Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

bijlage

Toelichting pilots goed verhuurderschap

Bijlagenummer	1
Datum	30 oktober 2020
Ons kenmerk	

Pilots op het gebied van discriminatie

De gemeente **Rotterdam** heeft onderzoek laten verrichten naar discriminatie op de huurmarkt. Hieruit blijkt dat voornamelijk de particuliere verhuur van woningen in het middensegment door verhuurders met een kleine vastgoedportefeuille gevoelig lijkt voor discriminerende selectiecriteria. In het selectieproces voor deze woningen bestaat veel ruimte voor subjectiviteit. Rotterdam zet in het vervolgtraject onder andere in op gedragsverandering en bewustwording van het probleem bij huurders, verhuurders en makelaars.

De gemeente **Utrecht** voert sinds begin 2020 voor hun tweede pilot binnen dit programma een onderzoek uit naar de bestrijding van discriminatie op de particuliere huurmarkt. Het onderzoek richt zich op risicovolle momenten in het werving- en selectieproces voor nieuwe huurders waar discriminatie kan voorkomen. Het zwaartepunt van de pilot ligt bij de verkenning naar (nieuwe) sanctioneringsmogelijkheden. Dit wordt vertaald in een set aan concrete instrumenten die discriminerend gedrag in het werving- en selectieproces bemoeilijken. Daarin wordt ook aangegeven wat de gewenste rol van diverse partijen is. Door de effectiviteit van sanctionering te bevorderen, wordt ook de meldingsbereidheid van potentiële huurders vergroot.

Experimenten op het gebied van uitvoering van handhaving met huurteams en integralere aanpak

In **Den Haag** zijn 170 huisbezoeken gezamenlijk uitgevoerd door de Haagse Pandbrigade (gemeentelijke handhaving) en het Huurteam. Bij het gros van deze bezoeken was sprake van een combinatie van hoge huren en slecht onderhoud. Uit de pilot blijkt dat er een specifieke doelgroep is van kwetsbare huurders die vaak weinig kennis van hun rechten hebben, de Nederlandse taal niet machtig zijn en regelmatig worden geïntimideerd door verhuurders. Om de huurders te ontzorgen in een proces tegen hun huurbaas heeft de gemeente geëxperimenteerd met het innemen van een proactieve rol. Hierbij machtigt de huurder de gemeente, die vervolgens het hele proces richting de Huurcommissie op zich neemt. Ook zijn er reeds 2 externe onderzoeken uitgevoerd, met aanbevelingen voor de omgang met verhuurders in het kader van goed verhuurderschap en het vergroten van de meldingsbereidheid bij huurders. Deze onderzoeken worden na de evaluatie van de pilot gepubliceerd.

Amsterdam heeft binnen de pilot ervaring opgedaan met regelgeving om verhuurders die stelselmatig de Woningwet overtreden beter aan te kunnen pakken. Zo zijn bestuurlijke boetes opgelegd aan verhuurders voor het herhaaldelijk overtreden van het Bouwbesluit 2012. Hierbij moet gedacht worden aan slecht onderhoud of onveilige situaties. Door de bestaande, maar weinig toegepaste instrumenten zoals de bestuurlijke boete, sluiting en beheerovername naast de last onder dwangsom in te zetten wordt gestuurd op gedragsverandering bij verhuurders die hun woningen onrechtmatig gebruiken en slecht onderhouden. Het doel is op deze wijze bij te dragen aan een structurele verbetering van de leefsituatie van huurders.

Het regionale huurteam dat in **Utrecht** is ingesteld, ondersteunt huurders uit 4 omliggende gemeenten bij huurgeschillen. Om de regionale informatiepositie van gemeenten te versterken en gerichte gezamenlijke woningcontroles te kunnen uitvoeren, heeft Utrecht extern advies ingewonnen over data-uitwisseling met regiogemeenten. Hieruit blijkt dat een dergelijke uitwisseling van persoonsgegevens niet zonder meer conform de AVG is. De gemeente Utrecht onderzoekt in hoeverre het mogelijk is om regionaal beleid in te richten met betrekking tot de handhaving van malafide verhuurders zodat gegevensuitwisseling wel mogelijk is. Daarnaast zijn huurders door middel van voorlichtingscampagnes op de hoogte gebracht van hun rechten en mogelijkheden om verhuurders aan te spreken op slecht verhuurgedrag.

<u>Pilots met betrekking tot een aanpak van malafide verhuurders door middel van een vergunningensysteem</u>
Het vergunningensysteem voor kamerverhuur dat in **Groningen** op grond van de APV is ingericht, heeft inmiddels geleid tot verstrekking van circa 7.300 vergunningen aan verhuurders. Indien huurders melding maken van malafide verhuurpraktijken, kan de gemeente een verleende verhuurvergunning intrekken. Achterliggend doel is om huurders beter te beschermen tegen malafide praktijken van verhuurders. Ook wordt er door middel van professionalisering van het huurteam en het uitvoeren van informatiecampagnes ingezet op het verhogen van de meldingsbereidheid bij huurders in het geval van slecht verhuurgedrag.

De gemeente **Schiedam** ontwikkelt een dashboard met indicatoren over malafide verhuurderschap en heeft inmiddels bij verordening een bevoegdheid gecreëerd om onder voorwaarden – zoals druk op de leefbaarheid of uitbuiting van huurders – een vergunningplicht in te stellen voor woningverhuur. Eenzelfde soort vergunningplicht kan worden ingesteld voor verhuurbemiddeling. In de pilotfase is inmiddels een eerste pand aangewezen als vergunningplichtig. Het beschermen van de positie van zittende huurders bij een aanwijzing staat centraal in de pilot.

De gemeente **Tilburg** brengt sinds de start van de pilot begin 2020 in kaart in hoeverre verhuurmakelaars en –bemiddelaars een faciliterende rol hebben bij verschillende vormen van malafide verhuurgedrag. Vervolgens wordt bezien of en hoe een vergunningsplicht voor deze bemiddelaars kan worden ingevoerd om bij te dragen aan de kwaliteit van de huurmarkt. Daarnaast heeft Tilburg via een social mediacampagne studenten geïnformeerd over waar ze op moeten letten bij het huren van een kamer.