Handreiking

Goed verhuurderschap



Colofon

Auteurs
Thierry Wever
Rosa Slagt
Robert van 't Hof (Van 't Hof Juridisch Advies)

Vormgeving
Chris Koning (VNG)

De verantwoordelijkheid voor de inhoud berust bij RIGO. Het gebruik van cijfers en/of teksten als toelichting of ondersteuning in artikelen, scripties en boeken is toegestaan mits de bron duidelijk wordt vermeld. RIGO aanvaardt geen aansprakelijkheid voor drukfouten en/of andere onvolkomenheden.

Inhoudsopgave

1	**Voorwoord**		**4**
2	**Leeswijzer**		**5**
3	**De instrumenten in vogelvlucht**		**6**
	3.1	Verplicht invoeren	6
	3.2	Optioneel invoeren	7
	3.3	De kernbegrippen woonruimte en verblijfsruimte	7
	3.4	To-do list	9
4	**Aanleiding en context**		**11**
	4.1	Waarom deze wet?	11
	4.2	Welke sturingsmogelijkheden zijn er al?	11
5	**Algemene regels en meldpunt, in detail**		**13**
	5.1	Reikwijdte van de algemene regels	13
	5.2	Inhoud van de algemene regels	13
	5.3	Algemene regels arbeidsmigranten	18
	5.4	Meldpunt	18
	5.5	Toezicht en handhaving	21
6	**Het vergunningstelsel in detail**		**33**
	6.1	De verhuurvergunning in het algemeen	33
	6.2	Vergunningprocedure	35
	6.3	Algemene verhuurvergunning	39
	6.4	Verhuurvergunning arbeidsmigranten	45
	6.5	Toezicht en handhaving	48
7	**Inwerkingtreding en overgangsrecht**		**50**
	7.1	Aanpassing bestaande regulering in andere verordeningen	50
	7.2	Invoering van het meldpunt	50
	7.3	Overgangsrecht bij bestaande verhuringen	50
	7.4	Aantal personen per verblijfsruimte	50
8	**Financiering**		**51**
	8.1	Financiering via het gemeentefonds	51
	8.2	Inbeheername	51
	8.3	Vergunningverlening en handhaving	51
	Bijlagen		**52**
	A	Veel gestelde vragen	52

1 Voorwoord

Op 1 juli 2023 treedt de Wet goed verhuurderschap in werking. Met de invoering van deze wet krijgen gemeenten een belangrijke rol bij het bevorderen van goed verhuurderschap. Deze handreiking is bedoeld voor gemeenten om invulling te geven aan hun nieuwe taak en andere organisaties die meer willen weten over hoe gemeenten invulling kunnen geven aan deze nieuwe wet.

De Wet goed verhuurderschap (Wgv) is een reactie op problemen die zich voordoen op de huurmarkt zoals discriminatie, intimidatie en bedreiging, excessief hoge huren, hoge servicekosten en onrechtmatige huurcontracten. Het rijk komt met deze wet bovendien tegemoet aan de wens van veel gemeenten om op te kunnen treden bij misstanden op de lokale huurmarkt.

Het doel van het wetsvoorstel is het voorkomen en tegengaan van ongewenste verhuurpraktijken bij alle groepen huurders, waaronder arbeidsmigranten. Daarbij stelt de wet het gedrag van de verhuurder centraal. Hieronder vallen verhuurders van reguliere woonruimte (inclusief woningcorporaties), verhuurders van verblijfsruimte aan arbeidsmigranten en verhuurbemiddelaars. Deze normering van verhuurgedrag is nieuw. Gemeenten krijgen een rol bij het handhaven van deze normen.

Deze handreiking is opgesteld door RIGO in opdracht van de VNG. Dit is gebeurd in nauwe samenwerking met het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en een vertegenwoordiging van gemeenten en met raadpleging van belangenorganisaties.

2 Leeswijzer

Gemeente die op zoek is naar de hoofdlijnen van de Handreiking goed verhuurderschap:
- hoofdstuk 3
- 5.5.1
- 6.1.

Gemeente die met het verplichte instrumentarium aan de slag gaat:
- 3.1
- 3.4
- hoofdstuk 5
- 7.1
- 7.2

Gemeente die een of beide vergunningstelsel(s) wil invoeren:
- 3.3
- hoofdstuk 6
- 7.2
- 7.3
- 8.3

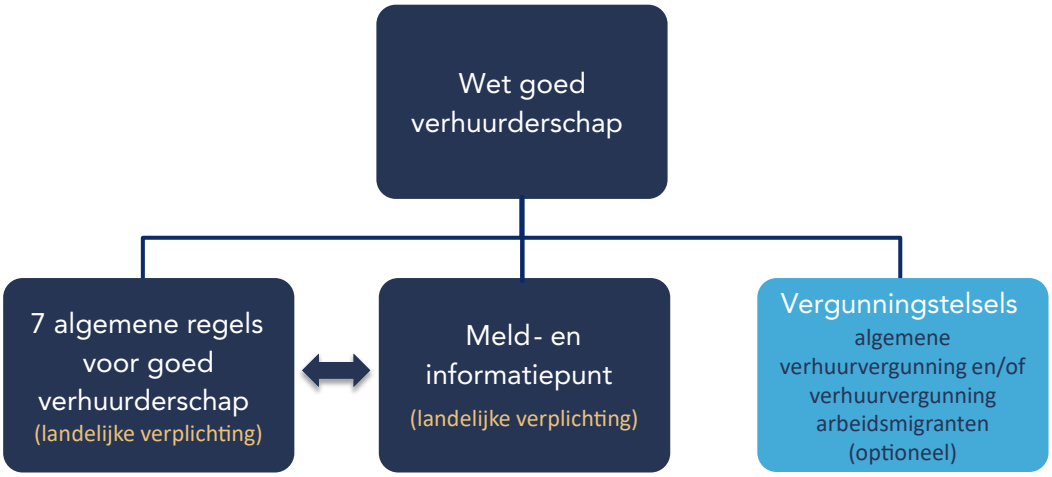
Nadere informatie over toezicht en handhaving:
- 5.5
- 6.5

Gemeente die vooral wil sturen op de huisvesting van arbeidsmigranten (algemene regels en vergunningstelsel zijn dan relevant:
- 6.1
- 6.2
- 6.4
- 7.4
- 8.3

3 De instrumenten in vogelvlucht

De Wet goed verhuurderschap is er om ongewenste verhuurpraktijken tegen te gaan en zo woningzoekenden, huurders en arbeidsmigranten, en de leefbaarheid te beschermen.

Om dat te bereiken richt de wet zich op verhuurders van reguliere woonruimte (inclusief woningcorporaties), verhuurders van verblijfsruimte voor arbeidsmigranten en verhuurbemiddelaars. De wet introduceert verschillende instrumenten. Een deel hiervan is verplicht en ander gedeelte optioneel. Onderstaand schema geeft een overzicht:



3.1 Verplicht invoeren

Voor gemeenten geldt dat ze de volgende zaken **moeten** uitvoeren:

1. De gemeente moet handhaven op de zeven wettelijk vastgelegde algemene regels voor goed verhuurderschap.
   De algemene regels hebben betrekking op alle fases van het verhuurproces (werving, beoordeling, bezichtiging, selectie en de uiteindelijke verhuur). Zij richten zich inhoudelijk op het voorkomen en tegengaan van discriminatie en intimidatie. Verder maakt een begrenzing van de waarborgsom, een schriftelijkheidsvereiste, een informatie(verstrekkings)plicht, het tegengaan van oneigenlijk gebruik van servicekosten, en een verbod op het vragen van dubbele bemiddelingskosten door verhuurbemiddelaars deel uit van de algemene regels. De gemeente moet deze algemene regels voor goed verhuurderschap handhaven ten aanzien van private verhuurders.
2. Het college van burgemeester en wethouders moet een laagdrempelig meldpunt inrichten. Gemeenten moeten dit meldpunt uiterlijk 1 januari 2024 gereed hebben. Hier kunnen 'verzoeken tot handhaving' gedaan worden. Ook kan de gemeente via het meldpunt in concrete situaties hulp bieden en woningzoekenden en huurders zo nodig naar andere bevoegde instanties doorverwijzen.

3.2 Optioneel invoeren

Voor gemeenten geldt dat ze de volgende zaken **kunnen maar niet moeten** uitvoeren:

De gemeenteraad heeft de mogelijkheid om een vergunningplicht in te voeren. Dit gebeurt door vaststelling van de verhuurverordening. In de verhuurverordening bepaalt de gemeenteraad voor welke categorieën van woon- of verblijfsruimte de vergunningplicht geldt. De gemeente kan ervoor kiezen om een **algemene verhuurvergunning** (voor woonruimte) en/of een **vergunningplicht voor arbeidsmigranten** (voor verblijfsruimte) in te stellen.

Bij een algemene vergunningplicht wijst de gemeenteraad in de verhuurverordening ook de gebieden aan waar deze vergunningplicht van toepassing is. Daarbij moet onderbouwd worden waarom de vergunningplicht voor de verhuur van woonruimte in de aangewezen gebieden noodzakelijk en geschikt is voor het behoud van de leefbaarheid.

De vergunning voor arbeidsmigranten mag gemeentebreed worden ingevoerd en de leefbaarheid hoeft geen grondslag te zijn. Een onderbouwing van noodzakelijkheid en geschiktheid op gemeenteniveau volstaat.

Is een vergunningplicht eenmaal ingevoerd, dan beoordeelt het college van burgemeester en wethouders met de **in de wet** gestelde eisen en mogelijke voorwaarden of de vergunning verleend of geweigerd moet worden. De gemeente kan geen eigen weigeringsgronden toepassen.

Verder moet het college van burgemeester en wethouders een ingevoerde vergunningplicht handhaven. Dat kan door oplegging van een last onder bestuursdwang, een last onder dwangsom of een bestuurlijke boete. Ook kan een nieuw instrument ingezet worden: de 'inbeheername'.

Wanneer de gemeente kiest voor een vergunningstelsel geldt de vergunningplicht **niet voor woningcorporaties**. Indien er sprake is van verhuur door een gemeentelijk woonbedrijf geldt het vergunningstelsel wel.

Op het moment dat een verhuurverordening van kracht wordt in een gemeente, en daarmee het verbod om in bepaalde gebieden te verhuren zonder verhuurvergunning, worden natuurlijk al woningen verhuurd. De verhuurders krijgen voor bestaande huurovereenkomsten **zes maanden** de tijd om de juiste vergunningen aan te vragen.

3.3 De kernbegrippen woonruimte en verblijfsruimte

In de wet wordt een onderscheid gemaakt tussen woonruimte en verblijfsruimte:

> *Een **woonruimte** is een besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning, alsmede een kavel die bestemd is voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van gemeenten kunnen worden aangesloten (artikel 1 Wet goed verhuurderschap);*

De begripsbepaling van 'woonruimte' sluit aan bij de begripsbepaling van 'woongelegenheid' in de Woningwet 2015 en 'woonruimte' in de Huisvestingswet 2014. Hierbij gaat het zowel om zelfstandige als onzelfstandige woonruimte.

> *Een **verblijfsruimte** is een gebouw of deel van een gebouw dat bestemd is of gebruikt wordt voor de huisvesting van arbeidsmigranten (artikel 1 Wet goed verhuurderschap).*

Kortom; elke woonvorm is een verblijfsruimte indien hier een arbeidsmigrant verblijft, dit ongeacht of sprake is van een woonruimte. Arbeidsmigranten wonen in veel gevallen niet in reguliere woonruimten, maar bijvoorbeeld in (sta)caravans of in speciale 'hotels' (logies). Dergelijke gebouwen of

gebouwdelen vallen vaak niet onder het begrip 'woonruimte', maar wel onder het begrip 'verblijfsruimte'.

Ter illustratie: een peuterspeelzaal is geen woonruimte, maar mocht dit gebruikt worden voor huisvesting van arbeidsmigranten dan is sprake van een verblijfsruimte, en is de Wet goed verhuurderschap van toepassing.

Als een appartement of eengezinswoning verhuurd wordt aan arbeidsmigranten zijn de algemene regels van toepassing, of een arbeidsmigrant nu in een woon- of verblijfsruimte gehuisvest is.

Wie is een arbeidsmigrant?
De begripsbepaling van de verblijfsruimte moet in samenhang met de begripsbepaling van 'arbeidsmigrant' gelezen te worden.

Een arbeidsmigrant is een onderdaan van een andere lidstaat van de Europese Unie die zijn hoofdverblijf niet in Nederland heeft, en in Nederland verblijft om tijdelijke werkzaamheden te verrichten (Artikel 1 Wet goed verhuurderschap).

Het bepalen wanneer werkzaamheden een 'tijdelijk karakter' hebben is lastig en maatwerk. Een aantal indicatoren biedt hier echter handvatten voor.

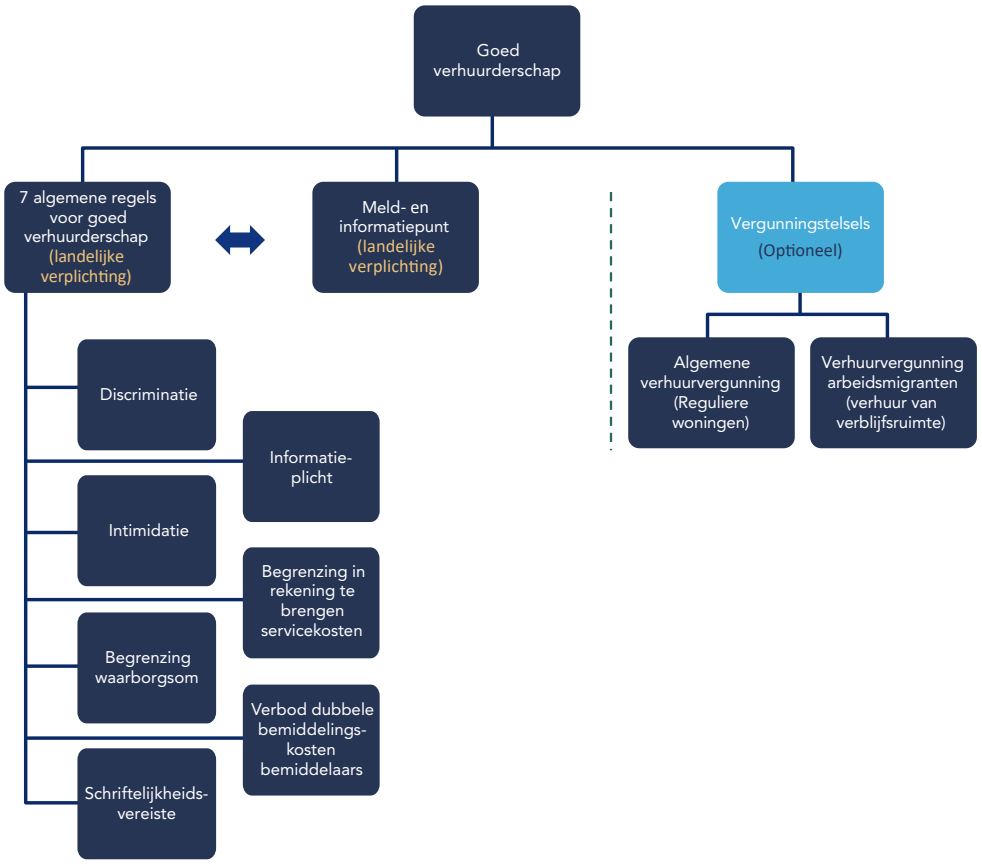
Het begrip 'tijdelijke werkzaamheden' heeft betrekking op 'tijdelijk werk'. Tijdelijk werk zit enerzijds in de duur/vastigheid van de werkzaamheden, maar ook in de intentie van de arbeidsmigrant. Met name dit laatste is lastig vast te stellen. Temeer omdat de arbeidsmigrant vaak niet exact weet voor welke duur hij/zij in Nederland zal of wil verblijven. Wel zou gekeken kunnen worden naar de sector waarin de werknemer werkt. Het werk in de tuinbouw is bijvoorbeeld vaak seizoensgebonden. De feitelijke verblijfsduur is afhankelijk van meerdere factoren. Gemeenten kunnen bij het bepalen van de tijdelijkheid van de werkzaamheden kijken naar:

1. **Het type arbeidscontract.** Kortgezegd alle vormen van (tijdelijke) arbeidscontracten, behalve het contract voor onbepaalde tijd (ook wel een vast contract). Tijdelijke contracten zijn onder meer: tijdelijk contract, uitzendcontract, detacheringscontract, oproepcontract (nul-uren en min/max-contract), en een modelovereenkomst/overeenkomst van opdracht.
2. **De inschrijving in de Registratie Niet-Ingezetenen (RNI).** Een andere indicator voor een tijdelijk verblijf is de registratie van de arbeidsmigrant in het RNI. De gemeente kan kijken of personen op een adres staan ingeschreven als ingezetene of als niet-ingezetene (tijdelijk verblijf). Hierbij aangetekend dat mensen die korter dan 4 maanden in Nederland zich kunnen inschrijven in het RNI. Na die tijd volgt inschrijving in de Basisregistratie Personen (BRP). Er kunnen dus ook arbeidsmigranten 'gevonden' worden in het BRP.

Zelfstandig of onzelfstandig?
Een zelfstandige woning is een woning met een eigen toegangsdeur die de bewoner van binnen en buiten op slot kan doen. In de woning moeten in elk geval aanwezig zijn: een eigen woon(-slaap)kamer; een eigen keuken met aanrecht, aan- en afvoer voor water en een aansluitpunt voor een kooktoestel; en een toilet met waterspoeling. Is dit niet het geval is sprake van een onzelfstandige woning.

Tot de zelfstandige woningen worden ook de 'onvrije' woningen gerekend. Een onvrije woning of onvrije etage is een woning waarvan de vertrekken uitkomen op een gemeenschappelijke gang of hal. Maar met eigen keuken en toilet. De vertrekken zijn daarbij afsluitbaar.

Samenvattend



3.4 To-do list

Onderwerp	Actie	Toelichting
Meldpunt	Inrichten en organisatorisch onderbrengen van het meldpunt, zoveel mogelijk aansluitend bij bestaande werkwijzen (bv. via het gemeentelijke Klant Contact Centrum).	Keuze: zelf doen of samen met gemeenten in de regio invullen?
	Opstellen werkprocessen en interne afspraken voor behandeling meldingen.	
	Afstemmen en afspraken maken met andere direct betrokkenen buiten de gemeentelijke organisatie.	Zoals een huurteam (indien in een gemeente aanwezig), een gemeentelijke antidiscriminatievoor-ziening, de woningcorporatie(s), een juridisch loket of rechtswinkel, de Inspectie SZW, het Openbaar Ministerie en de Politie.
	In de begroting opnemen van de uitvoeringskosten.	
	Verlenen van de benodigde mandaten.	
	College besluit tot instelling meldpunt.	Zie artikel 4 van de wet.
	Organiseren van registratie van meldingen (ook met oog op het kunnen genereren van managementinfor-matie).	Aansluiting zoeken bij bestaande gemeentelijke meldsystemen verdient aanbeveling.

Onderwerp	Actie	Toelichting
Toezicht en handhaving	Organisatorisch onderbrengen van toezicht en handhaving.	Uitwerken handhavingsprotocol en prioritering in toezicht.
	Opstellen werkprocessen en interne afspraken.	Inclusief afstemming binnen gemeentelijke organisatie.
	In de begroting opnemen van de uitvoeringskosten.	
	Aanwijzen van toezichthouders.	Zie artikel 18 van de wet en hoofdstuk 5 Awb.
Inregelen inbeheerna-me	(Desgewenst) Organisatorisch onderbrengen van deze taak .	Zelf doen, samen met andere doen of laten doen?
	Opstellen werkprocessen en interne afspraken.	Inclusief afstemming binnen gemeentelijke organisatie.
	Beleid over huurprijshoogte, minimaal noodzakelijke voorzieningen, hoogte beheervergoeding.	Zie artikel 13, 14 en 15 van de wet.
	Beleid voor beoordeling verhuurplan.	Zie artikel 15 van de wet.
	Opnemen van instrument 'inbeheername' in handhavingsbeleid en -aanpak.	
	In de begroting opnemen van de uitvoeringskosten.	
	Verlenen van de benodigde mandaten.	
Communica-tie	Inrichten informatievoorziening op gemeentelijke website.	
	Brede publiekscampagne.	Voor bekendmaken gemeentelijke meldpunt en rollen en verantwoordelijkheden verschillende betrokkenen.
	Keuze: wel of geen algemene voorlichting aan verhuurders over 'goed verhuurderschap' als bedoeld in artikel 2 van de wet.	Bijvoorbeeld: aan de hand van 'best practices' aangeven wanneer in ieder geval sprake is van goed verhuurderschap en discriminatie.

Bij een keuze voor het invoeren van een of beide vergunningstelsels:

Onderwerp	Actie	Toelichting
Vergunning-plicht	Keuze maken of een vergunningsstelsel noodzakelijk is.	
	Beschrijf de aanleiding, onderbouw de noodzaak en geschiktheid van de in te voeren vergunning-plicht(en). Bepaal de reikwijdte van de vergunning-plicht(en).	Zie artikel 5 van de wet.
	Kies de voorwaarden die behoren bij de vergunning. Deze voorwaarden zijn limitatief opgenomen in de wet.	
	Organisatorisch onderbrengen van de behandeling van vergunningaanvragen.	
	Opstellen werkprocessen en interne afspraken.	Inclusief afstemming binnen gemeentelijke organisa-tie.
	In de begroting opnemen van de uitvoeringskosten.	
	Aanpassen van de legesverordening.	
	Verlenen van de benodigde mandaten.	
Communica-tie	Inrichten informatievoorziening op gemeentelijke website.	
	Brede publiekscampagne.	Voor bekendmaken invoeren vergunningplicht.

De Wet goed verhuurderschap treedt op 1 juli 2023 in werking. Voor de verschillende onderdelen van de wet zijn er overgangstermijnen opgenomen. De gemeentelijke verplichting tot het inrichten van het meldpunt treedt op 1 januari 2024 in werking. Dat neemt niet weg dat de gemeente al eerder kan starten met het meldpunt. Het is aan te bevelen dat een gemeente het meldpunt, toezicht, handhaving en communicatie eerder dan deze datum gereed hebben. Gemeenten kunnen al met ingang van 1 juli 2023 een vergunningplicht invoeren.

4 Aanleiding en context

De algehele schaarste op de woningmarkt verzwakt de positie van huurders. Dit leidt regelmatig tot misstanden waartegen huurders zich lastig kunnen verweren. Het gaat dan bijvoorbeeld om discriminatie of intimidatie door verhuurders en verhuurbemiddelaars of om verhuurbemiddelaars die stelselmatig onterechte bemiddelingskosten bij aspirant-huurders in rekening brengen. Om hier iets aan te doen is er nu de Wet goed verhuurderschap.

4.1 Waarom deze wet?

Overleg met de sector leidde tot de in 2018 gestarte aanpak goed verhuurderschap. Deze aanpak bestond uit maatregelen en pilots op het gebied van voorlichting, zelfregulering, en handhaving. De uitkomsten van de aanpak onderstreepten de noodzaak voor gemeenten om met nieuwe wettelijke instrumenten goed verhuurderschap te bevorderen en malafide verhuurderschap beter aan te pakken: het bestaande instrumentarium voor gemeenten was ontoereikend om goed verhuurderschap te bevorderen en ongewenste verhuurgedragingen krachtig en effectief aan te pakken.

Daarbij werd gedacht aan de introductie van een basisnorm voor goed verhuurderschap, neergelegd in landelijke algemene regels. Aanvullend werd gedacht aan de invoering van een wettelijke grondslag voor het instellen van een gebiedsgerichte verhuurvergunning met landelijk geüniformeerde voorwaarden.

Parallel aan de aanpak goed verhuurderschap presenteerde het Aanjaagteam Bescherming Arbeidsmigranten, dat onder leiding stond van dhr. Roemer, in november 2020 haar tweede adviesrapport. Dit rapport zette de schijnwerper op de praktijk van de arbeidsmigrant in Nederland. Zij dienen gedurende de periode dat ze in Nederland verblijven op een menswaardige wijze gehuisvest te worden. De commissie concludeerde dat de huisvesting van arbeidsmigranten in Nederland regelmatig een gevaar oplevert voor de veiligheid en gezondheid.

Het Aanjaagteam heeft ook aanbevelingen gedaan die in deze wet zijn overgenomen. Allereerst de bevoegdheid tot het invoeren van een verhuurvergunning. Verder maakt de wet goed verhuurderschap het in lijn met de adviezen van de commissie Roemer, mogelijk voor gemeenten om aan de verhuurvergunning voor arbeidsmigranten de voorwaarde te koppelen dat aan een arbeidsmigrant of een huishouden een afzonderlijke afsluitbare verblijfsruimte (slaapkamer) in gebruik gegeven wordt, die voldoet aan de daarvoor geldende eisen van de bouwregelgeving. Als laatste is ook overgenomen dat de huurovereenkomst naast schriftelijk ook separaat van de arbeidsovereenkomst dient te worden vastgelegd.

4.2 Welke sturingsmogelijkheden zijn er al?

Er bestaat een aantal wettelijke instrumenten waarmee de rijksoverheid en de gemeente stuurt op goed verhuurderschap of aan dit thema verwante onderwerpen. Het gaat hierbij zowel om landelijke regelgeving (huurbescherming, bouwregelgeving, strafrechtelijk verbod van discriminatie en intimidatie) als om gemeentelijk instrumentarium (bestemmingsplan en huisvestingsverordening). Hieronder bespreken we deze beknopt.

Huur(prijs)bescherming

Huurders hebben meestal huurbescherming, waardoor de verhuurder de huurovereenkomst niet zomaar kan beëindigen. Verder geldt er huurprijsbescherming, waardoor huurders van woonruimte in de gereguleerde sector de mogelijkheid hebben om na het ingaan van de huurovereenkomst de Huurcommissie te verzoeken om de aanvangshuur te beoordelen. De Huurcommissie doet dit aan de hand van de criteria van het woningwaarderingsstelsel (WWS). Ook kan de Huurcommissie

worden ingeschakeld voor het beoordelen van de onderhoud en gebreken in relatie tot het verlagen van de huurprijs naar aanleiding hiervan.

Wanneer een huurder geen gebruik maakt van de mogelijkheid om naar de Huurcommissie te stappen, is het volgens het principe van contractvrijheid niet verboden voor de huurder en de verhuurder om een hogere huurprijs overeen te komen. Dit levert in de praktijk een hybride systeem op: het WWS is wel afdwingbaar (voor gereguleerde huurovereenkomsten), maar niet dwingend.

Strafrechtelijk verbod op discriminatie en intimidatie

Intimidatie en discriminatie zijn verboden en strafbaar op grond van het Wetboek van Strafrecht. Daarnaast kan bij discriminatie op grond van de Algemene wet gelijke behandeling (Awgb) en de Wet gelijke behandeling op grond van handicap of chronische ziekte (Wgbh/cz) een uitspraak worden gevraagd aan het College van de Rechten van de Mens[1]. Desondanks is het voor gemeenten vrijwel onmogelijk om (publiekrechtelijk) op te treden tegen verhuurders die intimideren en discrimineren omdat zij hier geen bevoegdheden toe hebben. Dit is veranderd met de Wet goed verhuurderschap.

Handhaving op het Bouwbesluit 2012[2]

Onder goed verhuurderschap valt ook een goed onderhouden woning. Op basis van de Woningwet zijn er in het Bouwbesluit 2012 regels gesteld omtrent het bouwen, de staat en het gebruik van bouwwerken met betrekking tot onder andere de gezondheid of veiligheid. De gemeente moet bij overtreding hiervan handhaven. Dit kan onder meer door het opleggen van een last onder bestuursdwang of een bestuurlijke boete. Daarnaast kan de gemeente ook overgaan tot sluiting en inbeheername als overtredingen van deze regels gepaard gaan met een bedreiging van de leefbaarheid of een gevaar voor de gezondheid of veiligheid.

Het bestemmingsplan[3]

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening zijn in het kader van een goede ruimtelijke ordening in het bestemmingsplan de bestemmingen van gronden en de daarop gelegen bouwwerken vastgelegd. Het gaat daarbij vaak om maximale bouwhoogte, maximaal bouwoppervlakte of bebouwingspercentage. Maar bestemmingsplannen kunnen ook regels over splitsing of verkamering (omzetting) bevatten.

De gemeentelijke huisvestingsverordening

De Huisvestingswet 2014 biedt mogelijkheden om in de huisvestingsverordening ongewenste vormen van bewoning en wijzigingen in de bestaande woonruimtevoorraad tegen te gaan. Per 1 januari 2022 kunnen gemeenten op basis van de Huisvestingswet 2014 in de huisvestingsverordening ook gebieden aanwijzen waarin het verhuren van een gekochte woning vergunningplichtig is (de opkoopbescherming). Daarnaast kunnen gemeenten in de huisvestingsverordening ook regels opnemen over woonruimteverdeling en de toeristische verhuur van woonruimte.

De huisvesting van arbeidsmigranten

Gemeenten hebben geen specifieke instrumenten met betrekking tot de huisvesting van arbeidsmigranten. De Wet goed verhuurderschap moet bijdragen aan het verantwoordelijk verhuurgedrag in de huisvesting van arbeidsmigranten en een beter voorzieningenniveau. Deze voorzieningen worden niet via de Woningwet en Bouwbesluit 2012 geëist, maar zijn wel essentieel voor het welzijn van arbeidsmigranten. Daarnaast wordt het bestemmingsplan en de handhaving van de regels uit het Bouwbesluit 2012 (o.a. op het vlak van overbewoning) ingezet om grip te krijgen op dit onderwerp. Er is verder reeds sturing mogelijk op de omzetting van bestaande woningen op grond van de Huisvestingswet 2014 en de Woningwet/het Bouwbesluit.

1 Van discriminatie is sprake wanneer ongeoorloofd direct/indirect onderscheid wordt gemaakt op grond van: ras, afkomst, godsdienst/levensovertuiging, geslacht, zwangerschap, nationaliteit, seksuele gerichtheid, politieke gezindheid en burgerlijke staat.
2 Vanaf 1 januari 2023 het Besluit bouwwerken leefomgeving op basis van de Omgevingswet.
3 Vanaf 1 januari 2023 het omgevingsplan op basis van de Omgevingswet en het Besluit kwaliteit leefomgeving.

5 Algemene regels en meldpunt, in detail

5.1 Reikwijdte van de algemene regels

De regels van goed verhuurderschap (hierna: de algemene regels) zijn van toepassing op elke situatie waarin woonruimte of verblijfsruimte verhuurd wordt en stellen eisen aan het gedrag van verhuurders (inclusief onderverhuurders) en woonruimtebemiddelaars, de woningcorporaties (én hun dochterondernemingen):

- de meeste algemene regels gelden voor zowel de verhuur van woonruimte als de verhuur van verblijfsruimte (zie paragraaf);
- aanvullend gelden een aantal algemene regels uitsluitend voor de verhuur van verblijfsruimte (zie paragraaf).

5.2 Inhoud van de algemene regels

In de algemene regels van artikel 2 van de wet heeft de wetgever beschreven wat onder goed verhuurderschap wordt verstaan. Zeven elementen staan daarbij centraal:

1. de verhuurder onthoudt zich van iedere vorm van ongerechtvaardigd onderscheid (discriminatie);
2. de verhuurder onthoudt zich van iedere vorm van intimidatie;
3. de verhuurder brengt geen waarborgsom in rekening die hoger is dan tweemaal de huurprijs. Hiervoor wordt een nieuw artikel opgenomen in Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek (artikel 261b);
4. de verhuurder legt de huurovereenkomst schriftelijk vast;
5. de verhuurder verstrekt schriftelijk informatie aan de huurder over:
   - de rechten en plichten van de huurder ten aanzien van het gehuurde, voor zover deze rechten en plichten niet in de huurovereenkomst zijn opgenomen;
   - indien een waarborgsom in rekening wordt gebracht, de hoogte van de waarborgsom, de wijze waarop en de termijnen waarbinnen bij beëindiging van de huurovereenkomst de vordering van de huurder op de verhuurder ten aanzien van de waarborgsom wordt vastgesteld;
   - de contactgegevens van een contactpunt waar de huurder terecht kan bij zaken die het gehuurde betreffen;
   - de contactgegevens van het meldpunt van de gemeente waarin het gehuurde is gelegen[4]; en
   - indien servicekosten in rekening worden gebracht, de betalingsverplichting van de huurder waarbij geldt dat jaarlijks een volledige kostenspecificatie aan de huurder dient te worden verstrekt.
6. de verhuurder brengt geen andere servicekosten in rekening dan opgenomen in de artikelen 259 en 261 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek;
7. Specifiek voor verhuurbemiddelaars geldt aanvullend dat zij geen dubbele bemiddelingskosten in rekening mogen brengen. Dit gold al op grond van artikel 417, vierde lid, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, maar wordt nu ook voor de gemeente handhaafbaar.

4 Ook het goed onderhouden van een woning is goed verhuurderschap. Gemeenten hebben echter op basis van de Woningwet al handhavingsmogelijkheden op dit vlak (zie paragraaf). Daarom is dit geen algemene regel. Wel creëert de wet goed verhuurderschap de mogelijkheid voor gemeenten om aan de verhuurvergunning de voorwaarde te verbinden dat een verhuurder een onderhoudsplan opstelt en uitvoert, waarover meer in paragraaf onderhoudsplan

.

Ad 1) Ongerechtvaardigd onderscheid (discriminatie)

Het maken van ongerechtvaardigd onderscheid (discriminatie) is in het Wetboek van Strafrecht verboden. Voorbeelden van discriminatie zijn het maken van ongerechtvaardigd onderscheid op grond van ras, geloofsovertuiging, politieke overtuiging, geslacht, nationaliteit, seksuele gerichtheid, burgerlijke staat, handicap of chronische ziekte. Het hoeft niet noodzakelijk alleen om uitsluiten te gaan, ook het verbinden van extra eisen aan een overeenkomst voor bepaalde mensen of het opzeggen van de huurovereenkomst van alleen bepaalde mensen kan discriminatie zijn.

Om te voorkomen dat verhuurders en huurbemiddelaars zich schuldig maken aan ongerechtvaardigd onderscheid, moeten zij (gegeven artikel 2 van de Wet goed verhuurderschap):

- een heldere en transparante selectieprocedure hanteren (bv. zoals gebruikelijk in de toewijzing van woningen door woningcorporaties);
- objectieve selectiecriteria gebruiken en communiceren bij het openbaar aanbieden van de woon- of verblijfsruimte[5]; en
- de keuze voor de gekozen huurder aan de afgewezen kandidaat-huurders motiveren.

Ter uitvoering hiervan geldt op grond van artikel 3 van de Wet goed verhuurderschap dat verhuurders en verhuurbemiddelaars:

- in ieder geval over een werkwijze beschikken die gericht is op voorkoming van woondiscriminatie, en in het kader van die werkwijze doeltreffende maatregelen nemen en uitvoeren. Verhuurders en huurbemiddelaars moeten ook hun werknemers die huurovereenkomsten sluiten of die voorbereiden, informeren en instrueren zodat zij woondiscriminatie kunnen herkennen en voorkomen;
- werkwijze en maatregelen aanpassen als de daarmee opgedane ervaring daartoe aanleiding geeft;
- de werkwijze en de daarbij behorende maatregelen schriftelijk vastleggen; en
- ervoor zorgen dat eenieder kennis kan nemen van de actuele werkwijze.

Om een verhuurder, verhuurbemiddelaar of beheerder van een woon- of verblijfsruimte in staat te stellen om een schriftelijke werkwijze op te stellen geldt een implementatietermijn, waarbij wordt uitgegaan van een periode van minimaal negen maanden na publicatie van de wet.

De rechten van huurders en de plichten van verhuurders op dit gebied worden uitgelegd in een door het ministerie gemaakte brochure in het kader van de bewustwordingscampagne 'Wijs discriminatie de deur'. Deze brochure kan hier worden gedownload.

Als er onterecht onderscheid wordt gemaakt zonder dat er een relatie is met de verhuur van woonruimte, is de Wet Goed verhuurderschap niet van toepassing. De gemeente kan de melder dan doorverwijzen naar een antidiscriminatievoorziening (ADV). De Wet gemeentelijke antidiscriminatievoorzieningen (Wga) is sinds 2009 in werking. De wet verplicht gemeenten om burgers toegang te geven tot een antidiscriminatievoorziening. Ook moeten gemeenten ervoor zorgen dat incidenten geregistreerd worden. Zie hiervoor ook de website Discriminatie.nl, de website van de Nederlandse antidiscriminatievoorzieningen.

Ad 2) Intimidatie

Verhuurders en huurbemiddelaars dienen zich te onthouden van iedere vorm van intimidatie. Dit betekent dat woningzoekenden, huurders maar bijvoorbeeld ook omwonenden van een verhuurde woning zonder vrees voor represailles verzoeken of klachten bij de verhuurder en verhuurbemiddelaar kunnen indienen.

Bij intimidatie kan in eerste instantie gedacht worden aan het toepassen of dreigen met verbaal,

5 Hierbij aangetekend niet openbaar aanbieden ook mogelijk blijft (bijvoorbeeld aan een studerend kind met vrienden et cetera).

psychisch, fysiek of seksueel geweld, maar binnen de verhuurrelatie kan intimidatie ook de vorm hebben van het dreigen met of daadwerkelijk:

- achterwege laten van noodzakelijk onderhoud;
- niet-verstrekken van voorzieningen waarop de huurder recht heeft; of
- niet-terugbetalen van borgsommen.

Een verhuurder of verhuurbemiddelaar die zich onthoudt van iedere vorm van intimidatie gaat onder meer op een juiste wijze en met respect voor de huurder om met klachten, hanteert geen vormen van verbale, fysieke of seksuele bedreiging of intimidatie, saboteert geen voorzieningen waar de huurder recht op heeft en gaat niet over tot het chanteren van de huurder. Voorbeelden van laatstgenoemde zijn bijvoorbeeld door te dreigen met het niet verlengen van een tijdelijk huurcontract, het opzeggen van de bestaande huurovereenkomst, het zonder toestemming binnentreden van de woning en het dreigen met uit huis zetten van de huurders.

Samenloop straf- en publiekrecht
Bij discriminatie en intimidatie is niet uit te sluiten dat in incidentele gevallen sprake is van samenloop tussen het straf- en bestuursrecht. Als een woningzoekende of huurder te kennen geeft dat er aangifte is gedaan en het Openbaar Ministerie tot vervolging over is gegaan of zal gaan, zal de gemeente afzien van het opleggen van een bestuurlijke boete (dit volgt uit artikel 5:44 Awb). Een bestuurlijke herstelsanctie – een last onder bestuursdwang of een last onder dwangsom – kan eventueel wel opgelegd worden, mits die effectief en passend is. Het feit dat een bestuurlijke boete in deze situatie niet wordt opgelegd heeft wel de consequentie dat deze sanctie niet meer 'meetelt' als grondslag voor het overgaan tot inbeheername, of het intrekken van een vergunning, waarover meer in paragraaf .

Het Openbaar Ministerie en de gemeente moeten in dit verband criteria formuleren onder welke omstandigheden voor de bestuurlijke of de strafrechtelijke afdoening wordt gekozen. Op basis van artikel 5:44 Awb moet er overleg zijn tussen het bestuursorgaan en het OM in het geval van een gedraging die beboet kan worden, maar tevens een strafbaar feit is. Dit overleg hoeft echter niet per keer (per individueel geval) plaats te vinden, indien hierover al afspraken gemaakt zijn tussen het OM en het bestuursorgaan. Dergelijke afspraken kunnen worden neergelegd in een convenant of een vervolgingsrichtlijn. Een dergelijke overeenkomst hoeft niet te worden gepubliceerd.

Deze criteria dienen te worden neergelegd in een convenant of in de vervolgingsrichtlijnen van het Openbaar Ministerie. De gemeente kan een bestuurlijke boete opleggen indien de officier van justitie aan de gemeente heeft medegedeeld dat geen strafvervolging wordt ingesteld of indien de gemeente binnen dertien weken geen reactie van de officier van justitie heeft ontvangen. De gemeente kan dus altijd optreden tegen intimidatie van woningzoekenden en huurders, maar er kan niet tweemaal een sanctie volgen voor hetzelfde vergrijp.

Voor de overige regels van goed verhuurderschap geldt overigens dat er geen samenloop tussen het straf- en bestuursrecht zal optreden, omdat handhaving van deze regels niet in het strafrecht geregeld is.

Ad 3) Begrenzing waarborgsom

Op dit moment zijn er nog geen wettelijke regels over de hoogte van de waarborgsom. Vanuit het oogpunt van de bescherming van de huurder is dit opgenomen in de Wet goed verhuurderschap. In de algemene regels is bepaald dat een verhuurder geen waarborgsom mag rekenen die hoger is dan hetgeen daarover in het Burgerlijk Wetboek is bepaald. Het Burgerlijk Wetboek krijgt hiertoe een nieuw artikel, waarin de hoogte van de waarborgsom wordt gemaximeerd op **tweemaal de kale aanvangshuurprijs**. Hiermee wordt voorkomen dat de waarborgsom in de praktijk een extra financiële drempel is die de kansenongelijkheid op de woningmarkt vergroot. Door de borg te maximeren worden ook onredelijk hoge borgsommen voorkomen, en wordt het financieel risico bij afhandeling van de borgsom voor de huurder kleiner. **Het**

uitgangspunt op basis van het Burgerlijk Wetboek is dat dit alleen geldt voor nieuwe overeenkomsten.

In de nieuwe bepaling van het Burgerlijk Wetboek wordt ook vastgelegd dat de huurder de waarborgsom binnen veertien dagen na de beëindiging van de huurovereenkomst terugontvangt. Dit is anders als er schade aan de woning wordt geconstateerd waarvan de verhuurder voldoende aannemelijk kan maken dat deze is veroorzaakt door de huurder. In dat geval wordt de waarborgsom binnen dertig dagen na beëindiging van de huurovereenkomst aan de huurder terugbetaald, na verrekening van de kosten die de verhuurder aantoonbaar heeft gemaakte voor het herstel van de schade. Verder vinden terugbetaling en verrekening ook binnen dertig dagen plaats na de beëindiging van de huurovereenkomst indien de huurder de verschuldigde huurprijs, servicekosten of energieprestatievergoeding nog niet heeft voldaan.

Met de nieuwe bepaling in het Burgerlijk Wetboek wordt ook duidelijk wat wél en wat níét mag worden verrekend met de waarborgsom. Enkel achterstallige huur, servicekosten, energieprestatievergoeding en de schade aan het gehuurde die voor rekening komt van de huurder, mogen worden verrekend met de waarborgsom. Andere kosten, zoals administratiekosten mogen niet met de waarborgsom verrekend worden. Ook wordt bepaald dat de verhuurder de huurder schriftelijk informeert over een verrekening die wordt toegepast op de waarborgsom. Daarbij verstrekt de verhuurder een volledige kostenspecificatie aan huurder wordt verstrekt. Ook dit strekt tot het bieden van meer zekerheid aan huurders.

Binnen de Wet goed verhuurderschap kan gehandhaafd worden op de hoogte van de waarborgsom en de informatieplicht over de betreffende waarborgsom. Het is niet mogelijk om te handhaven op het niet terugbetalen van de waarborgsom aan de voormalige huurder.

Ad 4) Schriftelijkheidsvereiste

Op grond van artikel 7:201 BW is er sprake van een huurovereenkomst wanneer de ene partij, de verhuurder, zich verbindt aan de andere partij, de huurder, om een zaak of een gedeelte daarvan in gebruik te verstrekken en de huurder zich verbindt tot een tegenprestatie. Er moet dus aan twee eisen worden voldaan: (1) het gaat om het verschaffen van gebruik van een zaak door een verhuurder, en (2) er is sprake van een tegenprestatie van de huurder. Wordt aan één van de twee essentialia niet voldaan, dan is geen sprake van een huurovereenkomst. Hierbij geldt dat beide elementen voldoende bepaalbaar en geïndividualiseerd zijn. Oftewel, tussen partijen moet duidelijk zijn welke zaak precies wordt verhuurd en welke tegenprestatie (geldsom of eventueel betaling in natura) de huurder hiervoor verschuldigd is.

Volgens het Burgerlijk Wetboek is de wijze waarop een huurovereenkomst wordt aangegaan vormvrij. Dit betekent dat een huurder en verhuurder een huurovereenkomst ook mondeling kunnen aangaan.

Via de Wet goed verhuurderschap wordt bepaald dat een verhuurder of de verhuurbemiddelaar verplicht is om de (al dan niet mondeling overeengekomen) huurovereenkomst op schrift vast te leggen. Deze verplichting is uitsluitend van toepassing op huurovereenkomsten die worden afgesloten **na het tijdstip van inwerkingtreding** van deze wet.

Het opnemen van het schriftelijkheidsvereiste in de algemene regels leidt niet tot een aanpassing van het Burgerlijk Wetboek. Het blijft dus mogelijk om mondeling een rechtsgeldige huurovereenkomst te sluiten en de wijze waarop een huurovereenkomst kan worden aangegaan blijft vormvrij.

In de praktijk worden soms zogenaamde 'ontduikingsconstructies' toegepast, bijvoorbeeld om onder het wettelijke huurbeschermingsregime uit te komen. Huurders en verhuurders proberen dan de overeenkomst anders noemen of de inhoud zodanig vorm te geven dat er geen sprake is van een huurovereenkomst. Juridisch geldt echter maar één ding; als aan de twee wettelijke eisen van artikel 7:201 BW is voldaan, is sprake van een huurovereenkomst.

Ad 5) Informatieverstrekkingsplicht

Verhuurders en verhuurbemiddelaars zijn verplicht om huurders schriftelijk te informeren over hun rechten en plichten als huurder.

Het gaat hierbij onder meer om:

- de wettelijke rechten en plichten van de huurder ten aanzien van het gehuurde, voor zover deze rechten en plichten niet in de huurovereenkomst zijn opgenomen;
- indien een waarborgsom in rekening wordt gebracht, de hoogte van de waarborgsom, de wijze waarop en de termijnen waarbinnen bij beëindiging van de huurovereenkomst de vordering van de huurder op de verhuurder ten aanzien van de waarborgsom wordt vastgesteld;
- indien servicekosten in rekening worden gebracht, de betalingsverplichting van de huurder waarbij geldt dat jaarlijks een volledige kostenspecificatie aan de huurder dient te worden verstrekt;
- de contactgegevens van het meldpunt van de gemeente; en
- de contactgegevens van een contactpunt waar een huurder terecht kan in het geval van vragen of problemen die gerelateerd zijn aan het gehuurde. In het geval van grotere verhuurders kan een contactpunt bijvoorbeeld een klantenservice betreffen. Bij kleinere verhuurders kan dit ook een contactpersoon zijn.

De rechten en plichten van de huurder ten aanzien van het gehuurde die al in de (schriftelijke) huurovereenkomst staan, zijn uitgezonderd van de informatieplicht. Zo wordt voorkomen dat dubbele informatie moet worden verstrekt.

De inhoud van de informatieplicht krijgt een verdere uitwerking in de **Regeling goed verhuurderschap** die 1 juli 2023 inwerking treedt.[6]

Zijn huurovereenkomsten afgesloten voor de inwerkingtreding van deze wet, dan verstrekt de verhuurder de vereiste informatie uiterlijk één jaar na het tijdstip van inwerkingtreding (1 juli 2024) aan de huurder. Het ligt voor de hand dat verhuurders hiervoor aansluiting zoeken bij een regulier moment van communicatie met de huurders. Bijvoorbeeld bij de jaarlijkse huurverhoging.

Dit betekent niet dat, indien het een mondelinge huurovereenkomst betreft die voor de inwerkingtreding van deze wet is afgesloten, de huurovereenkomst op schrift gesteld moet worden. Het betreft uitsluitend de informatie over de rechten en plichten aangaande het gehuurde en de elementen die in artikel 2 onder de informatieverstrekkingsplicht worden genoemd.

Het komt voor dat verhuurders bij het aangaan van de huurovereenkomst misbruik maken van de servicekosten. Daarnaast zijn er verhuurders die tijdens de verhuur over de scheef gaan met betrekking tot de servicekosten. In de wet is daarom geregeld dat bij het aangaan van een huurovereenkomst de huurder schriftelijk geïnformeerd wordt over de servicekosten en de jaarlijkse afrekening ervan. Op die manier kunnen gemeenten via de informatieplicht ook de informatievoorziening van verhuurders aan de huurder over de servicekosten handhaven. Daarnaast kunnen gemeenten ook 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. Dit alles verkleint de mogelijkheden van verhuurders om servicekosten als een verdienmodel te gebruiken. Oneigenlijke toepassing van de servicekosten zijn handhaafbaar met behulp van de Wet goed verhuurderschap.

6 Bij ministeriële regeling kunnen nadere regels worden gegeven over de informatie die de verhuurder gelet op de in artikel 2, tweede lid, onderdeel e, onder 1°, van de Wet goed verhuurderschap aan de huurder moet verstrekken. Deze regeling is bij het schrijven van deze handreiking in concept gereed en vrijgegeven voor consultatie. De definitieve versie van de regeling wordt t.z.t. door de rijksoverheid gepubliceerd. Het concept kan worden gevonden op de website internetconsultatie.nl.

5.3 Algemene regels arbeidsmigranten

Twee van de in de wet opgenomen algemene regels gelden specifiek voor verhuur aan arbeidsmigranten:

- **de huurovereenkomst en de arbeidsovereenkomst zijn niet in hetzelfde document vastgelegd.** Dit draagt bij aan een betere scheiding tussen 'baan en bed'. Hiermee wordt de arbeidsmigrant voor zijn huisvesting minder afhankelijk van de werkgever en eindigt de huurovereenkomst niet langer automatisch wanneer de arbeidsovereenkomst eindigt.
  Deze verplichting is uitsluitend van toepassing op huurovereenkomsten die worden afgesloten **na het tijdstip van inwerkingtreding** van deze wet.
- Aan arbeidsmigranten dient de verhuurder of verhuurbemiddelaar de in paragraaf 5.2 bedoelde informatie te verstrekken 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. De verhuurder of verhuurbemiddelaar moet nagaan of een arbeidsmigrant een bredere voertaal (voldoende) machtig is, of enkel zijn/haar moedertaal. De verhuurder of verhuurbemiddelaar mag er dus niet zomaar vanuit gaan dat een arbeidsmigrant meerdere talen machtig is.
  De huurovereenkomst zelf is van deze verplichting uitgezonderd, omdat de Nederlandse taal de taal is in het bestuurlijk- en het rechtsverkeer.
  Voor huurovereenkomsten die worden aangegaan na het tijdstip van inwerkingtreding van de wet, moet deze informatie op het moment van het aangaan van de huurovereenkomst verstrekt worden. Voor huurovereenkomsten die zijn aangegaan voor inwerkingtreding van deze wet geldt hiervoor een termijn van uiterlijk drie maanden na inwerkingtreding van de wet.

Belang van communicatie

Met gerichte communicatie kan de gemeente verhuurders, verhuurbemiddelaars, woningzoekenden, huurders, arbeidsmigranten en hun werkgevers bereiken. De communicatie moet laagdrempelig, duidelijk en op de doelgroep afgestemd zijn. Bij de communicatie richting arbeidsmigranten wordt een voor deze doelgroep begrijpelijke taal gebruikt.

Inventariseer, welke talen binnen de gemeente gebruikt moeten worden en hoe deze doelgroep bereikt kan worden.

Ook op de website rijksoverheid.nl wordt algemene informatie voor huurders en verhuurders op een toegankelijke manier ontsloten en wordt een uitleg van de wettelijke instrumenten gegeven. Voor de meer professionele partijen zal via de website www.volkshuisvestingnederland.nl inzichtelijk gemaakt worden wat de nieuwe wet voor hen betekent.

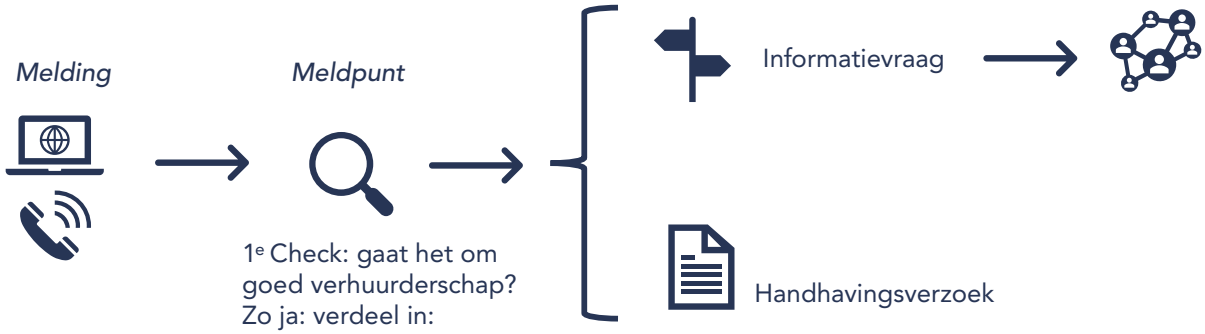
5.4 Meldpunt

Bij het door het college van burgemeester en wethouders in te stellen meldpunt kunnen huurders (inclusief arbeidsmigranten), woningzoekenden, omwonenden en anderen terecht met signalen en klachten over ongewenst gedrag van verhuurders of verhuurbemiddelaars. Daarmee vormt het meldpunt een belangrijke basis voor de gemeentelijke handhaving. Verder biedt de gemeente via het meldpunt hulp in concrete situaties en worden woningzoekenden zo nodig doorverwezen naar andere bevoegde instanties, zoals een huurteam (indien in een gemeente aanwezig), een gemeentelijke antidiscriminatievoorziening (zie paragraaf 2), de Huurcommissie, de (klachtencommissie van de) woningcorporatie of een juridisch loket of rechtswinkel. Gemeenten moeten dit meldpunt uiterlijk 1 januari 2024 ingericht hebben.

Het begint bij een melding…

In de praktijk zal een melding doorgaans binnenkomen via een meldingssysteem. De melding wordt vervolgens beoordeeld. Afhankelijk van de uitkomst van de beoordeling wordt de melding óf administratief afgehandeld óf doorverwezen naar de juiste instantie óf intern verder doorgeleid ten behoeve van de handhaving. Schematisch ziet de werking van het meldpunt er als volgt uit:

Figuur: Opvolging melding



Uit de praktijk: Een melding is al snel een handhavingsverzoek
De gemeente kan ervoor kiezen het meldsysteem zo in te richten dat de melder expliciet kan aangeven of hij of zij met de melding ook een verzoek om handhaving indient. Ook wanneer de gemeente dit niet expliciet vraagt, blijkt overigens uit de jurisprudentie van de Raad van State dat een melding juridisch gezien al snel, als een verzoek om handhaving moet worden uitgelegd.

Daarbij is een verzoek om handhaving ook een aanvraag om een beschikking (namelijk: een handhavingsbesluit) in de zin van artikel 1:3 Awb. Dit betekent dat het college op het handhavingsverzoek tijdig moet beslissen (conform artikel 4:13 Awb; d.w.z. binnen een redelijke termijn die in ieder geval niet langer is dan acht weken).

Het inrichten van het gemeentelijk meldpunt

Het meldpunt kan belegd worden bij een al bestaand meld-/informatiepunt van de gemeente. Het meldpunt kan, indien gewenst, door gemeenten gezamenlijk worden ingericht. Hierbij kunnen de gemeenten gebruik maken van de mogelijkheden die de Wet gemeenschappelijke regelingen (Wgr) biedt.

Het meldpunt moet **laagdrempelig** benaderbaar zijn en **kosteloos** en **anoniem** melden van misstanden mogelijk maken. Het meldpunt kan ontvangen meldingen doorgeleiden naar handhaving of de melders doorverwijzen naar instanties zoals een huurteam, een gemeentelijke antidiscriminatievoorziening (zie ook paragraaf 2) en de Huurcommissie.

De **huurder van een woningcorporatie** (of een dochteronderneming) kan ook een melding doen bij het gemeentelijke meldpunt, de gemeente kan echter niet op woningcorporaties handhaven. Het ligt daarom voor de hand om het in de communicatie en op de online 'meldpagina' duidelijk te maken dat huurders van een corporatiewoning bij de interne klachtenprocedure van de woningcorporatie terecht kunnen (op grond van artikel 55b, Woningwet), mits het gaat over hun eigen woonruimte.

Vanuit het uitgangspunt van de laagdrempeligheid ligt het voor de hand om de mogelijkheid tot melden en de informatievoorziening door het meldpunt aan te bieden in **verschillende talen**. Ook kan het eventuele vervolgtraject gefaciliteerd worden door een tolk. Beiden zijn echter niet verplicht. De gemeente moet hier zelf keuzes in maken, en kan veelal aansluiting zoeken bij bestaand gemeentelijk beleid.

Bij een anonieme melding vermeldt de melder diens naam en andere persoonsgegevens niet. Anonieme meldingen zijn daardoor laagdrempeliger. Een anonieme melding kan echter wel het onderzoek door het meldpunt bemoeilijken. Het is belangrijk dat het meldpunt de melder hierover informeert.

In de praktijk: Vormgeving meldpunt

- In vele gemeenten zijn er al 'huurteams' of organisaties actief die huurders verder helpen met aan goed verhuurderschap verwante onderwerpen. Ook heeft elke gemeente verplicht een antidiscriminatievoorziening. Vaak zijn dit ook organisaties die een subsidierelatie met de gemeente hebben of door de gemeente worden ingehuurd voor het invullen van deze taak. Veelal hebben deze organisaties ook een eigen meldpunt, met reeds een goede lokale bekendheid.
  Het is zaak om deze bestaande organisaties in te bedden in de nieuwe structuur die op grond van de verplichte onderdelen van de Wet goed verhuurderschap ontstaat, en met alle betrokkenen te overleggen en afspraken te maken over de samenwerking in deze. Het is logisch om reeds bestaande meldpunten in eerste instantie te behouden, maar er wel voor te zorgen dat de meldingen via 'een route' worden opgevolgd. Ook het bepalen van de bijbehorende servicenormen vraagt aandacht: hoe snel moeten de verschillende stappen op elkaar volgen? Het is zaak deze aan betrokken huurders, eigenaar-verhuurders en bemiddelde partijen te kunnen melden, bij wijze van verwachtingenmanagement. Het organiseren van een zo efficient mogelijk proces helpt hierbij uiteraard iedereen.
- Denk na over de wijze waarop ICT behulpzaam kan zijn in het organiseren van het werkproces en de informatiestroom. Het ligt voor de hand om zoveel als mogelijk aan te sluiten bij **bestaande gemeentelijke meld- en registratiesystemen** (telefonisch, via internet, via een app of social media) en werkwijzen van een gemeentelijk klantcontactcentrum (KCC). Ook de afdeling toezicht en handhaving binnen de gemeente maakt veelal reeds gebruik van een eigen ICT-systeem. In de praktijk zijn vrijwel altijd beide systemen al aan elkaar verbonden. Sluit hier bij de implementatie van de Wet goed verhuurderschap zoveel als mogelijk bij aan.
- Denk – al bij de invoering – na over **monitoring en evaluatie**. Welke data kan uiteindelijk uit de verschillende meld- en registratiesystemen worden afgeleid, of wat willen we extra registreren? Dit met het oog op de monitoring en evaluatie, maar ook als basis voor proactief toezicht en eventueel met het oog op het onderbouwen van de inzet van een vergunningplicht (in de toekomst).
- Het is mogelijk om het **meldpunt regionaal vorm te geven**. Hierbij kan ook gekozen worden voor een lichte vorm van intergemeentelijke samenwerking (op basis van de Wet gemeenschappelijke regelingen). Bij een regionale organisatie van het meldpunt is het wel zaak om na te denken over de manier waarop informatieverzoeken en verzoeken om handhaving afgehandeld worden en vooral door wie. Welke vervolgstappen worden regionaal opgepakt en voor welke acties zijn de individuele gemeenten aanzet? Hierbij is het zaak om goed na te denken over de mogelijkheden voor mandatering van bevoegdheden en de voorwaarden waaronder het uitwisselen van informatie mogelijk is. Zie hiervoor ook paragraaf 2. Bijzondere aandacht vraagt bij regionale samenwerking de goede registratie van meldingen, vervolgstappen, en doorverwijzingen. Het is zaak te waarborgen dat de gewenste 'servicenormen' worden gegarandeerd (toezeggingen aangaande de snelheid van dienstverlening).
- Zorg voor een ruime informatievoorziening rond goed verhuurderschap via de gemeentelijke website, zowel gericht op huurders als op eigenaar-verhuurders en bemiddelaars.
- Overweeg een brede publiekscampagne en zet hier ook de samenwerkingspartners voor in en bepaal of je als gemeente een specifieke inzet wilt doen voor algemene voorlichting aan verhuurders over het belang van en de (nieuwe regels) 'goed verhuurderschap'.

Verwerking persoonsgegevens

Bij het meldpunt worden persoonsgegevens verwerkt. Het college is daarvoor de verwerkingsverantwoordelijke is. Het gaat in ieder geval om gewone persoonsgegevens zoals een naam en/of een adres. De verwerking van deze gegevens is toegestaan op grond van artikel 6, eerste lid, onder c en e, van de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG)[7].

Daarnaast worden mogelijk ook bijzondere persoonsgegevens verwerkt, met name in het geval

7 Toestemming is er omdat de verwerking noodzakelijk is om te voldoen aan een wettelijke verplichting, én voor de vervulling van een taak van algemeen belang of van een taak in het kader van de uitoefening van het openbaar gezag dat aan de verwerkingsverantwoordelijke is opgedragen.

van een melding van discriminatie. De verwerking van deze persoonsgegevens is toegestaan op grond van artikel 9, tweede lid, onder g, van de AVG. In het kader van gegevensminimalisatie is het belangrijk dat een gemeente alleen de gronden op basis waarvan discriminatie wordt gemeld mag registreren[8].

In het **Besluit goed verhuurderschap** worden nadere regels gesteld omtrent de verwerking van de persoonsgegevens. Deze nadere regels gaan in ieder geval over de vastlegging, de bewaartermijn en de vernietiging van de persoonsgegevens.

Voor de verwerking van persoonsgegevens geldt in ieder geval dat:
- de verwerking van persoonsgegevens rechtmatig, behoorlijk en transparant moet zijn;
- persoonsgegevens slechts voor welbepaalde, uitdrukkelijk omschreven en gerechtvaardigde doeleinden verzameld worden en vervolgens niet verder op een met die doeleinden onverenigbare wijze verwerkt;
- slechts die persoonsgegevens worden verwerkt die noodzakelijk zijn voor die doeleinden (minimale gegevensverwerking). Dit houdt ook in dat de persoonsgegevens worden vernietigd op het moment dat verwerking niet meer noodzakelijk is in het licht van de doeleinden waarvoor die persoonsgegevens werden verwerkt;
- de persoonsgegevens juist (correct) dienen te zijn en zo nodig worden geactualiseerd; en
- de persoonsgegevens op een passende wijze worden beveiligd tegen ongeoorloofde of onrechtmatige verwerking en tegen onopzettelijk verlies, vernietiging of beschadiging.

Het college is als de verwerkingsverantwoordelijke van persoonsgegevens verantwoordelijk voor de naleving van deze beginselen.

5.5 Toezicht en handhaving

5.5.1 In kort bestek

Het college is belast met de handhaving van de wet, behalve bij woningcorporaties. Handhaving begint met toezicht: een door het college aangewezen toezichthouder start een onderzoek. De aanleiding voor zo'n onderzoek kan zijn:
- een door het meldpunt ontvangen melding of verzoek om handhaving;
- een melding uit de gemeentelijke organisatie of een melding van een andere overheidsinstantie;
- een melding van een maatschappelijke organisatie of andere niet-overheidspartij;
- op basis van kennis verkregen op basis van toezicht en handhaving van al bestaande wetgeving op het gebied van wonen; of
- een gemeentelijk handhavingsprogramma op basis waarvan bijvoorbeeld steekproefsgewijze controles worden uitgevoerd.

De gemeentelijke toezichthouder onderzoekt vervolgens of inderdaad sprake is van een overtreding. Hoe zo'n onderzoek eruitziet, hangt af van het soort melding en het type overtreding. Tijdens deze onderzoeksfase biedt de gemeente de verhuurder in ieder geval de gelegenheid om gehoord te worden (**hoor- en wederhoor**).

Het onderzoek kan zich daarbij richten op de verhuurder en meerdere panden of huurders aangaan.

8 Niet-bijzondere persoonsgegevens zijn persoonsgegevens die informatie geven over een geïdentificeerde of identificeerbare natuurlijke persoon, niet zijnde bijzondere of strafrechtelijke persoonsgegevens. Bijzondere persoonsgegevens zijn volgens artikel 9, eerste lid, van de AVG: "persoonsgegevens waaruit ras of etnische afkomst, politieke opvattingen, religieuze of levensbeschouwelijke overtuigingen, of het lidmaatschap van een vakbond blijken, en (…) genetische gegevens, biometrische gegevens met het oog op de unieke identificatie van een persoon, of gegevens over gezondheid, of gegevens met betrekking tot iemands seksueel gedrag of seksuele gerichtheid".

In de praktijk: Gebruik maken van de kennis van een huurteam en de antidiscriminatievoorziening

Zeker onderwerpen als discriminatie en intimidatie zijn complex om te onderzoeken. Wat is er precies gebeurd? Is er daadwerkelijk sprake van een kwestie die de gemeente kan handhaven of zijn (ook) andere partijen aan zet? Denk aan het doorlopen van een strafrechtelijke route (zie ook paragraaf 2).

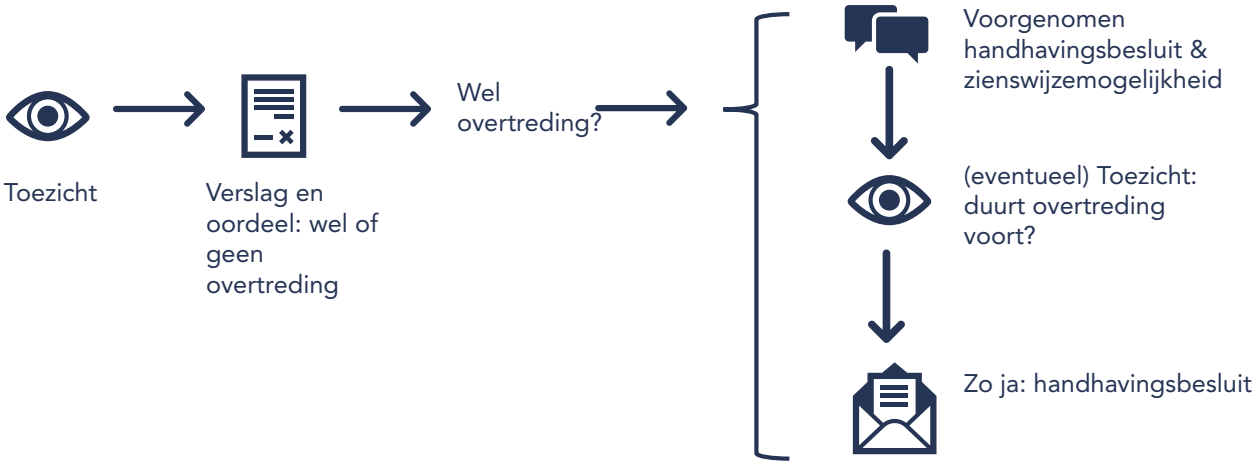
- Het is raadzaam om hier vooraf een protocol of beleidsregel voor te ontwikkelen; wanneer handhaven we en op welke wijze?
- Op het vlak van discriminatie kan de antidiscriminatievoorziening (ADV) hulp bieden. Benut hun kennis en kunde op dit vlak. Zo kunnen zij de gemeente helpen om discriminatie te leren herkennen door middel van het geven van trainingen aan handhavers over de antidiscriminatiewetgeving. Ook kunnen zij de gemeente helpen bij het beoordelen van meldingen: wanneer is het een zaak waar de antidiscriminatievoorziening mee verder kan en wanneer kan de gemeente doorpakken op grond van de Wet goed verhuurderschap, al dan niet samen met de ADV? Wanneer er ongerechtvaardigd onderscheid (discriminatie) lijkt te zijn gemaakt, is de ADV de aanwezen partij om de melding op te volgen. Dit uiteraard in de situatie dat er geen relatie is met de verhuur van woonruimte. Wanneer later blijkt dat handhaving op grond van de Wet goed verhuurderschap mogelijk is, kan de ADV dit signaal uiteraard aan de gemeente afgeven.
- Wanneer (ook) handhaving op grond van de Wet goed verhuurderschap denkbaar is ligt samen optrekken voor de hand. De ADV kan in dat geval behulpzaam zijn bij dossieronderzoek en adviseren hoe hoor-en wederhoor in te richten wanneer de gemeente de stap naar toezicht en handhaving maakt. Dit laatste geldt in den brede ook voor een huurteam, juridisch loket of rechtswinkel (indien deze aanwezig is in de gemeente). Zij kunnen een soortgelijke rol vervullen.
- Maak in de implementatie van de Wet goed verhuurderschap als gemeente afspraken over de rol die de antidiscriminatievoorziening, een huurteam of andere betrokkenen kan hebben en wanneer en op welke wijze naar hen doorverwezen wordt. Ook moet het voor deze partijen mogelijk zijn om de gemeente te benaderen wanneer zij een casus tegenkomen waar de gemeente vanuit haar rol mee verder kan.

Als de toezichthouder een overtreding constateert, kan het college handhavend optreden. De toezichthouder dient de overtreding vast te leggen in een toezichtsverslag. Hoe dat precies gebeurt, hangt af van het type overtreding en de wijze waarop de toezichthouder de overtreding constateert. In ieder geval moet de **vastlegging inzicht bieden in de waarnemingen** van de toezichthouder en waarom op basis daarvan geconcludeerd is dat sprake is van een **overtreding** en door wie de overtreding is begaan. Vaak kan gebruik gemaakt worden van de kennis en kunde van partijen als het huurteam en de antidiscriminatievoorziening. Zij hebben veelal al ervaring met de opbouw van een goed dossier.

Het college beschikt daarvoor over het klassieke bestuursrechtelijke instrumentarium van waarschuwing, bestuursdwang, en bestuurlijke boete ter beschikking. De Wet goed verhuurderschap voegt hier als ultimum remedium in de zogenoemde escalatieladder de inbeheername aan toe. Zie verder hieronder.

Schematisch ziet de opvolging van een overtreding er als volgt uit:

Figuur: Opvolging overtreding



In de praktijk: Proactief toezicht

Bij een proactieve (steekproefsgewijze) controle op de naleving van de algemene regels van goed verhuurder kan de toezichthouder aansluiting zoeken bij de algemene regels (zie paragraaf 2) en (niet-uitputtend) kijken naar:

1. Zijn er concrete aanwijzingen van overtreding van de algemene regels?
2. Zijn er werkwijzen en momenten in de relatie met woningzoekende/huurders/omwonenden die het risico het schenden van de algemene regels vergroten?
3. Zijn er maatregelen getroffen om een overtreding van de algemene regels te voorkomen c.q. het risico zo klein mogelijk te houden?
4. Is er een 'veilige' en toegankelijke meldingsprocedure/klachtenprocedure?

Daarnaast kan gekeken worden of de verhuurder gebruik maakt van verschillende **best-practices**:

- Conformeert de verhuurder zich aan de afspraken gemaakt in het Convenant transparantie aanvangshuurprijzen?
- Maakt de verhuurder gebruik van een modelhuurcontracten van de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) zoals gebruikt door de leden van de bij de ROZ aangesloten brancheorganisaties. Woningcorporaties hanteren bij nieuwe verhuringen een met hun huurdersorganisatie afgestemd modelhuurovereenkomst en algemene voorwaarden. Deze verschillen dus per corporatie. Aedes heeft als brancheorganisatie modelovereenkomsten ter beschikking gesteld aan haar leden.
- De meeste woningcorporaties hebben op hun website informatie opgenomen over de huurovereenkomst en rechten en plichten ten aanzien van het gehuurde. Daarnaast wordt met huurders gecommuniceerd over huurverhogingen, klachtmogelijkheden, leefbaarheidsmaatregelen en het klusrecht van de huurder. De meeste corporaties sturen ieder jaar aan alle huurders de huurkrant met informatie over huurverhogingen, huurtoeslag en bezwaarmogelijkheden.

Gemeenten kunnen waarde toekennen aan het **lidmaatschap van een brancheverenigingen**. Verhuurders handelen dan conform een gedragscode, volgen veelal standaardprocedures in werving en selectie, zijn bereikbaar en beschikken over een geschillencommissie (tuchtrecht). Ook hebben verschillende brancheverenigingen op dit moment systemen of standaardwerkprocessen in ontwikkeling die hun leden kunnen helpen met het doorlopen van een aan wet- en regelgeving voldoend werving- en selectieproces.

Meer informatie?
Zie voor meer informatie over handhaving in de gemeentelijke praktijk de VNG-Handreiking: 'Handhaving door en voor gemeenten - Een juridische handleiding voor de gemeentelijke praktijk' (2019).

5.5.2 Bevoegdheden mandateren?

Het is zaak goed na te gaan welke taken wel en niet uitbesteed kunnen worden. Hierbij de volgende wenken:

1. Het ligt voor de hand om toezicht achter de voordeur alleen door een gemeentelijke toezichthouder te laten uitvoeren. Toezichthouders hebben te maken met allerlei wettelijke vereisten (bijvoorbeeld: de Algemene wet op het binnentreden) waaraan voldaan moet worden. Het is wel mogelijk voor gemeenten om op het gebied van toezichthouders in **regionaal verband** samen te werken. Bijvoorbeeld door af te spreken dat één gemeente hier specifiek toezichthouders voor opleidt, die vervolgens ook door de andere gemeenten gebruikt (en als toezichthouder aangewezen) worden.
2. Het ligt ook voor de hand om taken waar externe partijen een specifieke expertise hebben, zoals een antidiscriminatievoorziening of een huurteam, ook door hen te laten verrichten. Zij kunnen bijvoorbeeld een dossieropbouwend onderzoek op zich nemen. Huurteams zouden zo gemandateerd kunnen worden voor het opnemen van de WWS-punten. Op dit moment voeren gemeentelijke antidiscriminatievoorzieningen ook al een gemeentelijke taak uit, namelijk de Wet Gemeentelijke antidiscriminatievoorzieningen (Wga). Belangrijk hierbij is dat er voldaan wordt aan de waarborgen omtrent privacy/persoonsgegevens/AVG. Ook moet het toezichtsdossier volledig zijn en moeten conclusies (de conclusie dat een bepaald voorschrift is overtreden) duidelijk uit de bevindingen (de onderzochte stukken) volgen.
3. Het nemen van de handhavingsbesluiten is een taak die de gemeente zelf moet nemen. Inclusief de voorbereidende formele processtappen (de zogenoemde zienswijzeronde op grond van artikel 4:8 van de Awb). Datzelfde geldt voor het beslissen op handhavingsverzoeken. Hoewel het juridisch-technisch mogelijk is om externe partijen voor dit soort bevoegdheden te mandateren, is dat niet aan te raden.

   Denkbaar is wel, dat een groot deel van de inhoudelijke voorbereiding uitbesteed wordt. Denk aan het opstellen van de teksten van de handhavingsbesluiten en de eventuele zienswijzegesprekken met overtreder of indieners van een handhavingsverzoek. Belangrijk is dan om goede afspraken te maken over de competenties van de betrokken medewerkers en de kwaliteit van de voorbereiding en de op te stellen documenten.

   Het mandateren van bevoegdheden gebeurt met een uitdrukkelijk collegebesluit.

Meer informatie?
Zie voor meer informatie over mandateren is te vinden in de 'Handreiking Attributie, mandaat en delegatie' (2016).

5.5.3 Escalatieladder toezicht en handhaving op de algemene regels

Zoals gebruikelijk is in publiekrechtelijke handhaving kan de gemeente een escalatieladder doorlopen. De gemeente dient hierbij steeds een proportionele keuze te maken.

Bij vaststelling van een eerste overtreding ligt een **waarschuwing** voor de hand, tenzij de overtreding zo ernstig is dat een **last onder bestuursdwang of last onder dwangsom** noodzakelijk is. In ieder geval moet de verhuurder of verhuurbemiddelaar de kans krijgen om door middel van een waarschuwing of een herstelsanctie (een last onder bestuursdwang of een last onder dwangsom) zijn gedrag te wijzigen. Het is de bedoeling dat bij het geven van een waarschuwing of het opleggen van een herstelsanctie aan de verhuurder of verhuurbemiddelaar gemeld wordt dat bij een volgende overtreding een bestuurlijke boete kan worden opgelegd en dat zijn gegevens openbaar kunnen worden gemaakt. Dat laatste draagt bij aan de afschrikwekkende werking.

Indien een verhuurder of verhuurbemiddelaar na een waarschuwing of herstelsanctie zijn gedrag niet aanpast conform de geldende wet- en regelgeving kan een **bestuurlijke boete** worden opgelegd en kunnen de gegevens van deze verhuurder of verhuurbemiddelaar openbaar worden gemaakt. Indien de verhuurder of verhuurbemiddelaar na een eerste bestuurlijke boete nog steeds zijn gedrag niet aanpast, kan de bestuurlijke boete voor recidive worden opgelegd.

Ook kan, indien aan een verhuurder of verhuurbemiddelaar reeds tweemaal eerder een bestuurlijke boete is opgelegd voor het overtreden van de algemene regels, besloten worden tot **inbeheername**.

In de praktijk: Verhuurbemiddelaar als overtreder
Bij discriminatie in de selectiefase die al dan niet in opdracht van de verhuurder wordt begaan door de verhuurbemiddelaar, zal de verhuurbemiddelaar in eerste instantie aanspreekbaar zijn. Indien hierover twijfel bestaat, is volgens de jurisprudentie[9] de overtreder degene die het desbetreffende wettelijke voorschrift daadwerkelijk heeft geschonden. Dat is in de eerste plaats degene die de verboden handeling feitelijk heeft verricht.

Daarnaast kan in bepaalde gevallen degene die de overtreding niet zelf feitelijk heeft begaan, maar aan wie de handeling is toe te rekenen, voor de overtreding verantwoordelijk worden gehouden en als overtreder worden aangemerkt. Dit betekent dat indien niet duidelijk is of de overtreding wordt begaan door de verhuurbemiddelaar of de verhuurder, in ieder geval de verhuurder als overtreder kan worden aangemerkt, omdat de verhuurbemiddelaar werkt in opdracht en onder verantwoordelijkheid van de verhuurder. Het is dan aan de verhuurder om aan te tonen dat hij in casus niet als overtreder kan worden aangemerkt.

In de praktijk: Toezicht op woningcorporaties
Het toezicht en de handhaving van de algemene regels ten aanzien van woningcorporaties is belegd bij de Autoriteit woningcorporaties (Aw), die op grond van artikel 61 van de Woningwet toezicht houdt op de governance van de toegelaten instellingen en hierin reeds goed verhuurderschap meeneemt. De Aw kan niet als toezichthouder optreden in individuele gevallen (meldingen van schending van een of meer van de algemene regels goed verhuurderschap door een huurder).

De gemeente heeft in het geval van een woningcorporatie geen handhavingstaak of bevoegdheden. Het is uiteraard denkbaar dat bij het gemeentelijke meldpunt meldingen worden gedaan over een woningcorporatie. Afhankelijk van de aard van de klacht kan de gemeente de melder in dat geval doorverwijzen naar de klachtencommissie van de desbetreffende woningcorporatie (die ook in het huurcontract of de bijgeleverde informatie vermeld staat). Klachten die betrekking hebben op het bouwbesluit kunnen wel leiden tot een verzoek tot handhaving aan de gemeente. Bij klachten over de hoogte van de huur kan doorverwezen worden naar het huurteam of de Huurcommissie. In het geval van discriminatie kan doorverwezen worden naar de gemeentelijke antidiscriminatievoorziening (ADV) (zie ook paragraaf 2 en 4).

Hieronder bespreken we elk instrument uit de escalatieladder in meer detail.

5.5.4 Last onder bestuursdwang, last onder dwangsom en bestuurlijke boete

Op basis van artikel 125, tweede lid, van de Gemeentewet wordt de bevoegdheid tot oplegging van een last onder bestuursdwang uitgeoefend door het college van burgemeesters en wethouders. Uit artikel 5:32 Algemene wet bestuursrecht volgt dat een bestuursorgaan dat bevoegd is om een last onder bestuursdwang op te leggen, in plaats daarvan ook een last onder dwangsom kan opleggen. Het college van burgemeesters en wethouders is daarnaast bevoegd tot het opleggen van een bestuurlijke boete.

9 Zie onder meer: Uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 4 september 2019, ECLI:NL:RVS:2019:3040 en uitspraak van 13 oktober 2021, ECLI:NL:RVS:2021:2278.

Definitie:
Last onder bestuursdwang en last onder dwangsom worden 'herstelsancties' genoemd. Dit, omdat deze sancties worden opgelegd om de concrete overtreding te beëindigen (of herhaling te voorkomen) en zo de rechtmatige toestand te herstellen. Een bestuurlijke boete is een 'bestraffende sanctie'. Bestuurlijke boetes worden niet zozeer opgelegd om een concrete overtreding te beëindigen, maar om leed toe te voegen. Bestraffende sancties dragen op die manier meer in algemene zin bij aan preventie.

Bij het bepalen van de maximale hoogte van de bestuurlijke boete is door de wetgever rekening gehouden met de ernst van de overtreding en met het afschrikwekkende karakter van de op te leggen boete. De **eerste bestuurlijke boete** die wordt opgelegd is van de vierde categorie, bedoeld in artikel 23, vierde lid, van het Wetboek van Strafrecht. Per 1 januari 2022 is dat maximaal € 22.500.

Wanneer bij de constatering van het handelen in strijd met de regels van goed verhuurderschap binnen een tijdvak van vier jaar voorafgaand aan die constatering eerder een bestuurlijke boete is opgelegd voor datzelfde feit (recidive) of, indien de eerder een bestuurlijke boete is opgelegd voor het overtreden van de eerdergenoemde verboden of de aan de vergunning verbonden voorwaarden, kan een maximale bestuurlijke boete worden opgelegd van de vijfde categorie, bedoeld in artikel 23, vierde lid, van het Wetboek van Strafrecht. Per 1 januari 2022 is dat maximaal € 90.000.

De boete wordt opgelegd aan de verhuurder. Vaak is dat de eigenaar. Per verhuurde woonruimte of verblijfsruimte kunnen er verschillende beboetbare overtredingen zijn. De boetes kunnen dan bij elkaar worden opgeteld. Ook kan dezelfde verhuurder bij meerdere verhuurde woonruimtes of verblijfsruimtes beboetbare overtredingen begaan. Ook dan kunnen de boetes bij elkaar opgeteld worden.

Het is wel belangrijk dat het college van burgemeesters en wethouders telkens nagaat of de sanctie/het totale boetebedrag proportioneel is. Het ligt niet voor de hand altijd de maximale boetebedragen op te leggen. Ook moet het college bij het opleggen van een boete toepassing geven aan artikel 5:46, derde lid, van de Algemene wet bestuursrecht. Dit betekent, dat het college de boete lager vaststelt als de overtreder aannemelijk maakt dat het voorgenomen boetebedrag gelet op bijzondere omstandigheden te hoog is.

5.5.5 Openbaarmaking

Geconstateerde overtredingen waarvoor een bestuurlijke boete is opgelegd moeten door de gemeente openbaar gemaakt worden. Ook de bestuurlijke boete bij recidive en de beheerovername worden openbaar gemaakt. Dit heeft meerdere doelen:

1. meer openbaarheid van overheidsinformatie en transparantie over de uitvoering van toezicht en handhaving;
2. preventieve werking (voorkómen van overtredingen) en informeren van woningzoekenden en huurders. Openbaar maken van overtredingen stelt huurders in staat om niet te kiezen voor verhuurders of verhuurbemiddelaars die de regels over goed verhuurderschap niet naleven;
3. buurgemeenten kunnen informatie over geconstateerde overtredingen gebruiken bij hun eigen sturing op goed verhuurderschap.

Het college van burgemeester en wethouders moet de gegevens van verhuurders of verhuurbemiddelaars openbaar maken als een bestuurlijke boete aan hen is opgelegd voor het handelen in strijd met de algemene regels, of wanneer een besluit tot inbeheername is genomen. **Dit vergt een afweging van het doel van openbaarmaking en de privacy en andere belangen van verhuurder of verhuurbemiddelaar.**

Uit de escalatieladder volgt, dat openbaarmaking pas aan de orde is na het geven een waarschuwing of opleggen van een herstelsanctie. Bij die waarschuwing of herstelsanctie deelt de gemeente mede aan de verhuurder of de verhuurbemiddelaar dat bij een volgende overtreding een

bestuursrechtelijke boete zal volgen en dat zijn gegevens openbaar worden gemaakt. Het dreigen met openbaarmaking kan gezien worden als een extra prikkel voor de verhuurder om zich aan de regels voor goed verhuurderschap te houden.

Het college van burgemeester en wethouders maakt het besluit tot openbaarmaking **tenminste tien werkdagen voor de daadwerkelijke openbaarmaking bekend** aan de verhuurder of verhuurbemiddelaar. Op deze wijze kan de verhuurder of verhuurbemiddelaar via een voorlopige voorziening alsnog de rechtmatigheid van de openbaarmaking door de rechter laten beoordelen. Het besluit tot openbaarmaking kan onderdeel zijn van het besluit waarmee de bestuurlijke boete wordt opgelegd, maar kan ook een separaat besluit zijn.

De openbaarmaking betreft in ieder geval de bedrijfsnaam van de verhuurder of het verhuurbemiddelingsbureau. De namen van de bij de verhuurder of het verhuurbemiddelingsbureau betrokken natuurlijke personen worden alleen openbaar gemaakt, als de daarmee gepaard gaande inbreuk op de persoonlijke levenssfeer van die personen opweegt tegen het doel van de openbaarmaking, zie artikel 20 lid 1 onder a van de wet. Van openbaarmaking kan verder worden afgezien in het belang van de opsporing van strafbare feiten of inspectie, controle en toezicht door bestuursorganen, zie artikel 20 lid 1 onder b van de wet.

Definitie:
Van *"bij de verhuurder of het verhuurbemiddelingsbureau betrokken natuurlijke personen"* is in ieder geval sprake, als verhuurder of verhuurbemiddelingsbureau een natuurlijke persoon of een samenwerkingsverband van natuurlijke personen is. Verder blijkt uit de parlementaire geschiedenis van de Wet goed verhuurderschap dat ook de namen van de natuurlijke personen achter de als verhuurder of verhuurbemiddelingsbureau optredende rechtspersonen openbaar gemaakt kunnen worden.

Aangezien het hier om een bestuursrechtelijke maatregel gaat en er dus geen sprake is van strafrechtelijke veroordelingen of strafbare feiten, worden er geen strafrechtelijke persoonsgegevens verwerkt.

De openbaarmaking van de bestuurlijke boete wordt na vier jaar beëindigd. De openbaarmaking van de inbeheername wordt beëindigd als het college van burgemeester en wethouders het beheer beëindigen. Op deze wijze kan de verhuurder of verhuurbemiddelaar een nieuwe start maken indien hij zijn gedrag heeft gewijzigd.

In het **Besluit goed verhuurderschap** worden nadere regels gesteld met betrekking tot de openbaar te maken gegevens, waaronder de mogelijke reactie van een belanghebbende in verband met de openbaarmaking van zijn gegevens, de termijn waarop deze gegevens beschikbaar worden gesteld en de wijze waarop de openbaarmaking plaatsvindt.

5.5.6 Inbeheername

Indien een malafide verhuurder na eerdere bestuurlijke boetes nog steeds malafide verhuurgedrag vertoont, heeft het college van burgemeester en wethouders een *ultimum remedium* tot zijn beschikking, de inbeheername. Er is voor dit instrument gekozen, omdat daarmee de huurder het meest wordt beschermd tegen het ongewenste verhuurgedrag van de verhuurder die van bewezen slecht gedrag is en blijft.

Onder inbeheername wordt verstaan:

> *"het aan derden in gebruik geven van een woon- of verblijfsruimte of gebouw waarin de woon- of verblijfsruimte gelegen is, het innen van de huurpenningen, alsmede het verrichten van alle handelingen met betrekking tot die woon- of verblijfsruimte of dat gebouw die volgens het burgerlijk recht tot de rechten en plichten van een verhuurder behoren met uitzondering van vervreemden en bezwaren."*

Een inbeheername geldt alleen voor het pand waarin de regels worden overtreden.

Er is dus geen sprake van onteigening of het ontnemen van eigendom en een inbeheername is altijd een tijdelijke maatregel. **De beoogde beheerder is niet verplicht de beheersopdracht te aanvaarden.**

Hieronder beschrijven we achtereenvolgens de verschillende te doorlopen fases bij een inbeheername:

Voorbereiding tot inbeheername
Ter voorbereiding op het besluit tot inbeheername onderzoekt het college van burgemeester en wethouders in ieder geval:
- of inbeheername doelmatig en evenredig is;
- wat gelet op artikel 13 van de wet goed verhuurderschap de huurprijs van de woon- of verblijfsruimte dient te zijn;
- welke noodzakelijke voorzieningen of aanpassingen als bedoeld in artikel 14 van de wet tijdens de inbeheername door de beheerder getroffen of uitgevoerd moeten worden en wat de kosten daarvan zijn (zie hierna onder 'Beheer in de periode van inbeheername');
- hoe geborgd wordt dat de algemene regels van goed verhuurderschap nageleefd worden;
- welke beheerhandelingen tijdens de inbeheername doorgang moeten blijven vinden. Denk bijvoorbeeld aan periodiek onderhoud of schoonmaken van gemeenschappelijke ruimten en betalen van de kosten van nutsaansluitingen ten behoeve van de gemeenschappelijke ruimten;
- welke partij tijdens de inbeheername als beheerder kan en wil optreden en wat de kosten daarvan zijn;
- welk bedrag aan beheervergoeding als bedoeld in artikel 15 van de wet de verhuurder tijdens de inbeheername dient te betalen aan het college van burgemeester en wethouders (zie hierna onder 'Beheervergoeding en berekening van kosten'); en
- wanneer en onder welke voorwaarden de inbeheername kan eindigen.

Met de bovenstaande informatie stelt het college van burgemeester en wethouders het conceptbesluit tot inbeheername op. Over dat conceptbesluit kunnen de verhuurder, de huurders en – indien van toepassing – de aan te wijzen beheerder een zienswijze kenbaar maken. Zie daarvoor artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht. Vervolgens stelt het college van burgemeester en wethouders het besluit tot inbeheername vast. Daarbij wordt rekening gehouden met de ingediende zienswijzen.

Besluit tot inbeheername
Er zijn twee situaties waarin het college van burgemeester en wethouders kan besluiten tot inbeheername:
1. een verhuurder overtreedt de algemene regels en hem is daarvoor in het tijdvak van vier jaar voor de constatering van deze overtreding al tweemaal een bestuurlijke boete is opgelegd;
2. een verhuurvergunning wordt geweigerd terwijl de woonruimte of verblijfsruimte verhuurd is.

Daarnaast is er een situatie, waarin het college van burgemeester en wethouders moet besluiten tot inbeheername:
- een verhuurvergunning wordt ingetrokken terwijl de woonruimte of verblijfsruimte verhuurd is.

Bij het besluit tot inbeheername wordt de woon- of verblijfsruimte of het gebouw waarin de woon- of verblijfsruimte is gelegen door het college van burgemeester en wethouders zelf in beheer genomen of in beheer gegeven bij een door het college van burgemeester en wethouders aangewezen beheerder. Aangewezen kunnen worden: professionele verhuurders die in het bezit zijn van een verhuurvergunning of aan wie zo'n vergunning kan worden verleend, toegelaten instellingen of hun dochtermaatschappijen.

Let op: Maak afspraken met de beheerder
Voordat het college van burgemeester en wethouders een beheerder aanwijst, moeten tussen gemeente en beheerder afspraken gemaakt worden over de wijze waarop en de voorwaarden waaronder de beheerder het beheer overneemt. Lukt het niet om die afspraken te maken, dan kan de beoogde beheerder de beheersopdracht weigeren.

De beheerder moet tijdens de inbeheername uiteraard zelf de regels voor goed verhuurderschap naleven.

Tijdens de inbeheername mag de verhuurder geen beheershandelingen verrichten: dit is hem op grond van artikel 12 lid 3 van de wet verboden. Als de verhuurder dit verbod overtreedt, kan de gemeente handhavend optreden. De gemeente kan een last onder dwangsom of een bestuurlijke boete opleggen.

Beheer in de periode van inbeheername
Ten tijde van de inbeheername vinden alle reguliere beheershandelingen doorgang: de huur wordt geïnd, periodiek onderhoud of schoonmaken van gemeenschappelijke ruimten moet verzorgd worden, kosten van nutsaansluitingen voor gemeenschappelijke ruimten moeten betaald worden, et cetera. Tijdens de inbeheername kan het inbeheer genomen gebouw door de gemeente of de beheerder niet worden verkocht of met bijvoorbeeld een recht van hypotheek worden bezwaard.

In het besluit tot inbeheername stelt het college van burgemeester en wethouders een huurprijs vast die de beheerder in rekening mag brengen bij de gebruikers van de woon- of verblijfsruimte. Aangeraden wordt dat de beheerder en de huurder de gewijzigde huurprijs schriftelijk vastleggen. Voor het vaststellen van de huurprijs geldt dat:
- de huurprijs van een gereguleerde huurwoning niet hoger wordt vastgesteld dan de maximale huurprijs volgens het woningwaarderingsstelsel;
- de huurprijs van een geliberaliseerde woning wordt vastgesteld op een redelijke prijs in het economische verkeer; en
- de huurprijs van een verblijfsruimte voor arbeidsmigranten wordt vastgesteld op een redelijke prijs in het economische verkeer.

Soms is het treffen van voorzieningen of uitvoeren van aanpassingen noodzakelijk. In dat geval bepaalt het college van burgemeester en wethouders de termijn waarbinnen de voorzieningen of aanpassingen door de beheerder gerealiseerd moeten zijn. De uitvoering van de voorzieningen of aanpassingen zijn op kosten van de verhuurder. De gemeente kan de verplichting tot het aanbrengen van voorzieningen of aanpassingen ook opleggen aan een woningcorporatie als eigenaar-verhuurder of indien zij optreden als beheerder.

Het opleggen van een verplichting tot het aanbrengen van voorzieningen of aanpassingen aan een woon- of verblijfsruimte bij de inbeheername door de beheerder op kosten van de verhuurder ziet, net als artikel 13b, vierde lid van de Woningwet, op voorzieningen die **noodzakelijk** zijn voor de bewoning het gebruik van de woon- of verblijfsruimte. In bijna alle gevallen zal het gaan om gebreken inzake het Bouwbesluit. Het aanbrengen van voorzieningen of aanpassingen wordt niet opgelegd aan een VvE, maar aan de beheerder.

Beheervergoeding en verrekening van de kosten
De verhuurder blijft in de periode van de inbeheername eigenaar van de woon- of verblijfsruimte en houdt het recht op de inkomsten uit de huurpenningen. De betaling van de huurpenningen geschiedt echter aan de beheerder.

Tegelijkertijd heeft de beheerder voor de uitvoering van zijn werkzaamheden recht op een vergoeding. De hoogte van deze vergoeding wordt door het college van burgemeester en wethouders bepaald en bestaat uit een **kostendekkende vergoeding** voor de uitvoering van het beheer.

Daarnaast kan het voorkomen dat de beheerder kosten moet maken voor het uitvoeren van noodzakelijke voorzieningen of aanpassingen aan het gehuurde. Zowel de kosten van de beheervergoeding als de kosten voor de uitvoering van voorzieningen of aanpassingen komen voor rekening van de verhuurder en worden door hem aan de beheerder betaald.

In de praktijk kan het college van burgemeester en wethouders de door de beheerder geïnde huur verrekenen met de beheervergoeding en de verschuldigde kosten voor de uitgevoerde voorzieningen of aanpassingen. Op basis van die verrekening kunnen twee situaties ontstaan:

1. na verrekening van enerzijds de inkomsten uit de huurpenningen en anderzijds de uitgaven voor de beheervergoeding en de verschuldigde kosten voor de uitgevoerde voorzieningen en aanpassingen resteert een positief saldo. In dit geval is de beheerder verplicht dit resterende bedrag uit te betalen aan de verhuurder;
2. na verrekening van enerzijds de inkomsten uit de huurpenningen en anderzijds de uitgaven voor de beheervergoeding en de verschuldigde kosten voor de uitgevoerde voorzieningen en aanpassingen resteert een negatief saldo. In dit geval is de verhuurder verplicht het resterende bedrag te betalen aan de beheerder.

Het college van burgemeester en wethouders kan dit resterende bedrag indien noodzakelijk bij de verhuurder invorderen met een dwangbevel.

Beëindiging van de inbeheername

De inbeheername is **niet aan tijd gebonden maar wel een tijdelijke maatregel**, die opgeheven kan worden als door de verhuurder voldaan is aan de volgende drie voorwaarden:

1. de verhuurder heeft door middel van een verhuurplan naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders voldoende aannemelijk gemaakt dat hij in de toekomst zal handelen in overeenstemming met de algemene regels of de vergunningsvoorwaarden;
2. indien van toepassing: de noodzakelijke voorzieningen of aanpassingen zijn uitgevoerd; en
3. indien van toepassing: de (na verrekening met de geïnde huurpenningen) resterende kosten door de verhuurder zijn voldaan.

Het staat een verhuurder-eigenaar vrij om het bezit dat in beheer is genomen te verkopen. Maar om de huurder te beschermen en schijnconstructies te voorkomen blijft de inbeheername dan wel van kracht. Het college van burgemeester en wethouders kan de inbeheername opheffen als door de nieuwe verhuurder voldaan is aan de volgende drie voorwaarden:

1. indien van toepassing: de noodzakelijke voorzieningen of aanpassingen zijn uitgevoerd;
2. indien van toepassing: de (na verrekening met de geïnde huurpenningen) resterende kosten door de verhuurder zijn voldaan; en
3. aan de nieuwe eigenaar/verhuurder een verhuurvergunning is verstrekt indien voor het verhuren van de betreffende woon- of verblijfsruimte een vergunning noodzakelijk is.

Uit de praktijk: De toepassing van de inbeheername op grond van de Woningwet in Amsterdam

De gemeente Amsterdam is twee keer overgegaan tot een inbeheername op basis van de Woningwet. Hieronder volgen enkele **do's en don'ts** op basis van de opgedane ervaringen.

Wat gebeurt er op het moment dat wordt overgegaan tot een inbeheername?

Zodra het besluit tot de inbeheername genomen is, heeft de eigenaar geen beschikkingsmacht meer. Je moet als gemeente dus **vooraf** hebben geregeld wie alle beheertaken overneemt.

Wie laat je deze beheertaken uitvoeren? Te denken valt aan de gemeentelijke afdeling vastgoed of aan een woningcorporatie. Uiteindelijk heeft in Amsterdam, door de korte termijn waarop de overname plaats vond, de directie Wonen de inbeheername ter hand genomen.

De beheerorganisatie regelt alles wat komt kijken bij de inbeheername. Te denk valt aan het innen van de huur, onderhoud, maar ook de zorg voor de huurders en vragen van huurders.

Twee soorten inbeheernames
Er zijn grofweg twee soorten inbeheernames te onderscheiden: (1.) De inbeheername waarbij alleen de huur wordt overgenomen, en (2.) de overname waarbij ook sprake is van achterstallig onderhoud, waarbij gebreken moeten worden aangepakt of verbeteringen aan het verhuurde moeten worden uitgevoerd. De overname leg je logischerwijs neer bij een partij die ervaring heeft met beheer en verhuur van woningen.

De kosten van het beheer kan de gemeente verhalen op de eigenaar. De gemeente moet er hierbij voor zorgen dat huurpenningen die binnenkomen, verrekend kunnen worden met de kosten die gemaakt worden. Uiteindelijk zorgt de gemeente voor een vordering op de eigenaar voor de kosten die de gemeente maakt. Zorg er ook voor dat de invordering weer bij de gemeente terecht komt (bijvoorbeeld via de gemeentebelastingen). De beheerorganisatie kan dit regelen.

De gemeente Amsterdam had te maken met twee inbeheernames met zeer matige woningkwaliteit. Dit leidde tot twee projecten tot woningverbetering, met een projectleider en een aannemer die moest worden ingehuurd. De aansturing van een dergelijk project kost al gauw veel tijd. Offertes moeten worden beoordeeld. De uitvoering zelf ging ook gepaard met flinke kosten. De gemeentelijke organisatie moet in staat zijn (financieel en qua expertise) om dit, op korte termijn, aan te sturen en uit te voeren. De kosten liepen daardoor flink op. De gemeente moet het project aansturen, ook als de gemeente het beheer uitbesteed. De gemeente moet de kosten kunnen beoordelen, ook bij ingewikkelder bouwprojecten. Het beheer kan pas terug, als de gemeente de kosten heeft kunnen invorderen.

Het verdient aanbeveling om te proberen geen exceptionele kosten te maken. Hierover kan een (juridisch) conflict ontstaan bij de terugvordering van de kosten. Kosten die in redelijkheid zijn gemaakt, kun je terugvorderen. Het terugvorderen van de kosten kost ook tijd. Hierdoor en door mogelijke juridische procedures lopen de kosten op.

Soms moeten de bewoners elders onder worden gebracht (bij grote onderhoudsproblemen). Houdt er, bij het kiezen of opzetten van een beheersorganisatie, rekening mee dat zij ook ervaring hebben met en ruimte hebben voor het elders huisvesten van huurders.

Het risico van een inbeheername is dat je (veel) meer kosten maakt dan vooraf gepland en dat deze kosten (zeer) moeilijk zijn terug te vorderen, met name als er sprake is van woningverbetering. Een optie kan zijn om beslag te laten leggen op de verhaalsmogelijkheden bij de eigenaar (op diens andere bezittingen). Zeker als blijkt dat er een risico is dat de eigenaar de betreffende woonruimte ondertussen dreigt te verkopen.

Ervaringen van de gemeente Amsterdam:
- Met name het terugvorderen van de kosten kan veel discussie opleveren en tijd kosten;
- Het is moeilijk om tot een sluitende businesscase te komen van een inbeheername, met name vanwege onzekerheid over terug te vorderen kosten;
- Zoek als het even een kan een professionele beheerorganisatie;
- Financieel: zorg voor een voorziening in de begroting, omdat je vooraf kosten maakt. Financieel sluitend maken van een inbeheername is lastig, omdat je, los van de huur, (vrijwel) geen inkomsten hebt.

Vanwege de complexe uitvoeringskant is een inbeheername een ultimum remedium. Als gemeente wil je dit middel pas inzetten als alle andere middelen zijn uitgeput en het hele handhavingstraject is doorlopen. Dit kan voor de gemeente een dubbel gevoel opleveren: een eigenaar is nalatig geweest, en nu haalt de gemeente de verantwoordelijkheid naar zich toe en gaat alles regelen. Eigenlijk doet de gemeente dan het werk. Dat wil je alleen, als alle andere manieren niet hebben gewerkt.

5.5.7 Interbestuurlijk toezicht

De Wet goed verhuurderschap valt onder het reguliere interbestuurlijk toezicht zoals vastgelegd in de Gemeentewet. In dit systeem houdt de provincie toezicht op onder meer ruimtelijke ordening, bouwen en huisvesting. De toezichthouder kan in twee situaties ingrijpen: als gemeenten (of provincies) besluiten nemen die in strijd zijn met het recht of het algemeen belang of als er sprake is van taakverwaarlozing.

Om te bepalen of tot ingrijpen wordt overgegaan, dient de toezichthouder een interventieladder te doorlopen die uit zes stappen bestaat van signaleren tot en met het definitief toepassen van het instrument.

6 Het vergunningstelsel in detail

Ondanks de algemene regels voor goed verhuurderschap zal er altijd een kleine groep verhuurders met ongewenst verhuurgedrag zijn. Vaak clusteren gevallen van ongewenst verhuurgedrag zich in bepaalde gebieden, waardoor de leefbaarheid in die gebieden onder druk komt te staan. Voor die gebieden kan de gemeenteraad **een verbod op het zonder verhuurvergunning verhuren van bepaalde categorieën van woonruimte invoeren** (de algemene verhuurvergunning). Daarnaast kan **een verbod op het zonder verhuurvergunning verhuren van verblijfsruimten voor arbeidsmigranten** (de verhuurvergunning arbeidsmigranten) ingevoerd worden.

Een vergunningplicht is juridisch gezien een verbod om zonder vergunning een bepaalde handeling te verrichten. Met het invoeren van een verbod om zonder verhuurvergunning woonruimte of verblijfsruimte te verhuren, worden dus die vormen van verhuur vergunningplichten ingevoerd.

Deze wet biedt gemeenten dus de mogelijkheid om **twee soorten verhuurvergunning in te voeren**:

1. de gebiedsgebonden algemene verhuurvergunning voor te bepalen categorieën reguliere woonruimten; en
2. de verhuurvergunning arbeidsmigranten voor verblijfsruimten[10].

Gemeenten kunnen ervoor kiezen beide verhuurvergunningen in te stellen of één van de twee. Voor de arbeidsmigrant biedt de verhuurvergunning arbeidsmigranten de hoogste bescherming (zie paragraaf 6.4). In het geval dat beide vergunningen zijn ingesteld, en er reden is voor toezicht en handhaving in een situatie waar het de huisvesting van arbeidsmigranten betreft, ligt het voor de hand dit te doen op basis van de verhuurvergunning arbeidsmigranten. Wanneer de gemeente alleen een algemene verhuurvergunning invoert kan uiteraard alsnog handhavend worden opgetreden in de situatie waarin arbeidsmigranten in woonruimte verblijven.

Na invoering van een vergunningplicht kan het voorkomen dat een verhuurder meerdere vergunningen aan moet vragen om te mogen verhuren. Bijvoorbeeld als er ook een vergunningplicht opkoopbescherming als bedoeld in artikel 41 van de Huisvestingswet 2014 geldt (waarover meer in paragraaf 1).

Dit hoofdstuk gaat in het algemeen in op de verhuurvergunning (paragraaf 6.1 en 6.2) om vervolgens in te zoomen op de beide vergunningstelsels voor reguliere woonruimte en verblijfsruimten afzonderlijk (paragraaf 1 en 4). Toezicht en handhaving komt in paragraaf 6.5 aan de orde.

6.1 De verhuurvergunning in het algemeen

6.1.1 Vergunningstelsels via verhuurverordening

De gemeenteraad kan besluiten om één of beide verhuurvergunningen in te voeren. Dat doet de raad door vaststelling of wijziging van de verhuurverordening. In de verhuurverordening bepaalt de gemeenteraad dan, dat het verboden is om zonder vergunning woonruimte of verblijfsruimte te verhuren.

10 Zie ook paragraaf .

Zie vanaf juni 2023 Kennisbank Decentrale Regelgeving (KDER) en de Modellen Decentrale Regelgeving (MDR) voor de Model verhuurverordening met toelichting.

Bij invoering van de algemene verhuurvergunning bepaalt de raad verder voor welke categorieën woonruimte gelegen in welk gebied van de gemeente een verhuurvergunning nodig is.

De gemeenteraad kan niet zomaar één of beide verhuurvergunningen invoeren. Eerst moet **onderbouwd** worden dat de in te voeren verhuurvergunning noodzakelijk en geschikt is.

Bij de voorbereiding van de invoering van de gebiedsgebonden **algemene verhuurvergunning** moet aangetoond worden dat de leefbaarheid in het desbetreffende gebied onder druk staat. Ook moet onderbouwd zijn, waarom het invoeren van de verhuurvergunning noodzakelijk en geschikt is, om de leefbaarheid in het desbetreffende gebied te behouden.

Bij de voorbereiding van de invoering van de **verhuurvergunning arbeidsmigranten** hoeft de leefbaarheid niet onder druk te staan. Wel moeten de noodzaak en proportionaliteit onderbouwd worden. Het onderbouwen van de inzet van de verhuurvergunning verblijfsruimte is daarmee eenvoudiger dan het vergunningstelsel voor de woonruimte. Zie voor meer informatie over de onderbouwing ter voorbereiding op de invoering van de verhuurvergunningen paragraaf 1 en 4 r. Daarnaast kunnen aan de verhuurvergunning arbeidsmigranten meer voorwaarden worden verbonden dan het geval is bij de algemene verhuurvergunning.

Wanneer een vergunningplicht eenmaal is ingevoerd, moet het college van burgemeester en wethouders toetsen of een ingediende aanvraag volledig is en of de aanvrager voldoet aan de **in de wet** gestelde eisen. De gemeenteraad kan geen aanvullende weigeringsgronden of toetsingsgronden in de verhuurverordening opnemen. Voldoen aanvraag en aanvrager aan de in de wet gestelde eisen, dan wordt de verhuurvergunning verleend.

Op het moment dat een verhuurverordening van kracht wordt in een gemeente, en daarmee het verbod om in bepaalde gebieden te verhuren zonder verhuurvergunning, worden natuurlijk al woningen verhuurd. De verhuurders krijgen voor bestaande huurovereenkomsten **zes maanden** de tijd om de juiste vergunningen aan te vragen.

(Regionale) afstemming

Bij de voorbereiding van de vaststelling of wijziging van de verhuurverordening verplicht de wet dat het college van burgemeester en wethouders met de andere gemeenten uit de woningmarktregio overleggen. Het afstemmen van de keuze voor de in te zetten vergunningsstelsels én bijbehorende voorwaarden komt onder andere de transparantie en uitvoerbaarheid voor huisvesters of uitzenders ten goede. Door af te stemmen gaan de vergunningstelsels niet te veel van elkaar verschillen. Door regionaal in overleg te blijven kan ook geïnventariseerd worden of invoering van een verhuurvergunning leidt tot eventuele waterbedeffecten bij andere gemeenten in de regio.

Uiteraard is het ook wenselijk dat de gemeenteraad vanuit het oogpunt van een zorgvuldige besluitvorming ook andere betrokkenen raadpleegt. Het gaat dan om huurders en verhuurders. Gemeenten hebben de vrijheid naar eigen inzicht vorm te geven aan de wijze waarop de betrokkenen worden betrokken.

6.1.2 Persoonsgebonden vergunningstelsels

De verhuurvergunning is **persoonsgebonden**. Dit, omdat de wet gericht is op het gedrag van de verhuurder.

Een verhuurder die in één gemeente voor de verhuur van meerdere woonruimten een verhuurvergunning nodig heeft, hoeft maar één vergunningprocedure te doorlopen. Dit vermindert de regeldruk voor gemeenten en verhuurders. In dergelijke gevallen wordt in één procedure getoetst of én de woonruimten én de verhuurder aan alle criteria voldoen. Indien dit het geval is

krijgt de verhuurder een verhuurvergunning die van toepassing is op alle woonruimten die aan de vergunningscriteria voldoen. **De verhuurder is niet altijd de eigenaar, het is degene die de verhuurhandelingen verricht.** Dat kan een natuurlijke of rechtspersoon zijn, maar bijvoorbeeld ook een maatschap of vennootschap onder firma.

6.1.3 Vergunningplichtige categorieën woon- en verblijfruimten bepalen

Bij het instellen van een algemene verhuurvergunning bepaalt de gemeenteraad in de verhuurverordening voor **welke categorieën woonruimte, gelegen in welk gebied,** de vergunningplicht geldt.

Bij het instellen van een verhuurvergunning arbeidsmigranten bepaalt de gemeenteraad alleen voor **welke categorieën verblijfsruimte** de vergunningplicht geldt. Het kan hierbij gaan om enerzijds het in gebruik geven van alle verblijfsruimtes voor arbeidsmigranten (waaronder woonruimte), en anderzijds om specifieke voorzieningen voor verblijfsruimte voor deze doelgroep. Deze vergunningplicht is niet beperkt tot een specifiek gebied binnen de gemeente.

In de praktijk: Geen vergunningplicht voor woningcorporaties en verhuurbemiddelaars
De in de verhuurverordening opgenomen regels over de verhuurvergunningen gelden niet voor de verhuur van woonruimte door woningcorporaties (en hun dochtermaatschappijen). Zo wordt voorkomen dat de vergunningplicht de toegelaten instellingen belemmeren in het uitoefenen van deze taak. Indien er sprake is van een gemeentelijk woonbedrijf geldt het vergunningstelsel wel.

Ook kan geen vergunningplicht ingesteld worden voor verhuurbemiddelaars. Zij zijn immers niet de partij die eindverantwoordelijk is voor de verhuur van een woonruimte en voor de verhuur van verblijfsruimte aan arbeidsmigranten. Uiteraard dienen zij zich wel aan de voor hen van toepassing zijnde algemene regels te houden.

6.2 Vergunningprocedure

6.2.1 Aanvraag

De verhuurvergunning wordt aangevraagd bij het college. Een verhuurder kan voor alle woningen die in een betreffende gemeente worden verhuurd tegelijk een vergunning aanvragen. De gemeente kan controleren of de verhuurder alle locaties die zij in eigendom heeft opgeven door dit te laten toetsen door het Kadaster. De verhuurder moet de vergunning aanvragen. De verhuurder is niet altijd de eigenaar, het is degene die de verhuurhandelingen verricht. Dat kan een natuurlijke of rechtspersoon zijn, maar bijvoorbeeld ook een maatschap of vennootschap onder firma.

Het college kan een aanvraagformulier vaststellen. In de verhuurverordening kan de gemeenteraad aangeven, welke informatie in ieder geval bij de aanvraag verstrekt moeten worden. Uiteraard gaat het dan alleen om informatie, die het college ook daadwerkelijk nodig heeft om de aanvraag inhoudelijk te kunnen beoordelen.

AVG
Bij de aanvraag, de beoordeling en het verlenen van de verhuurvergunning zal de gemeente gewone persoonsgegevens, zoals naam en adres, verwerken. Dit is gerechtvaardigd op grond van artikel 6, eerste lid, onder c en e, van de AVG. Zie ook paragraaf 5.4.

Zodra een verhuurder een aanvraag voor eender welke vergunning heeft gedaan, beoordeelt het college of de aanvraag volledig is. Is de aanvraag volledig, dan toetst het college de aanvraag aan de in de wet opgenomen weigeringsgronden (waarover meer in paragraaf 2). Vervolgens weigert of verleent het college de aangevraagde verhuurvergunning. Het college kan aan een verhuurvergunning voorwaarden verbinden (waarover meer in paragraaf 1 en 4).

Beslistermijn
Het college beslist binnen acht weken na ontvangst van de vergunningaanvraag. Deze termijn kan eenmalig verlengd worden met ten hoogste zes weken. Indien het college van burgemeester en wethouders niet tijdig op de aanvraag beslist, geldt het principe van lex silencio positivo zoals bedoeld in paragraaf 4.1.3.3 van de Algemene wet bestuursrecht. Dit betekent dat de vergunning van rechtswege is verleend. Er kunnen dan nog wel voorwaarden worden verbonden aan de vergunning.

Verder is het zo, dat bij een onvolledige aanvraag de beslistermijn even gepauzeerd kan worden. Dit gebeurt, als het college de aanvrager de gelegenheid geeft om de onvolledige aanvraag aan te vullen. Daarbij stelt het college een aanvullingstermijn. De beslistermijn gaat weer lopen, als de aanvraag is aangevuld of de door het college aan de aanvrager geboden aanvullingstermijn ongebruikt is verstreken. Blijft een aanvraag ondanks deze aanvullingsmogelijkheid onvolledig, dan kan het college beslissen om de aanvraag zonder inhoudelijke beoordeling buiten behandeling te stellen. Zie artikel 4:5 van de Algemene wet bestuursrecht.

In zijn algemeenheid geldt dat het wenselijk is om te streven naar een zo snel mogelijke vergunningverlening, met het oog op het kunnen doorlopen van een efficiënt verhuurproces door de verhuurder.

Samenloop met andere vergunningaanvragen

Soms heeft een verhuurder niet alleen een verhuurvergunning nodig, maar bijvoorbeeld ook een omgevingsvergunning (als bedoeld in artikel 2.1, onderdeel a of c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht), een vergunning inzake woonruimtevoorraadbeheer (als bedoeld in artikel 21 van de Huisvestingswet 2014), is er sprake van opkoopbescherming, of is er sprake van verhuur onder de Leegstandwet.

In zijn algemeenheid geldt dat als blijkt dat de aanvrager van een verhuurvergunning ook andere vergunningen nodig heeft, het college de aanvrager hierover informeert. Dit zolang het gaat om vergunningen waarvan het college redelijkerwijs kan aannemen dat deze benodigd zijn.[11]

Omgevingsvergunning en woningvoorraadbeheer

Als een omgevingsvergunning of vergunning inzake woonruimtevoorraadbeheer vereist is, maar niet verleend en niet aangevraagd is, wordt de aanvraag voor de verhuurvergunning geweigerd (zie paragraaf 2). Als zo'n vergunning wél aangevraagd is, maar nog niet op de aanvraag is beslist, wordt de aanvraag voor de verhuurvergunning aangehouden tot er een beslissing is genomen op de aanvragen van de andere vergunningen.

Leegstandwet

Het is mogelijk dat een verhuurder in een gebied waar een vergunningplicht geldt op basis van de Wet goed verhuurderschap zijn woning verhuurd met een huurovereenkomst waarvoor beperkte huur- en huurprijsbescherming omdat het pand leegstaat (of beantwoordt aan de criteria waarvoor een vergunning op basis van de Leegstandwet moet worden verleend). In dit geval zal de verhuurder eerst een verhuurvergunning moeten aanvragen. Ook een vergunning op basis van de Leegstandwet is dan vereist.

Opkoopbescherming

De regels over opkoopbescherming bepalen wanneer een nieuw aangekochte woning verhuurd mag worden. Deze opkoopbescherming geldt alleen voor koopwoningen die gekocht worden voor de verhuur. Hiernaast kan ook de verhuurvergunning op grond van de Wet goed verhuurderschap ingevoerd worden. De gemeente kan ervoor kiezen om beide vergunningen verplicht te stellen. Daarbij geldt dat het werkingsgebied van de Wet goed verhuurderschap zelfs iets groter is. Hier

11 Dit volgt uit artikel 3:20 van de Algemene wet bestuursrecht.

kunnen ook bestaande huurwoningen, en de woningen die worden verhuurd na verhuizing (keep-to-let) onder vallen.

De verhuurvergunning stelt in combinatie met de opkoopbescherming aanvullende eisen aan hoe de verhuurder zich moet gedragen. Ook wanneer een vergunning voor verhuur wordt verleend als gevolg van een van de (verplichte) uitzonderingen (zie hiervoor de specifieke handreiking) in de opkoopbescherming, geldt de noodzaak voor het aanvragen van de verhuurvergunning indien de gemeente hiervoor heeft gekozen. Ook in deze uitzonderingssituaties kan zich slecht verhuurderschap voordoen.

6.2.2 Weigering

De wet bevat de criteria waaraan de aanvrager en de door hem te verhuren woon- of verblijfsruimten dient te voldoen. Als niet aan die criteria wordt voldaan, dan levert dat een weigeringsgrond op. De verhuurvergunning kan dan **gedeeltelijk of geheel** geweigerd worden. In de verhuurverordening kunnen geen aanvullende criteria of weigeringsgronden opgenomen worden.

De verhuurvergunning wordt in zijn geheel geweigerd als ofwel de verhuurder zelf niet aan de in de wet opgenomen criteria voldoet, ofwel in het geval dat de betreffende woon- of verblijfsruimten niet aan die criteria voldoen.

In de situatie dat een eigenaar meerdere woningen heeft zal hij de vergunning voor meerdere woningen aan moeten vragen. De verhuur van alle woningen wordt vervolgens beoordeeld waarbij het kan voorkomen dat een of meerdere woningen niet voldoen (aan bijv. de huurprijs). Het is niet proportioneel om de vergunning (geheel) te weigeren. De vergunning zal dan verleend moeten worden aan de eigenaar voor de adressen die wel voldoen en geweigerd moeten worden voor de adressen die niet voldoen. In die zin is de vergunning gebonden aan het pand.

Op het moment dat een verhuurvergunning wordt geweigerd, is het mogelijk dat de betreffende woon- of verblijfsruimte reeds is verhuurd aan een huurder. Om negatieve gevolgen voor de huurder te voorkomen, kan het college van burgemeester en wethouders dan besluiten om de woon- of verblijfsruimte of het gebouw waarin de woon- of verblijfsruimte is gelegen in beheer te nemen (meer hierover in paragraaf 5 en 5).

Het is **niet** mogelijk dat het college een verhuurvergunning weigert op andere gronden dan die in de wet zijn opgenomen. Dit houdt dus in dat gemeenten de regels over de verhuurvergunning, bijvoorbeeld, niet kunnen gebruiken om de huisvesting van arbeidsmigranten te weren door in de praktijk geen verhuurvergunningen te verlenen of door deze vergunningen te weigeren op andere gronden. **Elke aanvrager die aan de in de wet genoemde criteria voldoet, behoort dus een verhuurvergunning te krijgen.**

Vier weigeringsgronden

De volgende vier weigeringsgronden zijn in de wet opgenomen:

1. Eén of meerdere noodzakelijke andere vergunningen ontbreken en zijn niet aangevraagd.
   Als de verhuurder niet in het bezit is van een ook noodzakelijke omgevingsvergunning (als bedoeld in artikel 2.1, onderdeel a of c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) of een vergunning inzake woonruimtevoorraadbeheer (als bedoeld in artikel 21 van de Huisvestingswet 2014), wordt de aanvraag van de verhuurvergunning aangehouden totdat er een beslissing is genomen op de aanvraag van de andere vergunningen. Als zo'n vergunning vereist is maar niet verleend en niet aangevraagd is, wordt de aanvraag voor de verhuurvergunning geweigerd (zie ook paragraaf 1).
2. De verhuurder heeft in strijd met andere wetgeving gehandeld.
   Een verhuurvergunning kan geweigerd worden als een verhuurder binnen een tijdvak van acht jaar voorafgaand aan de aanvraag (de terugkijkperiode) een bestuurlijke boete of last onder bestuursdwang opgelegd heeft gekregen voor het handelen in strijd met:
   a. de algemene regels van goed verhuurderschap;

b. een verbod inzake:
   i. het verhuren van een aangewezen woonruimte zonder verhuurvergunning of in strijd met de aan die vergunning verbonden voorwaarden;
   ii. het verhuren van een aangewezen woonruimte aan een persoon die niet in het bezit is van een huisvestingsvergunning (artikel 8, tweede lid, van de Huisvestingswet 2014[12]); het zonder vergunning onttrekken, samenvoegen, omzetten en/of verbouwen van woonruimte (artikel 21, eerste lid, van de Huisvestingswet 2014) of in strijd met de aan die vergunning verbonden voorwaarden en voorschriften (bedoeld in artikel 24 van de Huisvestingswet 2014);
   iii. het verbod op het zonder omgevingsvergunning verrichten van bouwactiviteiten of planologische gebruiksactiviteiten (artikel 2.1, eerste lid, onderdeel a of c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht);
   iv. de voorschriften uit het Bouwbesluit 2012 over het bouwen, de staat van bestaande bouwwerken en het gebruik ervan (artikel 1b, eerste tot en met vierde lid, van de Woningwet);
c. de zorgplicht als bedoeld in artikel 1a, eerste en tweede lid, van de Woningwet.

3. Inbeheername van woon- of verblijfsruimte.
   De vergunning kan ook geweigerd worden op het moment dat ten aanzien van de verhuurder een besluit is genomen tot inbeheername van de woon- of verblijfsruimte en het beheer nog niet is geëindigd (meer hierover hieronder).
   Op het moment dat het beheer van de betreffende woon- of verblijfsruimte is beëindigd, vervalt automatisch ook deze weigeringsgrond.
4. Weigeringsgronden voortvloeiend uit de Wet Bibob.
   De vergunning kan geweigerd worden in het geval en onder de voorwaarden van artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur. Voordat een vergunning op deze grond wordt geweigerd, kan het college het Bureau bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur om een advies vragen. Een dergelijk advies is niet nodig, als het college op basis van eigen onderzoek tot de conclusie komt dat deze weigeringsgrond van toepassing is.

Terugkijkperiode bij weigeringsgronden
De verhuurvergunning kan geweigerd worden indien aan de verhuurder binnen een tijdvak van acht jaar voorafgaand aan de aanvraag een bestuurlijke boete of een last onder bestuursdwang is opgelegd in verband met de in de wet genoemde overtredingen (zie hierboven).

De terugkijkperiode kan voor wat betreft het handelen in strijd met de algemene regels niet verder teruggaan dan het moment waarop deze landelijk van kracht zijn geworden (1 juli 2023) en voor wat betreft het handelen in strijd met de vergunningsvoorwaarden niet verder teruggaan dan het moment waarop het vergunningstelsel van kracht is geworden in een gemeente.

6.2.3 Intrekking

Het college kan een verhuurvergunning voor woon- of verblijfsruimten intrekken als:

- een verhuurder aan wie een last onder bestuursdwang[13] of een bestuurlijke boete is opgelegd vanwege het niet naleven van de algemene regels of de aan een verhuurvergunning verbonden voorwaarden, binnen vier jaar nadat deze last onder bestuursdwang of bestuurlijke boete is opgelegd de regels opnieuw overtreedt;
- blijkt dat de verhuurvergunning is verleend op grond van door de verhuurder verstrekte gegevens waarvan deze wist (of redelijkerwijs moest vermoeden) dat deze onjuist of onvolledig waren;
- een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onderdeel a of c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht voor de realisatie van de woon- of verblijfsruimte waarop de verhuurvergunning betrekking heeft, of een vergunning als bedoeld in artikel 21,

12 Hier valt ook een geweigerde huisvestingsvergunning op grond van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek onder.
13 Ook: last onder dwangsom, zie onder meer pagina 49 van de Memorie van Toelichting.

eerste lid, van de Huisvestingswet 2014, geheel of gedeeltelijk is ingetrokken;
- ten onrechte zonder vergunning, bedoeld in artikel 21, eerste lid, van de Huisvestingswet 2014 (inzake woonruimtevoorraadbeheer) of de in artikel 2.1, eerste lid, onderdeel a of c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht bedoelde omgevingsvergunning is gehandeld, met betrekking tot de woon- of verblijfsruimten waarvoor de verhuurvergunning verleend is; of
- een bestuurlijke boete is opgelegd op grond van artikel 35, tweede lid, onderdeel d, van de Huisvestingswet 2014.

Tot slot kan de vergunning ingetrokken worden in het geval en onder de voorwaarden van artikel 3 van de **Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (Wet bibob)**. Voordat een vergunning op deze grond wordt ingetrokken, bestaat ook hier de mogelijkheid om het Bureau bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur om een advies te vragen.

De intrekkingsgronden staan in de wet. In de verhuurverordening kunnen geen aanvullende intrekkingsgronden opgenomen worden.

Afhankelijk van de aard en ernst van de overtredingen bepaalt het college van burgemeester en wethouders of de verhuurvergunning voor alle woningen van de verhuurder binnen de gemeente wordt ingetrokken, of slechts voor één of enkele:
- als bijvoorbeeld de bouwkundige toestand van een specifieke woning aanleiding de aanleiding vormt, ligt het voor de hand om alleen door die woning de verhuurvergunning in te trekken;
- maar als het gedrag van de verhuurder de aanleiding vormt, ligt juist intrekken van de verhuurvergunning voor alle woningen voor de hand.

6.3 Algemene verhuurvergunning

6.3.1 Gebiedsgerichte onderbouwing bij invoering

De verhuurvergunning voor reguliere woonruimte kan alleen worden ingevoerd in gebieden waar dat **noodzakelijk en proportioneel is voor het behoud van de leefbaarheid**. Andere belangen, zoals consumentenbescherming, spelen geen rol. Ook is het niet de bedoeling dat de vergunning wordt ingevoerd in het gehele gebied van de gemeente. **Voor ieder gebied afzonderlijk zal de noodzaak en proportionaliteit door de gemeenteraad moeten worden aangetoond.**

De gebiedsgerichte invoering van de verhuurvergunning voor woonruimte heeft de volgende achtergrond. Onverbeterlijke malafide verhuurders zijn vaak actief in bepaalde wijken en gebieden waar zij misbruik maken van de sociaaleconomisch kwetsbare positie van huurders die hier wonen. Dit uit zich vervolgens zichtbaar en onzichtbaar door zaken als excessieve huurprijzen, verloedering, achterstallig onderhoud, overbewoning, discriminatie en intimidatie. Dergelijk ongewenst gedrag kan naast de negatieve effecten voor huurders ook leiden tot een aantasting van de leefbaarheid. Is in dergelijke gebieden sprake van aantasting door de leefbaarheid, of wordt verwacht dat daarvan in de nabije toekomst sprake zal zijn, dan kan de gemeente voor die gebieden de verhuurvergunningplicht voor woonruimte invoeren. Mits, zoals gezegd, de vergunningplicht noodzakelijk en proportioneel is voor het behoud van de leefbaarheid.

In de praktijk: De onderbouwing op grond van de leefbaarheid.
Er zijn verschillende mogelijkheden om tot een onderbouwing te komen die de gemeenteraad in staat stelt een afgewogen besluit te nemen en ook een eventuele juridische toets der kritiek kan doorstaan. Door deze te combineren wint de onderbouwing aan kracht:

Lijn 1) Algemene leefbaarheidsontwikkeling en kwetsbaarheid bevolking voor slecht verhuurderschap
Om in te zoomen op aanwezige leefbaarheidsproblematiek kan gebruik worden gemaakt van data en indicatoren op de volgende gebieden:
- buurttevredenheid op basis van bewonersenquêtes;
- registratiedata van de ervaren veiligheidsbeleving;
- gegevens over de sociale cohesie;

- registraties van eventuele woonoverlast;
- gegevens over de staat van de openbare ruimte;
- gesprekken met wijkmanagers (of mensen in een soortgelijke functie).

Ook kan er gekeken worden naar de sociaaleconomische kenmerken van de bevolking in de gebieden. Denk daarbij aan gegevens over werk en inkomen en opleidingsniveau.

Het verdient aanbeveling om de data te verzamelen op een zo laag mogelijk schaalniveau (stadsdeel is een mogelijkheid, maar liever wijk of buurt). Naast gemeentelijke registratiedata, is ook de Leefbaarometer een databron.

Hierbij geldt dat elk thema door de gemeente geoperationaliseerd moet worden in **meetbare indicatoren**. Deze zullen afhankelijk van beschikbaarheid van gemeente tot gemeente verschillen. In zijn algemeenheid verdient het aanbeveling dat de bronnen waar de gemeente zich op gaat baseren, aan de volgende voorwaarden voldoen:
- voor alle betrokken gebieden beschikbaar zijn;
- een goede inhoudelijke kwaliteit hebben (zijn ze betrouwbaar?);
- controleerbaar zijn;
- verzameld zijn (mede) met het oog op het in beeld brengen van de verhuur- en woonsituatie.

Het is verder van belang dat de data voldoende vaak worden geactualiseerd. Als de data eens in de twee jaar worden geactualiseerd terwijl de leefbaarheidseffecten zich veel sneller blijken te manifesteren, voldoen die cijfers waarschijnlijk maar ten dele. Dit kan echter van geval tot geval verschillen.

Lijn 2) Verder afglijden voorkomen
Verhuurders maken misbruik van kwetsbare huurders in bepaalde gebieden. Een onderbouwing kan dus worden gevonden door te kijken waar de kwetsbare groep huurders woonachtig is, en aan te geven wat het effect van slecht verhuurderschap op de persoonlijke levenssfeer (en daarmee de leefbaarheid op persoonlijk niveau) is. Ook kan worden gekeken naar de gebieden waar je verder 'afglijden' zou willen voorkomen. Ook dit effect kan worden gerekend tot het 'behoud van de leefbaarheid'. Daarbij kan de vergunningsplicht worden ingevoerd op locaties waar de leefbaarheid reeds onder druk staat. De toevoeging dat hiermee vroeg(er) kan worden ingegrepen biedt ruimte om ook gebieden aan te wijzen waar de leefbaarheid beschermd dient te worden om een toekomstige achteruitgang te voorkomen. Dit door net als in lijn 1 naar de verschillende beschikbare databronnen te kijken, maar deze op een andere manier te analyseren en te duiden.

Lijn 3) Aantonen van de relatie tussen slecht verhuurderschap en de leefbaarheid
Deze lijn van onderbouwen is zeer complex. Hard gemaakt moet worden dat slecht verhuurderschap een impact heeft op het leefgedrag van het huishouden en dit vervolgens negatief doorwerkt in de leefbaarheid van het gebied? Bij verloedering en illegaal gebruik is dit waarschijnlijk te onderbouwen, maar voor andere elementen van goed verhuurderschap is dit zo goed als onmogelijk daar de consumentenbescherming centraal staat. Ook zullen niet alle gemeenten over de data beschikken die nodig is om deze redeneerlijn krachtig te kunnen neerzetten.

Aandacht voor proportionaliteit, subsidiariteit en uitvoerbaarheid.
Naast de onderbouwing van de inzet van het vergunningstelsel op grond van de leefbaarheid is het zaak om breder te kijken en dieper in te gaan op proportionaliteit, subsidiariteit en uitvoerbaarheid.

Om noodzakelijkheid en proportionaliteit van aanvullende argumenten te voorzien verdient het aanbeveling om naast de leefbaarheid in brede zin ook in beeld te brengen in hoeverre praktijken van slecht verhuurderschap voorkomen. Daarvoor kan gekeken worden naar de in de Memorie van Toelichting genoemde aspecten als: **excessieve huurprijzen, verloedering,**

achterstallig onderhoud en overbewoning. Zie hiervoor ook het overzicht van mogelijke databronnen opgenomen in paragraaf 1. Waarbij het zaak is om deze gegevens ook zoveel als mogelijk op een laag schaalniveau beschikbaar te maken.

Tevens moet de gemeenteraad komen tot een scherpe afweging over welke **delen van de gemeente (gebieden)** wel en niet onder de verhuurvergunning komen te vallen. Ook dit haakt in op de proportionaliteit en subsidiariteit van het vergunningstelsel. Onderbouwd moet worden:

1. waarom een vergunningplicht noodzakelijk is naast de algemene regels;
2. welke gebieden in de gemeente worden aangewezen voor een vergunningplicht voor verhuur van woonruimte en waarom het in die gebieden noodzakelijk is.

Gegeven de Dienstenrichtlijn zal het invoeren van een algemene vergunningplicht in de gemeente niet **proportioneel** zijn. De argumentatie rond de proportionaliteit van de regeling kan verder worden versterkt door te wijzen op de door de gemeente gemaakte keuzes aangaande de als vergunningsplichtig aangewezen woonruimte, de (beperkte) mate waarin de vergunningplicht gebiedsgericht wordt ingezet, en de eventueel gemaakte uitzonderingen. Dit inclusief de argumentatie hierbij.

Voor het beantwoorden van de vraag of de problematiek niet met andere (eenvoudiger) middelen bestreden kan worden (subsidiariteit) kan verwezen worden naar de aanleiding voor de wet, het gebrek aan andere instrumenten en kan beargumenteerd worden waarom de algemene regels en de handhaving hierop niet volstaan (zo mogelijk verwijzend naar de eerder opgedane praktijkervaringen). Het is hierbij goed voorstelbaar dat enige tijd data verzameld moet worden (bij voorbeeld via het verplichte meldpunt) alvorens overgegaan kan worden tot het invoeren van het vergunningstelsel.

Tot slot verdient het aanbeveling om te beargumenteren dat de regeling uitvoerbaar en handhaafbaar is, gegeven de in de gemeente beschikbare capaciteit voor implementatie, toezicht en handhaving. Dit uiteraard ook ter ondersteuning van de besluitvorming in de gemeenteraad.

6.3.2 Vergunningsvoorwaarden

Het college van burgemeester en wethouders kan voorwaarden verbinden aan de algemene verhuurvergunning. De wet beschrijft over welke onderwerpen die voorwaarden mogen gaan. Over andere onderwerpen kunnen geen voorwaarden aan de vergunning verbonden worden. Hier is voor gekozen om te voorkomen dat op lokaal niveau uiteenlopende vergunningsvoorwaarden ontstaan. Dit is in het belang van verhuurders, zeker in het geval zij in meerdere gemeenten actief zijn.

De **voorwaarden** die het college aan een vergunning voor de reguliere verhuur van woonruimte kan verbinden mogen gaan over:

1. de wijze waarop de verhuurder aantoont hoe hij invulling geeft aan de regels van goed verhuurderschap;
2. de maximale huurprijs en het maximale huurverhogingspercentage indien het een **zelfstandige woonruimte** betreft die in de gereguleerde sector valt; en
3. het hebben en uitvoeren van een onderhoudsplan.

De volgende paragrafen geven een nadere toelichting bij elk van deze vergunningsvoorwaarden.

Ad 1) Het aantonen dat de verhuurder de algemene regels toepast

In de voorwaarden kan opgenomen worden dat de verhuurder aantoont dat hij invulling geeft aan de regels van goed verhuurderschap. Daarmee maken de algemene regels inzake goed verhuurderschap deel uit van de voorwaarden die aan de vergunning verbonden kunnen worden.

De manier waarop de verhuurder dit aantoont wordt in de wet niet nader ingevuld, zodat de gemeente in samenspraak met de verhuurder dit zo werkbaar mogelijk kan invullen. Hierbij kan de

gemeente uiteraard kijken naar verschillende bestaande best-practices, bijvoorbeeld die opgenomen zijn in paragraaf 1.

Ad 2) Maximale huurprijs en huurverhogingspercentage

Ter bescherming van kwetsbare huurders is het wel mogelijk dat gemeenten aan de gebiedsgerichte verhuur-vergunning de voorwaarde kunnen verbinden dat **de kale huurprijs van een gereguleerde zelfstandige woonruimte niet hoger vastgesteld mag worden dan het WWS-maximum dat voor de betreffende woning geldt**. Hiermee wordt dus niet de huurprijs van een zelfstandige woonruimte voorgeschreven, maar een bandbreedte met een maximumbedrag waarbinnen de verhuurder een prijs overeen dient te komen.

Hiernaast kan de voorwaarde gesteld worden dat de verhuurder een **maximaal huurverhogingspercentage** hanteert overeenkomstig het percentage dat bij of krachtens artikel 10, tweede lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte in een ministeriële regeling is vastgesteld.

In de praktijk: Gemeentelijke toetsing

Op het moment dat een gemeente deze vergunningsvoorwaarden in de verhuurvergunning opneemt, is het in beginsel de verantwoordelijkheid van de verhuurder van een gereguleerde zelfstandige woonruimte om ervoor te zorgen dat de huurprijs niet hoger is dan het WWS-maximum dat voor deze woonruimte geldt.

Wanneer de gemeente besluit tot toetsing en handhaving van deze vergunningsvoorwaarden is het aan de gemeente om een **puntentelling** uit te voeren conform het actuele beleidsboek van de Huurcommissie. Ook kan de gemeente ervoor kiezen om deze onafhankelijk te laten uitvoeren. Om te beoordelen of de huurprijs conform het WWS is, wordt de huurprijs die van kracht is op het moment van toetsing en handhaving door de gemeente als uitgangspunt genomen. Gemeenten mogen ook toetsen en handhaven bij woningen met een gereguleerd contract, maar een huurprijs boven de liberalisatiegrens.

De toets van de kwaliteit en gebreken van de woonruimte en bijbehorende redelijke huurprijs (aan de hand van het Woningwaarderingsstelsel (WWS) kunnen gemeenten in beginsel zelf uitvoeren. De gemeente kan echter ook de **Huurcommissie vragen** een verklaring op te stellen, waarin zij uitspraken doet over de kwaliteit en de gebreken van de woonruimte, en welke huurprijs redelijk is voor de woning. De gemeente kan alleen een verklaring aanvragen voor woningen gelegen in de eigen gemeente en de gemeente moet ervoor zorgen dat een onderzoeker van de Huurcommissie zo nodig toegang krijgt tot de woning. Het ligt voor de hand om voor het aanvragen van een verklaring van de Huurcommissie te kiezen bij twijfelgevallen, of wanneer de verhuurder het niet met de eerste beoordeling eens is.

Zowel onzelfstandige woonruimte als de huurwoningen in de vrije sector zijn uitgesloten van de reikwijdte van deze vergunningsvoorwaarden. De vrije sector is uitgesloten van de reikwijdte van de wet goed verhuurderschap, omdat de huurprijzen in deze sector in beginsel vrij overeen te komen zijn tussen huurder en verhuurder. Op '**onterecht geliberaliseerde woningen**' kan de gemeente wel handhaven, wat de verhuurder ertoe kan bewegen de huurprijs aan te passen.

Omdat mogelijk in de komende tijd besloten wordt de vrije sector nader te reguleren op basis van het WWS (wetsvoorstel Betaalbare huur), groeit de reikwijdte van de Wet goed verhuurderschap als het ware automatisch mee. De wetstekst is hier reeds op ingericht.

De reden voor het uitsluiten van onzelfstandige woningen is gelegen in het feit dat het WWS-onzelfstandig niet meer volledig aansluit bij de huidige praktijk en daardoor tot te lage prijzen kan leiden. Hoewel dit vanuit het perspectief van huurders geen probleem hoeft te zijn, betekent dit voor verhuurders dat het niet rendabel genoeg of zelfs onrendabel is om onzelfstandige woonruimte te verhuren. Als gevolg hiervan bestaat er een risico dat het aanbod van

onzelfstandige woonruimten flink terugloopt. Dit is onwenselijk, gezien het oplopende tekort aan studenten huisvesting. Aangezien het kabinet het wel wenselijk acht om ook onzelfstandige woonruimten aan de reikwijdte van de Wet goed verhuurderschap toe te voegen wordt de wet goed verhuurderschap op dit punt aangevuld na herziening van het WWS-onzelfstandig. Hiervoor is reeds een wetsartikel opgenomen, dat bij koninklijk besluit in werking zal treden na de herziening van het WWS-onzelfstandig.

Volgens het Nederlandse huurrecht, zoals vastgelegd in het Burgerlijk Wetboek, zijn huurder en verhuurder in beginsel vrij om de huurprijs van een woonruimte te bepalen. Deze vrijheid wordt in de gereguleerde huursector beperkt door de huurprijsbescherming. Een huurder die te maken krijgt met te hoge huurprijzen in de gereguleerde sector kan hier stappen tegen ondernemen en binnen zes maanden na aanvang van het huurcontract naar de Huurcommissie te stappen om de aanvangshuurprijs te laten toetsen. De Huurcommissie doet dan een bindende uitspraak om de huur te verlagen als blijkt dat deze prijs hoger is dan de maximale huurprijs op basis van het woning-waarderingsstelsel (WWS). Huurders en verhuurders kunnen daarnaast een procedure starten over de jaarlijkse huurverhoging. **De Wet goed verhuurderschap wijzigt deze systematiek niet.**

Relatie bestuursrecht en privaatrecht

De privaatrechtelijke relatie tussen huurder en verhuurder bij de huur van een woon- of verblijfsruimte is geregeld in het Burgerlijk Wetboek. Dit betekent dat de vereisten aan een huurovereenkomst via het privaatrecht zijn geregeld en dat beide partijen bij een geschil privaatrechtelijke wegen tot hun beschikking hebben om dit geschil te beslechten. Bijvoorbeeld door naar de Huurcommissie of de kantonrechter te stappen. Deze privaatrechtelijke mogelijkheden blijven met de wet goed verhuurderschap bestaan.

In aanvulling op de algemene regels kunnen gemeenten in bepaalde situaties een gebiedsgerichte verhuurvergunning introduceren. Een van de voorwaarden die gemeenten aan deze verhuurvergunning kunnen verbinden is dat de verhuurder een zelfstandige gereguleerde huurwoning verhuurt voor een prijs die niet hoger is dan de prijs die de verhuurder op basis van het woningwaarderingsstelsel voor de betreffende woning mag vragen. In het geval dat een verhuurder desondanks een te hoge prijs is overeengekomen met de huurder blijft de huurder op grond van het privaatrecht de mogelijkheid houden om naar de Huurcommissie te stappen om het geschil met de verhuurder over de aanvangshuurprijs te beslechten. De Huurcommissie kan dan ingrijpen en de huurprijs naar beneden bijstellen. Echter kan de Huurcommissie de verhuurder niet sanctioneren.

Met de Wet goed verhuurderschap is er naast de privaatrechtelijke relatie tussen de huurder en verhuurder ook een bestuursrechtelijke relatie tussen de gemeente en de verhuurder ontstaan. Indien de gemeente constateert dat de verhuurder in strijd met de vergunningsvoorwaarden handelt, kan zij hier bestuursrechtelijk op handhaven. De gemeente kan niet de privaatrechtelijke overeenkomst tussen huurder en verhuurder aanpassen, tenzij door de gemeente het beheer wordt overgenomen.

Het valt niet uit te sluiten dat in incidentele gevallen samenloop tussen het privaat- en bestuursrecht kan ontstaan, op het moment dat er zowel een zaak bij de Huurcommissie loopt als gemeentelijke handhaving plaatsvindt. Echter zal dit elkaar om drie redenen niet in de weg zitten, omdat:

1. de huurprijsbescherming, zoals deze in het Burgerlijk Wetboek is geregeld, het uitgangspunt blijft voor zowel de Huurcommissie als de gemeente;
2. de Wet goed verhuurderschap schrijft voor dat de gemeente dezelfde werkwijze moet hanteren als de Huurcommissie bij het uitvoeren en vaststellen van een puntentelling; en
3. de ingrepen die door respectievelijk de Huurcommissie en de gemeente gedaan kunnen worden complementair zijn aan elkaar (de Huurcommissie kan ingrijpen in de privaatrechtelijke relatie tussen huurder en verhuurder en de gemeente kan de verhuurder (al dan niet punitief) verplichten tot een verandering van zijn gedrag).

Ad 3) Onderhoudsplan

Om te voorkomen dat een verhuurder die in het bezit is van een verhuurvergunning de staat van zijn woning laat versloffen – waar de huurder uiteindelijk de dupe van is, en de leefbaarheid van achteruit gaat – kan het hebben en uitvoeren van een onderhoudsplan ook als vergunningsvoorwaarde gesteld worden.

Op grond van de Woningwet mag de kwaliteit van een woning niet onder het niveau 'bestaande bouw' uit het Bouwbesluit zakken. Door de aandacht op de noodzaak en naleving van het onderhoudsplan te vestigen, voorkomt de gemeente dat het kwaliteitsniveau onder het minimumniveau zakt van de regels rond bestaande bouwwerken. Het hoeft daarbij niet per se om 'bouwen' te gaan zoals bedoeld in de Woningwet. Het kan ook betrekking hebben op goed onderhoud zoals het onderhoud aan houten kozijnen om verrotting te voorkomen.

Ook worden verhuurders via het onderhoudsplan mogelijk gestimuleerd om het niveau tot een hoger niveau dan bestaande bouw te tillen. Het heeft vooral een preventieve werking. In die zin is de werking van deze vergunningsvoorwaarde vergelijkbaar met de verplichting om als VvE een onderhoudsplan op te stellen en uit te voeren, waar de gemeente ook een rol in heeft. Zoals in de woningwet is geregeld. Dit onderhoudsplan is een middel om onderhoud onderwerp van gesprek te maken en te stimuleren, niet direct om alle werkzaamheden uit het plan af te dwingen (zie ook: Kamerstuk 31991, nr. 3).

Het onderhoudsplan moet op grond van de Wet goed verhuurderschap ten minste de volgende zaken bevatten:

- de onderhouds- en herstelwerkzaamheden aan en de vernieuwingen van de woning over een periode van vijf jaar;
- een schatting van de aan deze werkzaamheden en vernieuwingen verbonden kosten en een gelijkmatige toerekening van die kosten aan de onderscheiden jaren;
- een schatting van de benodigde jaarlijkse reservering voor andere dan de gewone jaarlijkse kosten na de periode waarop het onderhoudsplan betrekking heeft.

Handhaving rond het onderhoudsplan

Als het hebben en uitvoeren van een onderhoudsplan verplicht is, kan een reden tot **intrekking van de verhuurvergunning** ontstaan wanneer de verhuurder er niet aan voldoet. De gemeente kan het voldoen aan de voorwaarde ook afdwingen via een last onder bestuursdwang of een bestuurlijke boete. Gaat het om het uitvoeren van werkzaamheden op grond van het onderhoudsplan dan gelden voor de gemeente dezelfde mogelijkheden als bij VvE's (artikel 13 van de Woningwet) om dat af te dwingen. De gemeente kan dat onder meer met een last onder bestuursdwang.

In een onderhoudsplan kunnen acties zijn opgenomen voor de verduurzaming. Het is echter ter overweging van de eigenaar of en wanneer tot uitvoering wordt uitgegaan. De gemeente zou dit kunnen afdwingen, maar dan zou een beroep gedaan moeten worden op artikel 13 onderdeel b van de Woningwet (het 'noodzakelijkheidsvereiste'), net zoals bij andere verbeteringen die hoger liggen dan het niveau bestaande bouw. Er is geen mogelijkheid om op grond van het onderhoudsplan uit de Wet goed verhuurderschap te handhaven.

Wanneer handhaven op grond van het Bouwbesluit?

Wanneer het kwaliteitsniveau bestaande bouw (uit het Bouwbesluit) bij de uitvoering van het onderhoudsplan niet meer gehaald wordt is de meest logische weg dat de gemeente voor handhaving kiest via de Woningwet en het Bouwbesluit. Handhaving op basis van de Wet goed verhuurderschap is dan minder voor de hand liggend. Al is het denkbaar om wel 'secundair' te handhaven middels het intrekken van de verhuurvergunning.

Ook indien sprake is van overtreding van de bouwregelgeving of wanneer niet voldaan wordt aan de redelijke eisen van welstand, moet handhaving plaatsvinden op grond van artikel 1b van de Woningwet.

Er kunnen ook werkzaamheden in het onderhoudsplan opgenomen zijn, die geen directe relatie hebben met Woningwet en Bouwbesluit. Bijvoorbeeld het schilderen van de buitenkant van een bouwwerk. Omdat de Woningwet hier geen uitputtende regeling voor is, zou gesteld kunnen worden dat uitvoering hiervan via de vergunningsvoorwaarden kan worden afgedwongen. Dit past echter niet bij de doelen van de wet[14].

6.4 Verhuurvergunning arbeidsmigranten

6.4.1 Onderbouwing bij invoering

De invoering van de vergunning arbeidsmigranten heeft in beginsel de bescherming van de arbeidsmigranten als huurders (consumentenbescherming in Europeesrechtelijke zin) tot doel, de vergunning geldt daarom voor de gehele gemeente. De gemeenteraad zal, mede om te voldoen aan de vereisten uit de Dienstenrichtlijn, wel moeten onderbouwen dat het instellen van een dergelijk verbod **noodzakelijk en proportioneel** is.

In tegenstelling tot de algemene vergunning, is het hierbij niet noodzakelijk te onderbouwen dat de leefbaarheid van een bepaald gebied onder druk staat, waardoor invoering van deze vergunningsplicht ook **niet gebiedsgebonden** is.

In de praktijk: De onderbouwing op grond van consumentenbescherming.
In dit vergunningstelsel staat consumentenbescherming van de arbeidsmigranten centraal. Zoals gezegd is het aantonen van noodzakelijkheid en proportionaliteit een vereiste. Deze onderdelen maken onderdeel uit van de gebruikelijke vragen die een gemeente moet beantwoorden voordat zij gebruik maakt van een verordenende bevoegdheid. In de onderbouwing van de vergunning arbeidsmigranten ligt het voor de hand om de volgende vier vragen te beantwoorden. Deels onder verwijzing naar de wet en andere regelgeving en deels op basis van registratiegegevens en oordelen van professionals.

1. Wat is het beoogde doel van de regeling ofwel is de maatregel noodzakelijk en geschikt is voor het bestrijden van…?;
2. Rechtvaardigt de ernst van de problematiek de inzet van deze maatregelen…? (proportionaliteit);
3. Kan de problematiek niet met andere (eenvoudiger) middelen bestreden worden…? (subsidiariteit);
4. Is de regeling uitvoerbaar en handhaafbaar?

Het is zaak deze vragen zo goed mogelijk en zo breed mogelijk onderbouwd van antwoorden te voorzien. Enerzijds zodat de gemeenteraad deze gegevens in haar besluitvorming kan meewegen en anderzijds zodat de gemeente zo sterk als mogelijk staat mocht het tot een juridische toetsing van de onderbouwing komen.

Aangaande de noodzakelijkheid, geschiktheid en proportionaliteit van de regeling kan allereerst aansluiting worden gezocht bij de probleemanalyse van het Aanjaagteam Bescherming Arbeidsmigranten (zie haar tweede adviesrapport). Dit landelijke beeld moet echter op gemeenteniveau van een inkleuring worden voorzien. Op basis van de volgende data kan lokaal een beeld gegeven worden van de mate waarin slecht verhuurderschap zich in de gemeente voordoet:

- De schaarste van woonruimte voor arbeidsmigranten (ramingen van de actuele vraag op de arbeidsmarkt in relatie tot de beschikbare huisvesting voor de doelgroep);
- Registraties van burgerzaken (denk aan inschrijvingen van arbeidsmigranten of het ontbreken hiervan in de Basisregistratie Personen (BRP) of Registratie Niet-ingezetenen (RNI));
- Registraties van het meldpunt goed verhuurderschap;
- Resultaat van toezicht en handhaving op basis van meldingen gedaan bij het meldpunt goed verhuurderschap;

14 Overigens zal het gehuurde veelal onderdeel zijn van een VvE. In dat geval bieden de artikelen 12d en 13a van de Woningwet en de relevante artikelen in Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek aangaande VvE's ook mogelijkheden voor handelen van de gemeente.

- Resultaat van proactieve gemeentelijke handhaving op de algemene regels;
- De registraties van de antidiscriminatievoorziening;
- Eventuele gerelateerde meldingen in andere registraties (politiegegevens wellicht, of vanuit de aanpak van woonoverlast of ondermijning);
- Monitoringsgegevens van een huurteam;
- Het aantal Huurcommissiezaken;
- Meldingen van, toezicht en handhaving op het vlak van overbewoning;
- Gerelateerde toezicht- en handhavingszaken op grond van het Bouwbesluit;
- Resultaat van eerder toezicht en handhaving op dit vlak (al dan niet met andere diensten samen als de Inspectie Sociale Zaken en Werkgelegenheid);
- Oordeel van professionals;
- Anders….

De argumentatie rond de proportionaliteit van de regeling kan verder worden versterkt door te wijzen op de door de gemeente gemaakte keuzes aangaande de als vergunningplichtig aangewezen verblijfsruimte, en de eventueel gemaakte uitzonderingen. Dit inclusief de argumentatie hierbij.

Voor het beantwoorden van de vraag of de problematiek niet met andere (eenvoudiger) middelen bestreden kan worden kan verwezen worden naar de aanleiding voor de wet, het gebrek aan andere instrumenten en kan beargumenteerd worden waarom de algemene regels en de handhaving hierop niet volstaan.

Het is hierbij goed voorstelbaar dat eerste enige tijd data verzameld moet worden (bijvoorbeeld via het verplichte meldpunt) alvorens overgegaan kan worden tot het invoeren van het vergunningstelsel.

In zijn algemeenheid verdient het aanbeveling dat de bronnen waar de gemeente zich op gaat baseren, aan de volgende voorwaarden voldoen:
- voor alle betrokken gebieden beschikbaar zijn;
- een goede inhoudelijke kwaliteit hebben (zijn ze betrouwbaar?);
- controleerbaar zijn;
- verzameld zijn (mede) met het oog op het in beeld brengen van de verhuur- en woonsituatie van arbeidsmigranten.

Het is verder van belang dat de data voldoende vaak worden geactualiseerd.

6.4.2 Vergunningsvoorwaarden

De enige voorwaarden die het college aan een vergunning arbeidsmigranten kan verbinden zijn:
1. de wijze waarop de verhuurder aantoont hoe hij invulling geeft aan de regels van goed verhuurderschap;
2. de eisen die zien op het maximaal aantal personen aan wie per verblijfsruimte verhuurd mag worden; en
3. de eisen die zien op de voorzieningen die aanwezig moeten zijn ten behoeve van voedsel en hygiëne.

Indien arbeidsmigranten wonen in een woonruimte, kunnen daar de volgende voorwaarden aan worden verbonden:
4. de maximale huurprijs en het maximale huurverhogingspercentage indien het een **zelfstandige woonruimte** betreft die in de gereguleerde sector valt; en
5. het hebben en uitvoeren van een onderhoudsplan.

De gemeente mag **geen eigen (aanvullende) voorwaarden** stellen.

De volgende paragrafen geven een nadere toelichting bij elk van deze vergunningsvoorwaarden. Voorwaarden vier en vijf zijn reeds uitgebreid beschreven in paragraaf 2.

Zij het **dat de maximale huurprijs alleen als voorwaarde gesteld kan worden indien sprake is van een zelfstandige woning** (zie paragraaf 2). In de meeste gevallen zal sprake zijn van onzelfstandige woningen in het geval van de huisvesting van arbeidsmigranten. De zogenaamde 'onvrije woningen' worden wel aangemerkt als zelfstandige woning. Dit maakt dat bijvoorbeeld de 'KAFRA-housing' (gericht op de huisvesting van internationale medewerkers en andere doelgroepen) veelal kan worden aangemerkt als zelfstandige woning.

Ad 1) *Toepassing algemene regels*

In de voorwaarden kan worden opgenomen dat de verhuurder moet aantonen hoe hij de algemene regels toepast. Daarmee maken deze algemene regels inzake goed verhuurderschap deel uit van de voorwaarden die aan de verhuurvergunning verbonden kunnen worden.

De manier waarop de verhuurder dit aantoont wordt in de Wet goed verhuurderschap niet nader ingevuld, zodat de gemeente in afstemming met de verhuurder dit zo werkbaar mogelijk kan invullen.

Ad 2) *Aantal personen per verblijfsruimte*

Aan de verhuurvergunning kan de voorwaarde gekoppeld worden dat aan een arbeidsmigrant of een huishouden een afzonderlijke afsluitbare verblijfsruimte (slaapkamer) in gebruik gegeven wordt die voldoet aan de daarvoor geldende eisen van de bouwregelgeving (het Bouwbesluit). Met de eis van een afzonderlijke afsluitbare verblijfsruimte kan voorkomen worden dat een situatie van overbewoning ontstaat, worden eisen gesteld aan de (bouw)kwaliteit van de verblijfsruimte en wordt de privacy van de arbeidsmigrant bevorderd. Het stellen van deze voorwaarde wordt met klem aanbevolen door de commissie Roemer. Voor bestaande bouw geldt een overgangstermijn van drie jaar.

Definitie: wanneer is sprake van een huishouden?
Bewoners vormen samen één huishouden indien er sprake is van een duurzame gemeenschappelijke huishouding. Er moet sprake zijn van wederzijds zorg die het enkel delen van woonruimte overstijgt en de duur moet in beginsel van onbepaalde tijd zijn, dus niet afhangen van de duur van een studie (zoals bij studenten die een woning delen) of het hebben van bepaalde arbeidsrelatie (zoals bij arbeidsmigranten die een woning delen). Er bestaan natuurlijk ook eenpersoonshuishoudens.

Ad 3) *Voorzieningen ten behoeve van voedsel en hygiëne*

Het gebouw waarin de verblijfsruimten zich bevinden moet beschikken over voldoende voorzieningen voor het bewaren en bereiden van voeding, wasruimte en doucheruimte. Hierbij rekening houdend met het maximaal aantal arbeidsmigranten aan wie in dat gebouw verblijfsruimte kan worden gegeven.

Het verdient daarbij aanbeveling te sturen op het gebruik van de keurmerken van de Stichting Normering Flexwonen (SNF) en het Agrarisch Keurmerk Flexwonen (AKF) of hierbij zoveel mogelijk aan te sluiten op het vlak van de voorzieningen.

Gemeenten kunnen vooralsnog het gebruik van een van de keurmerken niet juridisch verplicht stellen. De keurmerken omvatten namelijk specifieke eisen die overlappen met of zelfs verder gaan dan de eisen die in het Bouwbesluit aan gebouwen met een woonfunctie of aan gebouwen met een logiesfunctie worden gesteld. Het is in strijd met het stelsel van de (bouw)vergunningverlening om via een andere route verdergaande eisen te stellen.

In de wijziging van de Wet allocatie arbeid door intermediairs (Waadi) wordt te zijner tijd een certificeringsplicht geïntroduceerd, waarbij het aanbieden van onder andere gecertificeerde huisvesting onderdeel uitmaakt van het normenkader op basis waarvan 'uitleners' in aanmerking kunnen komen voor een certificaat. In het licht van dat wetsvoorstel onderzoekt het kabinet op welke wijze het hebben van gecertificeerde huisvesting via een dergelijke wettelijke certificeringsplicht alsnog

onderdeel kan uitmaken van de vergunningsvoorwaarden voor de verhuur van verblijfsruimten aan arbeidsmigranten.

6.5 Toezicht en handhaving

6.5.1 Toezicht en handhaving in kort bestek

Gemeenten zijn verantwoordelijk voor het toezicht en de handhaving van de vergunningplicht. Indien een verhuurder geen verhuurvergunning aanvraagt, terwijl er wel een vergunningsplicht geldt, dient de escalatieladder te worden toegepast.

Net als bij de handhaving van de algemene regels over goed verhuurderschap kan het college zijn handhavingsinstrumenten inzetten volgens de escalatieladder.

Bij vaststelling van een eerste overtreding is een waarschuwing proportioneel, tenzij de overtreding zo ernstig is dat ter beëindiging een last onder bestuursdwang opgelegd moet worden. Bij een waarschuwing wordt vermeld dat bij een volgende overtreding een bestuurlijke boete opgelegd kan worden en dat de gegevens van de overtreder openbaargemaakt kunnen worden.

Bij vaststelling van een volgende overtreding – of voortzetting van de eerder geconstateerde overtreding – kan een bestuurlijke boete worden opgelegd en kunnen de gegevens van de overtreder openbaar worden gemaakt. Ter beëindiging van de overtreding kan daarbij ook een last onder dwangsom of last onder bestuursdwang opgelegd worden. Ook kan als de kans op herhaling groot is, een last onder bestuursdwang opgelegd worden.

Als de overtreder na een eerste bestuurlijke boete nog steeds zijn gedrag niet aanpast, kan de bestuurlijke boete voor recidive worden opgelegd. Ook dan kan een last onder bestuursdwang of een last onder dwangsom opgelegd worden. Ook kan in deze trede van de escalatieladder worden besloten tot het intrekken van de verhuurvergunning en – als uiterste middel – het in beheer nemen van de woon- of verblijfsruimte indien deze in gebruik is door huurders.

In de praktijk: Proactief toezicht?
Gemeenten kunnen overwegen om zo nu en dan onverwachte en steekproefsgewijze inspecties te organiseren. Dit met het oog op het vergroten van het bewustzijn van het belang van goed verhuurderschap en als signaal dat er wel degelijk rekening gehouden moet worden met het feit dat een vergunning ook kan worden ingetrokken als daar aanleiding voor is. In de aangenomen motie Nijboer roept de Tweede Kamer hier ook toe op.

6.5.2 Escalatieladder toezicht en handhaving op de verhuurvergunning(en)

De escalatieladders van de handhaving op de algemene regels en die bij een eventueel toegepaste verhuurvergunning zijn in beginsel hetzelfde. Aanvullend op paragraaf 5 gelden de volgende wenken:

Opleggen bestuurlijke boete

Wanneer de gemeenteraad een verhuurverordening vaststelt moet deze ook bepalen dat een bestuurlijk boete kan worden opgelegd voor het overtreden van de verboden, en overtreding van de aan de vergunning verbonden voorwaarden. Voor de handhaving op de verhuurvergunning moet de gemeenteraad in de verordening de boetebedragen vastleggen, met inachtneming van de wettelijke maxima.

De gemeenteraad kan bij het bepalen van de hoogte van de boete per overtreding desgewenst onderscheid maken naar bijvoorbeeld al dan niet bedrijfsmatige exploitatie of de ernst van de overtreding. Ondanks het gelden van de in de verordening vastgelegde bedragen zal het college van burgemeester en wethouders in voorkomende gevallen toepassing moeten geven aan artikel 5:46, derde lid, van de Algemene wet bestuursrecht, dat bepaalt dat indien de overtreder aannemelijk

maakt dat de boete wegens bijzondere omstandigheden te hoog is het bestuursorgaan de boete lager vaststelt.

In de verhuurderverordening bepaalt de gemeenteraad dat het college een bestuurlijke boete kan opleggen bij overtreding van de algemene regels van goed verhuurderschap en als de verhuurder gedurende inbeheername beheershandelingen verricht. Als in een gemeente de verhuurvergunning geldt, bepaalt de gemeenteraad in de verordening ook dat het college ter handhaving van de vergunningplicht een bestuurlijke boete kan opleggen.

De hoogte van de boetes is in de wet gemaximeerd. Verder bevat de wet een recidiveregeling: dit betekent dat in de verhuurverordening kan worden bepaald dat het college een hogere boete kan opleggen als een verhuurder in een periode van vier jaar reeds eerder een bestuurlijke boete opgelegd heeft gekregen.

De boete wordt opgelegd aan de verhuurder. Vaak is dat de eigenaar. Per verhuurde woonruimte of verblijfsruimte kunnen er verschillende beboetbare overtredingen zijn. De boetes kunnen dan bij elkaar worden opgeteld. Ook kan dezelfde verhuurder bij meerdere verhuurde woonruimtes of verblijfsruimtes beboetbare overtredingen begaan. Ook dan kunnen de boetes bij elkaar opgeteld worden.

Het is wel belangrijk dat het college telkens nagaat, of het totale boetebedrag proportioneel is. Ook moet het college bij het opleggen van een boete toepassing geven aan artikel 5:46, derde lid, van de Algemene wet bestuursrecht. Dit betekent, dat het college de boete lager vaststelt als de overtreder aannemelijk maakt dat het voorgenomen boetebedrag gelet op bijzondere omstandigheden te hoog is.

Openbaarmaking

Meer over openbaarmaking is te vinden in paragraaf 5. Het college van burgemeester en wethouders moet gegevens van verhuurders of verhuurbemiddelaars openbaar maken indien een bestuurlijke boete is opgelegd voor het overtreden van het verbod om zonder verhuurvergunning een woon- of verblijfsruimte in gebruik te geven overtreden wordt ofwel een besluit tot inbeheername is genomen.

Inbeheername

Het laatste stapje van de escalatieladder is ook bij handhaving op de verhuurvergunning de inbeheername. Er kan in deze situatie tot inbeheername worden overgegaan indien:

- een verhuurvergunning wordt geweigerd, terwijl de betreffende woon- of verblijfsruimte in gebruik is door een huurder;
- een verhuurvergunning wordt ingetrokken, terwijl de betreffende woon- of verblijfsruimte in gebruik is door een huurder. In dit geval is het een **verplichting** voor het college van burgemeester en wethouder om het beheer over te nemen.

Meer informatie over de inbeheername in het algemeen is te vinden in paragraaf 5.

7 Inwerkingtreding en overgangsrecht

Deze wet zal inwerkingtreden per 1 juli 2023. Deze datum geldt voor alle onderdelen van de wet.

7.1 Aanpassing bestaande regulering in andere verordeningen

Op het moment dat de wet in werking treedt komen bestaande gemeentelijke verordeningen waarmee de gemeente stuurt op goed verhuurderschap te vervallen (volgend artikel 122 van de Gemeentewet). Gemeenten die bijvoorbeeld in een Algemene plaatselijke verordening een regeling hebben opgenomen die goed verhuurderschap regelt kunnen geen gebruik meer maken van deze instrumenten. Ook sturing op goed verhuurderschap door het stellen van voorwaarden en voorschriften bij voorraadvergunningen (woonruimtevoorraadbeheer op grond van de Huisvestingswet 2014) is dan niet meer mogelijk.

De gemeenten die reeds sturen op goed verhuurderschap moeten bestaande verordeningen binnen één jaar na inwerkingtreding van de wet aanpassen (dus uiterlijk per 1 juli 2024).

7.2 Invoering van het meldpunt

Aangaande het in te stellen meldpunt geldt dat het meldpunt moet zijn ingericht uiterlijk op 1 januari 2024. Dit mag ook eerder.

7.3 Overgangsrecht bij bestaande verhuringen

Op het moment dat een verhuurverordening van kracht wordt in een gemeente, en daarmee het verbod om in bepaalde gebieden te verhuren zonder verhuurvergunning, worden natuurlijk al woningen verhuurd. De verhuurders krijgen voor bestaande huurovereenkomsten zes maanden de tijd om de juiste vergunningen aan te vragen.

7.4 Aantal personen per verblijfsruimte

De kwaliteitseis van één persoon of huishouden per slaapkamer (zie paragraaf 2) gaat direct gelden voor nieuwe locaties waarvoor na de inwerkingtreding van deze wet een vergunning aangevraagd wordt. In de praktijk is het niet mogelijk en wenselijk om deze kwaliteitseis direct voor reeds bestaande locaties van toepassing te verklaren. Een bestaande locatie is een locatie:

1. die reeds in gebruik is voor de huisvesting van arbeidsmigranten;
2. die reeds vergund is maar nog niet in gebruik is, bijvoorbeeld vanwege de bouw van de locatie.

De reden voor deze overgangstermijn is dat deze bestaande locaties veelal verbouwd zullen moeten worden en omdat de investeringen die in deze locaties gedaan zijn veelal nog niet zijn terugverdiend, hetgeen kan leiden tot planschade. Om deze reden krijgen bestaande locaties een overgangstermijn van **drie jaar** na inwerkingtreding van deze wet. Het planschaderisico is echter ook met de overgangstermijn van drie jaar aanwezig. Het is aan de gemeenten om hier een afweging in te maken. Indien een bestaande locatie voor het aflopen van de overgangstermijn van drie jaar wordt verbouwd of getransformeerd gaan de nieuwe eisen gelden.

8 Financiering

8.1 Financiering via het gemeentefonds

De rijksoverheid heeft de eenmalige kosten voor de implementatie van de Wet goed verhuurderschap en de jaarlijkse structurele uitvoeringskosten geraamd. Het gaat dan om de kosten voor handhaving en het (inrichten van het) meldpunt. De eenmalige kosten worden in 2023 volledig door het rijk gefinancierd via een doeluitkering.

Daarnaast worden vanaf 2023 de structurele uitvoeringskosten gefinancierd via het Gemeentefonds. Dit zoals besloten tijdens Prinsjesdag 2022 en opgenomen in de Decembercirculaire gemeentefonds 2022.

8.2 Inbeheername

Aan het in beheer nemen van een object zijn voor de gemeente kosten verbonden. Deze kosten worden verrekend met de verhuurder.

8.3 Vergunningverlening en handhaving

Als een gemeente de vergunningplicht invoert zal dit leiden tot extra werkzaamheden en kosten. Om de kosten hiervan te dekken, mogen gemeenten **kostendekkende** leges heffen. Het ingevoerde vergunningensysteem dient ook gehandhaafd te worden.

De Rijksoverheid stelt hier **geen financiering** voor beschikbaar. Dit gezien de conclusie van het artikel 2-onderzoek waarin geconcludeerd is dat op voorhand niet is vast te stellen hoeveel gemeenten een vergunningsplicht gaan invoeren. Daarom is ook geen betrouwbare kosteninschatting te maken die het rijk (generiek) kan financieren. Afspraak BZK en VNG is om twee jaar na inwerkingtreding opnieuw onderzoek te doen.

Bijlagen

A Veel gestelde vragen

Algemene regels

> Moeten woningcorporaties zich ook houden aan de algemene regels?

Woningcorporaties (toegelaten instellingen) dienen zich ook te houden aan de algemene regels.

> Moet het meldpunt al met ingang van 1 juli 2023 gereed zijn?

Het meldpunt moet op 1 januari 2024 gereed zijn, maar gemeenten hebben wel de gelegenheid om het meldpunt eerder in te stellen, dan per 1 januari. Hetgeen ook ten zeerste aangeraden wordt. Op grond van de wet moet het college een meldpunt inrichten, maar zij kunnen dat mandateren, zodat er een regionaal meldpunt wordt ingesteld. Ook bij een regionaal meldpunt blijft dit een verantwoordelijkheid van de gemeente zelf (onder andere gelet op gegevensverwerking etc.).

> Hoe wordt omgegaan met lopende huurovereenkomsten?

Per 1 juli 2023 dienen alle verhuurders zich te houden aan de algemene regels. Daarvoor kan geen uitstel worden verleend. Verhuurders zullen vanaf dat moment de algemene regels in alle fasen van het verhuurproces moeten doorvoeren en handelen overeenkomstig de nieuwe regels. De verhuurder krijgt ook een informatieverstrekkingsplicht (algemene regels). Zijn huurovereenkomsten afgesloten voor de inwerkingtreding van deze wet, dan verstrekt de verhuurder de vereiste informatie uiterlijk één jaar na het tijdstip van inwerkingtreding (1 juli 2024) aan de huurder.

>Kan de Wet goed verhuurderschap worden gebruikt om verduurzaming af te dwingen?

Wanneer er sprake is van een vergunning voor reguliere woonruimte of verblijfsruimte, is het mogelijk om te handhaven wanneer een verhuurder niet voldoet aan het onderhoudsplan. Verduurzamingsmaatregelen kunnen echter niet via de vergunning worden afgedwongen, meer informatie hierover in paragraaf 6.3.2.

Samenloop andere regelingen

> Is er een verplichting om als gemeente te checken bij het OM wat zij gaat doen bij meldingen over discriminatie/intimidatie?

Ja, zie paragraaf 5.2 'Samenloop straf- en publiekrecht'.

> Waarom is de leegstandsvergunning niet toegevoegd aan artikel 6 lid 2 van de Wet goed verhuurderschap waarin geregeld is dat een verhuurvergunning wordt aangehouden tot bepaalde andere vergunningen zijn verstrekt?

Het is mogelijk dat een verhuurder in een gebied waar een vergunningplicht geldt op basis van de Wet goed verhuurderschap zijn woning wil verhuren met een huurovereenkomst waarvoor beperkte huur- en huurprijsbescherming omdat het pand leegstaat (of beantwoordt aan de criteria waarvoor een vergunning op basis van de Leegstandwet moet worden verleend). In dit geval zal de verhuurder eerst een verhuurvergunning moeten aanvragen. Deze is ruimer en gericht op alle vormen van verhuur. Indien een verhuurder in een gebied met een verhuurvergunningplicht zijn woning wil verhuren met de beperkte huur- en huurprijsbescherming op basis van de Leegstandwet zal hij tevens daarvoor een vergunning op basis van de Leegstandwet moeten aanvragen.

> Samenloop opkoopbescherming en verhuurvergunning?

De opkoopbescherming bepaalt of je een nieuw aangekochte woning überhaupt mag verhuren. Als je verhuurt, dan stelt de verhuurvergunning in het kader van goed verhuurderschap aanvullende eisen aan hoe je je als verhuurder moet gedragen. Je verwacht dat de mensen die een vergunning krijgen onder de opkoopbescherming, ook een vergunning krijgen voor goed verhuurderschap. Het

is mogelijk dat beide vergunningen aangevraagd moeten worden, maar die vullen elkaar aan. Overigens moet het niet zo zijn dat gemeenten concluderen dat zij de verhuurvergunning niet in kunnen voeren in gebieden waar de opkoopbescherming al geldt. De opkoopbescherming geldt enkel voor koopwoningen die verkocht worden voor de verhuur, terwijl de verhuurvergunning ook geldt voor alle bestaande huurwoningen in het aangewezen gebied en de woningen die worden verhuurd na verkoop (keep-to-let).

> Kan de gemeente via de Wet goed verhuurderschap het gebruik van het SNF- of AKF-keurmerk verplicht stellen?
Nee dit is niet toegestaan. De Wet goed verhuurderschap verbiedt expliciet de juridische verplichtstelling van een privaat keurmerk. Het gebruik van een privaatkeurmerk mag overigens wel actief gestimuleerd worden. Momenteel zijn er twee private keurmerken die de huisvesting van arbeidsmigranten normeren: Stichting Normering Flexwonen (SNF) en het Agrarisch Keurmerk Flexwonen (AKF). Deze keurmerken zijn zelf verantwoordelijk voor het toezicht op de gecertificeerde huisvesters. De toezicht en handhaving uitgevoerd door deze keurmerken staat los van het toezicht en handhaving uitgevoerd door de gemeente op grond van de Wet goed verhuurderschap.

Vergunningensysteem algemeen
> Komen de bestaande lokale verordeningen te vervallen per 1 juli 2023?
Bestaande gemeentelijke verordeningen waarmee de gemeente stuurt op goed verhuurderschap komen van rechtswege één jaar na inwerkingtreding van deze wet te vervallen.

> Kan ook uitsluitend één flat of één straat worden aangewezen?
De gemeente moet een gebied en de categorieën van woonruimte aanwijzen waarvoor de vergunningplicht geldt. De schaalgrootte is niet nader ingevuld. De gemeente moet onderbouwen waarom dit gebied wordt aangewezen in relatie tot het behoud van de leefbaarheid. Dit kan niet uitsluitend vanwege het aanwezig zijn van een specifieke (malafide) verhuurder.

> Kan een vergunningsplicht ook gefaseerd worden ingevoerd?
Het is mogelijk om een vergunningsplicht gefaseerd in te voeren. Een verhuurvergunning voor woonruimte kan alleen worden ingevoerd in gebieden waar dit noodzakelijk is voor het behoud van de leefbaarheid. Tevens wordt er onderscheid gemaakt doordat er categorieën van woonruimten kunnen worden aangewezen waarvoor deze vergunningsplicht geldt. In de verordening kan worden bepaald dat de verhuurvergunning voor woonruimte op een eerder of later moment in werking treedt als de verhuurvergunning voor arbeidsmigranten en visa versa.

>Zijn de vergunningen voor bepaalde of onbepaalde tijd?
De vergunning wordt in beginsel verstrekt voor onbepaalde tijd. Dit volgt ook uit het feit dat, indien een verhuurder zich niet aan de vergunning houdt, deze uitsluitend kan worden ingetrokken indien hij zich niet aan de in de wet genoemde vereisten houdt.

> Vallen onterecht geliberaliseerde woningen onder de verhuurvergunning als gemeente een verhuurvergunning instellen waar de maximale huurprijs, volgens het WWS tot aan de liberalisatiegrens, een vergunningsvoorwaarde is? En kunnen gemeenten hier dan op handhaven?
Ja, de gemeente kan daarop handhaven wat de verhuurder ertoe dient te bewegen de huurprijs alsnog aan te passen.

Vergunningensysteem arbeidsmigranten
>Stel dat in een verblijfsruimte wonen mensen met de Nederlandse nationaliteit. Welke regels gelden dan?
Dan is er geen sprake van een verblijfsruimte en gelden de regels voor woonruimten.

> Stel dat in een woonruimte zowel reguliere huurders als arbeidsmigranten wonen, hoe werkt het dan?
Indien het reguliere woonruimte betreft en de woning in een aangewezen gebied ligt, maar zowel

aan arbeidsmigranten, als aan niet-arbeidsmigranten verhuurd wordt, kan de reguliere verhuurvergunning gebruikt worden. Het gebruik van een verhuurvergunning voor arbeidsmigranten ligt hier niet voor de hand omdat in reguliere woonruimte reeds voorzieningen t.a.v. hygiëne en bereiden van voedsel aanwezig zijn.

> Moet een verhuurder die zowel reguliere woonruimte als verblijfsruimten verhuurt, twee verschillende vergunningen aanvragen, of kan dat in één handeling?
Er dienen twee verschillende vergunningen aangevraagd te worden, maar kan uiteraard wel tegelijkertijd.

> Geldt de 3 jaar overgangstermijn het aantal personen per verblijfsruimte vanaf moment dat de gemeente de verhuurvergunning voor arbeidsmigranten verplicht stelt?
In de wet is bepaald dat voor verblijfsruimte die reeds in gebruik was voor de inwerkingtreding van deze wet of waarvoor een omgevingsvergunning is verstrekt voor inwerkingtreding van deze wet, het college de voorwaarde aan de vergunning kunnen verbinden dat de desbetreffende verblijfsruimte binnen drie jaar na inwerkingtreding van deze wet aan de voorwaarde moet voldoen.

> Waarom is een derdelander (zoals een Japanner of Argentijn) die in Nederland woont en werkt en voor twee jaar is gedetacheerd geen arbeidsmigrant?
EU-burgers kunnen zich vrij vestigen en arbeid verrichten in iedere EU-lidstaat. Zij hebben hiervoor geen vergunning of iets dergelijks nodig. Derdelanders kunnen slechts in Nederland verblijven en werken indien zij hiervoor een specifieke vergunning hebben. Uit de Wet arbeid vreemdelingen die op derdelanders van toepassing is, volgt dat de werkgever voor het verkrijgen van zo'n vergunning moet aantonen dat de derdelander passende huisvesting heeft in Nederland. Daarom speelt het probleem inzake huisvesting niet bij derdelanders.

> Is de verhuurvergunning ook geschikt in het geval van overlast door arbeidsmigranten (in plaats van ongewenst verhuurgedrag)?
Bij overlast van huurders zijn andere wetten van toepassing, zoals bijvoorbeeld de Wet aanpak woonoverlast of het Bouwbesluit.

Verhuurder
> Wordt de vergunning aan natuurlijke personen of aan bijvoorbeeld bedrijven vergeven? of beide?
De partij die de feitelijke verhuurhandelingen verricht, moet beschikken over een verhuurvergunning. De verhuurder is niet altijd de eigenaar, het is degene die de verhuurhandelingen verricht. Dat kan een natuurlijke of rechtspersoon zijn, maar bijvoorbeeld ook een maatschap of vennootschap onder firma.

> Hoe kom je erachter wie eigenaar van de woning/verblijfsruimte is?
Dit kan bij het Kadaster worden opgevraagd.

> Welke verhuurders moeten er worden aangeschreven per woning/verblijfsruimte?
Iedere verhuurder dient altijd te worden aangeschreven.

> Vallen zorgaanbieders ook onder de vergunningsplicht?
Een zorgaanbieder die tevens huisvesting aanbiedt is ook verhuurder in de zin van de Wet goed verhuurderschap. Iedere verhuurder moet zich houden aan de landelijk vastgestelde algemene regels. Indien de gemeente een vergunningplicht invoert kan zij in de verhuurverordening besluiten om de vergunningplicht niet in te stellen voor de categorie zorgwoningen.

> Valt een dochtermaatschappij van een corporatie (die zelf een toegelaten instelling is), maar die niet-DAEB verhuurt onder de vergunningsplicht?
Zij zijn net als de corporatiezelf uitgezonderd. In artikel 1 van de wet goed verhuurderschap staat dat onder verhuurder niet verstaan wordt "toegelaten instellingen én dochtermaatschappijen".

Handhaving

> Mogen gemeenten toegelaten instellingen aanwijzen voor het uitvoeren van de inbeheername?

Nee, omdat inbeheername gevolgen voor instellingen kan hebben, bijvoorbeeld wanneer (fors) geïnvesteerd moet worden in deze woningen. Het in beheer nemen van woningen door toegelaten instellingen geschiedt uitsluitend op basis van vrijwilligheid.

> Wat moet een gemeente minimaal doen op het gebied van handhaving?

Hier geldt de algemene beginselplicht tot handhaving, de VNG heeft hier een uitgebreide handleiding over geschreven.

> Hoe kan de gemeente de huurcontracten controleren op de scheiding tussen 'bed en brood'

Toezichthouders kunnen op grond van artikel 5:16 Algemene wet bestuursrecht het huurcontract en/of arbeidscontract vorderen. Hieraan is de betrokkene, verhuurder of huurder, verplicht om medewerking te verlenen. Vervolgens kan beoordeeld worden in hoeverre het gaat om een gescheiden of een integraal contract.

> Mag een toezichthouder zonder machtiging van de burgermeester binnentreden?

In de Wet goed verhuurderschap is geen bevoegdheid opgenomen om zonder toestemming van de bewoner de woning binnen te treden. Dit volgt uit het feit dat deze wet bedoeld is ter bescherming van de huurder en dus de huurder bij klachten over zijn verhuurder of het gehuurde toestemming zal verlenen aan de toezichthouder om de woning binnen te treden. Indien de klachten van de huurder echter betrekking hebben op de onderhoudsstaat van het gehuurde, heeft de toezichthouder op basis van de Woningwet wel bevoegdheid om zonder toestemming van de bewoner de woning te betreden. De reden hiervoor is dat gebreken aan de woning ook een gevaar kunnen opleveren voor de veiligheid en gezondheid van derden.

Vereniging van
Nederlandse Gemeenten

Nassaulaan 12
2514 JS Den Haag
+31 70 373 83 93

info@vng.nl

mei 2023

vng.nl