

Van: Burger Initiatief groep
dd: 7 mei 2025

Opmerkingen bij: De mens centraal; Beleidsplan huisvesting arbeidsmigranten Drimmelen:

We willen in de eerste plaats onze waardering uitspreken voor het concept dat nu voorligt. Na een moeilijke start is het project naar onze mening steeds beter gaan draaien waarvoor we alle betrokkenen willen complimenteren en bedanken.

Natuurlijk hebben we toch een aantal suggesties voor en vragen over het concept beleidsplan zoals dat nu voorligt. Verder hebben we een aantal vragen om verduidelijking en/of concretisering.

Tijdens de raadstafel van 13 februari 2024 is er uitgebreid op gewezen dat de formuleringen nauw luisteren om te voorkomen dat er juridische geitenpaadjes gevonden kunnen worden waardoor de intentie van het voorgenomen beleid toch weer omzeild kan worden. Veel van onze vragen en suggesties zijn vooral bedoeld om dergelijke sluiproutes zo goed mogelijk af te sluiten.

Er is een punt waar we meer dan de normale aandacht van uw raad voor vragen. Een essentieel onderdeel is controle en handhaving. Goede handhaving staat stevig op twee benen, controle en sancties. Wij zouden hoofdstuk 5 dan ook liever "handhaving door efficiënte controle en effectieve sancties" willen noemen. In het voorliggende concept ontbreekt een van de twee benen. Er wordt niets over een sanctiebeleid gezegd en ook in het bijgevoegde actieprogramma konden wij hier niets over vinden. Bijlage 1, een handreiking van de VNG over dit onderwerp, hebben we aan dit document toegevoegd.

1. Registratie en informatie

- a. Betrouwbare registratie is een vitaal onderdeel van een duurzaam huisvestingsbeleid. Het is een onontbeerlijke bouwsteen voor goed beleid. Daarnaast is het een onmisbaar hulpmiddel, zowel voor het toetsen of er (nog) voldaan wordt aan de wettelijke eisen en aan die van de vergunning, als voor het toetsen of men voldoet aan de eisen voor een goede kwaliteit tegen een redelijke prijs. Last but not least is het de basis van het heffen van verblijfsbelasting. Er kan alleen effectief gecontroleerd worden als de registratie op orde is. Het niet op orde hebben van een geloofwaardige en betrouwbare registratie is daarmee al een op zichzelf staande belangrijke overtreding en er dienen vooraf duidelijke, significante en effectieve sancties tegenover te staan.

2. Voldoende aanbod van goede kwaliteit

- a. Rekening houden met de buurt en overlast.
Het punt wordt genoemd maar we zouden dit graag geconcretiseerd en in redelijke mate geobjectiveerd willen zien.
- b. De behoefte toets:
De behoefte aan huisvesting plaatsen voor werknemers, werkzaam in onze gemeente, moet aangetoond worden per bedrijfsvestiging. De formulering

moet volstrekt duidelijk maken dat werken in de gemeente betekent, op de loonlijst van een onderneming in onze gemeente en in de praktijk (voornamelijk) fysiek werkzaam binnen onze gemeentegrenzen. De bekende/beruchte kerstboom met verschillende juridische entiteiten blijft anders een aantrekkelijke mogelijkheid voor kwaadwillenden om de intenties van het beleid te omzeilen.

- c. Kamerverhuurbeleid; Wat te doen met bestaande situaties? Bestaande situaties zijn zeker niet onaantastbaar.
De Wet goed verhuurderschap [Wgv] en de Wet betaalbare huur [Wbh] geven ruim voldoende aanknopingspunten, onder andere om bij het wisselen van huurder nieuwe eisen op te leggen. Indien de te verhuren ruimte onder de “puntengrens” voor middenhuur valt, zijn er zelfs mogelijkheden om per direct in elk geval de huur te verlagen. Is de gemeente voornemens de ruime mogelijkheden van bovenstaande wetten te gaan inzetten om ook de bestaande situaties “aan te pakken”
- d. SNF+ als minimumeis is een redelijke en duidelijke keuze maar ziet slechts op een deel van het onderwerp.
Een redelijke huurprijs is ook een belangrijk element van een goede en acceptabele kwaliteit (prijs/kwaliteit verhouding). Toezicht op huurprijzen boven de maxima, hiervoor vastgesteld in de wet betaalbare huur, hoort onlosmakelijk bij een goed huisvestingsbeleid. Ook eventuele toegerekende “servicekosten” moeten objectief aantoonbaar en redelijk zijn.
De wetgever heeft gemeenten op dit gebied ruime bevoegdheden gegeven.
- e. Bij aanvragen voor logies locaties “niet op agrarisch terrein” (pagina 18 en 19) wordt als criterium gebruikt dat “de huisvester moet aantonen dat de huisvesting nodig is voor werknemers in eigen dienst” Hiermee wordt de facto alsnog toegestaan dat (uitzend)organisaties dergelijke locaties opzetten waarbij de werknemers op een loonlijst staan van een bedrijf met statutaire vestigingsplaats in de gemeente Drimmelen maar deze werknemers in de praktijk fysiek in andere gemeenten werken. De deur voor overloop uit andere gemeenten [het waterbed] wordt daarmee alsnog open gezet. Dit is in tegenstelling met de duidelijke intenties uitgesproken in de paragraaf doelen 4.1, huisvesten voor mensen die in Drimmelen werken. Wij nemen aan dat de intenties leidend zijn en stellen voor de formulering aan te scherpen.

3. Controle en handhaving: Er mist een duidelijk en effectief sanctiebeleid.

- a. Controle is slechts een zijde, de andere zijde van dezelfde medaille, handhaving, is een effectief sanctiebeleid. Alleen wanneer beide in balans zijn met elkaar kan er sprake zijn van een effectief beleid. Bij gebrek aan vooraf bekende sancties die het verdienmodel substantieel aantasten cq onmogelijk maken, zullen de kosten voor handhaving groot zijn en blijven, en zal het effect beperkt zijn.
- b. De wet goed verhuurderschap en de wet betaalbare huren geven ruimschoots mogelijkheden effectieve “afschrikwekkende” sancties op te leggen. Daarvoor moet er door de gemeente wel een concreet sanctiebeleid vastgesteld worden.¹ *[escalatieladder beginnend bij waarschuwingen en via*

¹ Bijlage 1: Handhavingsprotocol wet goed verhuurderschap, VNG, juli 2024

last onder dwangsom en bestuurlijke boetes eindigend bij "inbeheername"]
Essentieel zijn sancties die significant zijn in relatie tot de huuropbrengst.

- c. Het is aan te bevelen om regionale samenwerking te zoeken bij het aanpakken van hardnekkige overtreders [*de laatste stappen van de escalatieladder*]. De mindset en de juridische kennis nodig voor de aanpak van dergelijke figuren kan en hoeft lang niet altijd aanwezig zijn in individuele gemeenten. In analogie met bijvoorbeeld banken is het opzetten van "regionale bijzonder beheerteams" te overwegen.
- d. Kosten van controle en handhaving.
We zien dat gekozen wordt om de aanzienlijke kosten van controle en handhaving niet op te halen bij degene die deze kosten veroorzaakt en van de baten profiteert, de werkgever/huisvester. Dat vinden we oprecht jammer.

4. Communicatie

- a. het feit dat in de omgevingswet de primaire verantwoordelijkheid voor participatie bij de initiatiefnemer ligt, belemmert de gemeente niet om haar eigen hoge ambities met betrekking tot communicatie en participatie, indien noodzakelijk, zelf in te vullen. De negatieve invloed op omwonenden, buurten of gemeenschappen van een onvoldoende of zelfs slecht aangepakte participatie kan niet onderschat worden. De gemeente moet, indien ze dit ziet gebeuren, serieus overwegen zelf in te grijpen om verdere schade te voorkomen. De plicht tot goede participatie door de initiatiefnemers beperkt de gemeente Drimmelen niet in haar mogelijkheden om goed te communiceren met haar inwoners.

5. Nog een extra casus, ter wille van de duidelijkheid

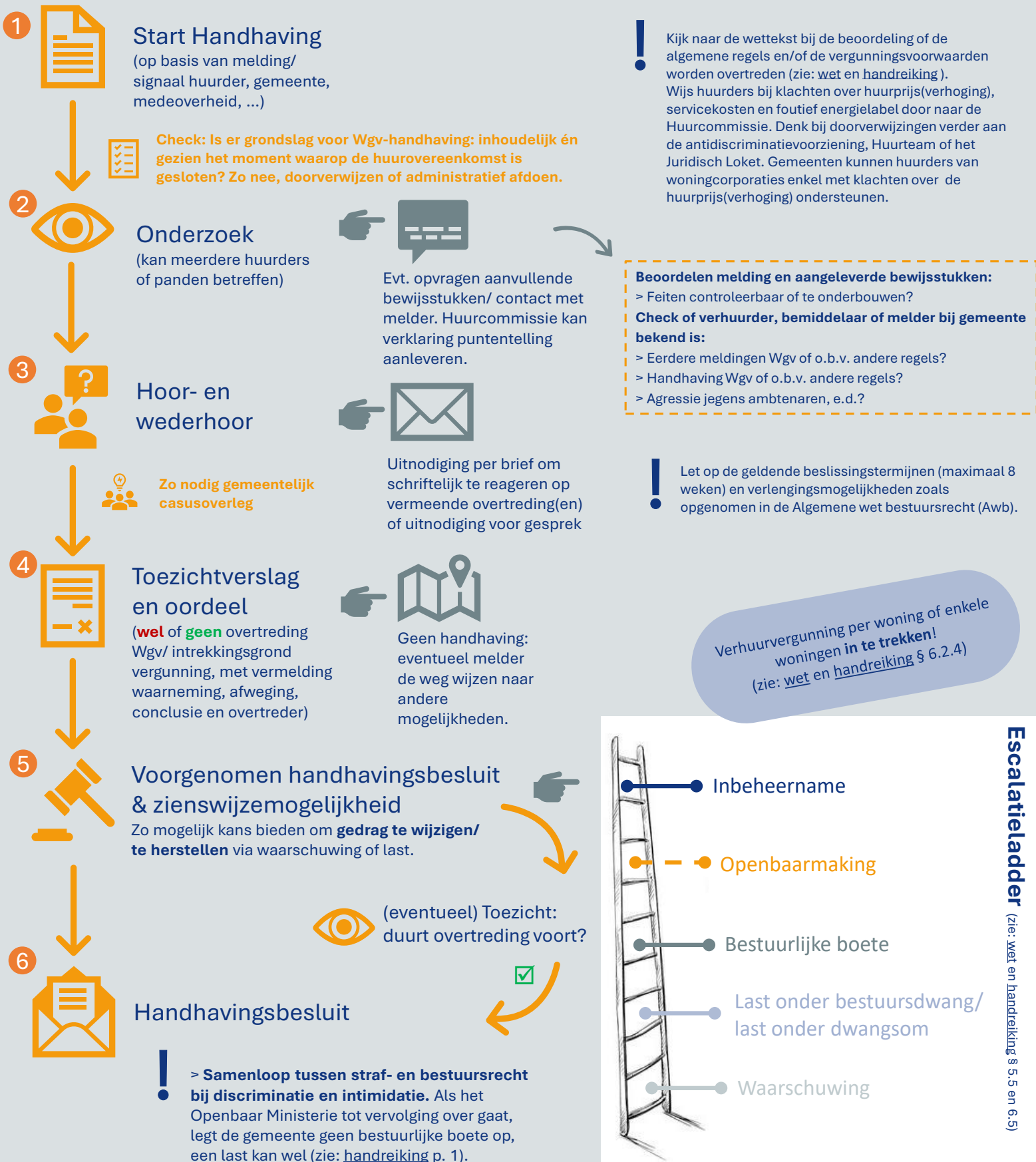
- a. Een akkerbouwbedrijf heeft gronden in onze gemeente waar ca 30 medewerkers in het seizoen de oogst van het land halen. Hij koopt een bedrijf met gronden in Etten-Leur. Het bedrijf wil de huisvestingscapaciteit in onze gemeente uitbreiden met 60 plaatsen voor medewerkers die het bedrijf nodig heeft om ook in Etten-Leur de oogst van het land te halen. Wij begrijpen dat dit niet wenselijk is. Is dit juist geïnterpreteerd?

6. Vragen ter verduidelijking van begrippen

- a. Op pagina 10 in paragraaf 2.6 doelstellingen wordt gesproken over de faciliterende en toezichthoudende rol van de gemeente.. Wat wordt er bedoeld met een faciliterende rol?
- b. Op pagina 17 in paragraaf 4.3 huisvesting en -locaties wordt gesproken over dat bij tijdelijke leegstand tijdelijke onderverhuur aan lokale bedrijven is toegestaan. Kunt u tijdelijk kwantificeren?
- c. Op pagina 18 in paragraaf 4.3 huisvesting en -locaties wordt gesproken over adviesrecht voor de gemeenteraad vanaf categorie 2. Is dit adviesrecht vanuit de gemeenteraad aan het college van B&W bindend?

Handhaving Wet goed verhuurderschap (Wgv)

Actualisering Wet betaalbare huur, juli 2024



Alg. regels Wgv	Normering	In de praktijk	Aandachtspunten
1. Geen ongerechtvaardigd onderscheid maken (discriminatie)	Het is verboden om onderscheid te maken op grond van ras, geloofsovertuiging, politieke overtuiging, geslacht, nationaliteit, seksuele gerichtheid, burgerlijke staat, handicap of chronische ziekte. De Wgv richt zich o.a. op het door de verhuurder of verhuurbemiddelaars gehandeerde proces dat zorgt voor het voorkomen van discriminatie .	Verhuurders laten dit blijken door: • een heldere en transparante selectieprocedure hanteren; • objectieve selectiecriteria gebruiken en communiceren bij het openbaar aanbieden van de woon- of verblijfsruimte; en • de keuze voor de gekozen huurder aan de afgewezen kandidaat motiveren. • over een (schriftelijk vastgelegde) werkwijze beschikken die gericht is op voorkoming van woondiscriminatie (en hier uitvoering aan geven); • de werkwijze en maatregelen wanneer nodig actualiseren; • ervoor zorgen dat eenieder kennis kan nemen van de actuele werkwijze.	Als er onterecht onderscheid wordt gemaakt zonder dat er een relatie is met de verhuur van woon- of verblijfsruimte, is de Wgv niet van toepassing. De gemeente kan de melder dan doorverwijzen naar de gemeentelijke Anti-discrimatievoorziening (ADV) of de strafrechtelijke weg (Politie - OM). Indien er wel een relatie is met de verhuur van woon- of verblijfsruimte doet de gemeente er verstandig aan de ADV om advies te vragen of de samenwerking op te zoeken.
2. Niet intimideren	De verhuurder dient zich te onthouden van iedere vorm van intimidatie : "iemand die door lichamelijk of psychisch geweld, bedreiging met geweld of een feitelijkheid wordt gedwongen om iets te doen, niet te doen of te dulden".	Vanuit de Wgv betekent dit dat verhuurders, verhuurbemiddelaars en beheerders: • op een juiste wijze en met respect voor de huurder omgaan met klachten; • geen vormen van fysieke of seksuele bedreiging of intimidatie hanteren; • geen voorzieningen saboteren; • niet overgaan tot het chanteren van de huurder (o.a. dreigen met het opzeggen van de bestaande huurovereenkomst om daarmee iets te bewerkstelligen wat niet mag).	
3. Maximering waarborgsom op tweemaal de huurprijs	Een verhuurder mag geen waarborgsom rekenen die hoger is dan hetgeen daarover in het Burgerlijk Wetboek is bepaald. ⇒ Dit geldt voor nieuwe overeenkomsten na 1 juli 2023.	Het Burgerlijk Wetboek heeft een nieuw artikel gekregen (artikel 261b, tweede lid van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek), waarin de hoogte van de waarborgsom wordt gemaximeerd op tweemaal de kale aanvangshuurprijs.	Binnen de Wgv kan gehandhaafd worden op de hoogte van de waarborgsom en de informatplicht over de betreffende waarborgsom. Het is niet mogelijk om te handhaven op het niet (correct) terugbetalen van de waarborgsom aan de voormalige huurder.
4. Schriftelijke huurovereenkomst	• De verhuurder of de verhuurbemiddelaar is verplicht de huurovereenkomst schriftelijk vast te leggen. • Bij de verhuur aan arbeidsmigranten dient de huurovereenkomst separaat van de overeenkomst tot het verrichten van arbeid te worden vastgelegd: hiermee ontstaat een scheiding van het huur- en arbeidscontract. ⇒ Dit geldt voor nieuwe overeenkomsten na 1 juli 2023.	Om te beoordelen of er sprake is van een huurovereenkomst, dient gekeken te worden of er is voldaan aan de definitie van een huurovereenkomst in de wet. Deze definitie staat vermeld in artikel 201 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek . Op grond van dit artikel is huur de overeenkomst waarbij de ene partij, de verhuurder, zich verbindt aan de andere partij, de huurder, een zaak of een gedeelte daarvan in gebruik te verstrekken en de huurder zich verbindt tot een tegenprestatie. Van belang zijn dus in beginsel twee essentialia waaraan voldaan moet zijn om te spreken van een huurovereenkomst: • het verschaffen van gebruik van een zaak door de verhuurder; en • het verrichten van een tegenprestatie door de huurder.	De tegenprestatie bestaat bijna altijd uit betaling van een geldbedrag. De tegenprestatie kan er echter ook uit bestaan dat een huurder de verhuurder verzorgt (een tegenprestatie 'in natura'). De tegenprestatie dient echter wel voldoende bepaalbaar te zijn (bijv. onderhoudswerkzaamheden of huishoudelijke klussen), tegenover het gebruik te staan (bijv. de tegenprestatie moet wel in verhouding staan tot het gebruik van de zaak en niet slechts sporadisch gebeuren) en substantieel zijn (bijv. dus geen symbolische vergoeding).
5. Schriftelijk informatie aan de huurder verstrekken	De verhuurder of de verhuurbemiddelaar heeft de plicht om schriftelijk informatie aan de huurder te verstrekken.	De verhuurder dient de huurder te informeren over: • De rechten en plichten van de huurder. Deze volgen uit de Regeling goed verhuurderschap; • Contactgegevens waar de huurder vragen over de woning kan stellen. • Als een waarborgsom in rekening wordt gebracht: de hoogte van de waarborgsom, de termijnen waarbinnen de huurder de waarborgsom moet terugbetalen, en de manier waarop de huurder de waarborgsom moet terugbetalen. • Als de verhuurder servicekosten bij de huurder in rekening brengt: de hoogte van de servicekosten en een jaarlijkse volledige kostenspecificatie aan de huurder. • De contactgegevens van het gemeentelijk meldpunt. • Een specificatie van de WWS(O)-puntentelling voor huurovereenkomsten afgesloten na 1 juli 2024.	In het geval van verhuur aan arbeidsmigranten dient de verhuurder of de verhuurbemiddelaar erin te voorzien dat de informatieverstrekking geschiedt in een taal waaraan de arbeidsmigrant de voorkeur geeft, tenzij er een andere taal gebruikt kan worden die hij begrijpt en waarin hij helder kan communiceren, hiervan moet de verhuurder zich vergewist hebben. De huurovereenkomst is van deze verplichting uitgezonderd, omdat de Nederlandse taal de taal is in het bestuurlijk- en het rechtsverkeer.
6. Servicekosten in rekening brengen conform Burgerlijk Wetboek	Gemeenten kunnen handhaven op de wijze waarop de servicekosten daadwerkelijk in rekening worden gebracht. Dit moet plaatsvinden vinden overeenkomstig de artikelen 259 en 261 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek : de verhuurder brengt geen andere servicekosten in rekening dan opgenomen in de artikelen 259 en 261 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.	• In het Besluit servicekosten wordt in een limitatieve lijst omschreven welke kosten als servicekosten in rekening mogen worden gebracht. • Servicekosten zijn kosten voor geleverde zaken en diensten die bovenop de kale huur komen en die te maken hebben met wonen. De huurder betaalt hier maandelijks een bedrag voor. • Een eindafrekening van de in rekening gebrachte servicekosten en de opbouw ervan dienen, voor 1 juli van het volgende jaar, verstrekt te worden. • Het gaat om werkelijk gemaakte en redelijke kosten. De verhuurder mag geen winst maken. • Voor aanvullende zaken en diensten (o.a. fitness en zorg,) kunnen huurder en verhuurder een apart contract afsluiten, maar dit zijn geen servicekosten. Huurders zijn erbij gebaat om naar de Huurcommissie doorverwezen te worden, zij kunnen ervoor zorgen dat huurders eventueel teveel betaalde servicekosten terugkrijgen.	In de wet is geregeld dat bij het aangaan van een huurovereenkomst de huurder schriftelijk geïnformeerd wordt over de servicekosten en de jaarlijkse afrekening ervan, zie onder 5). Indien de eindafrekening ontbreekt, of het apert is dat de servicekosten niet kloppen, kan de gemeente handhaven zonder een 'bonnetjes' onderzoek. Enkel het ontbreken, of het overduidelijk niet kloppend zijn van de kosten is hiervoor voldoende.
7. Verhuur-bemiddelaars brengen geen dubbele bemiddelings-kosten in rekening	Voor verhuurbemiddelaars geldt dat zij geen dubbele bemiddelingskosten in rekening mogen brengen. Dit is bepaald in artikel 417, vierde lid van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek . Er geldt een verbod op het dienen van twee heren bij koop of huur van onroerende zaken.	Deze bepaling verbiedt het in rekening brengen van bemiddelingskosten (ook wel loon) bij de huurder als de lasthebber/tussenpersoon (de bemiddelaar/makelaar) in opdracht van beide partijen bemiddelt inzake de (ver)huur van (een gedeelte van) een onroerende zaak en een van de partijen een particulier is. In dat geval heeft de lasthebber/tussenpersoon geen recht op loon van de huurder. De wet biedt geen volledige duidelijkheid over wat wel en wat niet onder het begrip 'loon' valt. Over het algemeen wordt er van uitgegaan dat alle kosten die bij de bemiddeling zijn gemaakt in het proces van het zoeken naar een huurwoning en het sluiten van een huurovereenkomst loon zijn.	Wanneer er een andere naam dan loon aan wordt gegeven geldt het verbod ook. Enkele voorbeelden: bemiddelings-, contract-, marketing-, verhuur-, administratie-, commissie-, advies- of makelaarskosten, courtage, sleutelgeld, inschrijfgeld, eenmalige kosten huurder enzovoort.
8. Het WWS(O) wordt dwingend voor de sociale en middenhuur segment	Het is verboden een gereguleerde woonruimte (tot en met 186 WWS-punten- (€ 1.157,95, prijspeil juli 2024) te verhuren met een huurprijs die hoger is dan het WWS(O) toestaat.	Het gereguleerde segment betreft ook de middenhuur (143 tot en met 186 punten). Gemeenten kunnen handhaven (sanctioneren) indien verhuurders te hoge huurkosten in rekening brengen, gemeenten kunnen er echter niet voor zorgen dat huurders te veel betaalde huur terugkrijgen, dat kan enkel de Huurcommissie. Het is daarom aan te bevelen dat het huurders duidelijk wordt gemaakt dat zij zich hiervoor bij de Huurcommissie melden. Gemeenten krijgen inzicht in lopende zaken bij de Huurcommissie en de uitspraken die zij doet, en kunnen de door hen opgestelde puntentelling gebruiken in de handhaving. Indien er geen zaak bij de Huurcommissie loopt, kunnen gemeenten zelf een WWS-puntentelling uitvoeren of, tegen een vergoeding van € 500, een verklaring van de puntentelling aan de Huurcommissie vragen.	Het WWS is voor zowel zelfstandige als onzelfstandige woonruimten gemoderniseerd. ⇒ De huurprijs maximalisatie geldt direct voor woningen die qua WWS-punten en feitelijke huurprijs onder de sociale huurgrens vallen. ⇒ Voor woningen die voor inwerkingtreding van de wet volgens het WWS al gereguleerd zouden moeten zijn, maar een feitelijke huurprijs hebben boven de sociale huurgrens, geldt dat de huurprijswijziging 1 juli 2025 doorgevoerd dient te zijn. ⇒ Bij huurovereenkomsten die voor 1 juli 2024 een huurprijs en puntentelling hadden die hoger is dan het sociale segment, geldt dat de huurprijs maximalisatie pas dwingend wordt bij het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst.
9. Maximaliseren huurprijsverhoging	Met ingang van de Wet betaalbare huur is het verhuurders, toegelaten instellingen en dochtermaatschappijen verboden een huurverhoging toe te passen die het maximaal toegestane huurverhogingspercentage overschrijdt.	De maximale huurverhoging is vastgelegd in een ministeriële regeling bij of krachtens artikel 10, tweede lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en geld voor het gereguleerde segment. Per woningsegment geldt een ander percentage waarbij de huurprijs verhoogd kan worden. Zie voor de actuele percentages de website van de Rijksoverheid, voor 2024 is dat hier te vinden .	De jaarlijkse huurprijsstijging in het gereguleerde segment kan er niet toe leiden dat de huurprijs hoger wordt dan de maximale huurprijs die volgt uit het WWS(O).