Aan de leden

Datum
15 juli 2024
Ons kenmerk
U202400350
Lbr. 24/030
Telefoon
070 -373 83 93
Bijlage(n)
3

Onderwerp
Wet betaalbare huur

Geachte leden van college en gemeenteraad,

De Eerste Kamer heeft op 25 juni 2024 ingestemd met de Wet betaalbare huur. Mede vanwege deze wet zijn er op 1 juli 2024 veel regels voor huurwoningen gewijzigd. De bekendste en belangrijkste maatregel is dat de huurprijsbescherming is uitgebreid naar het middensegment. Deze wet zorgt ook dat gemeenten, in het kader van goed verhuurderschap, vanaf 1 januari 2025 de bevoegdheid krijgen om te handhaven als verhuurders zich niet houden aan de huurprijsbescherming. In deze ledenbrief informeren wij u over de gevolgen van deze wet voor uw gemeente.

Doel Wet betaalbare huur
Met de Wet betaalbare huur (Wbh) zorgt de rijksoverheid ervoor dat huurwoningen beter betaalbaar blijven. De verhoging van de liberalisatiegrens naar € 1.157,95 (prijspeil 1 juli 2024) geeft huurders in het middensegment meer zekerheid en voorkomt dat woningen die qua kwaliteit thuishoren in het middensegment toch duur worden verhuurd.

Via de Wbh is ook de Wet goed verhuurderschap (Wgv) gewijzigd. Deze wet geeft duidelijkheid aan verhuurders en verhuurbemiddelaars en biedt huurders bescherming: wat mag en wat mag niet? Gemeenten hebben sinds 1 juli 2023 bevoegdheden om verhuurders aan te spreken als zij zich niet houden aan de algemene regels zoals gesteld in deze wet. Ongewenst verhuurgedrag is bijvoorbeeld te hoge servicekosten vragen, intimidatie en discriminatie en een huurovereenkomst niet schriftelijk vastleggen. Elke gemeente heeft daarom sinds 1 januari 2024 een meldpunt waar belanghebbenden zich kunnen melden. Daar komen nu algemene regels bij die toezien op de huurprijsbescherming. Het woningwaarderingsstelsel (WWS) wordt daarmee dwingend.

De Wbh regelt dat gemeenten vanaf 1 januari 2025 kunnen handhaven, als verhuurders zich niet houden aan deze regels. Een huurder heeft vanaf die datum de mogelijkheid om een handhavingsverzoek in te dienen bij zijn gemeente. Bijvoorbeeld wanneer de huurder er met de verhuurder niet uitkomt of er redenen zijn om de Huurcommissie niet in te schakelen. Ook kan de gemeente zelf proactief optreden. Situaties waar het dan om gaat, zijn gericht toezicht in kwetsbare wijken of het ondersteunen van kwetsbare huurders die zich niet snel melden, zoals arbeidsmigranten. Ook is het denkbaar dat de gemeente handhaaft in samenloop met andere overtredingen van de Wet goed verhuurderschap. Denk daarbij aan meldingen over intimidatie of te hoge servicekosten waarbij ook sprake is van het negeren van de wettelijke huurprijsbescherming.

Nieuwe regels in het kader van goed verhuurderschap

Een goed verhuurder moet zich vanaf 1 januari 2025 altijd houden aan de volgende regels:

- Elke verhuurder houdt zich aan het WWS als de woning minder dan 187 punten heeft. Boven deze grens is het niet verplicht om het WWS te volgen. Maar onder de grens kan de gemeente handhaven als de verhuurder zich er niet aan houdt. Een huur van 186 punten staat op dit moment gelijk aan € 1.157,95 per maand. Dit geldt in het middensegment alleen bij nieuwe contracten. In het laagsegment is deze regel nu al van toepassing bij woningen met een huur lager dan de liberalisatiegrens. Voor woningen die nu eigenlijk wel horen tot het laagsegment maar een huur hebben die daar boven ligt, gaat deze regel gelden vanaf 1 juli 2025.
- Een verhuurder mag geen huurverhoging voorstellen die hoger is dan wettelijk toegestaan. Jaarlijks stelt de rijksoverheid dit percentage vast. Overigens geldt deze regel tot 1 mei 2029 ook voor geliberaliseerde huurovereenkomsten vanwege de tijdelijke Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten (Wmhgh). Dat betekent dat elke huurder zich kan wenden tot de Huurcommissie of de gemeente.
- Elke huurder moet bij aanvang van het huurcontract geïnformeerd worden over het aantal WWS-punten dat bij de woning hoort, ongeacht of de huur wel of niet gereguleerd is. Dit is een uitbreiding van de bestaande informatieplicht waar gemeenten al op toezien.

In tegenstelling tot de andere regels voor goed verhuurderschap hebben gemeenten ook de bevoegdheid om te handhaven bij woningcorporaties in het geval dat zij zich niet houden aan het WWS en de maximale jaarlijkse huurverhoging.

Wat betekent dit voor uw gemeente

Mede op ons aandringen krijgen gemeenten een half jaar de tijd om zich voor te bereiden op deze uitbreiding van de Wet goed verhuurderschap. De wijziging van de Wet goed verhuurderschap treedt in werking op 1 januari 2025. Huurders kunnen zich voor die datum al wel wenden tot de Huurcommissie.

Uw gemeente kan nu een start maken met het voorbereiden van de extra uitvoeringstaak in het kader van de Wet betaalbare huur. Denk daarbij aan:

- Het aanpassen van het gemeentelijke meldpunt;
- Extra of nieuwe afspraken met onder andere regiogemeenten en huurteams over samenwerking en uitbesteden van taken;
- Voorbereiden en opleiden van uw medewerkers op het gebied van informatieverstrekking en toezicht en handhaving;

- Aanpassen begroting, bijvoorbeeld voor formatie en vanwege budget voor het opvragen van verklaringen bij de Huurcommissie;
- Vastleggen van het boetebeleid dat de gemeente gaat hanteren in geval van handhaving;
- Indien de gemeente een verhuurverordening heeft: Bepalen gevolgen voor deze verordening;
- Indien de gemeente een huisvestingsverordening heeft: De gemeente moet beargumenteren waarom zij wel of geen voorrang geeft aan middeninkomens voor middenhuurwoningen of wanneer de gemeente wel voorrangsregels kent voor middenhuurwoningen, dan moeten inkomensnormen mogelijk aangepast worden;
- In beeld brengen consequenties voor afspraken met bijvoorbeeld corporaties en ontwikkelaars, gemeentelijk beleid middenhuur, de doelgroepenverordening en regels over woninggebruik.

Financiële middelen

Vanwege de nieuwe handhavingsbevoegdheden krijgen gemeenten via het Gemeentefonds structureel extra middelen voor de uitvoering van deze nieuwe regels rondom goed verhuurderschap. Deze bedragen komen bovenop de structurele financiële middelen die al door het rijk uitgekeerd worden voor de uitvoering van de Wgv en de tijdelijke middelen in het kader van de Wmhgh. Aanvankelijk zijn de bedragen hoger vanwege invoeringskosten en een te verwachten piek aan meldingen. Daarna nemen deze geleidelijk af omdat verwacht wordt dat verhuurders zich beter aan het WWS gaan houden. Met het rijk zijn verschillende evaluatiemomenten afgesproken om de financiële gevolgen voor gemeenten in de gaten te houden. In onderstaande tabel zijn de totale bedragen vermeld voor de uitvoering van de Wet goed verhuurderschap, inclusief de middelen als gevolg van de Wet betaalbare huur.

Overzicht financiële uitkering aan gemeenten uitvoering Wet goed verhuurderschap

	2023	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**	**Structureel**
Implementatiekosten Wet goed verhuurderschap	9,20					
Structurele kosten Wet goed verhuurderschap	12,40	12,40	12,40	12,40	12,40	12,40
Implementatiekosten Wet betaalbare huur		5,50				
Kosten piekmeldingen Wet betaalbare huur		9,30	16,20	3,60	1,70	
Structurele kosten Wet betaalbare huur		3,25	6,50	6,50	6,50	6,50
Implementatiekosten Wmhgh		0,75				
Structurele kosten Wmhgh		0,60	1,25	1,25	1,25	1,25
Totaal (in miljoen €)	21,60	31,80	36,35	23,75	21,85	20,15

Via de septembercirculaire 2024 wordt uw gemeente geïnformeerd hoe hoog de extra uitkering zal zijn.

Meer informatie
Wij hebben de Handreiking goed verhuurderschap en de modelverhuurverordening aangepast zodat deze aansluit bij de Wet goed verhuurderschap op 1 januari 2025. Ook is er een informatieblad beschikbaar met een korte weergave van de gevolgen van de Wbh. De geactualiseerde handreiking en het informatieblad zijn bijgevoegd. Meer informatie kunt u vinden op onze website. Hier zal de komende maanden ook de gewijzigde modelverordening geplaatst worden. De gewijzigde modelverordening zal opgenomen worden in de Kennisbank Decentrale Regelgeving van Sdu. U ontvangt zoals gebruikelijk daarover een ledenbrief.

Daarnaast geeft de rijksoverheid op haar website www.volkshuisvestingnederland.nl meer uitleg over de achtergronden en de werking van deze Wet betaalbare huur. Ook staat hier een toolkit met communicatiemiddelen voor gemeenten. Gemeenten kunnen hiervan gebruik maken en deze aanpassen naar eigen wens om over de Wet betaalbare huur te communiceren. Belanghebbenden kunnen worden doorverwezen naar de website www.ismijnhuurteduur.nl.

Gemeenten krijgen vanwege de Wet betaalbare huur vaker te maken met de Huurcommissie. Bijvoorbeeld wanneer gemeenten een verklaring willen opvragen of willen weten hoe de Huurcommissie woningen beoordeelt. Hiervoor is een speciale website ingericht: https://www.huurcommissie.nl/gemeenten

Vanaf komend najaar organiseert Platform31, samen met ons, het ministerie van BZK en de Huurcommissie regionale werksessies om door te praten met uw medewerkers over hoe de wet in de praktijk moet gaan werken. Op de website Platform31 komt daar nadere informatie over te staan. Wij zullen daar ook aandacht aan geven op onze website.

Vragen
Neemt u voor vragen contact op via info@vng.nl.

Bijlagen
1. Geactualiseerde handreiking goed verhuurderschap
2. Informatieblad gevolgen Wet betaalbare huur voor gemeenten
3. Aangepast handhavingsprotocol goed verhuurderschap

Met vriendelijke groet,
Vereniging van Nederlandse Gemeenten



mr L.K. Geluk
Algemeen directeur



Goed verhuurderschap

Geactualiseerd naar aanleiding van de Wet betaalbare huur

Handreiking

Colofon

Auteurs
Thierry Wever (RIGO)
Rosa Slagt (RIGO)
Robert van ‘t Hof (Van ‘t Hof Juridisch Advies)

Inhoud

1	**Voorwoord**	**4**
2	**Leeswijzer**	**5**
2.1	Aanpassingen n.a.v. Wet betaalbare huur, Wet vaste huurcontracten en Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten	5
2.2	Wet goed verhuurderschap	5
3	**De instrumenten in vogelvlucht**	**6**
3.1	Verplicht invoeren	6
3.2	Optioneel invoeren	6
3.3	To-do lists	7
4	**Aanleiding en context**	**12**
4.1	Waarom de Wet goed verhuurderschap?	12
4.2	Welke sturingsmogelijkheden waren er al?	13
5	**Algemene regels en meldpunt, in detail**	**15**
5.1	Begrippenkader	15
5.2	Inhoud van de algemene regels	18
5.3	Algemene regels arbeidsmigranten	25
5.4	Meldpunt	26
5.5	Toezicht en handhaving	30
6	**Het vergunningstelsel in detail**	**46**
6.1	De verhuurvergunning in het algemeen	47
6.2	Vergunningprocedure	48
6.3	Algemene verhuurvergunning	53
6.4	Verhuurvergunning arbeidsmigranten	57
6.5	Toezicht en handhaving	61
7	**Inwerkingtreding en overgangsrecht**	**63**
7.1	Aanpassing bestaande regulering in andere verordeningen	63
7.2	Invoering van het meldpunt	63
7.3	Overgangsrecht bij bestaande verhuringen	63
7.4	Aantal personen per verblijfsruimte	63
7.5	Maximale huurprijs	64
7.6	Overgang vergunningsvoorwaarde WWS	64
8	**Financiering**	**66**
8.1	Financiering via het gemeentefonds	66
8.2	Verklaring WWS-puntentelling	67
8.3	Inbeheername	67
8.4	Vergunningverlening en handhaving	67
9	**Nieuwe wet(ten) in vogelvlucht**	**68**
9.1	Dwingend maken WWS(O)	68
9.2	Beperking huurprijsverhoging	69
9.3	Handhaving	69
9.4	Wet vaste huurcontracten	69
Bijlagen		**70**

1
Voorwoord

Op 1 juli 2023 is de Wet goed verhuurderschap in werking getreden. Met de invoering van deze wet kregen gemeenten een belangrijke rol bij het bevorderen van goed verhuurderschap. Met de inwerkingtreding van de Wet betaalbare huur, Wet vaste huurcontracten en Wet maximering huurprijsverhoging geliberaliseerde huurovereenkomsten op 1 juli 2024 is deze rol uitgebreid. Deze handreiking is bedoeld voor gemeenten om invulling te geven aan de taken die voortvloeien uit de wet en andere organisaties die meer willen weten over hoe gemeenten invulling kunnen geven aan deze 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 huurovereenkomsten. 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 de wet is het voorkomen en tegengaan van ongewenste verhuurpraktijken bij alle groepen huurders, waaronder arbeidsmigranten. Daarbij stelt de wet het gedrag van de verhuurder centraal en normeert dit gedrag. Gemeenten hebben een taak bij het handhaven van deze normen. Hieronder vallen verhuurders van reguliere woonruimte (inclusief woningcorporaties), verhuurders van verblijfsruimten aan arbeidsmigranten en verhuurbemiddelaars.

Met de komst van de Wet betaalbare huur, Wet vaste huurcontracten en Wet maximering huurprijsverhoging geliberaliseerde huurovereenkomsten (allen 1 juli 2024) is instrumentarium beschikbaar gekomen om huurders verder te beschermen en ongewenste verhuurpraktijken tegen te gaan. Daarom is deze handreiking geactualiseerd en op enkele onderdelen herzien vanwege de eerste ervaringen met de Wet goed verhuurderschap. Hoofdstuk 9 bevat een overzicht van de gevolgen van de Wet betaalbare huur voor de Wet goed verhuurderschap.

De eerste versie van deze handreiking is in 2023 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.

In 2024 is deze handreiking in opdracht van de VNG geactualiseerd naar de situatie zoals die geldt na inwerkingtreding van de Wet betaalbare huur, de Wet vaste huurcontracten en de Wet maximering huurprijsverhoging geliberaliseerde huurcontracten.

2
Leeswijzer

2.1 Aanpassingen n.a.v. de Wet betaalbare huur, Wet vaste huurcontracten en Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten

Gemeente die op zoek is naar een overzichtshoofdstuk over de Wet betaalbare huur, Wet vaste huurcontracten en Wet Nijboer:
Hoofdstuk 9.

Gemeente die op zoek is naar een praktische to do lijst:
To-do lists.

Gemeente die op zoek is naar de huidige algemene regels:
Parafraaf 5.2.

Gemeente die op zoek is naar informatie over toezicht op de huurprijs en servicekosten:
Subparagraaf 5.5.3.

Gemeente die op zoek is naar nadere informatie over proactief handhaven:
Subparagraaf 5.5.2.

2.2 Wet goed verhuurderschap

Gemeente die op zoek is naar de hoofdlijnen van de Handreiking goed verhuurderschap:
Hoofdstuk 3, subparagraaf 5.5.1, en paragraaf 6.1.

Gemeente die met het verplichte instrumentarium aan de slag gaat:
Paragraaf 3.1, hoofdstuk 5, paragraaf 7.1 en 7.2.

Gemeente die een of beide vergunningstelsel(s) wil invoeren:
Paragraaf 3.3, hoofdstuk 6, paragraaf 7.2, 7.3 en 8.3.

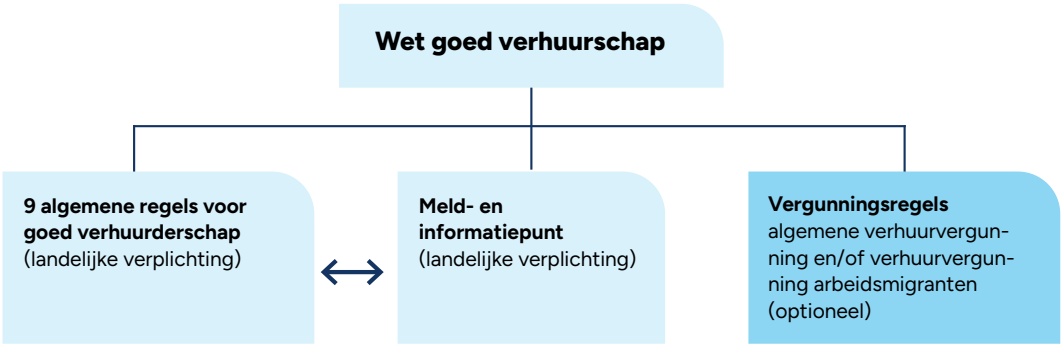
Nadere informatie over toezicht en handhaving:
Paragraaf 5.5 en 6.5.

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

3
De instrumenten in vogel-vlucht

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, in het geval van huurprijsregelgeving), verhuurders van verblijfsruimte voor arbeidsmigranten en verhuurbemiddelaars. De wet introduceert verschillende instrumenten. Een deel hiervan is verplicht en een 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 negen 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 (1) en intimidatie (2). Verder maken een begrenzing van de waarborgsom (3), een schriftelijkheidsvereiste (4), een informatie(verstrekkings)plicht (5), het tegengaan van oneigenlijk gebruik van servicekosten (6), een verbod op het vragen van dubbele bemiddelingskosten door verhuurbemiddelaars (7), een maximale huurprijs (8) en huurprijsverhogingspercentage (9) deel uit van de algemene regels. De gemeente moet deze algemene regels voor goed verhuurderschap handhaven ten aanzien van private verhuurders en gedeeltelijk bij woningcorporaties.
2. In elke gemeente moet het college van burgemeester en wethouders een laagdrempelig meldpunt hebben ingericht. Hier kunnen meldingen of ‘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 vergunningplichtvergunningplicht 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 vergunningplichtvergunningplicht **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 To-do lists

3.3.1 To-do list voor de Wet goed verhuurderschap

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? N.B. het hebben van een meld-punt is sinds 1 januari 2024 verplicht.
	Opstellen werkprocessen en interne afspraken voor behande-ling meldingen.	

Onderwerp	Actie	Toelichting
Meldpunt	Afstemmen en afspraken maken met andere direct betrokkenen buiten de gemeentelijke organisatie.	Zoals een huurteam (indien in een gemeenteaanwezig), een gemeentelijke antidiscriminatievoorziening, de woningcorporatie(s), Het 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 managementinformatie).	Aansluiting zoeken bij bestaande gemeentelijke meldsystemen verdient aanbeveling.
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 inbeheername	(Desgewenst) Organisatorisch onderbrengen van deze taak.	Zelf doen, samen met anderen 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.	

Onderwerp	Actie	Toelichting
Communicatie	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'.	Bijvoorbeeld: aan de hand van 'best practices' aangeven wanneer in ieder geval sprake is van goed verhuurderschap en discriminatie. Hierbij kan gebruik worden gemaakt van communicatiemiddelen die in opdracht van het ministerie van BZK zijn opgesteld.

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

Onderwerp	Actie	Toelichting
Vergunningplicht	Keuze maken of een vergunningsstelsel noodzakelijk is.	
	Beschrijf de aanleiding, onderbouw de noodzaak en geschiktheid van de in te voeren vergunningplichtvergunningplicht(en). Bepaal de reikwijdte van de vergunningplichtvergunningplicht(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 organisatie.
	In de begroting opnemen van de uitvoeringskosten.	
	Aanpassen van de legesverordening.	
	Verlenen van de benodigde mandaten.	

Onderwerp	Actie	Toelichting
Communicatie	Inrichten informatievoorziening op gemeentelijke website.	
	Brede publiekscampagne.	Voor specifiek bekendmaken invoeren vergunningplichtvergunningplicht.

De Wet goed verhuurderschap is op 1 juli 2023 in werking getreden. Gemeenten kunnen sinds 1 juli 2023 een vergunningplicht invoeren. De gemeentelijke verplichting tot het inrichten van het meldpunt trad op 1 januari 2024 in werking. Op 1 juli 2024 is de Wet betaalbare huur in werking getreden, op grond waarvan gemeenten per 1 januari 2025 meer taken hebben in het kader van de Wet goed verhuurderschap.

3.3.3 To do list voor de Wet betaalbare huur

Let op!: De handreiking betreft hier alleen de aanpassingen die uit de Wet betaalbare huur voortvloeien in het kader van de gemeentelijke taken rond goed verhuurderschap. De Wet betaalbare huur heeft daarnaast een bredere indirecte doorwerking in het gemeentelijke beleid. Het gaat dan om de gevolgen van de uitbreiding van het gereguleerde huursegment, de modernisering en het dwingend maken van het woningwaarderingsstelsel, maximalisering van de huurprijsstijging en regels voor de sturing op toewijzingen van woningen aan middeninkomens in de huisvestingsverordening. Die aanpassingen komen hier echter niet aan de orde. Meer informatie hierover is wel te vinden in het informatieblad op de website van de VNG.

Onderwerp	Actie	Toelichting
Toezicht en handhaving	Organisatorisch onderbrengen van toezicht en handhaving maximale huurprijs en huurverhogingspercentage, inclusief wijze van afstemming met Huurcommissie.	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.
Communicatie	Inrichten informatievoorziening op gemeentelijke website.	
	Keuze: wel of geen algemene voorlichting aan verhuurders over het dwingend maken van het WWS en de servicekosten.	

Onderwerp	Actie	Toelichting
	Brede publiekscampagne.	Voor bekendmaken maximalisatie huurprijs- en verhoging. Ook verschil tussen het gemeentelijke meldpunt en de Huurcommissie verduidelijken. Op Wet betaalbare huur | Home | Volkshuisvesting Nederland is een Toolkit beschikbaar voor gemeenten om inwoners te informeren over de wet.

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 het vragen van te hoge huren, 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 de Wet goed verhuurderschap tot stand gebracht en per 1 januari 2025 worden de taken van gemeenten uitgebreid met de handhaving van de Wet betaalbare huur.

4.1 Waarom de Wet goed verhuurderschap?

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 de heer Roemer, in november 2020 haar tweede adviesrapport. Dit rapport zette de schijnwerper op de huisvestingspraktijk van arbeidsmigranten 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 werden opgenomen. Allereerst de bevoegdheid tot het invoeren van een verhuurvergunning. Verder maakte 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 werd ook opgenomen dat de huurovereenkomst naast schriftelijk ook separaat van de arbeidsovereenkomst dient te worden vastgelegd.

4.1.1 1 juli 2024: Wet betaalbare huur

De positie van huurders met een laag en middeninkomen op de huurmarkt is kwetsbaar. Volgens het onderzoek WoON2021 wordt circa 50 procent van de private huurwoningen tot 145 punten te duur verhuurd, met gemiddeld € 150 per maand boven het maximum van het woningwaarderingsstelsel (WWS). Verder blijken veel huurders niet naar de Huurcommissie te stappen.

De Wet betaalbare huur introduceert daarom een landelijke, dwingende norm met betrekking tot maximale huurprijzen, waaraan verhuurders van gereguleerde huurwoningen zich moeten houden. Om deze landelijke norm in te voeren is via de Wet betaalbare huur de Wet goed verhuurderschap gewijzigd. De Wet goed verhuurderschap bevat reeds landelijke regels die een (basis)norm introduceren ten aanzien van het gedrag dat een goed verhuurder betaamt. Daarnaast bevat deze wet de mogelijkheid voor gemeenten om via vergunningen specifieke aanvullende voorwaarden te stellen aan het gedrag van verhuurders, zo ook het maximaliseren van de huurprijs van sociale huurwoningen aan het WWS.

Met de Wet betaalbare huur gaat het een stap verder. De Rijksoverheid hevelt het respecteren van de maximale huurprijzen over van de mogelijke vergunningsvoorwaarden naar de algemene regels waar elke gemeente op grond van de Wet goed verhuurderschap op moet toezien. De wet reguleert ook het middenhuursegment, waardoor het WWS ook voor dit segment dwingend wordt.

Met deze wijziging zijn de maximale huurprijzen volgens het WWS voor zelfstandige (WWSZ) en onzelfstandige (WWSO) eenheden in het gereguleerde segment landelijk de norm en is handhaving op overtredingen van deze norm een taak voor elke gemeente. Het vragen van een huurprijs die de maximale grens van het WWS voor de betreffende gereguleerde woonruimte overstijgt, is daarmee verboden en gemeenten kunnen boetes opleggen als dit verbod wordt overtreden. In het verlengde hiervan hebben gemeenten ook een toezichthoudende taak met betrekking tot het jaarlijkse maximale huurverhogingspercentage. Ook het vragen van een te hoge huurverhoging is verboden.

Een puntentelling op basis van het WWS(O) is vanaf 1 januari 2025 op basis van de Wet betaalbare huur bij aanvang van de huurovereenkomst verplicht. Dit om de huurders en verhuurders transparantie te bieden en de uitvoeringslasten voor gemeenten te beperken.

4.2 Welke sturingsmogelijkheden waren er al?

Er bestonden voor 1 juli 2023 een aantal wettelijke instrumenten waarmee de rijksoverheid en de gemeente sturen 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.

4.2.1 Huur(prijs)bescherming

Huurders hebben meestal huurbescherming, waardoor de verhuurder de huurovereenkomst niet zomaar kan beëindigen. Verder geldt er huurprijsbescherming, waardoor huurders van woonruimten 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 het onderhoud en de 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 leverde in de praktijk een hybride systeem op: het WWS was wel afdwingbaar (voor gereguleerde huurovereenkomsten), maar niet dwingend. Dit is veranderd met de Wet betaalbare huur, waardoor er nu sprake is van een verbod op te duur verhuren.

4.2.2 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] Met de Wet goed verhuurderschap is het voor gemeenten mogelijk om publiekrechtelijk op te treden tegen intimidatie en discriminatie door verhuurders en/of verhuurbemiddelaars.

4.2.3 Handhaving op Besluit bouwwerken leefomgeving

Onder goed verhuurderschap valt het goed onderhouden van een woning. Op basis van de Omgevingswet zijn er in het Besluit bouwwerken leefomgeving (voorheen: Bouwbesluit) 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 omgevingsplan

Op basis van de Omgevingswet en het Besluit kwaliteit leefomgeving (voor 1 januari 2023 Wet ruimtelijke ordening) zijn in het kader van een goede ruimtelijke ordening in het omgevingsplan de bestemmingen van gronden en de daarop gelegen bouwwerken vastgelegd. Het gaat daarbij vaak om maximale bouwhoogte, maximale bouwoppervlakte of bebouwingspercentage. Maar omgevingsplannen kunnen ook regels over splitsing of verkamering (omzetting) bevatten.

De gemeentelijke huisvestingsverordening

De Huisvestingswet 2014 biedt mogelijkheden om in de huisvestingsverordening regels te stellen aan woonruimteverdeling en wijzigingen in de bestaande woonruimtevoorraad tegen te gaan. Het is voor gemeenten mogelijk om het onttrekken (sloop en tweede woningen), samenvoegen, omzetten, woningvorming en splitsen van woningen vergunningplichtig te maken. Ook kunnen gemeenten in de huisvestingsverordening gebieden aanwijzen waarin het verhuren van een gekochte woning vergunningplichtig is (de opkoopbescherming). Daarnaast kunnen gemeenten in de huisvestingsverordening regels opnemen over de regulering van toeristische verhuur van woonruimte.

De huisvesting van arbeidsmigranten

Gemeenten hadden voor de komst van de Wet goed verhuurderschap geen specifieke instrumenten met betrekking tot de huisvesting van arbeidsmigranten. De Wet goed verhuurderschap heeft daar verandering in gebracht en draagt daardoor bij aan het bevorderen van verantwoordelijk verhuurgedrag in de huisvesting van arbeidsmigranten en het realiseren van een beter voorzieningenniveau. Deze voorzieningen worden niet via de Omgevingswet en Besluit bouwwerken leefomgeving geëist, maar zijn wel essentieel voor het welzijn van arbeidsmigranten. Daarnaast worden het omgevingsplan en de handhaving van de regels uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (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 Omgevingswet of het Besluit bouwwerken leefomgeving.

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.

5
Algemene regels en meldpunt, in detail

5.1 Begrippenkader

Bij de toepassing van de Wet goed verhuurderschap en de Wet betaalbare huur zijn enkele begrippen leidend. Hieronder worden de belangrijkste uitgelicht.

5.1.1 Woon- en verblijfsruimte

De regels van de Wet goed verhuurderschap (hierna: de algemene regels) zijn van toepassing op elke situatie waarin woonruimte of verblijfsruimte verhuurd wordt. Ze stellen eisen aan het gedrag van verhuurders (inclusief onderverhuurders), verhuurbemiddelaars, de woningcorporaties (én hun dochterondernemingen). Voor arbeidsmigranten gelden aanvullende regels, zie paragraaf 5.2 en 5.3.

*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 Omgevingswet 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 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). Onder EU-onderdanen vallen ook (niet EU-)partners van EU-ingezetenen.

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 verblijven zich kunnen inschrijven in het RNI. Na die tijd volgt inschrijving in de Basisregistratie Personen (BRP). Er kunnen dus ook arbeidsmigranten 'gevonden' worden in de BRP.

5.1.2 Zelfstandig of onzelfstandig

In een zelfstandige woning woont maximaal één duurzaam gemeenschappelijk huishouden. Er is doorgaans sprake van een duurzaam gemeenschappelijk huishouden indien sprake is van een koppel met een relatie of een gezin. In dit geval is geen sprake van kamerverhuur en wordt dus een zelfstandige woonruimte verhuurd. Daarnaast kan het voorkomen dat – ook al vormen huurders geen gezin of hebben zij geen affectieve relatie – toch sprake is van een duurzaam gemeenschappelijk huishouden. Hier zal echter slechts bij uitzondering sprake van zijn, zoals bij een duurzame woongroep. Bij woningdelers niet zijnde één huishouden, zoals studenten, is sprake van onzelfstandige verhuur.

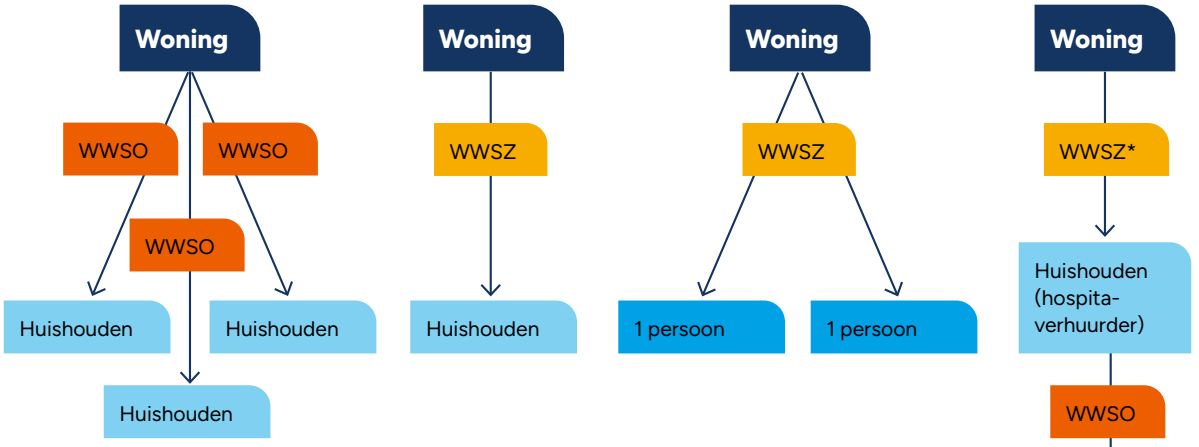
De definitie van een zelfstandige woning is verduidelijkt met het oog op het bieden van duidelijkheid over welke huurprijsbescherming van toepassing is op kamerhuurders. De afgelopen jaren hebben verhuurders veelal gebruik gemaakt van groepscontracten om feitelijke kamerverhuur volgens het WWS-zelfstandig (WWS) te beprijzen. Dit is onwenselijk omdat kamerhuurders een huurprijs op grond van het WWS-onzelfstandig (WWSO) dienen te hebben. Deze kamerverhuurders genieten dan altijd huurprijsbescherming: het contract kan niet geliberaliseerd worden.

De verduidelijking van de definitie behelst dat indien een woonruimte door meer dan twee huurders wordt bewoond die geen duurzaam gemeenschappelijke huishouding voeren, er sprake is van een onzelfstandige woonruimte. De huurprijs daarvoor moet via het WWSO worden bepaald. Dit is in lijn met de jurisprudentie van de Huurcommissie en rechter, waarin gekeken wordt naar de feitelijke verhuursituatie. Indien sprake is van verkapte kamerverhuur is het WWSO van toepassing, ongeacht een eventueel groepscontract. Met de aanscherping van de definitie wordt aangesloten bij de definitie van een zelfstandige woonruimte zoals die is gebaseerd op de Huisvestingswet 2014.

Hospitaverhuur wordt uitgezonderd van de aangescherpte WWS-definitie van een zelfstandige woning. Om te voorkomen dat hospitaverhuur in de tussentijd de nieuwe omzeiling van het WWSO wordt, worden wel bepaalde voorwaarden toegevoegd gebaseerd op staand gemeentelijk beleid rondom hospitaverhuur.
Gemeentelijk beleid rond hospitaverhuur wordt al jaren toegepast om misbruik van hospitaregelingen tegen te gaan. De hieronder beschreven voorwaarden vloeien dus voort uit de gemeentelijke uitvoeringspraktijk.

1. Het (duurzaam gemeenschappelijk) huishouden van de hoofdhuurder (de hospita) moet tenminste twee jaar zelfstandig de huurwoning hebben bewoond.
2. De (hospita-)onderhuurder betreft maximaal één (duurzaam gemeenschappelijk) huishouden.
3. De (hospita-)onderhuurder mag alleen een huurovereenkomst hebben met de hoofdhuurder (de hospita) van de woning (niet met de hoofdverhuurder/eigenaar van de woning).

Hieronder wordt het schematisch weergegeven waarbij WWSO, in het oranje, onzelfstandig is en WWSZ, in het geel, zelfstandig is.



* Mits:
- Hospitaverhuurder 1/2 jaar in woning woont
- Maximaal aan 1 huishouden
- Geen huurcontract tussen hoofdverhuurder en hospitahuurder.

Aard van korte duur
In het bijzonder bij de huisvesting van arbeidsmigranten en (internationale) studenten komt het in de praktijk geregeld voor dat verhuurders hun huurovereenkomst trachten onder te brengen bij artikel 7: 232, tweede lid, van het BW, betreffende een huur **"welke een gebruik van woonruimte betreft dat naar zijn aard slechts van korte duur is"**. In de praktijk wordt vaak gesproken over 'short stay', dit begrip is echter geen onderdeel van de huurwetgeving. De bepaling met betrekking tot huur **"welke een gebruik van woonruimte**

betreft dat naar zijn aard slechts van korte duur is" is door de wetgever slechts bedoeld voor die **"gevallen waarin voor iedereen duidelijk is dat er geen sprake kan en mag zijn van een beroep op huur(prijs)bescherming"** en moet worden gezien als een uitzonderingsbepaling van een heel beperkte betekenis, die zeer restrictief moet worden opgevat. Door een beroep te doen op de bepaling menen verhuurders niet gehouden te zijn aan de huurbescherming en de huurprijsbescherming. Dit is discutabel, maar een huurder durft/kan hier niet altijd tegen in het verweer te komen of weet überhaupt niet wat zijn/haar daadwerkelijke rechtspositie is.

Er zijn geen duidelijke feitelijke criteria voorhanden en de situatie zal per geval beoordeeld moeten worden. Gelet moet worden op de aard van het gebruik van de woning alsmede op hetgeen partijen omtrent de duur van het gebruik voor ogen heeft gestaan.

Gemeenten beoordelen in het kader van het nemen van een handhavingsbesluit of de Wet goed verhuurderschap met de daarin opgenomen huur(prijs)bescherming van toepassing is. Zij beoordelen daarmee impliciet (als voorvraag) of er daadwerkelijk sprake is van gebruik dat naar zijn aard van korte duur is. Bij het beantwoorden van deze voorvraag moet de gemeente zich ten eerste bewust zijn van het restrictieve karakter van de bepaling. Uit de jurisprudentie blijkt dat noch de tijdelijkheid van het verblijf of de arbeidsrelatie, noch de vraag of - in het geval van arbeidsmigranten, zij elders (in hun land van herkomst) een (eerste) woning hebben - hierbij bepalend is. Ook het gegeven dat een verhuurder in de huurovereenkomst heeft geëxpliciteerd dat het een overeenkomst betreft die 'naar zijn aard van korte duur is', geeft geen uitsluitsel of daadwerkelijk voor huurder en verhuurder duidelijk is dat er geen sprake kan zijn van een beroep op de huur(prijs)scherming. Aanvullend hierop is in het omgevingsplan bepaald of verhuren met een aard van korte duur mogelijk is.

Verder heeft een huurovereenkomst waarbij het gebruik naar zijn aard van korte duur is, ook andere verplichtingen voor de verhuurder dan een reguliere huurovereenkomst. De verhuurder moet bijvoorbeeld btw of, indien van toepassing, toeristenbelasting afstaan. Als de verhuurder dergelijke belastingen niet betaalt , zou dit kunnen onderschrijven dat van 'naar zijn aard van korte duur' geen sprake is.

5.2 Inhoud van de algemene regels

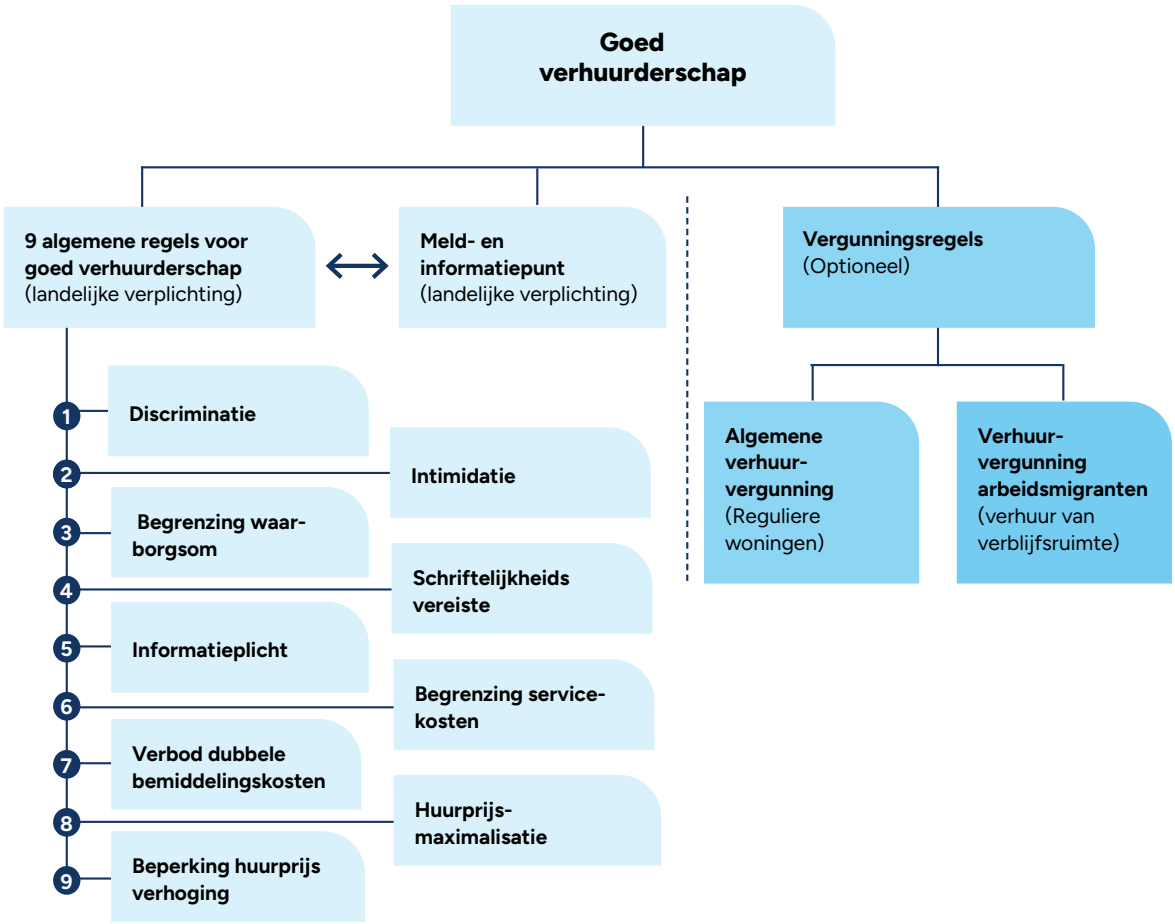
In de algemene regels van artikel 2 van de wet heeft de wetgever beschreven wat onder goed verhuurderschap wordt verstaan. Negen elementen staan daarbij centraal. Die elementen worden hieronder opgesomd en vervolgens toegelicht:

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 terechtkan bij zaken die het gehuurde betreffen;
- de contactgegevens van het meldpunt van de gemeente waarin het gehuurde is gelegen;[2]
- 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; en
- een puntentelling conform het WWS(O) met de daarbij horende huurprijs.

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;
8. het WWS(O) wordt dwingend voor het 'laag- en middensegment'. Het is dus verboden een gereguleerde woonruimte te verhuren met een huurprijs die hoger is dan het WWS(O) toestaat;
9. het is verboden een huurverhoging toe te passen die het maximaal toegestane huurverhogingspercentage overschrijdt.

5.2.1 Samenvattend



2 Ook het goed onderhouden van een woning is goed verhuurderschap. Gemeenten hebben echter op basis van de Omgevingswet al handhavingsmogelijkheden op dit vlak (zie paragraaf 3.3). 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[3]; 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.

De rechten van huurders en de plichten van verhuurders (en verhuurbemiddelaars) op dit gebied worden uitgelegd in een door het ministerie gemaakte brochure in het kader van de bewustwordingscampagne 'Wijs discriminatie de deur'.

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 discriminatie.nl, de website van de Nederlandse antidiscriminatievoorzieningen.

Ad 2) Intimidatie
Verhuurders en verhuurbemiddelaars 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 moeten kunnen indienen.

Onder intimidatie wordt verstaan: iemand die door lichamelijk of psychisch geweld, bedreiging met geweld of een feitelijkheid wordt gedwongen om iets te doen, niet te doen of te dulden. Bij intimidatie kan worden gedacht aan het toepassen van of dreigen met verbaal, psychisch, fysiek of seksueel geweld. Binnen de verhuurrelatie kan intimidatie ook de vorm hebben van het dreigen met of daadwerkelijk:

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

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

Bovenstaande voorbeelden dienen altijd in een bredere context beoordeeld te worden. Wanneer sprake is van een op zichzelf staand feit of een (juridisch) conflict/verschil van mening, hoeft niet automatisch sprake te zijn van intimidatie. Er moet bijvoorbeeld sprake zijn van kwade wil en het toepassen van dwang om iets te bewerkstelligen wat eigenlijk juridisch gezien niet mag, zoals het achterhouden van de 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 het dreigen met het niet verlengen van een tijdelijke huurovereenkomsten, het zonder toestemming binnentreden van de woning en het dreigen met het uit huis zetten van de huurders teneinde iets bij de huurder te bewerkstelligen wat eigenlijk juridisch gezien niet mag. Ook bij deze voorbeelden geldt wederom dat het in een bredere context beoordeeld moet worden en dat hoor- en wederhoor moet worden toegepast.

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 5.5.

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.

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
Voor de inwerkingtreding van de Wet goed verhuurderschap waren er geen wettelijke regels over de hoogte van de waarborgsom. Vanuit het oogpunt van de bescherming van de huurder is dit daarom middels een amendement 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 heeft in dit kader ook een nieuw artikel gekregen, 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 huurovereenkomsten afgesloten na 1 juli 2023.

In de bepaling van het Burgerlijk Wetboek is 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 bepaling in het Burgerlijk Wetboek is ook duidelijkheid gecreëerd 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 de huurder. 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 voor de gemeenten om te handhaven op het niet terugbetalen van de waarborgsom aan de voormalige huurder. Daarvoor zal de voormalige huurder een gerechtelijke procedure bij de kantonrechter moeten starten.

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 zijn afgesloten na 1 juli 2023.

Het opnemen van het schriftelijkheidsvereiste in de algemene regels heeft niet geleid 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. Verhuurders proberen dan de overeenkomst anders te noemen of de inhoud zodanig vorm te geven dat het lijkt alsof er geen sprake is van een huurovereenkomst. Zodra aan de twee wettelijke eisen van artikel 7:201 BW is voldaan, is er echter wel degelijk sprake van een huurovereenkomst, ondanks de titel die aan de overeenkomst is gegeven.

Ad 5) Informatieverstrekkingsplicht
Verhuurders en verhuurbemiddelaars zijn verplicht om huurders schriftelijk over een aantal zaken te informeren.

Het gaat hierbij 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. In de **Regeling goed verhuurderschap** is dit onderdeel verder uitgewerkt[4] Daarin is bepaald dat de verhuurder de huurder informeert over:
  - de verplichting van de huurder om het gehuurde te gebruiken conform de huurovereenkomst, en de gevolgen indien het gehuurde voor andere doeleinden wordt gebruikt;
  - het feit dat de verhuurder uitsluitend met toestemming van de huurder het gehuurde mag betreden, tenzij er sprake is van een uitzonderingssituatie (dringende noodsituatie, dringende werkzaamheden, renovatie, zaak ten behoeve van naburig erf, bezichtiging);
  - de verschillende soorten huurovereenkomsten met de betreffende huur- en huurprijsbescherming, de mogelijkheden tot jaarlijkse huurverhoging en de wijze waarop de huurder de huurprijs op basis van het woningwaarderingsstelsel kan berekenen of een verwijzing naar een website waar een dergelijk overzicht geboden wordt en een huurprijscheck kan worden uitgevoerd;
  - de mogelijkheid voor de huurder om zich te wenden tot de verhuurder in het geval van gebreken aan het gehuurde, tenzij er sprake is van kleine herstellingen die de huurder zelf dient te herstellen, en een overzicht van wat onder kleine herstellingen kan worden verstaan of een verwijzing naar een website met een dergelijk overzicht; en
  - een overzicht van de onderwerpen waarvoor de huurder zich kan wenden tot de Huurcommissie of tot de kantonrechter of een verwijzing naar een website met een dergelijk overzicht.
- 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;
- de contactgegevens van een contactpunt waar een huurder terecht kan in het geval van

4 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.

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; en

- bij het aangaan van een huurcontract een puntentelling conform het WWS(O) met de daarbij horende huurprijs. Als er een prijsopslag geldt, zoals de prijsopslag voor monumenten of een nieuwbouwopslag, wordt deze ook vermeld waarbij de verhuurder tevens dient aan te tonen aan de huurder dat de woning voldoet aan de gestelde eisen van de betreffende prijsopslag die de verhuurder wil toepassen. Hiervoor kan de huurprijscheck van de Huurcommissie worden gebruikt.

De informatieverstrekkingsplicht ten aanzien van de puntentelling, geldt enkel voor huurovereenkomsten die na inwerkingtreding van de Wet betaalbare huur zijn afgesloten (1 juli 2024). Het is immers zeer lastig om van een woning die al een geruime tijd gehuurd wordt vast te stellen wat de puntentelling bij aanvang geweest is. Ook toegelaten instellingen (woningcorporaties) dienen voortaan bij aanvang van de huurovereenkomst de puntentelling conform het WWS(O) bij te voegen.

Ad 6) Servicekosten
Verhuurders brengen geen servicekosten in rekening, anders dan opgenomen in de artikelen 259 en 261 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek. Huurders kunnen naar de Huurcommissie stappen als ze hun servicekosten omlaag gebracht willen hebben, bijvoorbeeld als er zaken in rekening worden gebracht die niet onder de servicekosten vallen. Dit kan sinds 1 juli 2024 voor zowel gereguleerde als niet-gereguleerde huurcontracten.

Een aanpassing van het **Besluit Servicekosten** volgt op een later moment, streefdatum is op moment van schrijven 1 januari 2025. Het Besluit zal zorgen voor een limitatieve lijst van zaken die tot de servicekosten mogen worden gerekend. Daaruit wordt bijvoorbeeld duidelijk dat het gebruik van een deelauto niet tot de servicekosten mag worden gerekend. Het Besluit zorgt ook voor verdere verduidelijking tussen de rol van de Huurcommissie en de gemeente, en heeft als voornaamste doel het stelsel eenvoudiger te maken (ook voor gemeenten). Het Besluit is nog niet vastgesteld, houd hiervoor www.volkshuisvestingnederland.nl en Huurcommissie in de gaten.

Ad 7) Dubbele bemiddelingskosten
Specifiek voor verhuurbemiddelaars geldt het verbod op het rekenen van dubbele bemiddelingskosten. Dit betekent dat de verhuurder niet zowel bij de verhuurder als bij de huurder bemiddelingskosten in rekening mag brengen. Als een verhuurbemiddelaar reeds voor een verhuurder werkt, brengt de bemiddelaar dus enkel bij de verhuurder bemiddelingskosten in rekening. De verhuurbemiddelaar mag deze kosten niet ook nog eens aan de huurder vragen. Deze kosten heten ook wel administratie-, contract- of makelaarskosten.

Ad 8) Huurprijsmaximalisatie
Het is met ingang van de Wet betaalbare huur verboden om woonruimte tot en met 186 WWS-punten (€ 1.157,95, prijspeil juli 2024) te verhuren voor een bedrag dat hoger is dan op basis van het puntentotaal gerekend mag worden. Hierdoor krijgen ook huurders van het middensegment toegang tot de Huurcommissie om hun huurprijs te laten toetsen aan het WWS. De maximale lage huurgrens en middenhuurgrens worden jaarlijks per 1 januari geïndexeerd met de inflatie over de periode juli tot juli van het voorafgaande jaar.

De huurprijsmaximalisatie zal direct met inwerkingtreding van de wet gelden voor woningen die qua punten en feitelijke huurprijs onder laagsegment (sociale huur) vallen. Voor woningen die voor inwerkingtreding van de wet volgens het WWS al gereguleerd zouden moeten zijn, maar een feitelijke huurprijs hebben boven de grens voor het laagsegment, geldt dat de huurprijswijziging maximaal één jaar na inwerkingtreding van de wet doorgevoerd dient te zijn. Bij huurovereenkomsten die voor inwerkingtreding van de

wet een huurprijs en puntentelling hebben die hoger is dan geldt voor het laagsegment, geldt dat de huurprijsmaximalisatie pas dwingend wordt bij het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst.

De huurprijsmaximalisatie zal ook gaan gelden voor onzelfstandige woningen, hiervoor wordt gebruik gemaakt van het WWS-onzelfstandig (WWSO). Het WWS en het WWSO zijn gemoderniseerd en de wijzigingen zijn gelijktijdig met de Wet betaalbare huur in werking getreden.

De uitleg bij de wet zegt duidelijk dat aanpassing aan de regels door bestuursrechtelijke handhaving mogelijk is, maar dat dit niet betekent dat huurovereenkomsten die daarmee in strijd zijn, (deels) nietig worden.

Ad 9) Beperking huurprijsverhoging
Met de inwerkingtreding van de Wet betaalbare huur is het verhuurders, toegelaten instellingen en dochtermaatschappijen verboden een huurverhoging toe te passen die het maximaal toegestane huurverhogingspercentage overschrijdt.

De maximale huurverhoging is vastgelegd in een ministeriële regeling bij of krachtens artikel 10, tweede lid van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte. Tot en met 2029 geldt ook voor ongereguleerde huurwoningen een beperking van de huurverhoging vanwege de Wet maximering huurprijsverhoging geliberaliseerde huurovereenkomsten. Per woningsegment geldt een ander percentage waarbij de huurprijs verhoogd kan worden. Zie voor de actuele percentages de website van de Rijksoverheid, deze zijn onder andere te raadplegen via de MG-circulaires.

De jaarlijkse huurprijsstijging in het gereguleerde segment kan er niet toe leiden dat de huurprijs hoger wordt dan de maximale huurprijs die volgt uit het WWS(O), in dat geval kan de huur tot maximaal het toegestane WWS-bedrag verhoogd worden.

5.3 Algemene regels arbeidsmigranten

De Wet goed verhuurderschap moet bijdragen aan verantwoordelijk verhuurgedrag in de huisvesting van arbeidsmigranten en eerlijke huurprijzen.

Twee van de in de Wet goed verhuurderschap 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 zijn afgesloten **na 1 juli 2023**.
- 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. Deze informatie moet op het moment van het aangaan van de huurovereenkomst verstrekt worden.
  De huurovereenkomst zelf is van deze verplichting uitgezonderd, omdat de Nederlandse taal de taal is in het bestuurlijk- en het rechtsverkeer.

Voor een verdere bescherming van arbeidsmigranten voorziet de Wet goed

verhuurderschap in de bevoegdheid voor de gemeenteraad om een vergunning voor de verhuur van verblijfsruimte aan arbeidsmigranten te introduceren.

5.3.1 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.

Voor de communicatie kan gebruik worden gemaakt van de communicatiemiddelen die in opdracht van het Ministerie van BZK zijn opgesteld voor gemeenten en brancheorganisaties. Hiermee kunnen zij huurders, verhuurders en hun achterban informeren over de Wet goed verhuurderschap. Gemeenten kunnen met de middelen uit de toolkit ook extra aandacht geven aan hun meldpunt goed verhuurderschap. Speciaal voor arbeidsmigranten is een aantal communicatiemiddelen beschikbaar gesteld in zes talen (Nederlands, Engels, Bulgaars, Pools, Spaans en Roemeens). Op www.rijksoverheid.nl is algemene informatie voor huurders en verhuurders op een toegankelijke manier ontsloten en is een uitleg van de wettelijke instrumenten gegeven. Voor de professionele partijen is via www.volkshuisvestingnederland.nl inzichtelijk gemaakt wat de Wet goed verhuurderschap voor hen betekent.

5.4 Meldpunt

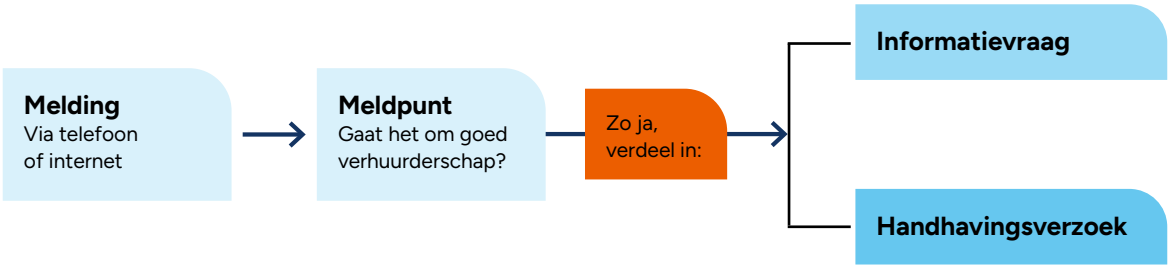
Bij het door het college van burgemeester en wethouders ingestelde meldpunt kunnen huurders (inclusief arbeidsmigranten), woningzoekenden, omwonenden en anderen terecht met signalen en klachten over ongewenst gedrag van verhuurders of verhuurbemiddelaars. Daarmee vormt het meldpunt een belangrijke basis 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 5.2), de Huurcommissie, de (klachtencommissie van de) woningcorporatie, Het Juridisch Loket[5] of rechtswinkel. Gemeenten moesten dit meldpunt uiterlijk 1 januari 2024 ingericht hebben. Aandachtpunt hierbij is dat gemeenten rekening mee moeten houden met de gevoeligheid van persoonsgegevens en indien deze verstrekt worden aan derden dit in veel gevallen alleen kan met instemming van de huurder.

5.4.1 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:

5 Het Juridisch Loket is er voor rechtzoekenden uit elke gemeente met een inkomen onder de WRB-grens (zie tevens https://www.juridischloket.nl/hoe-we-werken)

Figuur: Opvolging melding



Uit de praktijk: Een melding is al snel een handhavingsverzoek
Enkel een belanghebbende kan een handhavingsverzoek indienen. Het verzoek dient altijd voldoende concreet te zijn. 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 niet expliciet vraagt of het een handhavingsverzoek betreft, blijkt 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; dat wil zeggen binnen een redelijke termijn die in ieder geval niet langer is dan acht weken).

5.4.2 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 5.2) en de Huurcommissie.

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 dan namelijk niet mogelijk om extra informatie op te vragen. Het is belangrijk dat het meldpunt de melder hierover informeert.

Het meldpunt heeft als gevolg van de Wet vaste huurcontracten per 1 juli 2024 een aanvullende taak. Indien een verhuurder in het kader van artikel BW 7:274, lid 1 onder h

(tijdelijke verhuring op basis van 'proefhokken') de woning wil verkopen, moet de verhuurder een melding bij het gemeentelijk meldpunt goed verhuurderschap doen. Dit gebeurt bij beëindiging van de huurovereenkomst. Het is een verhuurder slechts eenmalig toegestaan gebruik te maken van deze bepaling. Het meldpunt moet bijhouden of er door de verhuurder al eerder een melding is gedaan op artikel BW 7:274, lid 1 onder h. De gemeente heeft hier een handhavingstaak op grond van de in de algemene regels opgenomen informatieverstrekkingsplicht. De verhuurder moet de huurder informeren dat het contract tijdelijk is, of dat hij eerder het contract beëindigd heeft op grond van de bewuste bepaling.
Indien een verhuurder voor de tweede keer een melding doet voor tijdelijke verhuur, is het aan de gemeente om de huidige huurder te attenderen op hun huurrecht; de verhuurder heeft dan namelijk geen geldige reden de huurovereenkomst te beëindigen. Ook kan de huurder bij de gemeente informeren of er eerder een melding is gedaan.

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 structuur op grond van de verplichte onderdelen van de Wet goed verhuurderschap, 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 verwachtingsmanagement. Het organiseren van een zo efficiënt 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 uitvoering van de Wet goed verhuurderschap zoveel als mogelijk bij aan.
- Denk 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 5.2. 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 regels 'goed verhuurderschap'. Voor de communicatie kan gebruik worden gemaakt van de hiervoor genoemde communicatiemiddelen die in opdracht van het ministerie van BZK zijn opgesteld voor gemeenten en brancheorganisaties.

Verwerking persoonsgegevens

Bij het meldpunt worden persoonsgegevens verwerkt. Het college is daarvoor de verwerkings- verantwoordelijke. 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).[6]

Daarnaast worden mogelijk ook bijzondere persoonsgegevens verwerkt, met name in het geval 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.[7]

In het **Besluit goed verhuurderschap** zijn 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.

6 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.

7 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".

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 ten aanzien van private verhuurders en gedeeltelijk bij woningcorporaties (in het geval van huurprijsbescherming). 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;
- aan de hand 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 (proactieve) controles worden uitgevoerd (zie paragraaf 5.5.2).

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.

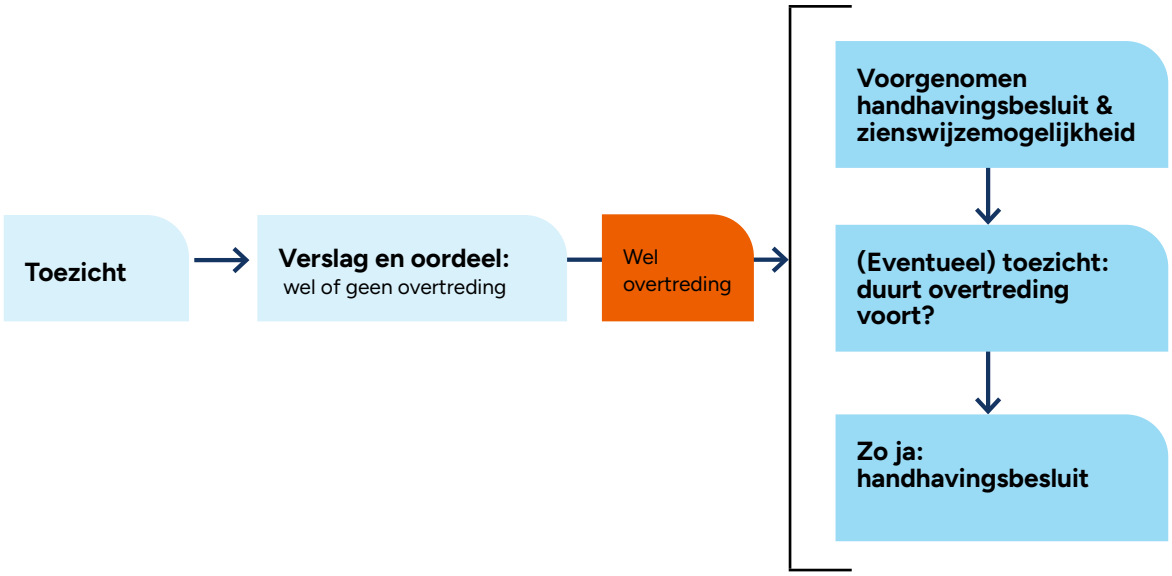
Als de toezichthouder een overtreding constateert, kan het college handhavend optreden. De toezichthouder dient de overtreding vast te leggen in een toezichtsverslag. Hoe dat precies gebeurt, hangt af van het type overtreding en de wijze waarop de toezichthouder de overtreding constateert. In ieder geval 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 voor de handhaving over het klassieke bestuursrechtelijke instrumentarium van waarschuwing, bestuursdwang of last onder dwangsom, en

bestuurlijke boete. De Wet goed verhuurderschap heeft hier als ultimum remedium in de zogenoemde escalatieladder de inbeheername aan toegevoegd. Zie verder hieronder.

Zie voor een uitgebreid overzicht het handhavingsprotocol op de website van de VNG. Schematisch ziet de opvolging van een overtreding er als volgt uit:

Figuur: Opvolging overtreding



5.5.2 Proactief toezicht

Gemeenten mogen eigen initiatief nemen in de handhaving. Het is daarbij aan de gemeente zelf hoe zij hun inwoners willen bereiken. Onder andere huis aan huis aanbellen of huurders aanschrijven behoort tot de mogelijkheden.

Bij een proactieve (steekproefsgewijze) controle op de naleving van de algemene regels van goed verhuurderschap kan de toezichthouder aansluiting zoeken bij de algemene regels (zie paragraaf 5.2) 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 op 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 modelhuurovereenkomsten 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 vaak 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.

Privacy en gebruik data
Met handhaving en toezicht op de regels is het belangrijk dat er rekening wordt gehouden met de geldende wet- en regelgeving op het gebied van privacy. Het is zaak de eigen privacy officer en functionaris gegevensbescherming AVG te betrekken en gezamenlijk een gedegen onderbouwde afweging te maken welk gegevensverwerking nodig is en wat daarvoor geregeld moet worden. Het is raadzaam om in ieder geval vooraf een protocol of beleidsregel te ontwikkelen; wanneer handhaven we, op welke wijze, wie wordt bij welk onderdeel betrokken en hoe ziet de informatievoorziening er dan uit.

In de praktijk: Gebruik Basis registratie personen (BRP)

De gegevens uit het BRP kunnen vergeleken worden met kadastrale gegevens om een indicatie te krijgen of een woning verhuurd wordt, dit gebruik van BRP- en kadastrale gegevens is niet per definitie uitgesloten maar dient wel onderbouwd te worden. Het college van burgemeester en wethouders kan op grond van artikel 3.8 van de Wet BRP, BRP-gegevens verstrekken aan binnengemeentelijke organen en andere overheidsorganen indien dat noodzakelijk is voor de goede vervulling van de taak. De verstrekking geldt voor de gemeente zelf, onder eigen verantwoordelijkheid en is beperkt tot de BRP-gegevens van inwoners van de gemeente. Uiteraard moet de verstrekking rechtmatig zijn conform de AVG. Gebruik van de centrale (landelijke) BRP-voorziening is in dit geval niet aan de orde.

Het is dus aan de gemeente om in dit geval te toetsen of de Wet goed verhuurderschap een taak bevat voor een binnengemeentelijk orgaan die alleen goed uit te voeren is met gebruik van BRP-gegevens. Verder geldt het AVG-beginsel dat als er een minder bezwarend alternatief beschikbaar is hiervoor moet worden gekozen. Het is aan het college van burgemeester en wethouder om een afweging te maken of het gebruik van BRP-data passend is en deze afweging te motiveren.

Let op! Niet alle huurders zullen voor handhaving openstaan. De grootste angst bij huurders is dat zij uiteindelijk hoe dan ook hun woning zullen moeten verlaten. Dit uit eigen beweging of onder ‘dwang’ van de verhuurder, ook al is dit tegen de geldende regels. Huurders moeten dan ook goed geïnformeerd worden over de gang van zaken en ook aan de verhuurder moet duidelijk gemaakt worden dat de gemeente een eventuele overtreding heeft geconstateerd, niet de huurder.

Meer informatie?

Meer informatie over handhaving in de gemeentelijke praktijk in deze VNG-Handreiking.

5.5.3 Handhaven algemene regels

Bij het handhaven en toezichthouden op de algemene regels kan het nodig zijn om expertise van buiten de gemeente in te schakelen, zoals de Huurcommissie, het huurteam, de Politie en de antidiscriminatievoorziening. Het is dan ook belangrijk dat de gemeente afspraken maakt over de rol die deze betrokkenen kunnen 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.

Discriminatie en intimidatie

Discriminatie en intimidatie zijn bijvoorbeeld 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 5.2).

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 (wel) mogelijk is, kan de ADV dit signaal 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 (ook bij andere onderwerpen) een soortgelijke rol vervullen.

Maximale huurprijs

Indien een huurder denkt dat de huurprijs hoger is dan volgens het WWS is toegestaan, kan hij zich tot zowel de Huurcommissie als de gemeente richten. De Huurcommissie en de gemeente hebben elk andere bevoegdheden op het gebied van ongewenste verhuurpraktijken. Het grootste verschil is dat de Huurcommissie geen sanctie aan een verhuurder kan opleggen (wat de gemeente wel kan) en de huurprijs niet zelf kan verlagen (wat de Huurcommissie wel kan). In de aanpak van ongewenst verhuurgedag is het daarom aan te bevelen dat huurders worden aangemoedigd om zowel naar de Huurcommissie te stappen als het gemeentelijk meldpunt te gebruiken, waardoor de huurder zowel financieel gecompenseerd kan worden, als de verhuurder een sanctie kan krijgen.

Om verkeerde verwachtingen te voorkomen is het belangrijk aan de huurder te communiceren dat het terugkrijgen van te veel betaald geld veelal beperkt terugwerkt. Vaak wordt hier een termijn van zes maanden gehanteerd. Te veel betaalde huur voor een periode langer dan zes maanden krijgt men veelal niet terug, uitzonderingen, onder andere bij tijdelijke huurovereenkomsten, daargelaten.

Indien een huurder denkt dat de huurprijs niet WWS-conform is, kunnen dus de volgende routes worden genomen:

A. Huurcommissie:

- De huurder kan zich tot de Huurcommissie wenden om de huurprijs te laten toetsen.
- De Huurcommissie voert een puntentelling van de woning uit om te bezien of de huurprijs

in overeenstemming is met de kwaliteit van de woning.
- De Huurcommissie doet een uitspraak over de redelijkheid van de huurprijs naar het juiste bedrag indien sprake is van een te hoge huurprijs. Er wordt ook uitspraak gedaan of de huurder te veel betaalde huur terugkrijgt.

B. Gemeente:
- De huurder kan zich tot de gemeente wenden via het gemeentelijk meldpunt of een andere route die de gemeente openstelt.
- Voor het vaststellen van een overtreding moet een puntentelling van de woning worden uitgevoerd. De gemeente stelt deze zelf op (volgens het beleidsboek van de Huurcommissie, zie ook www.huurprijscheck.nl) of vraagt de Huurcommissie middels een verklaring een puntentelling uit te voeren.
- De gemeente besluit om al dan niet handhavend op te treden volgens de escalatieladder. Is er sprake van een overtreding, dan dient de verhuurder de overtreding te beëindigen. Dit dient de verhuurder te doen binnen de door de gemeente gestelde begunstigingstermijn indien bijvoorbeeld een last onder dwangsom is opgelegd.

Wanneer de gemeente besluit tot het toetsen en mogelijk handhaven van de maximale huur is het aan de gemeente om een puntentelling uit te voeren conform het *Besluit huurprijzen woonruimte* **en in lijn met het beleidshandboek van de Huurcommissie**. Een aan te bevelen middel is de huurprijscheck van de Huurcommissie. 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 kunnen overwegen om zelf geen puntentelling uit te voeren, maar op grond van de onderzoekresultaten van de Huurcommissie te handhaven. Dit is mogelijk indien er bij de Huurcommissie door de huurder een verzoek tot huurprijscorrectie is ingediend (en bij de gemeente een handhavingsverzoek) en de Huurcommissie al een onderzoek uitvoert of heeft uitgevoerd. Gemeenten krijgen daarvoor ook inzicht in de bij de Huurcommissie lopende verzoekschriften. Het is aan te raden de huurder eerst naar de Huurcommissie door te verwijzen en deze uitspraak af te wachten, voordat de gemeente tot handhaving overgaat, tenzij er nadrukkelijk sprake is van een handhavingsverzoek.

Wanneer er enkel bij de gemeente een melding is gedaan en de huurder niet naar de Huurcommissie stapt, is het ook mogelijk dat de gemeente de Huurcommissie om een WWS-puntentellingverklaring vraagt. Een verklaring kost € 500 per verklaring. 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.

Dit is een afweging die gemeenten zelf moeten maken: per keer een vergoeding aan de Huurcommissie afdragen voor een verklaring of zelf de kennis en vaardigheden opbouwen binnen de eigen organisatie om een puntentelling uit te voeren. 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. Let op, er is een verschil tussen ‘verklaringen’ van de Huurcommissie en ‘uitspraken’ (zie Tabel 5.1).

Voor vragen over de toepassing van specifieke onderdelen van het WWS kan de gemeente informatie bij de Huurcommissie opvragen. Gemeenten kunnen ook kijken op de pagina van de Huurcommissie voor gemeenten en in de beleidsboeken van de Huurcommissie.

Tabel 5.1: Verschil uitspraak en verklaring Huurcommissie.

Uitspraak	Verklaring
Huurder en/of huurder kunnen een verzoek bij de Huurcommissie indienen.	De gemeente kan een verklaring bij de Huurcommissie opvragen.
De Huurcommissie doet aan hoor en wederhoor.	De Huurcommissie doet niet aan hoor en wederhoor (dat is aan gemeenten).
Een uitspraak van de Huurcommissie is bindend.	Een verklaring van de Huurcommissie is niet bindend.
Huurder en verhuurder kunnen een uitspraak van de Huurcommissie aanvechten.	De gemeente noch huurder noch verhuurder kunnen tegen een verklaring van de Huurcommissie aanvechten.
Een uitspraak van de Huurcommissie is van invloed op de huurprijs.	Een verklaring van de Huurcommissie is niet van invloed op de huurprijs.

Servicekosten
Indien er onjuistheden zijn met betrekking tot de servicekosten, onderscheiden zich – kortweg – de volgende situaties:

1. Huurder heeft geen jaarafrekening ontvangen op 1 juli van het volgende jaar;
2. Huurder heeft (wel) een jaarafrekening ontvangen, maar die jaarafrekening is onmiskenbaar onjuist; of
3. Huurder heeft (wel) een jaarafrekening ontvangen, maar onduidelijk is of die jaarafrekening juist is.

In situatie 1) en 2) kunnen gemeenten eenvoudig handhaven. In tegenstelling tot de Huurcommissie hoeven gemeenten niet de betalingsverplichting ten aanzien van de servicekosten 'tot achter de komma' uit te rekenen en vast te stellen. Het enkele feit dat een verhuurder duidelijk in gebreke is gebleven is genoeg. De gemeente kan de verhuurder een waarschuwing of herstelsanctie opleggen om te zorgen voor een correcte jaarafrekening. De huurder zal zich tot de Huurcommissie moeten wenden om te veel betaalde servicekosten terug te ontvangen. De mogelijkheden van de gemeente zijn hetzelfde als een huurder, gedurende het jaar waar de servicekosten betrekking op hebben, een melding maakt bij de gemeente over onmiskenbaar onjuiste servicekosten.

In situatie 3) kunnen gemeenten huurder in beginsel naar de Huurcommissie doorverwijzen en op basis van een uitspraak van de Huurcommissie handhaven. Dit laatste is, afhankelijk of er sprake is van een melding of een verzoek om handhaving, ook mogelijk als het om de puntentelling gaat. Gemeenten kunnen echter geen verklaring over servicekosten vragen aan de Huurcommissie.

Huurders van niet-gereguleerde woningen hebben ook toegang tot de Huurcommissie met betrekking tot de servicekosten, wanneer hun huurovereenkomst na inwerkingtreding van de Wet betaalbare huur is aangegaan.

Handhaven foutieve energielabels op het huurcontract
Het energielabel van de woning heeft invloed op de WWS(O)-puntentelling, een beter energielabel leidt tot meer, en slechte labels tot minder, punten. Indien een huurder vermoed dat het gebruikte energielabel in de puntentelling bij het huurcontract niet correct is, dan dient deze eerst het energielabel op te zoeken in EP-Online of via www.mijnoverheid.nl onder het tabblad 'Wonen'.

Deze eerste controle laat zien of het gedrukte energielabel in de puntentelling daadwerkelijk het energielabel is dat bij de woning hoort. In EP-Online is het ook mogelijk om energielabels op te zoeken van vergelijkbare woningen als referentie. De huurder dient daarna na te gaan of een lager energielabel inderdaad leidt tot een huurverlaging. Indien de huurder niet de maximale huurprijs vraagt, kan ook bij een foutief gebruik van energielabel nog steeds een passende huur gevraagd worden. Indien er zowel een foutief energielabel gebruikt is en dit vermoedelijk leidt tot een lagere maximale huur, kan de huurder naar de gemeente of de Huurcommissie stappen.

De Huurcommissie kan bij gerede twijfel over het energielabel zelf een energielabel laten bepalen.
Indien het label inderdaad foutief was, past de Huurcommissie het energielabel alleen aan voor de zaak van de huurder. Het door de Huurcommissie vastgestelde energielabel wordt niet geregistreerd in EP-Online. In EP-Online kan dus een energielabel zijn opgenomen terwijl de Huurcommissie van een ander energielabel uitgaat. Een huurder, maar ook de gemeente, kan wel terugvinden of de Huurcommissie eerder een uitspraak heeft gedaan over een woning; bijvoorbeeld een uitspraak over een huurverlaging.

Als de huurder geen procedure bij de Huurcommissie heeft gestart en ook niet wil starten, kan de gemeente uitgaan van een eigen controle. Voor het energielabel geldt dat alleen een daarvoor gecertificeerd adviseur een energielabel kan vaststellen.[8] Bovenstaande geldt voor alle huurders in het gereguleerde segment.

5.5.4 Bevoegdheden mandateren?

Het is zaak goed na te gaan welke taken wel en niet door gemeenten 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 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. Op dit moment voeren gemeentelijke antidiscriminatievoorzieningen ook al een gemeentelijke taak uit, conform de Wet Gemeentelijke antidiscriminatievoorzieningen (Wga). Hierbij moet voldaan worden 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 een handhavingsbesluit 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.

Het is denkbaar 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.

8 Te vinden via: Zoeken Voor Bedrijven (centraalregistertechniek.nl)

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).

5.5.5 Escalatieladder toezicht en handhaving op de algemene regels

Zoals gebruikelijk is in publiekrechtelijke handhaving doorloopt de gemeente een escalatieladder. De gemeente dient steeds een proportionele keuze te maken, rekening houdend met de mate van professionaliteit van de verhuurder, ernst van de overtreding en herhaling van de overtreding.

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 een bestuurlijke boete voor recidive worden opgelegd.

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

> **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 jurisprudentie9 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.

5.5.6 Last onder bestuursdwang, last onder dwangsom en bestuurlijke boete

In de subparagrafen hieronder bespreken we elk instrument uit de escalatieladder in meer detail.
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]

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 2024: € 25.750.

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 2024: € 103.000.
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.

Indien een woningeigenaar de woning na overtreding verkoopt kan ten aanzien van de voormalige eigenaar nog steeds handhaving plaatsvinden, maar alleen met een boete. Een last onder dwangsom is dan niet meer mogelijk, de concrete overtreding kan door de voormalige eigenaar niet worden beëindigd, het object is immers niet meer in eigen bezit. Aan de nieuwe eigenaar kan wel eventueel een last onder dwangsom worden opgelegd. Als geconstateerd wordt dat de nieuwe eigenaar ook verwijtbaar handelt, is de last eventueel te combineren met een boete. Naast de boete voor de voormalige eigenaar.

Proportionaliteit
Het is belangrijk dat het college van burgemeesters en wethouders telkens nagaat of de sanctie en het totale boetebedrag proportioneel is. De in de wet genoemde bedragen zijn

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.

de maxima. Het ligt niet voor de hand altijd de maximale boetebedragen op te leggen. Bij het bepalen van de hoogte van de op te leggen boete dienen gemeenten, volgens artikel 5:46, tweede lid, van de Algemene wet bestuursrecht, de bestuurlijke boete af te stemmen op de ernst van de overtreding en de mate waarin deze aan de overtreder kan worden verweten. Hierbij moet zo nodig rekening worden gehouden met de omstandigheden waaronder de overtreding is gepleegd.

Wanneer de gemeente een verhuurverordening opstelt, kunnen de boetehoogtes worden opgenomen in de verhuurverordening. Wanneer de gemeente alleen handhaaft op de algemene regels is het logischer hiervoor een beleidsregel op te stellen. Zie voor een afwegingskader in deze de modelverhuurverordening en de implementatiehandleiding hierbij. Een voorbeeld voor de te hanteren boetetabel is ook opgenomen in de model-verhuurverordening. Die tabel biedt ook een goede basis voor een aparte gemeentelijke beleidsregel voor handhaving op de algemene regels. Meer informatie is te vinden op de website van de VNG. Het ligt voor de hand om de boetebedragen zo te kiezen, dat de onderlinge hoogte van de boetebedragen logisch is; dat een overtreding met een groot nadelig effect ook een hoger boetebedrag kent dan een overtreding met een gering nadelig effect voor de huurder.

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[10] te hoog is. Het is uit een oogpunt van transparantie en juridische zorgvuldigheid belangrijk dat vooraf bekend is hoe de gemeente als bestuursorgaan uitvoering geeft aan dit artikel. Bij een eventuele rechtsgang zal ook door de rechter worden getoetst op de proportionele inzet van handhavingsinstrumenten door de gemeente.

Toezicht op woningcorporaties
Het toezicht en de handhaving van de algemene regels ten aanzien van woningcorporaties was in eerste instantie enkel belegd bij de Autoriteit Woningcorporaties (Aw). **Het toezicht en handhaving op het gebied van maximale huurprijzen en huurprijsverhoging van woningen in corporatiebezit is met de Wet betaalbare huur echter belegd bij gemeenten**. Hiertoe is er een uitzondering opgenomen voor deze specifieke algemene regel in de Wet goed verhuurderschap. In zijn algemeenheid blijft de Aw op grond van artikel 46a van de Woningwet toezichthouden op de overige algemene regels van goed verhuurderschap ten aanzien van corporaties.
Het toezicht van de Aw ziet hierbij op het gedrag van woningcorporaties (systematisch toezicht) en niet op individuele woningen. Reden waarom voor de algemene regels ten aanzien van maximale huurprijzen en huurprijsverhoging een uitzondering is gemaakt en het toezicht wel bij gemeenten is belegd, is omdat het type toezicht dat met deze algemene regel wordt voorzien (huurprijzen van individuele woningen) niet past bij de toezichtsystematiek van de Aw. De Aw heeft immers geen handhavingsteams die in individuele woningen komen.

Gemeenten doen er dus goed aan individuele huurders nooit door te verwijzen naar de Aw. De Aw neemt deze meldingen niet in behandeling aangezien zij systematisch toezicht houdt. Mocht een gemeente algemene zorgen hebben over de klachtenafwikkeling door een specifieke corporatie, dan is het aan de gemeente om hierover contact op te nemen met de Aw.

10 Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat onder 'bijzondere omstandigheden' wordt verstaan: verminderde mate van ernst, verminderde mate van verwijtbaarheid en geringe financiële draagkracht.

5.5.7 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 van 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 van een waarschuwing of het 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 van 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 goed verhuurderschap. 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 de verhuurder of het 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** zijn 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.

5.5.8 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 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 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 in beheer 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 Besluit bouwwerken leefomgeving. 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 terechtkomt (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 deze ook ervaring heeft met en ruimte heeft 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 allles regelen. Eigenlijk doet de gemeente dan het werk. Dat wil je alleen, als alle andere manieren niet hebben gewerkt.

5.5.9 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.

De Wet goed verhuurderschap biedt gemeenten dus de mogelijkheid om **twee soorten verhuurvergunningen in te voeren**:

1. de gebiedsgebonden algemene verhuurvergunning voor te bepalen categorieën reguliere woonruimten; en
2. de verhuurvergunning arbeidsmigranten voor verblijfsruimten.[11]

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 van dit hoofdstuk).

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.

11 Zie ook paragraaf 6.1.

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.

> Zie Kennisbank Decentrale Regelgeving (KDER) en de Modellen Decentrale Regelgeving (MDR) voor de geactualiseerde 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 v**erhuurvergunning 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 6.3 en 6.4. 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 goed verhuurderschap** 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.

(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 Vergunningsplichtige 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 vergunningsplicht 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 vergunningsplicht 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, heeft opgegeven 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.

Algemene Verordening Gegevensbescherming (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 6.4.

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 6.2.2). Vervolgens weigert of verleent het college de aangevraagde verhuurvergunning. Het college kan aan een verhuurvergunning voorwaarden verbinden (waarover meer in paragraaf 6.3 en 6.4).

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.

6.2.2 Samenloop met andere vergunningaanvragen

Soms heeft een verhuurder niet alleen een verhuurvergunning nodig, maar bijvoorbeeld ook een omgevingsvergunning (als bedoeld in artikel 5.1 van de Omgevingswet), een vergunning inzake woningvoorraadbeheer voor bijvoorbeeld omzetting ten behoeve van kamerverhuur (als bedoeld in artikel 21 van de Huisvestingswet 2014), is er sprake van opkoopbescherming, is er sprake van verhuur onder de Leegstandwet, of is er sprake van toeristische verhuur.

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.[12]

Omgevingsvergunning en woningvoorraadbeheer
Als een omgevingsvergunning of vergunning inzake woningvoorraadbeheer[13] vereist is, maar niet verleend en niet aangevraagd is, wordt de aanvraag voor de verhuurvergunning geweigerd (zie paragraaf 6.2.3). 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. Een vergunning inzake woningvoorraadbeheer kan voor een verhuurder bijvoorbeeld relevant zijn wanneer het gaat om omzetting ten behoeve van kamerverhuur.

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 geldt 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 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.

Vergunning toeristische verhuur
De Huisvestingswet 2014 biedt gemeenten de mogelijkheid te sturen op toeristische verhuur. Toeristische verhuur is gedefinieerd als: "in een woonruimte tegen betaling bieden van verblijf aan personen die niet als ingezetene zijn ingeschreven met een adres in de gemeente in de basisregistratie personen". Een vergunningplicht is één van de instrumenten die gemeenten tot hun beschikking hebben om hierop te sturen.

Er is geen samenhang tussen een verhuurdersvergunning onder de Wet goed verhuurderschap en een vergunning toeristische verhuur. In de basis gaat het immers om twee verschillende vormen van verhuur. Een verhuurder met een verhuurdersvergunning die toeristisch wil verhuren, moet dus ook (indien van toepassing in de betreffende gemeente) een vergunning toeristische verhuur aanvragen.

12 https://wetten.overheid.nl/BWBR0035303/2024-01-01/#Hoofdstuk4_Paragraaf1_Artikel21

13 Op grond van de Huisvestingswet 2014 is het mogelijk om het onttrekken (sloop en tweede woningen), samenvoegen, omzetten (kamergewijze verhuur), woningvorming en splitsen in huur én koop vergunningsplichtig te maken.

6.2.3 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 bijvoorbeeld de huurprijs). Het is in zo'n geval 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 5.5).

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 5.1 van de Omgevingswet) of een vergunning inzake woningvoorraadbeheer (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 6.1).
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[14]); het zonder vergunning onttrekken, samenvoegen, omzetten en/of

14 Hier valt ook een geweigerde huisvestingsvergunning op grond van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek onder.

verbouwen van woon- ruimte (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 5.1 van de Omgevingswet);

iv. de voorschriften uit het Besluit bouwwerken leefomgeving 2012 over het bouwen, de staat van bestaande bouwwerken en het gebruik ervan (artikel 4.21, tweede lid, onderdeel a en b, van de Omgevingswet);

c. de zorgplicht als bedoeld in artikel 1.6 van de Omgevingswet.

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.

6.2.4 Intrekking

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

- een verhuurder aan wie een last onder bestuursdwang[15] 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 5.1 van de Omgevingswet voor de realisatie van de woon- of verblijfsruimte waarop de verhuurvergunning betrekking heeft, of een vergunning als bedoeld in artikel 21, eerste lid, van de Huisvestingswet 2014, geheel of gedeeltelijk is ingetrokken;
- ten onrechte zonder vergunning, bedoeld in artikel 21, eerste lid, van de Huisvestingswet

15 Ook: last onder dwangsom, zie onder meer pagina 49 van de Memorie van Toelichting.

2014 (inzake woningvoorraadbeheer) of de in artikel 5.1 van de Omgevingswet 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 voor 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 van 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
In bepaalde gebieden maken verhuurders misbruik van kwetsbare huurders. 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 is (en daarmee op de leefbaarheid op persoonlijk niveau). 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 vergunningplicht 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 onder Lijn 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 en 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 (bijvoorbeeld 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; en
2 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 5.5.3.

Ad 2) 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 achteruitgaat – kan het hebben en uitvoeren van een onderhoudsplan ook als vergunningsvoorwaarde gesteld worden.

Op grond van de Omgevingswet mag de kwaliteit van een woning niet onder het niveau ‘bestaande bouw’ uit het Besluit bouwwerken leefomgeving 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 Omgevingswet.[16] 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. 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;

16 ‘plaatsen, geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen, veranderen of vergroten’.

- een schatting van de benodigde jaarlijkse reservering voor andere dan de gewone jaarlijkse kosten na de periode waarop het onderhoudsplan betrekking heeft.

Handhaving van 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 van de woning. Het is echter ter overweging van de eigenaar of en wanneer tot uitvoering daarvan wordt overgegaan. 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 Besluit bouwwerken leefomgeving?
Wanneer het kwaliteitsniveau bestaande bouw (uit het Besluit bouwwerken leefomgeving) bij de uitvoering van het onderhoudsplan niet meer gehaald wordt, is de meest logische weg dat de gemeente voor handhaving kiest via de Omgevingswet en het Besluit bouwwerken leefomgeving. Handhaving op basis van de Wet goed verhuurderschap is dan minder voor de hand liggend.

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 93 van de Woningwet. Er kunnen ook werkzaamheden in het onderhoudsplan opgenomen zijn, die geen directe relatie hebben met Omgevingswet en Besluit bouwwerken leefomgeving. Bijvoorbeeld het schilderen van de buitenkant van een bouwwerk. Omdat de Omgevingswet 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 goed verhuurderschap[17].

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 vergunningplicht ook **niet gebiedsgebonden** is.

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

Terugkijkperiode bij weigeringsgronden

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;
- 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 betreffende huurders binnen de gemeente;
- Meldingen van, toezicht en handhaving op het vlak van overbewoning;
- Gerelateerde toezicht- en handhavingszaken op grond van het Besluit bouwwerken leefomgeving;
- 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:
- 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;
3. de eisen die zien op de voorzieningen die aanwezig moeten zijn ten behoeve van voedsel en hygiëne; en
   Indien arbeidsmigranten wonen in een woonruimte, kan daar (ook) de volgende voorwaarde aan worden verbonden:
4. het hebben en uitvoeren van een onderhoudsplan.

Let op! Het is voor een gemeente nadrukkelijk **niet noodzakelijk** om een verhuurvergunning in te voeren als zij randvoorwaarden wil instellen omtrent het beheer van de woon- en verblijfsruimten. Gemeenten kunnen in de APV via een **exploitatievergunning** randvoorwaarden op het gebeid van beheer instellen. Deze regels dienen dan niet toe te zien op ‘verhuurdersgedrag’. Mogelijke randvoorwaarden kunnen bijvoorbeeld zijn: het 24/7 aanwezig zijn van een beheerder, het hebben van een noodnummer en het hebben van camerabewaking rondom de woon- en verblijfsruimte.

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

De volgende paragrafen geven een nadere toelichting bij elk van deze vergunningsvoorwaarden. De vierde voorwaarde (onderhoudsplan) is reeds uitgebreid beschreven in paragraaf 6.3 en is hieronder niet opgesomd.

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 Besluit bouwwerken leefomgeving). 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 na inwerkingtreding van de Wet goed verhuurderschap (1 juli 2023).

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, een wasruimte en een doucheruimte. Hierbij rekening houdend met het maximaal aantal arbeidsmigranten aan wie in dat gebouw verblijfsruimte kan worden gegeven.

Wet in ontwikkeling: de Wet toelating terbeschikkingstelling van arbeidskrachten
Momenteel is de Wet toelating terbeschikkingstelling van arbeidskrachten (Wtta) in ontwikkeling, met een verwachte inwerkingtreding per 1 januari 2026. Indien de Wtta wordt aangenomen, wordt in de Wet goed verhuurderschap een bepaling toegevoegd die regelt dat gemeenten straks ook het gecertificeerd zijn conform artikel 12b, onderdeel b, van de Wtta, als voorwaarde kunnen stellen voor de verhuurvergunning voor de verhuur van de verblijfsruimte aan arbeidsmigranten waar de vergunning betrekking op heeft. Deze certificering houdt in dat de huisvesting overeenkomt met de bij collectieve arbeidsovereenkomst vastgestelde normen over de kwaliteit van huisvesting van arbeidskrachten na een conformiteitsbeoordeling van een door de Raad voor Accreditatie daartoe geaccrediteerde instelling. Door deze bepaling als vergunningsvoorwaarde toe te voegen, wordt het voor gemeenten onder meer mogelijk om de verhuurvergunning voor arbeidsmigranten in te trekken, als de uitlener niet aan de huisvestingseis voldoet of zijn huisvestingscertificaat (keurmerk) verliest.

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 vergunningplicht geldt, dient de escalatieladder te worden toegepast.

Net als bij de handhaving van de algemene regels over goed verhuurderschap kan het college de 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 5.5 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. Met het opleggen van de boete dient weer proportioneel gehandeld te worden, zoals ook beschreven in paragraaf 5.5.

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 wet bevat 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.

Openbaarmaking
Meer over openbaarmaking is te vinden in paragraaf 5.5.7. 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 indien 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 5.5.8.

7 Inwerkingtreding en overgangsrecht

De Wet goed verhuurderschap trad gefaseerd in werking tussen 1 juli 2023 en 1 januari 2024. Onderdelen die door de Wet betaalbare huur zijn aangepast, zijn op 1 juli 2024 inwerking getreden. Uitzondering hierop zijn de gemeentelijke handhaving en de verplichte puntentelling voor verhuurders per 1 januari 2025.

7.1 Aanpassing bestaande regulering in andere verordeningen

Met inwerkingtreding van de Wet goed verhuurderschap op 1 juli 2023 zijn bestaande gemeentelijke verordeningen waarmee de gemeente stuurt op goed verhuurderschap, komen te vervallen (volgens artikel 122 van de Gemeentewet). Gemeenten die bijvoorbeeld in een Algemene plaatselijke verordening een regeling hadden 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 (woningvoorraadbeheer op grond van de Huisvestingswet 2014) is dan niet meer mogelijk.

7.2 Invoering van het meldpunt

Het wettelijke meldpunt voor goed verhuurderschap moest uiterlijk op 1 januari 2024 zijn ingericht.

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 geldt direct voor nieuwe locaties waarvoor na 1 juli 2023 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.

Bestaande locaties krijgen een overgangstermijn van **drie jaar** na inwerkingtreding van de Wet goed verhuurderschap. 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. 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.

7.5 Maximale huurprijs

Het verbod op verhuren voor een hogere prijs in het laag- en middensegment dan het WWS(O) toestaat bestaat uit verschillende onderdelen. Naast dit verbod is er ook een **informatieplicht** waarbij bij aanvang van de huurovereenkomst een overzicht met de puntentelling conform WWS(O) en de bijbehorende huurprijs opgenomen dient te worden. Deze (informatie)verplichting voor verhuurders geldt voor nieuwe huurovereenkomsten per 1 januari 2025. Gemeentelijke handhaving hierop is per 1 januari 2025 mogelijk.

De inwerkingtreding van de **huurprijsmaximalisatie** kent een overgangsrecht:

- De huurprijsmaximalisatie zal direct met inwerkingtreding van de wet (1 juli 2024) gelden voor woningen die qua punten en feitelijke huurprijs onder de grens van het laagsegment vallen.
- Voor woningen die vóór inwerkingtreding van de wet volgens het WWS al gereguleerd zouden moeten zijn, maar een feitelijke huurprijs hebben boven de grens voor het laagsegment, geldt dat de huurprijswijziging maximaal één jaar na inwerkingtreding van de wet doorgevoerd dient te zijn.
- Bij huurovereenkomsten die vóór inwerkingtreding van de wet een huurprijs en puntentelling hebben die hoger is dan de grens voor het laagsegment (144 punten tot en met 186 punten), geldt dat de huurprijsmaximalisatie pas dwingend wordt bij het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst.

7.6 Overgang vergunningsvoorwaarde WWS

Indien een gemeente een vergunningsplicht heeft ingevoerd voor de verhuur van reguliere woonruimte en hieraan als vergunningsvoorwaarde het maximaliseren van de huurprijs volgens WWS heeft verbonden vóór inwerkingtreding van de Wet betaalbare huur, blijft dit vergunningsstelsel gedurende een jaar na inwerkingtreding van de Wet betaalbare huur van kracht. Er kan door gemeenten die de algemene verhuurvergunning hebben ingesteld inclusief het dwingend maken van het WWS dus nog gehandhaafd worden op te hoge huurprijzen voor de algemene overgangstermijn voorbij is. Dit omdat in de Wet goed verhuurderschap geen overgangsrecht is geregeld voor contracten die ten onrechte waren geliberaliseerd. Met de overgangstermijn blijft de continuïteit gewaarborgd.

Koppeling met de woonruimteverdeling: toewijzing aan middeninkomens

De Wet betaalbare huur maakt dat wanneer gemeenten een vergunningsplicht voor middenhuurwoningen in de huisvestingsverordening opnemen, de gemeenten dezelfde categorie woningzoekenden moeten aanwijzen die in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning. Op deze manier wordt geborgd dat middenhuurwoningen ook daadwerkelijk aan middeninkomens wordt toegewezen, ook met het oog op de rechtszekerheid.
De bovengrens van een middeninkomen wordt in de wet al bepaald: eenpersoonshuishoudens met een jaarinkomen tot € 62.191 en aan meerpersoonshuishoudens met een jaarinkomen tot € 82.921 (prijspeil 2024).

Gemeenten hebben de mogelijkheid om de bovengrens voor het inkomen van woningzoekenden met een middeninkomen op een hoger bedrag vast te stellen.
Gemeenten die een huisvestingsverordening hebben én daarin sturen op de woningtoewijzing van middenhuurwoningen, moeten mogelijk een aanpassing/ wijziging van de Huisvestingsverordening maken.
Gemeenten die een huisvestingsverordening hebben of gaan instellen én daarin niet sturen op de woningtoewijzing van middenhuurwoningen moeten in de woonvisie (of woonzorgvisie/ het volkshuisvestingsprogramma) motiveren waarom ze wel of niet middeldure huurwoonruimte aanwijzen als categorie van woonruimte.

8 Financiering

8.1 Financiering via het gemeentefonds

Om de kosten in kaart te brengen die voor gemeenten uit de Wet goed verhuurderschap voortvloeien, is een onderzoek op grond van artikel 2 van de Financiële verhoudingswet uitgevoerd. Naar aanleiding hiervan heeft de Rijksoverheid de eenmalige kosten voor de implementatie van de Wet goed verhuurderschap en de jaarlijkse structurele uitvoeringskosten geraamd. De eenmalige kosten zijn in 2023 door het rijk gefinancierd via een decentrale uitkering (DU). Daarnaast worden sinds 2023 de structurele uitvoeringskosten gefinancierd via een algemene uitkering (AU). Dit zoals besloten tijdens Prinsjesdag 2022 en opgenomen in de Decembercirculaire gemeentefonds 2022.

8.1.1 Wet betaalbare huur

Voor de Wet betaalbare huur geldt dat zowel de eenmalige als de structurele kosten worden gedekt via een decentralisatie-uitkering (DU) naar de algemene middelen voor gemeenten. Op basis van het artikel 2 rapport kent het rijk voor het eerste jaar dat de wet in werking treedt eenmalig € 5,5 miljoen aan implementatiekosten toe middels een DU via het gemeentefonds. Daarnaast ontvangen gemeenten vanaf datzelfde jaar structureel een bedrag van € 6,5 miljoen. Tevens ontvangen gemeenten de eerste vier 'piekjaren' na inwerkingtreding van de wet tijdelijk een extra vergoeding van respectievelijk € 9,3, € 16,2, € 3,6 en € 1,7 miljoen. De eerste vier jaar wordt de structurele bijdrage van € 6,5 miljoen, alsmede extra vergoedingen uitgekeerd via een DU. Na die piekjaren volgt enkel nog de structurele bijdrage van € 6,5 mln. Het overzicht met de reeksen uitgesplitst per gemeente wordt vastgesteld in de Septembercirculaire 2024 van het gemeentefonds.

In de Wet zijn diverse evaluatiemomenten ingebouwd waarbij gekeken zal worden of de beschikbare fondsen toereikend zijn. Eén jaar na inwerkingtreding vindt een invoeringstoets plaats. Twee jaar na inwerkingtreding zal een nieuw evaluatiemoment worden ingepland. Na drie jaar komen de VNG en BZK in overleg tot een verdeelsleutel van de structureel beschikbare financiële middelen voor na 2028.

8.1.2 Verlenging van de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten

De Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten betreft een tijdelijke wet die liep van 1 mei 2021 tot 1 mei 2024. Op 23 april 2024 is de werking van de wet verlengd tot 1 mei 2029.
In 2023 zijn middels een onderzoek op grond van artikel 2 van de Financiële verhoudingswet de handhavingskosten voor de gemaximeerde huurprijsverhogingen voor geliberaliseerde huurcontracten in kaart gebracht. Op basis van het rapport kent het rijk voor het eerste jaar dat de wet in werking treedt eenmalig € 0,75 miljoen aan implementatiekosten toe middels een DU via het gemeentefonds. Daarnaast ontvangen gemeenten vanaf datzelfde jaar structureel een bedrag van € 1,25 miljoen. Deze bedragen worden toegevoegd aan de hierboven genoemde middelen van de Wet betaalbare huur en de daarbij overeengekomen verdeelsleutel. De beschikbare middelen zijn bepaald op basis van een eerste verwachting dat er jaarlijks 3.000 casussen met betrekking tot huurprijsverhogingen zijn. Dit aantal is lager dan uit het artikel-2-onderzoek naar voren kwam. In de financiële evaluatie van na 1 juli 2025 wordt onderzocht om hoeveel zaken het in de praktijk gaat.

8.1.3 Wet vaste huurcontracten

Voor de Wet vaste huurcontracten worden geen extra middelen uitgekeerd aan gemeenten.

8.2 Verklaring WWS-puntentelling

Alvorens gemeenten een WWS-puntentellingverklaring bij de Huurcommissie aanvragen, dienen gemeenten eerst te controleren of de huurder reeds een verzoek bij de Huurcommissie heeft ingediend en/of de Huurcommissie reeds een uitspraak heeft gedaan op basis waarvan gemeenten vervolgens ook kunnen handhaven. Indien dit het geval is, hoeft de gemeente niet separaat een verklaring omtrent de puntentelling aan te vragen bij de Huurcommissie. Indien de huurder zich niet tot de Huurcommissie gewend heeft, kan de gemeente de Huurcommissie alsnog verzoeken een verklaring van een WWS-puntentelling uit te voeren. De Huurcommissie heft hiervoor per verklaring leges van € 500, waarbij in beginsel geldt “aanvragen is betalen”.

8.3 Inbeheername

Aan het in beheer nemen van een object zijn voor de gemeente kosten verbonden. Deze kosten worden verrekend met de verhuurder. Zie voor meer informatie paragraaf 5.5.8.

8.4 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 uit 2022 waarin geconcludeerd is dat op voorhand niet is vast te stellen hoeveel gemeenten een vergunningplicht gaan invoeren. Daarom is ook geen betrouwbare kosteninschatting te maken die het rijk (generiek) kan financieren. Afspraak tussen het ministerie van BZK en de VNG is om twee jaar na inwerkingtreding van de Wet goed verhuurderschap (juli 2025) opnieuw onderzoek te doen.

9
Nieuwe wet(ten) in vogelvlucht

De Wet betaalbare huur is op 1 juli 2024 in werking getreden. In dit hoofdstuk zijn beknopt de belangrijkste punten van de nieuwe wet weergegeven. Voor de volledigheid raden we eenieder aan de gehele handreiking te lezen.

9.1 Dwingend maken WWS(O)

De Wet betaalbare huur creëert een gereguleerd middenhuursegment door het optrekken van de liberalisatiegrens naar 187 WWS-punten. Daarnaast maakt de wet het woningwaarderingsstelsel (WWS) dwingend voor het laag- en middensegment (tot en met 186 WWS-punten, € 1.157,95 prijspeil juli 2024). Het is verboden een gereguleerde woonruimte te verhuren met een huurprijs die hoger is dan het WWS(O) toestaat. Tevens krijgen huurders in het middenhuursegment toegang tot de geschilbeslechting van de Huurcommissie. Zij kunnen de Huurcommissie vragen uitspraak te doen over (onder meer) de hoogte van hun (aanvangs)huurprijs, de afrekening van servicekosten, de jaarlijkse huurverhoging en (onderhouds)gebreken.

De wet bevat overgangsrecht waarbij de huurprijsbescherming, bij lopende contracten afgesloten voor 1 juli 2024, op verschillende momenten ingaat.
De maximale huurprijs geldt direct sindsde inwerkingtreding van de wet voor huurovereenkomsten van woningen die qua punten en feitelijke huurprijs reeds onder het gereguleerde laagsegment vallen (het sociale huursegment).
Voor huurovereenkomsten van woningen die vóór inwerkingtreding van de wet volgens het WWS al reeds gereguleerd zouden moeten zijn (tot en met 143 punten), maar een feitelijke huurprijs hebben boven de grens voor het laagsegment (sociale huursegment), geldt dat de huurprijswijziging maximaal één jaar na inwerkingtreding van de wet doorgevoerd dient te zijn.
Huurovereenkomsten van woningen die vóór inwerkingtreding van de wet een huurprijs en puntentelling hebben die hoger is dan de grens voor het laagsegment (sociale huursegment) zijn terecht geliberaliseerd. Vallen deze woningen echter door de WWS-puntentelling in het nieuwe gereguleerde middenhuursegment (144 tot en met 186 punten), dan geldt dat de maximale huurprijs pas dwingend wordt bij het aangaan van een nieuw huurovereenkomst.
De huurprijsmaximalisatie zal ook gaan gelden voor onzelfstandige woningen, hiervoor wordt gebruik gemaakt van het WWS-onzelfstandig (WWSO). Ook is het verboden een huurverhoging toe te passen die het maximaal toegestaan huurverhogingspercentage overschrijdt.

Met het dwingend maken van het WWS(O) wordt ook de informatieplicht voor verhuurders aangescherpt. Per 1 januari 2025 moeten zij een puntentelling conform het WWS bij afsluiten van de huurovereenkomst bijsluiten.

Een belangrijk aandachtspunt voor gemeenten is dat ook de Huisvestingswet 2014 gewijzigd is in samenhang met het uitbreiden van de huurprijsbescherming naar het middensegment: indien de gemeente een huisvestingsverordening heeft dan moet de gemeente beargumenteren waarom zij wel of geen voorrang geeft aan middeninkomens

voor middenhuurwoningen. Wanneer de gemeente wel voorrangsregels kent voor middenhuurwoningen, dan moeten inkomensnormen mogelijk aangepast worden vanwege een wijziging van de wet.

9.2 Beperking huurprijsverhoging

Met ingang van de Wet betaalbare huur is het verhuurders, toegelaten instellingen en dochtermaatschappijen verboden een huurverhoging toe te passen die het maximaal toegestane huurverhogingspercentage overschrijdt. De maximale huurverhoging is vastgelegd in een ministeriële regeling bij of krachtens artikel 10, tweede lid van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte. Tot 1 mei 2029 geldt ook voor ongereguleerde huurwoningen een beperking van de huurverhoging. Per woningsegment geldt een ander percentage waarbij de huurprijs verhoogd kan worden. Zie voor de actuele percentages de website van de Rijksoverheid, voor 2024 zijn deze hier te vinden. Hiervoor kunnen ook de. MG-circulaires geraadpleegd worden.

9.3 Handhaving

Gemeentelijke handhaving is per 1 januari 2025 mogelijk, vanaf inwerkingtreding van de wet tot dan geldt een aanloopperiode. Gemeenten kunnen zich tot dat moment voorbereiden.

Indien een huurder denkt dat de huurprijs hoger is dan volgens het WWS is toegestaan, kan hij zich tot zowel de Huurcommissie als de gemeente wenden. De Huurcommissie en de gemeente hebben elk andere bevoegdheden op het gebied van ongewenste verhuurpraktijken.

9.4 Wet vaste huurcontracten

Vanaf 1 juli 2024 geldt de Wet vaste huurcontracten. Een nieuwe huurder krijgt vanaf dat moment meteen een huurcontract voor onbepaalde tijd. Een verhuurder mag een huurder dan dus niet meer een huurcontract van bepaalde duur aanbieden. Alleen voor specifieke groepen blijft een huurcontract van bepaalde duur mogelijk.[18] Gemeenten hebben geen rol in de handhaving van het aanbieden van de juiste contractvormen. Gemeenten hebben een beperkte taak ten aanzien van artikel BW 7:274, lid 1 onder h, dit wordt nader uitgelegd in hoofdstuk 5.

Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurcontracten
Voor geliberaliseerde huurcontracten mag de huur jaarlijks verhoogd worden met maximaal inflatie +1% óf CAO-loonontwikkeling +1%. Het laagste percentage geldt en wordt jaarlijks bekendgemaakt. Met de Wet betaalbare huur worden gemeenten verantwoordelijk voor de handhaving op de maximale huurverhogingen. De handhaving van de maximale huurverhogingen voor de (lopende) geliberaliseerde huurcontracten en voor toekomstige middenhuurcontracten, zijn beiden met de Wet betaalbare huur aan de algemene regels van de Wet goed verhuurderschap toegevoegd. Geldende maximale percentages voor de verschillende segmenten worden jaarlijks op Rijksoverheid.nl en via de MG-circulaire huurbeleid gecommuniceerd.

18 Verdere informatie is hier te vinden.

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.

- **Hoe wordt omgegaan met lopende huurovereenkomsten?**
  Sinds 1 juli 2023 dienen alle verhuurders en verhuurbemiddelaars zich te houden aan de algemene regels. Daarvoor kan geen uitstel worden verleend. De verhuurder heeft ook een informatieverstrekkingsplicht volgens de algemene regels. Zijn huurovereenkomsten afgesloten voor 1 juli 2023, 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 staat in paragraaf 6.3.2.

- **Hoe verhoudt zich de door de gemeente opgemaakte puntentelling met de puntentelling van de Huurcommissie?**
  Voor het specifieke geval dat zowel de gemeente als de Huurcommissie een puntentelling opstellen, is besloten dat de puntentelling van de Huurcommissie leidend is. Voor het overige geldt dat de gemeente zelf ook een puntentelling kan opstellen en gebruiken in een handhavingszaak. Het bestuursrecht kent immers de vrije bewijsleer: het is aan de gemeente zelf om te bepalen of de overtreding voldoende vaststaat en of deze goed genoeg bewezen kan worden. In het geval dat de gemeente twijfelt over een complexe puntentelling, kan de Huurcommissie een verklaring puntentelling gevraagd worden.

Samenloop andere regelingen

- **Is er een verplichting om als gemeente te checken bij het OM wat zij gaat doen bij meldingen over discriminatie ofintimidatie?**
  Ja, zie paragraaf 5.2 ‘Samenloop straf- en publiekrecht’.

- *Waarom is de leegstandsvergunning niet toegevoegd aan artikel 6, tweede lid 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 geldt, 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 daarvoor tevens 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. 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).

- *Samenloop omzettingsvergunning voor kamerverhuur*
  Een regeling van een gemeente mag niet in hetzelfde onderwerp voorzien als een landelijke wettelijke regeling, indien die landelijke regelgeving uitputtend is bedoeld. Dit is het geval bij de Huisvestingswet 2014.De Huisvestingswet 2014 biedt mogelijkheden om in de huisvestingsverordening regels te stellen aan woonruimteverdeling en wijzigingen in de bestaande woonruimtevoorraad tegen te gaan. Het is voor gemeenten mogelijk om het onttrekken (sloop en tweede woningen), samenvoegen, omzetten, woningvorming en splitsen van woningen vergunningplichtig te maken. Ook kunnen gemeenten in de huisvestingsverordening gebieden aanwijzen waarin het verhuren van een gekochte woning vergunningplichtig is (de opkoopbescherming). Daarnaast kunnen gemeenten in de huisvestingsverordening regels opnemen over de regulering van toeristische verhuur van woonruimte. De regels die de Wet goed verhuurderschap stelt kunnen aanvullend op deze gemeentelijke sturingsmogelijkheden ingezet worden.

- *Samenloop exploitatievergunning in APV en verhuurvergunning voor arbeidsmigranten?*
  Het doel van de Wet goed verhuurderschap is om bescherming te bieden aan huurders en arbeidsmigranten tegen malafide praktijken van verhuurders. Indien de voorschriften in de exploitatievergunning niet (uitsluitend) betrekking hebben op de relatie tussen verhuurder en arbeidsmigrant, en dus worden gesteld met een ander doel (zoals het voorkomen dat er overlast is voor omwonenden, of de openbare orde), heeft de gemeente de bevoegdheid tot het stellen van die regels bij APV. Een en ander ingevolge artikel 149 van de Gemeentewet.

Vergunningensysteem algemeen

- *Wanneer komen de bestaande lokale verordeningen te vervallen?*
  Bestaande gemeentelijke verordeningen waarmee de gemeente stuurt op goed verhuurderschap zijn van rechtswege 1 juli 2024, zijnde één jaar na inwerkingtreding van de Wet goed verhuurderschap komen te vervallen.

- *Kan ook uitsluitend één flat of één straat als vergunningplichtig 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 in één pand of één straat.

- *Kan een vergunningplicht ook gefaseerd worden ingevoerd?*
  Het is mogelijk om een vergunningplicht 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 vergunningplicht 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 vice versa.

- *Zijn de vergunningen voor bepaalde of onbepaalde tijd?*
  De vergunning wordt in beginsel verstrekt voor onbepaalde tijd.

Vergunningensysteem arbeidsmigranten

- *Stel dat in een verblijfsruimte mensen wonen met de Nederlandse nationaliteit. Welke regels gelden dan?*
  Dan is er geen sprake van een verblijfsruimte en gelden de regels voor woonruimten, indien is voldaan aan de definitie van woonruimte zoals die is gegeven in artikel 1, onder c van de Wet goed verhuurderschap.

- *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 ten aanzien van hygiëne en bereiden van voedsel worden geacht aanwezig te 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 dit kan uiteraard wel tegelijkertijd.

- *Geldt de 3 jaar overgangstermijn voor het aantal personen per verblijfsruimte vanaf het 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 kan verbinden dat de desbetreffende verblijfsruimte binnen drie jaar na inwerkingtreding van de Wet goed verhuurderschap (1 juli 2023) aan de voorwaarde moet voldoen, dus uiterlijk op 1 juli 2026.

- *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 Besluit bouwwerken leefomgeving.

Verhuurder

- *Wordt de vergunning aan natuurlijke personen of aan bijvoorbeeld bedrijven gegeven? Of beiden?*
  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 of verblijfsruimte is?*
  Dit kan bij het Kadaster worden opgevraagd.

- *Welke verhuurders moeten er worden aangeschreven per woning of verblijfsruimte?*
  Iedere verhuurder dient altijd te worden aangeschreven door de gemeente. Hierbij maakt

het niet uit of de gemeente de verhuurder contacteert voor het verlenen van informatie of als er een mogelijk gebrek geconstateerd wordt.

- *Vallen zorgaanbieders ook onder de vergunningplicht?*
  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 vergunningplicht?*
  Zij zijn net als de corporatie zelf 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 toegelaten instellingen kan hebben, bijvoorbeeld wanneer (fors) geïnvesteerd moet worden in deze woningen is het aanwijzen, waarbij het beheer voor de instelling verplicht is, geen optie. 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 van de Wet goed verhuurderschap?*
  Hier geldt de algemene beginselplicht tot handhaving. De VNG heeft hier een uitgebreide handleiding over geschreven.

- *Hoe kan de gemeente de huurovereenkomsten controleren op de scheiding tussen 'bed en brood'?*
  Toezichthouders kunnen op grond van artikel 5:16 Algemene wet bestuursrecht de huurovereenkomst of de arbeidsovereenkomst 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 integrale overeenkomst.

- *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. Daarbij wordt het passend geacht dat de huurder, bij klachten over zijn verhuurder of het gehuurde, toestemming verleent 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 Omgevingswet of het Besluit kwaliteit leefomgeving wel de 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.

- *Hoe kan de gemeente de door de verhuurder opgestelde puntentelling controleren?*
  Een huurder die het niet met de door de verhuurder opgestelde puntentelling eens is, kan hierover een melding doen bij de gemeente. Daarbij ligt het voor de hand om aan te geven op welke punten de puntentelling niet klopt, zodat de gemeente dit kan toetsen aan het WWS(O). Het feitelijk controleren van de puntentelling kan voor een deel met bureauonderzoek worden gedaan en zal deels in de woning moeten plaatsvinden, afhankelijk van het twistpunt. De WOZ-waarde, het energielabel (zie 5.5.3) en de (globale) oppervlakte kunnen bijvoorbeeld met bureauonderzoek worden gecontroleerd. Voor voorzieningen in de woning is het nodig in de woning zelf onderzoek te doen.

- *Moet de gemeente verplicht onderzoek doen middels een puntentelling indien een huurder een melding doet van een te hoge huur? Of moet de huurder dit zelf doen?*
  De huurder kan zich tot de gemeente wenden via een melding of een handhavingsverzoek of een andere route die de gemeente openstelt. Enkel bij een handhavingsverzoek is de gemeente juridisch verplicht onderzoek te doen. Bij een melding is de wijze van behandeling door de gemeente zelf te bepalen. Hierbij kan de gemeente bijvoorbeeld ook de huurder adviseren een zaak bij de Huurcommissie aanhangig te maken. Ook kan de gemeente ambtshalve, op eigen initiatief, over gaan tot handhaving als een overtreding wordt geconstateerd.
  Bij een melding ligt het op de weg van de huurder om aan te geven waarom diegene het niet eens is met de door verhuurder verstrekte puntentelling. Bij een handhavingsverzoek is het – voordat het verzoek ontvankelijk is – een eis dat de mogelijke overtreding dusdanig wordt omschreven dat het voor de gemeente mogelijk is om onderzoek te doen, de melding van de belanghebbende moet voldoende concreet zijn. Het ligt dus voor de hand om aan te geven welke punten uit de puntentelling niet kloppen.
  De gemeente kan zelf de puntentelling controleren of (tegen vergoeding) de Huurcommissie vragen een verklaring uit te brengen over de punten en de maximale huurprijs. Gemeenten kunnen ook het openbaar register raadplegen waarin de Huurcommissie uitspraken publiceert. Als er al een uitspraak is, kan de gemeente op basis daarvan handhaven. Voor lopende zaken geldt ook dat het adres van ingediende verzoekschriften bij de Huurcommissie wordt bijgehouden in een register. Hierdoor kan een gemeente zien of ten aanzien van een adres al een procedure loopt bij de Huurcommissie. Als dat het geval is, kan de gemeente opvragen of er al een puntentelling is opgesteld door de Huurcommissie of deze afwachten.

- *Mag/kan een huurder beide paden tegelijk bewandelen door een zaak bij de Huurcommissie starten en tegelijkertijd een handhavingsverzoek bij de gemeente te doen?*
  Ja, dat mag. In de praktijk kan dit met goede voorlichting voorkomen worden. Gemeenten krijgen naast inzage in de uitspraken van de Huurcommissie ook inzicht in de ingediende verzoekschriften bij de Huurcommissie. Zie ook: Memorie van Toelichting bij de Wet goed verhuurderschap, blz. 14 (onderaan) en 15 en de Handreiking van de VNG bij de Wet goed verhuurderschap, paragraaf 5.5.3.

- *Wat is het verschil tussen een melding en een handhavingsverzoek en waar moet op worden gelet?*
  Iedereen kan (anoniem) een melding doen. Een verzoek om handhaving moet door een belanghebbende worden gedaan en kan daarom niet worden behandeld als deze anoniem is gedaan. De gemeente moet na kunnen gaan of de indiener ook belanghebbende is. Meldingen zijn juridisch gezien echter vrij snel een verzoek om handhaving. Dat blijkt uit onder meer uit een uitspraak van de Raad van State van 3 maart 2021. In deze zaak had de appellant een melding via de gemeentelijke website gedaan en was, aldus de Raad van State, terecht in de veronderstelling dat deze melding een verzoek om handhaving was. Maak het voor de indiener/belanghebbende duidelijk of die bij het meldpunt of de website van de gemeente een melding maakt, of een verzoek tot handhaving indient. Let op: zelfs als je dat duidelijk weergeeft, kan het toch zijn dat je de melding als handhavingsverzoek moet behandelen. Het is dus een aandachtspunt. Zie ook het artikel op www.platform31.nl.

- *Hoeveel tijd staat er voor behandeling van een melding of handhavingsverzoek?*
  Voor de behandeling van een melding staat geen vaste termijn, de gemeente is immers niet verplicht in actie te komen. Bij een handhavingsverzoek is sprake van een formele aanvraag bij de gemeente. Daarvoor gelden de normale termijnen op grond van het bestuursrecht: een beslistermijn van 8 weken die met 8 weken verlengd kan worden.

Vereniging van
Nederlandse Gemeenten

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

info@vng.nl

juli 2024

Infoblad Wet betaalbare huur (Wbh)

De Wbh versterkt de rechtspositie van huurders en reguleert de huren in de sociale en vrije middenhuur sector.

Inwerkingtreding per 1 juli 2024

1 Dwingend maken van het WWS

Er wordt een landelijke, **dwingende norm** geïntroduceerd met betrekking tot maximale huurprijzen.
Het gemoderniseerde WWS(O) wordt leidend (zie onder 2).
Het vragen van een huurprijs of huurprijsstijging die de maximale grenzen overstijgt, wordt **verboden**.

Om deze landelijke norm in te voeren wordt de Wet goed verhuurderschap gewijzigd. Zie onder 6.

2 Betere bescherming huurders

Drie verschillende maatregelen worden genomen:

1. De positie van de huurder wordt versterkt door de mogelijkheden die huurders hebben om hun (actuele) huurprijs en servicekosten te laten toetsen en eventueel te laten verlagen bij de Huurcommissie, te verbreden.
2. Gemeenten krijgen via de Wet goed verhuurderschap een toezichthoudende en handhavende rol op de hoogte van huurprijzen, jaarlijkse huurverhoging én de servicekosten. Het respecteren van de eerste 2 normen wordt overgeheveld van de vergunningsvoorwaarde bij de verhuurvergunning (indien de gemeente hier gebruik van maakt) naar de algemene regels waarop elke gemeente op grond van de Wet goed verhuurderschap moet toezien.
3. Verhuurders worden verplicht om bij de aanvang van nieuwe huurcontracten de huurder te informeren over het aantal punten dat de woonruimte heeft en welke maximale huurprijs daarbij hoort op grond van het WWS. Zo wordt de woningkwaliteit en bijbehorende maximale huurprijs transparant. Ook moeten de servicekosten inzichtelijk worden gemaakt.

Vergt aanpassing van processen rond informatie-voorziening toezicht en handhaving op de Wet goed verhuurderschap. Voor gemeenten die reeds een verhuurvergunning hebben ingevoerd aanpassing proces van vergunningverlening. Zie handreiking goed verhuurderschap.

3 Uitbreiding gereguleerd segment

Het gereguleerde huursegment wordt uitgebreid. Voortaan bestaat het naast een laagsegment (tot de liberalisatiegrens) ook uit een middensegment.

Was		Wordt	
	Woningen met een aanvangs-huurprijs ...		Woningen met een aanvangs-huurprijs...
Gereguleerd segment	tot en met liberalisatie-grens	Gereguleerd Laagsegment	tot en met de maximale lage-huurgrens
		Gereguleerd Middenseg-ment	tot en met de maximale midden-huurgrens
Vrij segment	boven de liberalisatie-grens	Hoogsegment	boven de maximale midden-huurgrens

Prijsgrenzen - prijspeil juli 2024	
Liberalisatiegrens, ook maximale lagehuurgrens	€ 879,66, 143 WWS-punten
Maximale middenhuurgrens	€ 1.157,95,186 WWS-punten

De maximale lagehuurgrens en middenhuurgrens wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd met de inflatie over de periode juli tot juli van het voorafgaande jaar.

Heeft mogelijk gevolgen voor:

- Woonbehoefte- en betaalbaarheidsonderzoek
- Regionale afsprakenkaders en Woondeals
- Volkshuisvestingsprogramma / Woonzorgvisie
- Omgevingsplanregels
- Prestatieafspraken
- Anterieure overeenkomsten / maatwerkafspraken bij gebieds- of projectontwikkeling
- Sturing via de Huisvestingsverordening, zie ook onder 6.

LEES ALTIJD IN COMBINATIE DE WETTEKST!

4 Modernisering WWS(O)

Het Woningwaarderingsstelsel (WWS) voor zelfstandige en onzelfstandige woningen is gemoderniseerd door het **Besluit huurprijzen woonruimte** aan te passen:

- de WOZ-waarde weegt minder zwaar mee bij een woning met meer dan 186 punten;
- het energielabel weegt zwaarder mee;
- buitenruimtes worden beter gewaardeerd;
- enkele extra voorzieningen passend voor een middenhuurwoning worden gewaardeerd;
- een prijsopslag voor middenhuurwoningen in nieuwbouwprojecten en bij transformatie, die voor het eerst in gebruik worden genomen ná de inwerkingtreding van de wet en waarvan de bouw vóór 1 januari 2028 is gestart, dit om vertraging bij deze projecten te voorkomen. De prijsopslag bedraagt 10% en geldt voor 20 jaar.

Ook zorgt de Wbh voor een **objectivering en vereenvoudiging** van het WWS. Zodat huurders, verhuurders, gemeenten en de Huurcommissie onafhankelijk van elkaar op hetzelfde puntentotaal uitkomen bij het beoordelen van een huurwoning. Voor verschillende rubrieken in het WWS worden verduidelijkende voorwaarden, definities, meetinstructies en voorbeeldberekeningen toegevoegd. Het gaat niet uitputtend om:

- Het niet meer hanteren van een waardering op basis van investeringsbedragen. Daarvoor in de plaats worden limitatieve lijsten met voorzieningen opgenomen in het WWS die zorgen voor een vaste waardering;
- Het WWS wordt geactualiseerd door het toevoegen en verwijderen van voorzieningen, in lijn met de tijdsgeest. Denk aan een elektrische laadpaal voor privégebruik;
- Aanpassing voor de waardering van monumenten.

Het WWS voor onzelfstandige woningen, het WWSO, is ook gemoderniseerd. De belangrijkste wijziging is dat het energielabel en de WOZ-waarde gaan meetellen in het WWSO, verder is er ook een algemene modernisering geweest van de huurprijs per puntenaantal.

5 Maximalisering huurprijsstijging

De Wbh verbiedt het verhuurders een hogere huurverhoging te vragen dan het vastgestelde maximum.

De jaarlijkse huurprijsstijging voor nieuwe huurcontracten (na 1 juli 2024) in het **middensegment** wordt gemaximeerd (op CAO-loonontwikkeling + één procentpunt).

Voor het **lage segment** (het huidige gereguleerde segment) stelt de Minister de jaarlijkse maximale huurprijsstijging vast bij ministeriële regeling.

Tot 1 mei 2029 geldt ook een maximering van de jaarlijkse huurverhoging voor **ongereguleerde** woningen. Dit is geen onderdeel van de Wbh, maar onderdeel van de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten. De maximale huurverhoging is het laagste percentage van: A) maximaal inflatie +1%, of B) CAO-loonontwikkeling +1%.

Voor het actuele huurprijsbeleid de **MG-circulaire** en **volkshuisvestingnederland.nl.**

6 Toewijzing aan middeninkomens

Wanneer gemeenten een vergunningsplicht voor middenhuurwoningen in de huisvestingsverordening opnemen, moeten de gemeenten **dezelfde categorie** woningzoekenden aanwijzen die in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning. Op deze manier wordt geborgd dat middenhuurwoningen ook daadwerkelijk aan middeninkomens wordt toegewezen, ook met het oog op de rechtszekerheid.

De bovengrens van een middeninkomen wordt in de wet al bepaald: eenpersoonshuishoudens met een jaarinkomen tot € 62.191 en aan meerpersoonshuishoudens met een jaarinkomen tot € 82.921 (prijspeil 2024). Gemeenten hebben de mogelijkheid om de bovengrens voor het inkomen van woningzoekenden met een middeninkomen op een hoger bedrag vast te stellen.

Gemeenten die een huisvestingsverordening hebben én daarin sturen op de woningtoewijzing van middenhuurwoningen, moeten mogelijk een aanpassing/ wijziging van de huisvestingsverordening maken.

Gemeenten die een huisvestingsverordening hebben of gaan instellen én daarin niet sturen op de woningtoewijzing van middenhuurwoningen moeten in de woonvisie (of woonzorgvisie / het volkshuisvestingsprogramma) motiveren waarom ze wel of niet middeldure huurwoonruimte aanwijzen als categorie van woonruimte.

LEES ALTIJD IN COMBINATIE DE WETTEKST!

Opgesteld door RIGO, juli 2024

Handhaving Wet goed verhuurderschap (Wgv)

Actualisering Wet betaalbare huur, juli 2024

1

Start Handhaving

(op basis van melding/ signaal huurder, gemeente, medeoverheid, ...)

Check: Is er grondslag voor Wgv-handhaving: inhoudelijk én gezien het moment waarop de huurovereenkomst is gesloten? Zo nee, doorverwijzen of administratief afdoen.

! Kijk naar de wettekst bij de beoordeling of de algemene regels en/of de vergunningsvoorwaarden worden overtreden (zie: wet en handreiking).
Wijs huurders bij klachten over huurprijs(verhoging), servicekosten en foutief energielabel door naar de Huurcommissie. Denk bij doorverwijzingen verder aan de antidiscriminatievoorziening, Huurteam of het Juridisch Loket. Gemeenten kunnen huurders van woningcorporaties enkel met klachten over de huurprijs(verhoging) ondersteunen.

2

Onderzoek

(kan meerdere huurders of panden betreffen)

Evt. opvragen aanvullende bewijsstukken/ contact met melder. Huurcommissie kan verklaring puntentelling aanleveren.

Beoordelen melding en aangeleverde bewijsstukken:
> Feiten controleerbaar of te onderbouwen?
Check of verhuurder, bemiddelaar of melder bij gemeente bekend is:
> Eerdere meldingen Wgv of o.b.v. andere regels?
> Handhaving Wgv of o.b.v. andere regels?
> Agressie jegens ambtenaren, e.d.?

3

Hoor- en wederhoor

Uitnodiging per brief om schriftelijk te reageren op vermeende overtreding(en) of uitnodiging voor gesprek

Zo nodig gemeentelijk casusoverleg

! Let op de geldende beslissingstermijnen (maximaal 8 weken) en verlengingsmogelijkheden zoals opgenomen in de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

4

Toezichtverslag en oordeel

(**wel** of **geen** overtreding Wgv/ intrekkingsgrond vergunning, met vermelding waarneming, afweging, conclusie en overtreder)

Geen handhaving: eventueel melder de weg wijzen naar andere mogelijkheden.

Verhuurvergunning per woning of enkele woningen **in te trekken**! (zie: wet en handreiking § 6.2.4)

5

Voorgenomen handhavingsbesluit & zienswijzemogelijkheid

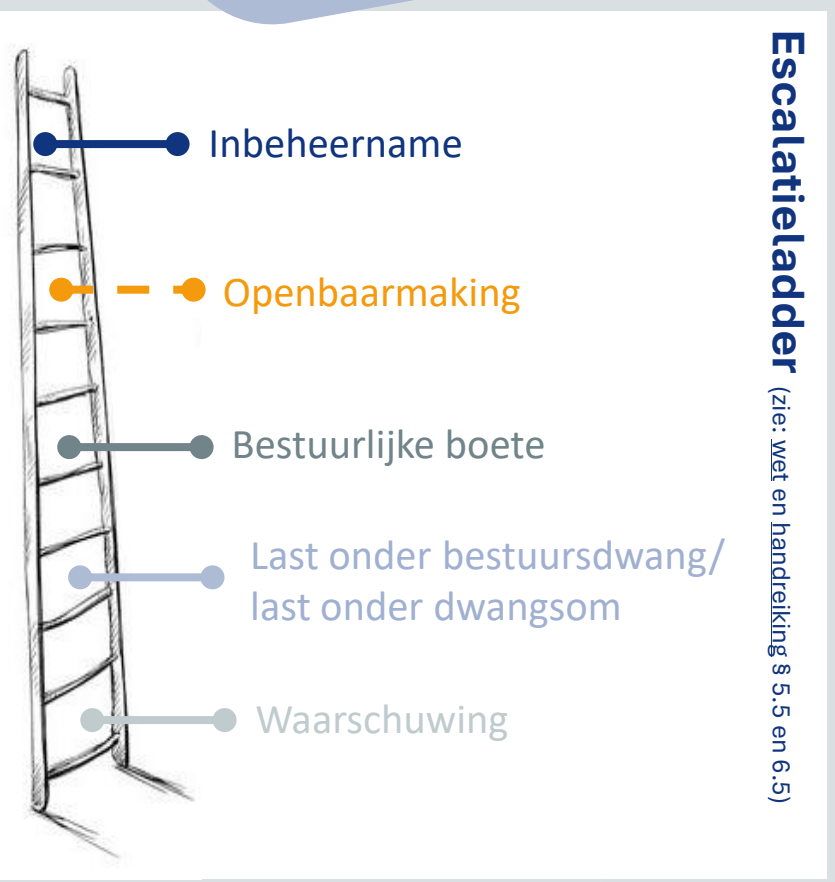
Zo mogelijk kans bieden om **gedrag te wijzigen/ te herstellen** via waarschuwing of last.

(eventueel) Toezicht: duurt overtreding voort?

6

Handhavingsbesluit

! > **Samenloop tussen straf- en bestuursrecht bij discriminatie en intimidatie.** Als het Openbaar Ministerie tot vervolging over gaat, legt de gemeente geen bestuurlijke boete op, een last kan wel (zie: handreiking p. 1).



LEES ALTIJD IN COMBINATIE MET HANDREIKING EN WETTEKST!

Reikwijdte algemene regels Wet goed verhuurderschap Actualisering Wet betaalbare huur, juli 2024

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