



TER ONDERTEKENING

Nota actief openbaar

Ja

Onze referentie

2022-0000556947

Datum

13 oktober 2022

Opgesteld door

[Redacted]

Samengewerkt met

DGVB-WN-Huurbeleid

Bijlage(n)

4

Aan
Van

Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening
dCZW

nota

Nota n.a.v. verslag en Nota van wijziging bij wetsvoorstel
goed verhuurderschap (36130)

Aanleiding

Op 20 september jl. heeft de Tweede Kamer een verslag uitgebracht bij het wetsvoorstel goed verhuurderschap. Inmiddels is de beantwoording, evenals een aantal kleine verbeteringen van het wetsvoorstel, gereed voor ondertekening. **NB.** Op 20 oktober heeft u als reactie op deze nota verzocht om te specificeren dat u in relatie tot tijdelijke verhuur separaat een wetsvoorstel in voorbereiding heeft, waarbij u het in de Wet goed verhuurderschap mogelijk maakt voor gemeenten om tijdelijke verhuur tegen te gaan in kwetsbare wijken waar de leefbaarheid onder druk staat. Dat is in deze nota en in de nota naar aanleiding van het verslag toegevoegd.

Geadviseerd besluit

U wordt geadviseerd:

- akkoord te gaan met de beantwoording van het verslag (bijlage nr. 2);
- akkoord te gaan met de kleine verbeteringen van het wetsvoorstel (bijlage nr. 3);
- de Kamerbrief, de nota naar aanleiding van het verslag en de nota van wijziging te ondertekenen.

Hoofdpijnen van het verslag

- In het verslag hebben de leden van de volgende fracties inbreng geleverd: VVD, D66, CDA, SP, PvdA, GroenLinks, ChristenUnie, SGP en BIJ1. Al deze fracties ondersteunen de uitgangspunten van het wetsvoorstel en stellen voornamelijk informatieve vragen. Meerdere fracties vragen om een spoedige behandeling van het wetsvoorstel.
- Meer inhoudelijk zijn er enkele onderwerpen waar specifieke aandacht voor wordt gevraagd:
 - o Tijdelijke verhuur: sommige partijen vragen naar de (on)wenselijkheid van tijdelijke verhuur in zijn algemeenheid en ook naar de relatie van tijdelijke verhuur met dit wetsvoorstel. Conform het programma Betaalbaar wonen schetst u in uw antwoorden dat u voornemens bent door de regulering van de middenhuur in combinatie met het dwingend maken van het woningwaarderingstelsel (wws) de voornaamste prikkel om generieke tijdelijke huurovereenkomsten af te sluiten te dempen. In aanvulling hierop werkt u separaat (om vertraging van het onderhavige wetsvoorstel te voorkomen) aan een wetsvoorstel waarbij u het in de Wet goed verhuurderschap mogelijk

- maakt voor gemeenten om tijdelijke verhuur tegen te gaan in kwetsbare wijken waar de leefbaarheid onder druk staat.
- Handhaving van het wws: sommige partijen vragen naar het dwingend maken van het wws. In reactie hierop schetst u dat u het via dit wetsvoorstel als eerste stap mogelijk maakt voor gemeenten om het wws in aangewezen gebieden te handhaven. Als vervolgstap werkt u separaat (mede om vertraging van dit wetsvoorstel te voorkomen) aan het landelijk dwingend maken van het wws.
 - Corporaties: Diverse partijen vragen waarom de corporaties onder de reikwijdte van de algemene regels vallen. Hierop antwoordt u dat dit wetsvoorstel het gedrag van alle verhuurders en verhuurbemiddelaars normeert en daarmee de(rechts)bescherming van alle huurders bevordert. Hierbij mag het voor een huurder niet uitmaken wie zijn verhuurder is. Bovendien zijn in de Woningwet geen expliciete regels opgenomen over wat goed verhuurderschap voor woningcorporaties inhoudt. Om deze redenen zijn corporaties niet uitgezonderd van de algemene regels.
 - Financiering: diverse partijen vragen naar de financiering van het wetsvoorstel. In uw antwoord brengt u onder de aandacht dat het Rijk in 2023 eenmalig €9,2 miljoen beschikbaar stelt en vanaf 2023 €12,4 miljoen structureel.
 - Arbeidsmigranten: diverse partijen vragen naar de werking van dit wetsvoorstel voor arbeidsmigranten en de verschillende gehanteerde definities. Hierop geeft u een nadere uitleg van de definitie van 'arbeidsmigrant', voert u een kleine wijziging door in de definitie van 'verblijfsruimte' (zie ook hieronder) en duidt u de verhouding met de diverse keurmerken (zoals SNF en AKF).

Onze referentie
2022-0000556947

Datum
13 oktober 2022

Kleine verbeteringen aan het wetsvoorstel

Op basis van het verslag, enkele aandachtspunten van de VNG, en een aantal kleine omissies die wij zelf hebben geconstateerd, stellen wij voor een aantal kleine wijzigingen in het wetsvoorstel door te voeren. Het betreft hier:

- enkele aanvullende bepalingen in het overgangsrecht voor verhuurders, waar het de informatieverstrekkingplicht en het schriftelijk vastleggen van het huurcontract betreft;
- een aanpassing van de definitie van 'verblijfsruimte' om zodoende de uitvoerbaarheid van de wet te verbeteren (op verzoek van de VNG en enkele partijen). Door deze wijziging wordt verduidelijkt dat arbeidsmigranten die in een reguliere woonruimte gehuisvest worden ook onder de reikwijdte van dit wetsvoorstel vallen. In het verlengde hiervan geldt dat gemeenten aan dergelijke woonruimten óók de vergunningsvoorwaarden kunnen koppelen omtrent de maximale huurprijs, het maximale huurverhogingspercentage en het onderhoud van de woning;
- er wordt een bepaling toegevoegd zodat bij ministeriële regeling nadere voorschriften kunnen worden gegeven omtrent de informatie die de verhuurder schriftelijk moet verstrekken aan zijn huurders. In de praktijk verwachten wij dat we deze mogelijkheid niet hoeven te gebruiken, omdat wij voornemens zijn met alle partijen modeldocumenten te ontwikkelen. Echter zouden wij wel graag deze mogelijkheid hebben voor het geval meer afbakening omtrent de informatieplicht toch gewenst blijkt;
- er worden enkele kleine juridische onvolkomen gecorrigeerd.

Informatie die niet openbaar gemaakt kan worden*Motivering*

In de openbaar gemaakte versie van deze nota zijn alle persoonsgegevens van ambtenaren geanonimiseerd.

Onze referentie

2022-0000556947

Datum

13 oktober 2022

Bijlagen

Volgnummer	Naam	Informatie
1	Brief aan de Voorzitter van de Tweede Kamer	
2	Nota naar aanleiding van het verslag bij het wetsvoorstel goed verhuurderschap	
3	Nota van wijziging bij het wetsvoorstel goed verhuurderschap	
4	Bijlage met adviezen en uitvoeringstoetsen inzake wetsvoorstel goed verhuurderschap	Hoewel deze adviezen openbaar toegankelijk zijn, is in het verslag gevraagd om deze adviezen mee te sturen met de nota naar aanleiding van het verslag.