderbouwing van de voorwaarden die aan de vergunning verbonden kunnen worden	12

4.3	Verhuurvergunning voor de verhuur van verblijfsruimte aan arbeidsmigranten	13
4.3.1	Doel van de vergunning voor de verhuur van verblijfsruimte aan Arbeidsmigranten	13
4.3.2	Opzet en rikwijdte van de vergunning voor de verhuur van verblijfsruimte aan arbeidsmigranten	14
4.3.3	Inhoud en onderbouwing van de voorwaarden die aan de verhuurvergunning verbonden kunnen worden	14
4.4	Weigering van de verhuurvergunning	14
4.5	Intrekking van de verhuurvergunning	14
4.6	Inbeheername	15
4.6.1	Besluit tot inbeheername	15
4.6.2	Beheer in de periode van inbeheername	15
4.6.3	Beheervergoeding en verrekening van de kosten	15
5.	Toezicht, handhaving en escalatieladder	15
6.	Verhouding tot hoger recht	17
6.1	Eigendomsrecht	17
6.2	Bescherming van de persoonlijke levenssfeer	17
7.	Uitvoering en communicatie	17
8.	Financiële gevolgen	17
9.	Financiële gevolgen voor gemeenten	18
10.	Evaluatie	18
11.	Advies en consultatie	18
11.1	Advies van en uitvoeringstoets door de Huurcommissie	18
11.2	Advies van andere partijen	18
12.	Inwerkingtreding en overgangsrecht	19

I. Algemeen

De leden van de VVD-fractie hebben kennisgenomen van de Regels ter bevordering van goed verhuurderschap en het voorkomen en tegengaan van ongewenste verhuurpraktijken (Wet goed verhuurderschap). Deze leden vinden het een goede ontwikkeling dat er wetgeving komt die kaders stelt voor verhuurders om zich op een maatschappelijk verantwoordelijke wijze te gedragen en excessen tegen te gaan bij het aanbieden en verhuren van woon- of verblijfsruimten. Deze ontwikkeling zou ook ten goede moeten komen aan de veiligheid en het woongenot van de huurder. Zij hebben enkele vragen en/of opmerkingen met betrekking tot dit wetsvoorstel.

De leden van de D66-fractie hebben met veel belangstelling kennisgenomen van het voorstel voor de Wet goed verhuurderschap. Deze leden hechten grote waarde aan een vlotte invoering van de voorliggende wet, zodat huurders beter beschermd worden tegen kwaadwillende verhuurders. Zij hebben nog enkele vragen die ze aan de regering willen voorleggen.

De leden van de CDA-fractie hebben met belangstelling kennisgenomen van de Wet goed verhuurderschap. Deze leden delen de mening van de regering dat fout verhuurgedrag aangepakt moet worden. Het ongebreidelde geloof in de marktwerking en de krappe woningmarkt hebben een situatie gecreëerd waarin huisjesmelkers huurders uitbuiten. Het aantal excessen op de huurmarkt is de afgelopen jaren fors gestegen. Te hoge huren, slechte woonomstandigheden, fouten in contracten en zelfs intimidatie, bedreigingen en discriminatie zijn inmiddels veel voorko-

mende misstanden. Gemeenten zitten soms jarenlang met verhuurders in de maag die structureel over de scheef gaan. Wethouders willen wel ingrijpen, maar hebben op dit moment te weinig handvatten om op te acteren. Deze leden zijn daarom blij met onderhavig wetsvoorstel die gemeenten meer mogelijkheden geeft om huurders te beschermen tegen misstanden bij het verhuren van woon- of verblijfruimten. Zij danken de regering dat met dit wetsvoorstel ook invulling wordt gegeven aan de met algemene stemmen aangenomen motie Asscher / Heerma (Kamerstuk 35 300, nr. 22) waarin de regering werd verzocht met een maatregel te komen die gemeenten de mogelijkheid biedt verhuurders die doelbewust te hoge huren in de gereguleerde woningvoorraad vragen een bestuurlijke boete op te kunnen leggen. Zij hebben nog enkele andere vragen en opmerkingen over onderhavig wetsvoorstel.

De leden van de SP-fractie hebben kennisgenomen van de Wet goed verhuurderschap en doen daarbij enkele observaties. Er zijn situaties bekend waar sprake is van discriminatie op grond van opleidingsniveau. Dat is bijvoorbeeld het geval bij de verhuur van woningen door Our Domain. Alleen huurders die een hbo of wetenschappelijke opleiding volgen of hebben afgerond komen in aanmerking voor een woning in het pand. Daarmee worden praktisch opgeleiden gediscrimineerd. Een ander negatief voorbeeld betreft «positieve» discriminatie van expats. Expats zijn juist een aantrekkelijke doelgroep voor makelaars en de verhuurders voor wie zij werken. Expats zouden «ideale huurders» zijn, want ze zijn hoogopgeleid, verdienen goed en werken voor een internationaal gerenommeerd bedrijf. Vanwege economische redenen wordt bij deze groep dus juist «positief» gediscrimineerd. Een ander voorbeeld is de woonvisie van de gemeente Rotterdam. De woonvisie is tot stand gekomen in 2016 en is het beleidsstuk op basis waarvan de Rotterdamse gemeente de woningvoorraad probeert aan te passen. Rotterdam zou volgens het gemeentebestuur te veel sociale huurwoningen hebben ten opzichte van het aantal Rotterdammers met een laag inkomen. Dus was het beleid erop gericht om meer huizen te bouwen voor het midden- en hoge segment, ten koste van een deel van de goedkope woningen. Deze leden hebben nog enkele vragen en opmerkingen over het onderhavige wetsvoorstel.

De leden van de PvdA-fractie hebben met bijzondere interesse kennis genomen van het wetsvoorstel van de regering aangaande regels ter bevordering van goed verhuurderschap en het voorkomen en tegengaan van ongewenste verhuurpraktijken. Deze leden maken al geruime tijd het punt dat huurders afhankelijk zijn van de grillen van verhuurders. Regels omtrent de verhuur van woningen zijn daarom broodnodig. Over het voorliggende wetsvoorstel hebben deze leden nog enkele vragen en opmerkingen.

De wet heeft veel goede elementen waar deze leden al lang aandacht voor vragen. Het is goed dat de regering nu met concrete punten komt om de praktijken van malafide pandjesbazen in te perken. Te lang konden verhuurders met slechte intenties hun gang gaan, zonder consequenties. Daar lijkt met deze wet voorzichtig een einde aan te komen. Zeker in de ongereguleerde particuliere huursector was het voor overheden heel lastig om uitwassen tegen te gaan, met als gevolg dat huurders soms in koude en beschimmelde woningen zaten, terwijl ze wel de hoofdprijs betaalden. Het is belangrijk dat hier zo snel mogelijk verandering in komt. De leden van de GroenLinks-fractie hebben met interesse kennisgenomen van het wetsvoorstel Wet goed verhuurderschap. Deze leden lezen in het wetsvoorstel diverse goede maatregelen die bij kunnen dragen aan een betere rechtspositie van huurders. Over het voorliggende wetsvoorstel hebben deze leden nog een aantal vragen en opmerkingen.

De leden van de ChristenUnie-fractie hebben met grote belangstelling kennisgenomen van het wetsvoorstel Regels ter bevordering van goed verhuurderschap en het voorkomen en tegengaan van ongewenste verhuurpraktijken (Wet goed verhuurderschap). Zij hebben hierover de volgende vragen.

De leden van de SGP-fractie hebben kennisgenomen van de Wet goed verhuurderschap. Deze leden onderschrijven het doel van de wet om de huursector voor zowel verhuurders als huurders te verbeteren. Zij hebben over de voorliggende wet echter nog wel een aantal vragen

Het lid van de BIJ1-fractie is blij met de erkenning van de door de regering aangekaarte problematiek, specifiek als het gaat om de misstanden door verhuurders, de kwetsbare positie van verhuurders en discriminatie op de woningmarkt. Wel ziet dit lid dat het marktdenken binnen de volkshuisvesting op te veel gebieden nog de boventoon voert. Zij heeft daarom een aantal aanvullende en inhoudelijke vragen.

1. Inleiding

De leden van de GroenLinks-fractie hebben de afgelopen jaren diverse malen aangedrongen op een effectievere aanpak van woningmarktdiscriminatie, van uitbuiting van arbeidsmigranten en van andere ongewenste praktijken door verhuurders. Het voorliggende wetsvoorstel verwelkomen zij dan ook. Deze leden ontvangen wel graag een reflectie van de regering waarom het zo lang heeft moeten duren voordat er nu dan eindelijk een wetsvoorstel ligt. Huurders, gemeenten en vele andere betrokkenen hebben vragen al lange tijd om betere bescherming van huurders en om meer instrumenten voor gemeenten om in te grijpen bij ongewenste praktijken. Hoe beziet de regering het feit dat deze signalen lange tijd onvoldoende werden opgevolgd?

2. Aanleiding en achtergrond problematiek

De leden van de VVD-fractie lezen dat voorbeelden en ervaringen uit grote steden zoals Utrecht, Den Haag, Schiedam en Rotterdam worden aangehaald. Deze leden vragen de regering in hoeverre de noodzaak van deze wet alleen betrekking heeft op de grotere gemeenten en steden?

De leden van de SP-fractie hebben kennisgenomen van de aanleiding en achtergrond van de problematiek en zij hebben hier nog enkele vragen over. Deze leden verzoeken de regering te reflecteren op discriminatie op basis van sociaaleconomische gronden en zij vragen zich af of de onder het kopje «Algemeen» genoemde casussen voldoende aanleiding zijn om de sociaaleconomische positie van de huurder op te nemen in wet- en regelgeving om discriminatie op basis van die gronden tegen te gaan. Kan de regering hier een nadere toelichting op geven? Zij vragen de regering in te gaan op de vraag of discriminatie van mensen met een laag inkomen in de gemeente Rotterdam toegestaan is en zo ja op basis van welke gronden? Kan de regering ook reflecteren op de discriminerende «Rotterdamwet» en aangeven wanneer er volgens de regering wel of niet sprake is van geoorloofde discriminatie? Kan de regering reflecteren op bestaand beleid en bestaande wet- en regelgeving die de positie van huurders verzwakken, aangezien overheden zelf ook de positie van huurders (kunnen) verzwakken? Zij vragen de regering aan te geven waarom de regering aanstuurt op een tekort van 2% van het totale woningbestand, wetende dat schaarste de positie van huurders (ernstig) kan verzwakken. Tot slot vragen zij de regering of anti-kraakbureau's ook onder deze wet vallen en zo nee, waarom niet, aangezien er ook vele

misstanden/malafide verhuurpraktijken in die verhuurderstype te vinden zijn, die zelfs tot het kwijtraken van een keurmerk geleid hebben? Deze leden hebben nog enkele algemene vragen. Zij vragen de regering aan te geven welke misstanden nog meer in de weg staan aan de realisering van het recht op adequate huisvesting zoals dit onder meer gegarandeerd wordt in het Europees Sociaal Handvest, het Internationaal Verdrag inzake Economische, Sociale en Culturele Rechten en op grond van de Grondwet. Zij vragen de regering of het afgeven van een negatieve verhuurdersverklaring ook onder de reikwijdte van dit wetsvoorstel valt en zo nee, waarom niet. Is het niet aanbevelingswaardig om de positie van huurders hieromtrent te versterken, aangezien het afgeven van een negatieve verhuurdersverklaring voor huurders vergaande negatieve consequenties met zich meebrengt? Zij vragen aan de regering of de constatering dat de term «malafide verhuurders» heel breed uitgelegd dient te worden klopt en zo nee, waarom niet. Kan de regering aangeven hoe deze term gedefinieerd wordt? Zij vragen de regering of alle huurders en gebruikers van een woonruimte onder de reikwijdte van de Wet goed verhuurderschap vallen, dus inclusief bewoners die zeer precair wonen, zoals bewoners die anti-kraak wonen en derhalve nog meer blootgesteld worden aan malafide verhuurpraktijken. Zo nee, kan het precariaat dat nu geen of weinig bescherming geniet alsnog onder de reikwijdte van deze wet toegevoegd worden? Kan de regering hierop haar antwoord nader toelichten? Zij vragen de regering de betaalbaarheid van een woning onder deze wet op te nemen, zodanig dat bij een langdurige en significante inkomensdaling van de huurder de verhuurder verplicht wordt gesteld om mee te werken aan een verlaging van de huurprijs indien huurder kan aantonen dat een nieuwe woning niet is gevonden. Kan de regering dit nader toelichten? Zij vragen de regering of een significante huurverhoging en/of het stellen van andere extra eisen na afloop van een tijdelijk huurcontract onder goed verhuurderschap valt. Zo nee, is het aanbevelingswaardig om sancties op te kunnen leggen om herhaling te voorkomen? Zij vragen de regering of het alleen maar aanbieden van tijdelijke contracten door een verhuurder ook onder de reikwijdte van deze wet val. Zo nee, is het aanbevelingswaardig om sancties op te kunnen leggen om herhaling te voorkomen? Zij vragen de regering in te gaan op het onderdeel «zonder opgaaf van reden een tijdelijk huurcontract niet willen verlengen» en waarom dit onderdeel geen deel uitmaakt van goed verhuurderschap, aangezien verhuurders zich ook bij afloop van een tijdelijk huurcontract als een goede verhuurder dienen te gedragen en het opnemen van dit onderdeel de positie van de huurder significant zal verbeteren. Zij vragen de regering in hoeverre (institutionele) verhuurders zich ook te gedragen hebben conform internationale en Europese verdragen die mede toezien op het recht op behoorlijke huisvesting. Zij vragen de regering in hoeverre huisuitzettingen onder de reikwijdte van deze wet vallen, aangezien bescherming tegen gedwongen huisuitzetting raakt aan het recht op adequate huisvesting. Zij vragen de regering of arbitraire sloop onder goed verhuurderschap valt, aangezien de Nederlandse Staat een grondwettelijke taak heeft om huurders hiertegen te beschermen en in de praktijk steeds meer voorbeelden te zien zijn die kunnen duiden op arbitraire sloop door misbruik c.q. oneigenlijk gebruik te maken van het dringend eigen gebruik. Kan de regering haar antwoord nader toelichten? Zij vragen de regering of zij kan aangeven in hoeverre zij de adviezen van de Raad van State opgevolgd heeft, en daarbij aan te geven welke adviezen zij wel en welke adviezen zij niet overgenomen heeft inclusief de bijbehorende motivatie en in die gevallen de regering adviezen wel opgevolgd heeft aan te geven op welke manier deze adviezen in de wet zijn verwerkt.

Het lid van de BIJ1-fractie leest de afkeur van de regering als het gaat om discriminatie binnen de volkshuisvesting en de zoektocht naar een woning. De regering benoemd hierbij de recent aangetreden Nationaal Coördinator Racisme en Discriminatie (NCDR) als onderdeel van een bredere aanpak. Dit lid wil hier enkele vragen over stellen. Hoe ziet de regering de rol en betrokkenheid van de NCDR voor zich, en hoe verwacht de regering hem concreet in te kunnen zetten rondom dit vraagstuk? Welke instrumenten en welk mandaat denkt de regering hem te kunnen bieden? In hoeverre krijgt hij een adviserende rol als het gaat om beleid, in plaats van een vooral reactieve rol?

3. Bestaande wetgeving en noodzaak voorgestelde wijzigingen

De leden van de D66-fractie merken op dat privaatrechtelijk op grond van artikel 7:213 BW de huurder verplicht is om zich als een goed huurder te gedragen. Ook werknemer en werkgever (in de arbeidsrelatie) dienen zich volgens het Burgerlijk Wetboek als een goed werkgever en een goed werknemer te gedragen (artikel 7:611 BW). Kan de regering, zo vragen deze leden, toelichten waarom met deze wet niet ook in het Burgerlijk Wetboek een verplichting tot goed verhuurderschap ontstaat? Daarnaast vragen zij of ook zonder opname van goed verhuurderschap in het Burgerlijk Wetboek de privaatrechtelijke rechtspositie van de huurder met dit wetsvoorstel wordt versterkt en op welke wijze. Zo niet, dan vragen zij, of het gebruik van een term die lijkt op privaatrechtelijke termen in een zuiver bestuursrechtelijke context niet tot verwarring kan leiden. Deze leden merken op dat er in het memorie van toelichting gerefereerd wordt aan de Huisvestingswet 2014. Zij vragen zich af waarom de voorgestelde wet geen onderdeel is van de Huisvestingswet.

De leden van de PvdA-fractie vinden het wrang dat binnen de bestaande systematiek contractvrijheid boven landelijke vastgelegde regels gaat die de huurprijs reguleren. Wanneer huurders niet tijdig naar de huurcommissie stappen bij een te hoge huur, wat vaak niet gebeurt uit angst voor represailles van de verhuurder, komt de verhuurder weg met het overtreden van landelijke regelgeving. Deze leden pleiten er nogmaals voor deze systematiek te veranderen. Is de regering bereid regelgeving aan te passen waardoor overtredingen van het WWS altijd kunnen worden gecorrigeerd door de huurcommissie en waarbij met terugwerkende kracht de correcte huurprijs gaat gelden? Zo ja, kunnen deze voorstellen worden opgenomen in onderhavig wetsvoorstel? Zo nee, waarom wordt hier niet voor gekozen? Deze leden zijn voorstander van het afschaffen van de zes maandstermijn bij het toetsen van aanvangshuren.

3.1 Bestaande juridische instrumenten en mogelijkheden

De leden van de VVD-fractie vragen in hoeveel procent van de gevallen er sprake is van misstanden, kijkend naar de totale verhuurmarkt (corporaties en privaat). Deze leden vragen, in het verlengde van bovenstaande vraag, of de regering kan specificeren in hoeveel gevallen en/of situaties de misstanden betrekking hebben op onredelijke huurprijzen. Zij vragen of de regering kan specificeren in hoeveel gevallen en/of situaties de misstanden betrekking hebben op achterstallig onderhoud. Zij vragen of de regering kan toelichten in hoeverre de bovengenoemde problemen zich enkel voordoen in de voorbeelden van de grote steden, zoals genoemd in hoofdstuk 2 van de memorie van toelichting, of dat het ook bij de regering bekend is dat er misstanden plaatsvinden in kleine steden en dorpen. Zij vragen de regering hoe de geschetste misstanden zich verhouden tot eigenaarschap. Hoeveel procent van de misstanden doen zich voor in de corporatiesector? Hoeveel procent van de misstanden

doen zich voor bij bedrijfsmatige verhuurders in de private markt? Hoeveel procent van de misstanden doen zich voor bij particuliere verhuurders?

De leden van de D66-fractie merken op dat er al een strafrechtelijk verbod is op discriminatie en intimidatie, maar dat wordt gesteld dat het «voor gemeenten vrijwel onmogelijk [is] om op te treden tegen verhuurders die intimideren en discrimineren op het moment dat zij dit tegenkomen in het kader van hun handhaving, simpelweg omdat zij hier geen bevoegdheden toe hebben». Deze leden vragen zich daarom af waarom er niet voor is gekozen discriminatie in de voorliggende wet op te nemen. Waarom is daar bij intimidatie wel voor gekozen?

De leden van de GroenLinks-fractie ontvangen graag van de regering in een overzichtelijk schema de huidige wettelijke bevoegdheden en de nieuwe bevoegdheden die de regering met dit wetsvoorstel wil introduceren.

Het lid van de BIJ1-fractie ziet dat er veel gewezen wordt naar de Huurcommissie ter bescherming van huurders en wil daar graag een aantal vragen stellen. Heeft de regering nagedacht hoe de gang naar de Huurcommissie getoetst kan worden op toegankelijkheid/ laagdrempeligheid? Is de regering in gesprek met ervaringsdeskundigen om te kijken wat eventuele drempels zijn die mensen er momenteel van weerhouden op deze manier hun recht te zoeken? Zo ja, op welke manier(en) denkt de regering hier verbetering in te kunnen bewerkstelligen?

3.2 Lacunes en noodzaak nieuw instrumentarium

De leden van de VVD-fractie hebben kennisgenomen van de lacunes ten aanzien van de bestaande regelgeving en de nieuwe regelgeving. Om de problematiek aan te pakken, moeten gemeenten over voldoende ambtelijke capaciteit beschikken. Hoe gaat de regering eraan bijdragen dat gemeenten voldoende ambtelijke capaciteit hebben?

De leden van de D66-fractie merken op dat wordt gesteld dat het feit dat huurders zelf in het verweer moeten komen om hun recht te halen tegen verhuurders wordt gezien als een lacune in de bestaande wetgeving. Deze leden sluiten zich hierbij aan. Echter, het lijkt er op dat gemeenten in het wetsvoorstel dat nu voorligt alleen de mogelijkheid krijgen om misstanden te onderzoeken na een melding van een huurder. Vanwege de soms preciaire verhoudingen tussen huurder en verhuurder, vragen zij zich af of het mogelijk is dat een gemeente al een onderzoek kan instellen naar een verhuurder op het moment dat er signalen binnenkomen van ongewenst verhuurgedrag (bijvoorbeeld van de Huurcommissie), zonder dat er een officiële melding van een huurder is gedaan.

De leden van de SP-fractie vragen de regering hoe arbeidsmigranten c.q. huurders in het algemeen beschermd worden als panden worden gesloten in verband met verschillende veiligheidssituaties. Kan de regering hierbij aangeven hoe deze wet aan de versterking van de positie van deze huurders bijdraagt? Deze leden vragen de regering aan te geven in hoeverre er mechanismen in deze wet ingebouwd zijn zodat huurders, die nu ook al in de praktijk hun woonruimte verliezen als gevolg van handhaving, een alternatieve woonruimte aangeboden krijgen zodat deze huurders niet dakloos worden (gemaakt). Kan de regering hier uitgebreid op ingaan? Zij vragen de regering of het klopt dat een gemeente die besluit de verordening «goed verhuurderschap» niet in te voeren daarmee zichzelf berooft van de rechtsmiddelen voor het aanpakken van foute verhuurders. Zo ja, waarom voert de regering geen landelijke wet- en

regelgeving in die foute verhuurders te allen tijde in alle gemeenten kunnen aanpakken en dus niet alleen voor algemene regels zodat deze foute verhuurders niet naar een andere gemeente uitwijken waar de verordening niet ingevoerd is en kan de regering in haar antwoord het verwachte waterbedeffect opnemen?

3.3 Onderzochte en overwogen alternatieven

De leden van de VVD-fractie lezen dat in het kader van de pilots met brancheverenigingen van verhuurbemiddelaars en verhuurders is gekeken naar de mogelijkheden van nadere zelfregulering. In de memorie van toelichting staat dat is gebleken dat de organisatiegraad van met name verhuurbemiddelaars en particuliere verhuurders laag is, waardoor het effect onvoldoende zou zijn en niet zou leiden tot een oplossing. Deze leden vragen welke verklaringen de regering heeft voor deze lage bereidwilligheid. Heeft de regering mogelijkheden om een vorm van zelfregulering in de toekomst alsnog te stimuleren? Zij lezen dat zelfregulering van de sector ook onderzocht is. Welke argumenten zijn er te geven om deze vorm van handhaving niet nader uit te werken?

De leden van de SP-fractie vragen de regering waarom er niet voor gekozen is om bij tijdelijke huurovereenkomsten huurders in staat te stellen de aanvangshuurprijs tot twee jaar na afloop van het tijdelijk huurcontract bij de Huurcommissie te kunnen laten toetsen, als extra maatregel om huurders nog beter te beschermen.

De leden van de GroenLinks-fractie vragen of de regering in een overzicht kan aangeven welke mogelijke maatregelen de regering heeft overwogen die nog verder gaan dan de huidige voorgestelde maatregelen.

4. Hoofdpijnen van het voorstel

De leden van de SP-fractie vragen de regering te reflecteren op het misbruik van de sociaaleconomische positie van kwetsbare mensen dat zich volgens de memorie van toelichting op verschillende vlakken uit, zoals excessieve huurprijzen, verloedering, achterstallig onderhoud, overbewoning, discriminatie en intimidatie. Deze leden vragen de regering waarom de sociaaleconomische positie dan niet als discriminatiegrond erkend wordt. Zij vragen de regering waarom de sociaaleconomische positie niet als ongeoorloofd onderscheid aangemerkt is als gevolg van het advies van het College voor de Rechten van de Mens om in de memorie van toelichting een breder palet aan voorbeelden van ongeoorloofd onderscheid op te nemen.

De leden van de GroenLinks-fractie lezen een aantal goede verbeteringen in het wetsvoorstel. Deze leden missen echter ook nog wel een aantal relevante zaken. Goed verhuurderschap betekent wat hen betreft ook dat een verhuurder een woning verhuurt die goed geïsoleerd is. Dit is niet alleen in het belang van het tegengaan van energieverstopping, dit is ook in het belang van een comfortabele woning waarbij huurders geen onnodig hoge kosten hoeven te maken. Zij lezen hierover echter geen maatregelen in het wetsvoorstel. Graag ontvangen zij daarom een reactie van de regering hierop. Waarom wordt een fatsoenlijk geïsoleerd huis niet onder het begrip van goed verhuurderschap geschaard?

Een ander punt waar de zij een vraag over hebben is het feit dat de Huurcommissie wel een huurverlaging kan vaststellen, maar verhuurders niet kan sanctioneren. Hoe gaat dit wetsvoorstel ervoor zorgen dat verhuurders die regelmatig door de Huurcommissie in het ongelijk worden gesteld wegens slecht verhuurderschap ook door de betreffende gemeente worden gesanctioneerd?

Zij lezen dat dit wetsvoorstel niet gaat gelden in Caribisch Nederland. Dat vinden zij teleurstellend omdat ook aldaar goed verhuurderschap de norm moet zijn. Wat doet de regering concreet om goed verhuurderschap ook op Bonaire, Sint-Eustatius en Saba te waarborgen? Kan de regering een nader beeld schetsen van het huidige instrumentarium op de eilanden om huurders te beschermen tegen ongewenst gedrag van verhuurders?

De leden van de SGP-fractie constateren dat de invulling van diverse instrumenten die met dit wetsvoorstel geïntroduceerd worden aan gemeenten wordt overgelaten. Deze leden onderstrepen de vrijheid die gemeenten moeten hebben en houden om hun beleid lokaal vorm te geven. Deze vrijheid kan in dit geval echter ook nadelen hebben. Grote verschillen tussen gemeentelijk beleid kan grote impact hebben op de regionale woningmarkt en wellicht ook op de woningmarkt als geheel. Daarnaast kan beleid snel wijzigen door wisselende samenstellingen van bijvoorbeeld colleges. Hoe ziet de regering deze twee aspecten? Hoe wordt voorkomen dat regelgeving steeds wijzigt? Hoe wordt voorkomen dat beleid in een bepaalde gemeente grote negatieve gevolgen heeft voor andere (omliggende) gemeenten? Zijn gemeenten verplicht om bij de invulling van lokaal beleid ook oog te houden voor de bredere impact?

4.1 Algemene landelijke regels ter bevordering van goed verhuurderschap

De leden van de D66-fractie merken op dat er in het wetsvoorstel een scheidslijn wordt gemaakt tussen verhuurders en verhuurbemiddelaars. Deze leden zijn echter van mening dat er ook een scheidslijn zou moeten zijn tussen eigenaren van verhuurde woningen en de beheerders van verhuurde woningen. Dit zijn twee aparte rollen met ieder eigen verantwoordelijkheden. Zij vragen zich af of eigenaren van verhuurde woningen en beheerders van verhuurde woningen zich achter elkaar kunnen gaan verschuilen bij misstanden, als deze scheidslijn niet expliciet wordt gemaakt.

De leden van de SP-fractie verzoeken de regering het verschil aan te geven in het kader van malafide verhuurpraktijken inzake vocht- en schimmelproblematiek, (ernstige) gebreken of achterstallig onderhoud tussen commerciële verhuurders en woningcorporaties. Deze leden vragen de regering of de wet in gelijkwaardige bescherming voor huurders van toegelaten instellingen voorziet als het om achterstallig onderhoud, gebreken aan de woning, vocht en schimmel gaat. Kan de regering hier nader op ingaan, aangezien de Autoriteit Woningcorporaties niet op deze problemen toeziet?

Zij vragen de regering of het mogelijk is om, als onderdeel van de werkwijze ter voorkoming van discriminatie die gemeentebesturen kunnen opleggen, verhuurders te verplichten dan wel aan te sporen tot een verruiming van het aanbod van woonruimte die geschikt is voor mensen met een beperking, om zo te komen tot gelijke toegang tot de huurmarkt voor iedereen.

De leden van de PvdA-fractie constateren dat zodra dit wetsvoorstel in werking treedt, gemeenten verplicht zijn tot het instellen van een laagdrempelig meldpunt waar anoniem en kosteloos meldingen kunnen worden gedaan van ongewenst verhuurgedrag. De gemeente kan naar aanleiding van een melding vervolgens zelf tot handhaving overgaan. De mogelijkheid dat de gemeenteraad op wijkniveau een verhuurvergunning kan verplichten geeft weliswaar wat houvast, maar kan goed verhuurderschap niet overal in iedere gemeente garanderen. Ook het probleem van de verwaarlozing van huurwoningen is hiermee niet verdwenen. Het probleem van angstige huurders die geen melding durven te maken of de

route niet weten te vinden naar het loket blijft staan bij het invoeren van een dergelijk meldpunt. De huurder moet de eerste stap zetten, voordat de gemeente in actie kan komen. Het Rijk heeft geen algemeen toezichtsorgaan voor de woningmarkt, dit toezicht ligt voor particuliere huur in zijn geheel bij de gemeente. Kan er in aanvulling op het meldpunt, net zoals bijvoorbeeld omgevingsdiensten dat doen, standaard een periodieke of willekeurige inspectie plaatsvinden bij huurwoningen? Of kan er een algemene verplichting (zoals het geval is wanneer een woning in een wijk met vergunningsplicht staat) tot aantonen van het voldoen aan de normen worden geïncorporeerd in het wetsvoorstel? Tevens constateren deze leden dat het verwarrend is voor de huurder dat de corporatie wel in haar contract moet zetten dat een huurder «ook» bij het meldpunt een klacht in kan dienen, maar vervolgens terugverwezen wordt naar de corporatie zelf. Dat is weinig laagdrempelig. Hoe zorgt de regering ervoor, bij de uitwerking van deze wet, dat het voor huurders kristalhelder is waar ze hun beklag kunnen doen, zodat de drempel om slecht verhuurdersverdrag te melden zo laag mogelijk blijft voor iedereen?

4.1.1 Doel van de algemene regels ter bevordering van goed verhuurderschap

De leden van de VVD-fractie lezen dat er verschillende type verhuurders worden benoemd, bijvoorbeeld verhuurders van reguliere woonruimte, verhuurders van verblijfsruimte aan arbeidsmigranten etc. Deze leden zijn benieuwd of de regering alle type verhuurders in beeld heeft. Is er een groep of een type verhuurder, waarvan de regering weet dat het bestaat, maar die minder goed in beeld/ongrijpbaar is als het gaat om dit wetsvoorstel?

Verder lezen deze leden dat gemeenten een meldpunt moeten oprichten. Worden financiële middelen beschikbaar gesteld voor gemeenten voor het oprichten van een meldpunt?

4.1.2 Inhoud en onderbouwing van de algemene regels

De leden van de SGP-fractie hebben vragen over de informatieplicht voor verhuurders. Hoe is deze plicht precies ingevuld? Worden verhuurders geacht alle informatie over de rechten en plichten van de huurder te delen?

4.1.3 Handhaving van de algemene regels

De leden van de VVD-fractie lezen dat gemeenten verplicht zijn om een meldpunt in te richten waar huurders, woningzoekenden en anderen terecht kunnen met signalen en klachten over ongewenst gedrag van verhuurders of verhuurbemiddelaars. Daarnaast lezen deze leden dat er daadwerkelijk iets met de melding kan worden gedaan of dat er tot handhaving kan worden overgegaan. Ondanks het verplicht instellen van een meldpunt, lijkt het overgaan tot actie meer een mogelijkheid dan een verplichting. Zij vragen of de regering kan toelichten wie er precies van het meldpunt gebruik kunnen maken. Zijn dit alleen huurders of mogen verhuurders ook melding maken van het gedrag van de huurder? Daarnaast vragen zij hoe de procedures rondom het meldpunt er precies uit gaan zien. Is er ook sprake van een landelijke controle op die meldpunten? Zij vragen of de regering kan specificeren voor welke klachten de huurder het meldpunt kan gebruiken.

De leden van de D66-fractie merken op dat in de memorie van toelichting staat dat het toezicht en de handhaving voor woningcorporaties bij de Autoriteit woningcorporaties is belegd en is geborgd in de Woningwet. Toch zijn woningcorporaties niet uitgezonderd van de voorliggende wet.

Deze leden vragen zich af waarom dat niet het geval is. Is de regering bereid om woningcorporaties alsnog uit te zonderen van de voorliggende wet?

De leden van de CDA-fractie onderschrijven de verplichting voor een gemeentelijk meldpunt. Echter, zij vragen zich wel af hoe voorkomen kan worden dat de diverse gemeentelijke meldpunten verschillende procedures, eisen etc. gaan stellen. Op welke manier wordt betrokkenheid van de werkgevers en werknemers geborgd?

De leden van de SGP-fractie hebben enkele vragen over het verplichte meldpunt dat gemeenten moeten instellen. Waarom is dat een verplichting? Hoe is er rekening gehouden met de uitvoeringskracht van gemeenten bij het instellen van een meldpunt? In artikel 3 lid 1 van het voorliggende wetsvoorstel staat de burgemeester en wethouders een meldpunt moeten instellen. Er wordt echter niet beschreven welke gevolgen zij aan de meldingen moeten geven. Zijn gemeenten verplicht alle meldingen op en/of aan te pakken? Kunnen gemeenten meldingen naast zich neerleggen? Moeten gemeenten de gekozen opvolging van meldingen onderbouwen richting de melder? Daarnaast vragen deze leden hoe de effectiviteit van de gemeentelijke meldpunten wordt bepaald. Hoe wordt voorkomen dat meldpunten een grote verscheidenheid krijgen in bijvoorbeeld de eisen, procedures en vormgeving?

4.2 Vergunning voor de verhuur van reguliere woonruimte

De leden van de PvdA-fractie vinden het goed dat gemeenten de mogelijkheid krijgen op een gebiedsgericht verbod in te voeren voor de verhuur van bepaalde categorieën van woonruimten zonder verhuurvergunning. Wel zijn deze leden van mening dat hier een kans wordt gemist om meer landelijke regie te nemen. Zij zijn er voorstander van dat naast gemeenten ook de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening de mogelijkheid krijgt om gebieden aan te wijzen waarin een verhuurvergunning verplicht is en daar voorwaarden aan te verbinden. Ziet de regering dit ook zo? Zo nee, waarom niet?

4.2.1 Opzet en reikwijdte van de vergunning voor de reguliere verhuur van woonruimte

De leden van de VVD-fractie lezen dat op het moment dat een gemeenteraad besluit tot het invoeren van een verhuurvergunning, het noodzakelijk is dat het college van burgemeester en wethouders hierover overleg voert met de colleges van burgemeester en wethouders van de andere gemeenten in de woningmarktregio, zodat mogelijke waterbedeften kunnen worden voorkomen. Deze leden vragen hoe de regering er op gaat toezien dat gemeenten elkaar niet gaan dwarsdomen, om te voorkomen dat het probleem van de buurgemeenten zich mogelijk zou verplaatsen naar de eigen gemeente.

Deze leden lezen dat de regering zich bewust is van de extra administratieve last voor bonafide verhuurders, omdat zij mogelijk actief zijn in door de gemeente aangewezen gebieden waarvoor een verhuurvergunning moet worden aangevraagd. Daarnaast lezen zij dat de regering erkent dat het in de praktijk zal voorkomen dat een verhuurder meerdere woonruimten bezit in één aangewezen gebied of woonruimten bezit in meerdere aangewezen gebieden. Om de regeldruk te minimaliseren zal het, volgens de regering, de bedoeling zijn dat een verhuurder slechts één vergunningprocedure hoeft te doorlopen, waarbij wordt getoetst of én de woonruimten én de verhuurder aan alle criteria voldoen. Zij vragen hoe «de wens» van de regering voor één vergunningsprocedure zich verhoudt tot de vrijheid van gemeenten om zelf eisen en voorwaarden te stellen

aan de vergunning. Gaat dit in de praktijk tot grote verschillen per gemeente en aanvraag leiden?

Zij vragen of de regering de mening deelt dat de nieuwe regels en instrumenten landelijk geüniformeerd moeten worden ingevoerd. Zo ja, hoe gaat de regering hiervoor zorgen? Zo nee, waarom niet?

De leden van de D66-fractie constateren dat de eerder ingevoerde Wet toeristische verhuur van woonruimte werkt met de verplichting registratienummers van gemeentelijke vergunningen op te nemen in de advertenties van de aangeboden huurruimte. Deze leden vragen waarom in het Wetsvoorstel goed verhuurderschap er niet voor deze manier is gekozen. Huurders weten zo beter met wie ze te maken hebben en het wordt lastiger voor verhuurders om zich te verschuilen achter verschillende BV's.

Zij constateren dat gemeenten niet automatisch een bericht krijgen van de Huurcommissie wanneer een verhuurder die actief is in de gemeente veroordeeld wordt voor ongewenst verhuurgedrag. Zij vragen zich af of dit een mogelijkheid is.

De leden van de CDA-fractie vragen waarom ervoor is gekozen om de verhuurdervergunning geen regionale inbedding te geven. Met een regionale inbedding kan een waterbedeffect worden voorkomen. Geeft de wet gemeenten de mogelijkheid om samen op te trekken wat betreft de verhuurdervergunning vragen deze leden.

4.2.2 Inhoud en onderbouwing van de voorwaarden die aan de vergunning verbonden kunnen worden

De leden van de VVD-fractie vragen hoe de regering gaat voorkomen dat verhuurders die huurwoningen hebben in verschillende steden te maken krijgen met onevenredige lastendruk bij het aanvragen van een vergunning. Deze leden vragen of één landelijk loket hier een oplossing voor zou zijn. Zo ja, hoe wordt de totstandkoming hiervan gefaciliteerd? Zo nee, waarom ziet de regering dit niet als mogelijke oplossing?

De leden van de GroenLinks-fractie lezen dat de verhuurdervergunning niet zomaar voor een hele gemeente ingevoerd kan worden omdat dit in strijd zou zijn met de Dienstenrichtlijn. Kan de regering dit nader toelichten? Het doel van een vergunning is immers om ervoor te zorgen dat verhuurders zich als goede verhuurders opstellen. Waarom, zo vragen deze leden, is het niet mogelijk om voor een heel grondgebied van een gemeente deze – toch alleszins redelijke eisen – te stellen? Zeker ook omdat er anders mogelijk sprake kan zijn van een waterbedeffect waarbij ongewenste praktijken in het ene deel van een gemeente wel worden tegengegaan, maar een wijk verderop deze praktijken mogelijk wel doorgang zullen vinden.

Het lid van de BIJ1-fractie ziet dat er wordt gewezen naar de puntentelling als zijnde niet meer volledig aansluit bij de huidige praktijk en dit tot te lage prijzen kan leiden. Dit lid is teleurgesteld dat het principe van rendement en investering de boventoon voeren, in plaats van de betaalbaarheid en toegankelijkheid van woningen. Op basis hiervan stelt het zij graag een aantal vragen. Is de regering het eens dat het principe van volkshuisvesting geen kwestie van winst en rendement, maar voldoende betaalbare woonruimte zou moeten zijn? Is de regering het eens met het feit dat een risico van afname in het aanbod van woonruimten dermate afhankelijk is van het rendement van- en daarmee de aantrekkelijkheid voor particuliere verhuurders betekent dat de overheid op dit moment faalt in haar eigen taak met betrekking tot volkshuisvesting?

4.3 Verhuurvergunning voor de verhuur van verblijfsruimte aan arbeidsmigranten

De leden van de PvdA-fractie maken zich zorgen om de belabberde woningen waar arbeidsmigranten soms in gehuisvest worden. Deze wet moet gemeenten meer handvatten geven om erop toe te zien dat de woningen in goede staat verkeren. Een van de adviezen van het Aanjaagteam Bescherming Arbeidsmigranten die hiervoor zorgt is het SNF-keurmerk (Stichting Normering Flexwonen). Deze staat echter niet als onderdeel in de wet vermeld. Waarom zit het SNF-keurmerk nu niet in het wetsvoorstel? Hoe kan ervoor gezorgd worden dat het SNF-keurmerk wel gehanteerd kan worden in combinatie met de verhuurvergunning? In de wet is voor arbeidsmigranten geen voorwaarde over de maximale huurprijs en maximale huurverhogingspercentage opgenomen, terwijl deze leden dit wel wenselijk vinden. Kan dit nog toegevoegd worden? De verhuurvergunning voor de huisvesting voor arbeidsmigranten geldt alleen voor arbeidsmigranten die verblijven in «verblijfsruimte». Deze verhuurvergunning geldt niet voor arbeidsmigranten die verblijven in reguliere woningen. Hierdoor kan meer dan de helft van de arbeidsmigranten die in ons land werk verrichten geen beroep kunnen doen op de verhuurvergunning. Dat lijkt deze leden niet de bedoeling. Kan de verhuurvergunning voor arbeidsmigranten verbreed worden naar zowel verblijfsruimte als ook reguliere onzelfstandige woonruimte, zodat alle arbeidsmigranten verzekerd zijn van goed verhuurderschap? De wet geeft in artikel 7 aan dat er eisen worden gesteld aan het aantal personen per verblijfsruimte voor arbeidsmigranten. Voor nieuwe locaties gaat deze eis meteen gelden maar voor bestaande locaties geldt een overgangsrecht van tien jaar. Deze leden vinden het onrechtvaardig en onacceptabel dat arbeidsmigranten nog tien jaar met te veel mensen op een kluitje gehuisvest kunnen worden en acht de duur van de overgangstermijn te lang als de afweging wordt gemaakt tussen basale humane huisvesting voor arbeidsmigranten en potentiële planschade voor verhuurders. Waarom wordt dit overgangsrecht niet verkort? Zeker als in het achterhoofd wordt gehouden dat de uitbaters van deze locaties al vele jaren absurde rendementen maken over de rug van de meest kwetsbare mensen. Deze leden vinden het een grof schandaal wanneer deze situatie langer in stand wordt gehouden dan absoluut noodzakelijk. Wat hen betreft kan dat minimaal gehalveerd worden.

De leden van de GroenLinks-fractie vragen de regering om te reageren op de suggesties van de VNG om het wetsvoorstel aan te scherpen ten aanzien van het beter borgen van goede huisvesting voor arbeidsmigranten.

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen zich af of de regering de analyse van de VNG deelt dat de definitie van het begrip arbeidsmigrant in de huidige wet tekort schiet, mede doordat arbeidsmigranten die langer dan vier maanden in Nederland werken en verblijven volgens Nederlandse rechtspraak hun hoofdverblijf in Nederland hebben, en daarom volgens dit wetsvoorstel geen arbeidsmigranten zijn. Deze leden vragen zich af of de regering bereid is de definitie van arbeidsmigranten te verbreden?

4.3.1 Doel van de vergunning voor de verhuur van verblijfsruimte aan arbeidsmigranten

De leden van de SGP-fractie vragen of de regering een inschatting kan geven van de gevolgen van het pakket aan maatregelen gericht op arbeidsmigranten. Kan de regering hierbij ingaan op zowel de kwalitatieve als de kwantitatieve effecten? Hoe wordt bijvoorbeeld gemonitord of het aanbod van huisvesting aan arbeidsmigranten niet terugloopt?

4.3.2 Opzet en reikwijdte van de vergunning voor de verhuur van verblijfsruimte aan arbeidsmigranten

De leden van de CDA-fractie constateren dat het voorliggende wetsvoorstel een bevoegdheid creëert voor de gemeenteraad ten aanzien van de specifieke verhuur van verblijfsruimte aan arbeidsmigranten zonder verhuurvergunning. Deze leden vragen de regering uitgebreid toe te lichten waarom deze verhuurvergunning niet geldt voor reguliere woningen. Waarom is ervoor gekozen om een aanzienlijk deel van de arbeidsmigranten niet te laten vallen onder deze verhuurvergunningen, waardoor zij mogelijk dus niet of minder beschermd worden? Kan de regering duidelijk maken wat deze wetgeving betekent voor de beschikbaarheid van huisvesting voor arbeidsmigranten? Welke vormen van verblijfsruimten zouden na invoering van deze wet niet meer gebruikt kunnen worden?

Deze leden zijn van mening dat arbeidsmigranten beschermt dienen te worden. Echter, de definitie van arbeidsmigrant roept vragen op. Het voorliggende wetsvoorstel geeft aan dat het land waar de arbeidsmigrant zijn hoofdverblijf heeft, bepalend is voor zijn status. Zij hebben echter begrepen dat een inschrijving in de Basisregistratie Personen (BRP) bepalend is voor waar een persoon zijn hoofdverblijf heeft. Daarbij komt dat een arbeidsmigrant die langer dan vier maanden in Nederland wenst te werken en te verblijven zich in de BRP moet inschrijven; dan heeft de betreffende arbeidsmigrant zijn hoofdverblijf in Nederland gekregen. Wat weer tot gevolg heeft dat alle arbeidsmigranten die zich in de BRP hebben ingeschreven volgens voorliggend wetsvoorstel geen arbeidsmigrant zijn door de definitie van dit wetsvoorstel en daarmee niet onder dit wetsvoorstel vallen. Zij vragen de regering duidelijkheid te geven of de definitie van arbeidsmigrant niet aangepast dient te worden.

De leden van de SGP-fractie lezen dat de gemeente een verbod kan instellen voor de verhuur van een verblijfsruimte zonder vergunning aan arbeidsmigranten. In de memorie van toelichting wordt toegelicht dat het hierbij nadrukkelijk niet gaat om woonruimten, omdat daar reeds een ander regime voor bestaat. Is dat juist? Zo ja, ontstaat hierdoor niet het risico dat de behandeling van verblijfsruimten anders wordt dan de behandeling van woonruimten? Voorziet de regering hierbij bepaalde risico's?

4.3.3 Inhoud en onderbouwing van de voorwaarden die aan de verhuurvergunning verbonden kunnen worden

De leden van de CDA-fractie constateren dat een aantal gemeenten het SNF-Keurmerk als verplichting hebben opgenomen in hun regelgeving. In de memorie van toelichting lezen deze leden dat gemeenten het gebruik van het SNF-Keurmerk juridisch gezien niet als zodanig verplicht kunnen stellen. Zou de regering kunnen aangeven hoe het gebruik van het SNF-Keurmerk en het Agrarisch Keurmerk Flexwonen (AKF) dan wel bevorderd kan worden?

4.4 Weigering van de verhuurvergunning

De leden van de PvdA-fractie zijn positief over het kunnen weigeren van een verhuurvergunning wanneer een verhuurder in strijd met andere wetgeving heeft gehandeld. Wel vinden deze leden dat het tijdvak van vier jaar voorafgaand aan de aanvraag erg kort is. Waarom is voor vier jaar gekozen? Zij zijn voorstander van het uitbreiden van het tijdvak.

4.5 Intrekking van de verhuurvergunning

De leden van de D66-fractie constateren dat wanneer een gemeenteraad in gemeente X besluit tot het invoeren van een verhuurvergunning, het noodzakelijk is dat het college van burgemeester en wethouders hierover

overleg voert met de colleges van burgemeester en wethouders van de andere gemeenten in de woningmarktregio. Dit om een «waterbedeffect» te voorkomen. Deze leden vragen zich af waarom er niet voor een soortgelijke manier is gekozen bij verhuurders waarvan de verhuurvergunning is ingetrokken. Zij vragen zich af of het mogelijk is dat de desbetreffende verhuurder in een andere gemeente woningen gaat verhuren en het ongewenste verhuurgedrag voortzet. Zij vragen of een landelijke database met verhuurders waarvan de vergunning is ingetrokken, alleen inzichtelijk voor gemeenten, dit «waterbedeffect» kan voorkomen.

4.6 Inbeheername

De leden van de CDA-fractie lezen dat de regering het niet noodzakelijk vindt om het instrument van inbeheername aan te passen, zoals geadviseerd door de Raad van State. In vergelijking met bestaande instrumenten zoals de onderbewindstelling betreft de inbeheername geen uitgebreide regeling die gekenmerkt wordt door waarborgen zoals rechterlijke toetsing voorafgaand aan het verzoek tot onderbewindstelling en rechterlijke controle op een plan van aanpak van de aangestelde bewindvoerder, alsmede het toezicht op bepaalde beslissingen. Kan de regering dit besluit toelichten? Hoe worden er voldoende waarborgen ingebouwd zodat dit instrument niet gaat schuren met het eigendomsrecht?

4.6.1 Besluit tot inbeheername

De leden van de SGP-fractie vragen om een nadere verduidelijking van de inbeheername door een aangewezen beheerder. Op pagina 41 van de memorie van toelichting wordt genoemd dat dit «in goed overleg» tussen het college van B&W en de aangewezen beheerder dient te geschieden. In de toelichting bij artikel 1 wordt echter gesproken over «opdragen». Kan de regering dit verduidelijken? Kunnen aangewezen beheerders de inbeheername bijvoorbeeld ook weigeren?

4.6.2 Beheer in de periode van inbeheername

Artikel 13 bepaalt dat burgemeester en wethouders kunnen besluiten dat beheerders voorzieningen aan moeten brengen of aanpassingen moet uitvoeren. Dit behoren volgens lid 1 noodzakelijke voorzieningen of aanpassingen te zijn. De leden van de SGP-fractie vragen hoe wordt bepaald of het noodzakelijk is. Wie bepaalt dat? Hoe verhoudt dit artikel zich tot de vergelijkbare aanwijzingsbevoegdheid die de Autoriteit woningcorporaties heeft als het gaat om inbeheername door woningcorporaties?

4.6.3 Beëindiging van de inbeheername

De leden van de SGP-fractie vragen waarom niet is gekozen voor een beperking van de termijn van inbeheername, bijvoorbeeld gevolgd door een (tijdelijke) verhuurverbod. Daarnaast lezen deze leden in de memorie van toelichting dat de inbeheername in beginsel een tijdelijke maatregel is. Kan het dus ook permanent worden? Acht de regering dit wenselijk? Daarnaast wijzen zij op het ontbreken van een rechtelijke toetsing vooraf, waar ook de Raad van State op wijst. Waarom is daar niet voor gekozen en is gekozen voor een eventuele rechterlijke toetsing achteraf? Op welke gronden acht de regering het gerechtvaardigd op dergelijke wijze in te grijpen in het eigendomsrecht van verhuurders?

5. Toezicht, handhaving en escalatieladder

De leden van de SP-fractie vragen de regering of het klopt dat het huurdersbelang niet onder het toezicht van de Autoriteit woningcorporaties valt en zo ja, is het dan aanbevelingswaardig om toegelaten

instellingen ook volledig aan het regime van dit wetsvoorstel te onderwerpen aangezien er ook ongewenste praktijken bij toegelaten instellingen plaatsvinden die niet onder toezicht staan met betrekking tot het belang van huurders.

Deze leden vragen de regering duidelijkheid te verschaffen op welke manier(en) en wanneer een woningcorporatie haar status als toegelaten instelling zou kunnen verliezen of onder verscherpt toezicht geplaatst kan worden of het beheer overgenomen kan worden in relatie tot structureel achterstallig onderhoud en/of niets of te weinig doen tegen vocht- en/of schimmelproblematiek en/of gebreken aan de woning.

Zij vragen de regering op welke manier(en) en hoe frequent de regering de gemeenten zal monitoren om er zeker van te zijn dat zij daadwerkelijk toezicht uitoefenen en handhaven, zodat deze wet geen «papieren tijger» wordt waar huurders in de praktijk dus weinig aan hebben.

De leden van de PvdA-fractie merken op dat de kosten die gemaakt worden door gemeenten om de algemene regels te handhaven, door het Rijk worden vergoed via het gemeentefonds. Echter, dit is niet het geval wanneer een gemeente besluit tot het verplichten van een verhuurvergunning, noch bij beheerovernames. Is de regering niet bang dat dit zorgt voor een perverse prikkel bij gemeenten om af te zien van het verplichten van een verhuurvergunning in bepaalde wijken, terwijl dat eigenlijk wel nodig is? Is het daartoe niet beter om de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening de bevoegdheid te geven om een verhuurvergunning in te stellen voor bepaalde gebieden voor zowel reguliere verhuur als verhuur bedoeld voor arbeidsmigranten om te voorkomen dat, wanneer een college geen vergunning wil invoeren maar hier wel noodzaak toe is vanwege de leefbaarheid of overtreding van andere regels van goed verhuurderschap, er altijd een landelijke stok achter de deur is?

In de Woningwet is al bepaald dat corporaties moeten voldoen aan alle voorschriften die nu worden opgenomen in het wetsvoorstel Goed verhuurderschap. Is het opnemen van woningcorporaties in dit wetsvoorstel niet dubbel? Hoe wordt voorkomen dat corporaties dubbel moeten aantonen dat ze aan de normen voldoen? Waarom is er voor gekozen om corporaties ook onder het wetsvoorstel te laten vallen?

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen zich af waarom er geen brede, algemene regels zijn opgenomen waarmee gemeenten kunnen handhaven op hoge huren. Gemeenten kunnen met deze wet alleen in bepaalde aangewezen gebieden eisen stellen aan de huurprijs (via het vergunningenstelsel), terwijl hoge huurprijzen vaak in de hele gemeente voorkomen. Deze leden vragen zich af hoe de regering aan de zorgen van de gemeenten tegemoet wil komen die twijfelen over het al dan niet opzetten van een vergunningensysteem omdat er onzekerheid is over het instrumentarium (bijvoorbeeld de afdwingbaarheid van het uit te breiden WWS) dat zij tot hun beschikking hebben.

Het lid van de BIJ1-fractie constateert dat de regering voornemens is de toezicht en handhaving van dit wetsvoorstel als verantwoordelijkheid bij gemeenten te willen plaatsen, en te kiezen voor bestuursrechtelijke handhaving, in plaats van strafrechtelijke. Hierover stelt dit lid graag nog enkele vragen. Op welke manier wordt besproken en gegarandeerd dat gemeenten en lokale bestuurders de (uitvoerings)capaciteit hebben om gehoor te geven aan deze verantwoordelijkheid? Welke gesprekken zijn hierover met lokale besturen en hun behoeften hierin gevoerd, en wat waren de eventuele uitkomsten hiervan? Wat is de door de regering beoogde gang van zaken op het moment dat er zich bij het toezicht situaties voordoen die tot alsnog tot strafrechtelijke vervolging zouden moeten leiden, zoals (verregaande) intimidatie of discriminatie?

6. Verhouding tot hoger recht

De Raad van State merkt op dat het wetsvoorstel rechten en vrijheden zoals het eigendomsrecht, privacy en vrij verkeer van diensten beperkt. Juist omdat het wetsvoorstel deze rechten en vrijheden raakt, is een adequate probleemanalyse van belang. Deze analyse is essentieel om vervolgens de noodzaak, effectiviteit en proportionaliteit van het wetsvoorstel aan te tonen, en daarmee mogelijke inbreuken op voornoemde rechten en vrijheden te rechtvaardigen. In het licht hiervan adviseert de Raad van State om de noodzaak, effectiviteit en proportionaliteit van het wetsvoorstel beter te onderbouwen, met daarbij brede aandacht voor onderzochte alternatieven. De leden van de CDA-fractie merken op dat de regering in het nader rapport niet ingaat op de volledigheid van de probleemanalyse. Wat is hiervoor de reden?

6.1 Eigendomsrecht

De leden van de VVD-fractie lezen in het wetsvoorstel dat, in aanvulling op de algemene regels, gemeenten in bepaalde situaties een gebiedsgerichte verhuurvergunning kunnen introduceren. Deze leden vragen of de regering met voorbeelden kan komen wat onder die bepaalde situaties wordt verstaan? Zij vragen of de regering, in aanvulling op bovenstaande vraag, bijvoorbeeld steekproefsgewijs gaat kijken of deze extra gebiedsgerichte vergunningen rechtmatig zijn ingezet door de gemeente?

6.2 Bescherming van de persoonlijke levenssfeer

De leden van de GroenLinks-fractie ontvangen graag de bevestiging van de regering dat wanneer huurders bij hun gemeente een melding doen, dat deze gegevens op een adequate manier afgeschermd blijven voor de verhuurder over wie de melding is gedaan.

7. Uitvoering en communicatie

De leden van de GroenLinks-fractie merken dat huurders lang niet altijd goed weten wat hun rechten zijn en dat verhuurders van deze kennisachterstand misbruik kunnen maken. Deze leden lezen dat de regering van mening is dat de informatie over het voorliggende wetsvoorstel via tal van websites gecommuniceerd moet worden. Dit is uiteraard van belang, maar volgens deze leden onvoldoende om ervoor te zorgen dat huurders goed geïnformeerd worden. Ook zijn er bijvoorbeeld huurders die de Nederlandse taal onvoldoende machtig zijn. Wat kan de regering nog meer doen om de rechten van huurders beter onder de aandacht van huurders te brengen? Is het bijvoorbeeld een mogelijkheid om verhuurders te verplichten om bij iedere huurovereenkomst die zij met een huurder afsluiten informatie bij te voegen over de rechten die uit de wet voortvloeien? Zo nee, waarom zou dit geen mogelijkheid zijn?

8. Financiële gevolgen

De leden van de VVD-fractie vragen op welke manier de regering kan voorkomen dat betrouwbare verhuurders te maken krijgen met grote financiële lastenverzwaring?

In paragraaf 8.2 over communicatie wordt aangegeven dat «*Voor de meer professionele partijen zal inzichtelijk gemaakt worden wat de nieuwe wet voor hen met zich meebrengt*». De leden van de CDA-fractie vragen zich af of ook overwogen is om bijvoorbeeld modeldocumenten beschikbaar te stellen. Dit zou de administratieve lasten kunnen verlagen.

9. Financiële gevolgen voor gemeenten

Met dit wetsvoorstel krijgen gemeenten de mogelijkheid om actief te sturen op goed verhuurderschap. Zo krijgen gemeenten de bevoegdheid om een verhuurdervergunning in te stellen en de verantwoordelijkheid voor het toezicht en de handhaving van de algemene regels en de verhuurdervergunning. Ook moeten gemeenten een meldpunt instellen waar anoniem en kosteloos meldingen kunnen worden gedaan van ongewenst verhuurgedrag. Kortom, de gemeenten krijgt er een fors takenpakket bij. Tegelijkertijd heeft de gemeente de keuzevrijheid om instrumenten al dan niet in te zetten. De leden van de CDA-fractie vragen de regering of is geïnventariseerd in hoeverre gemeenten de capaciteit hebben om deze taken naar behoren uit te voeren. Is inzichtelijk welke kosten een gemeente hiervoor moeten gaan maken? Graag uitgesplitst in eenmalige en jaarlijkse kosten.

Deze leden verzoeken ook de uitvoeringstoetsen, zover niet in het wetsvoorstel opgenomen, beschikbaar te stellen.

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen zich af wanneer de regering van plan is met de VNG en gemeenten afspraken te maken over de kosten van de verhuurvergunning. Wanneer verwacht zij dat de feiten en cijfers uit de praktijk beschikbaar zijn en zo heroverwogen kan worden of vanuit het rijk aanvullende financiering nodig is?

10. Evaluatie

Het lid van de BIJ1-fractie leest de intentie om vijf jaar na de inwerking-treding de doeltreffendheid en de effecten van deze wet te evalueren, maar hierbij ook ruimte is voor tussentijdse monitoring. Dit lid vraagt met welke partijen de regering voornemens is deze evaluatie, alsmede de tussentijdse monitoring uit te voeren. In hoeverre is hier plek voor ervaringsdeskundigheid, huurdersplatforms- en collectieven en andere (lokale) verhuurdersinitiatieven die dichterbij de geleefde ervaringen staan?

11. Advies en consultatie

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen zich af waarom de regering het standpunt van de Autoriteit woningcorporaties, notabene de toezicht-houder op corporaties, niet deelt en verhuurders zijnde toegelaten instellingen toch onderdeel laat zijn van dit wetsvoorstel. Welke toegevoegde waarde ziet de regering voor de invoering van dit wetsvoorstel voor corporaties? Is de regering van mening dat de Woningwet nog niet voorziet in regels betreffende goed verhuurderschap? Particuliere verhuurders hoeven zich tenslotte ook niet aan landelijke basisnormen rondom verhuurderschap uit de Woningwet te voldoen.

11.1 Advies van en uitvoeringstoets door de Huurcommissie

De leden van de SP-fractie vragen de regering aan te geven hoe lang na inwerkingtreding van deze wet de gevolgen voor de Huurcommissie en hoe vaak deze gevolgen optreden in kaart zullen worden gebracht? Kan de regering de Kamer hierover informeren?

11.2 Advies van andere partijen

De regering schrijft in reactie op onder meer de Woonbond dat het schrappen van de zes maanden termijn bij de Huurcommissie voor huurprijsbepaling een te grote systeemwijziging zou betekenen. De leden

van de GroenLinks-fractie ontvangen graag een uitgebreidere motivatie van de regering waarom dit zo zou zijn.

12. Inwerkingtreding en overgangsrecht

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen zich af wat de beoogde datum is voor inwerkingtreding van de wet, gezien dit in de memorie van toelichting nog niet wordt benoemd. Is de regering het met de leden van de ChristenUnie-fractie eens dat een snelle behandeling gewenst is?

De voorzitter van de commissie,
Hagen

Adjunct-griffier van de commissie,
Honsbeek