

Vergaderjaar 2022–2023

36 130

Regels ter bevordering van goed verhuurderschap en het voorkomen en tegengaan van ongewenste verhuurpraktijken (Wet goed verhuurderschap)

Nr. 12

NOTA VAN WIJZIGING

Ontvangen 25 oktober 2022

Het voorstel van wet wordt als volgt gewijzigd:

A

Artikel 1 wordt als volgt gewijzigd:

1. De begripsbepaling van beheerder komt te luiden:
beheerder: burgemeester en wethouders of een door hen aangewezen:
 - a. andere natuurlijke of rechtspersoon dan de verhuurder die uit hoofde van beroep of bedrijf op het terrein van de huisvesting werkzaam is, en aan wie een vergunning als bedoeld in artikel 4, eerste lid, is of kan worden verleend;
 - b. toegelaten instelling; of
 - c. dochtermaatschappij;
2. In de begripsbepaling van verblijfsruimte vervalt de zinsnede «, niet zijnde een woonruimte,».

B

Artikel 2 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid wordt «verhuurder, verhuurbemiddelaar of beheerder» vervangen door «verhuurder of verhuurbemiddelaar».
2. Na het vierde lid wordt een lid toegevoegd, luidende:
 5. Bij ministeriële regeling kunnen nadere regels worden gegeven over de informatie die een verhuurder of verhuurbemiddelaar aan de huurder verstrekt op grond van het tweede lid, onderdeel d, onder 1°.

C

In artikel 3, eerste lid, vervalt de zinsnede «binnen zes maanden na inwerkingtreding van deze wet».

D

In artikel 7 wordt onder vernummering van het derde lid tot vierde lid, na het tweede lid een lid ingevoegd, luidende:

3. Indien de verblijfsruimte een woonruimte betreft die bestemd is of gebruikt wordt voor de huisvesting van arbeidsmigranten, kunnen burgemeester en wethouders, onverminderd het tweede lid, aan een vergunning als bedoeld in artikel 4, eerste lid, onderdeel b, ook de voorwaarden bedoeld in het eerste lid, onderdeel b en c verbinden.

E

In artikel 19, eerste lid wordt «een bestuurlijke boete» vervangen door «een bestuurlijke boete als bedoeld in artikel 18,».

F

In artikel 21 worden onder vernummering van het eerste en tweede lid tot vijfde en zesde lid, voor het vijfde lid (nieuw) vier leden ingevoegd, luidende:

1. De verplichting tot het schriftelijk vastleggen van de huurovereenkomst, bedoeld in artikel 2, tweede lid, onderdeel c, is uitsluitend van toepassing op huurovereenkomsten die worden afgesloten na het tijdstip van inwerkingtreding van deze wet.

2. Het schriftelijk verstrekken van informatie aan de huurder, bedoeld in artikel 2, tweede lid, onderdeel d, vindt plaats:

a. voor huurovereenkomsten die zijn afgesloten na het tijdstip van inwerkingtreding van deze wet op het moment waarop de huurovereenkomst wordt aangegaan;

b. voor huurovereenkomsten die zijn afgesloten voor de inwerkingtreding van deze wet, verstrekt de verhuurder deze informatie aan de huurder uiterlijk één jaar na het tijdstip van inwerkingtreding van deze wet.

3. De verplichting tot het afzonderlijk vastleggen van de huurovereenkomst van de arbeidsovereenkomst, bedoeld in artikel 2, derde lid, onderdeel a, is uitsluitend van toepassing op huurovereenkomsten die worden afgesloten na het tijdstip van inwerkingtreding van deze wet.

4. Het schriftelijk verstrekken van informatie aan de huurder, bedoeld in artikel 2, derde lid, onderdeel b, vindt plaats:

a. voor huurovereenkomsten die zijn afgesloten na het tijdstip van inwerkingtreding van deze wet op het moment waarop de huurovereenkomst wordt aangegaan;

b. voor huurovereenkomsten die zijn afgesloten voor de inwerkingtreding van deze wet uiterlijk drie maanden na het tijdstip van inwerkingtreding van deze wet.

Toelichting

Algemeen

Mede naar aanleiding van het verslag van de Tweede Kamer bij dit wetsvoorstel worden in deze nota van wijziging een aantal wijzigingen aangebracht in het wetsvoorstel goed verhuurderschap.

Op de eerste plaats worden een aantal correcties voorgesteld zoals in onderdeel A, eerste lid (begripsbepaling «beheerder»), onderdeel B, eerste lid (schrappen van «beheerder»), onderdeel C (schrappen termijn, omdat deze reeds voortvloeit uit de systematiek van de vaste veranderingen) en onderdeel D (verwijzing bij «bestuurlijke boete»).

Daarnaast worden enkele meer inhoudelijke wijzingen aangebracht. Dit betreft de begripsbepaling van «verblijfsruimte» (onderdeel A, tweede lid), de mogelijkheid tot het nader vaststellen bij ministeriële regeling welke informatie verstrekt moet worden aan de huurder (onderdeel B, tweede lid) en overgangsrechtelijke bepalingen (onderdeel D). Naast een aantal vragen uit het verslag hebben ook de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), de vastgoedsector en Aedes deze punten aangebracht.

Deze punten hebben geen gevolgen voor de administratieve lasten voor burgers en bedrijven. Wel zullen deze wijzingen bijdragen aan een verbeterde uitvoering van het wetsvoorstel en het toezicht en de handhaving daarop, omdat duidelijkheid geboden wordt op een aantal onderwerpen die mogelijk tot geschillen konden leiden.

Artikelsgewijs

Onderdeel A

In het voorstel van wet, zoals dat is opgenomen in de Kamerstukken, is gebleken dat abusievelijk de onderverdeling in de begripsbepaling van beheerder is vervallen. Hierdoor is deze begripsbepaling moeilijk leesbaar. Omwille van de duidelijkheid wordt de begripsbepaling daarom in zijn geheel opnieuw vastgesteld. Daarbij wordt verder nog opgemerkt dat het aanwijzen van een beheerder plaatsvindt bij beschikking van het college van burgemeester en wethouders. Dit is in beginsel een eenzijdige rechtshandeling. Echter, een dergelijke aanwijzing kan niet plaatsvinden zonder dat eerst overeenstemming is bereikt met de natuurlijke of rechtspersoon, de toegelaten instelling of een dochtermaatschappij die als beheerder wordt aangewezen. Dit volgt uit de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, zoals opgenomen in de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

In de begripsbepaling van «verblijfsruimte» wordt «niet zijnde een woonruimte» geschrapt. Daarmee komt deze begripsbepaling als volgt te luiden: «verblijfsruimte: gebouw of deel van een gebouw dat bestemd is of gebruikt wordt voor de huisvesting van arbeidsmigranten». De reden voor deze wijziging is dat na overleg met de VNG en gemeenten is gebleken dat deze definitie tot een betere uitvoerbaarheid van de wet leidt. Een deel van de arbeidsmigranten wordt immers gehuisvest in woonruimte. Ook in dit soort gevallen dienen de eisen van goed verhuurderschap die gelden voor verhuur van verblijfsruimte te gelden indien er arbeidsmigranten in verblijven.

Onderdeel B

Ten eerste wordt in artikel 2, eerste lid, het woord «beheerder» geschrapt, omdat dit bij nader inzien tot verwarring kan leiden bij de uitvoering van de wet. Het doel van dit lid is immers dat bij de verhuur van een woon- of verblijfsruimte de algemene regels omtrent goed verhuurderschap moeten worden nageleefd. Dit geldt dus automatisch ook voor een beheerder van een woon- of verblijfsruimte die deze woon- of verblijfsruimte verhuurt. Indien een beheerder de woning verhuurt, is hij immers een verhuurder die gebonden is aan de regels van artikel 2.

Indien het college van burgemeester en wethouders een toegelaten instelling of dochtermaatschappij als beheerder aanwijst, dient de toegelaten instelling bij het verhuren van woonruimte de algemene eisen van goed verhuurderschap toe te passen op basis van het voorstelde artikel 46a van de Woningwet. Het toezicht op het naleven van die

verplichting door een toegelaten instelling of een dochtermaatschappij is belegd bij de Autoriteit woningcorporaties (Aw). Door het opnemen van «beheerder» in artikel 2, eerste lid, zou het toezicht op het naleven van de algemene regels omtrent goed verhuurderschap door toegelaten instellingen of een dochtermaatschappij bij woonruimte, waarvan het beheer aan haar is opgedragen, ook komen te liggen bij het college van burgemeester en wethouders.

Om verwarring in de begripsbepaling en de dubbele vorm van toezicht te voorkomen, wordt in artikel 2, eerste lid, daarom het woord «beheerder» geschrapt.

Ten tweede wordt een vijfde lid toegevoegd aan artikel 2. Hierin wordt bepaald dat bij ministeriële regeling nadere regels kunnen worden gegeven omtrent de informatie die een verhuurder of verhuurbemiddelaar moet verstrekken aan een huurder over de rechten en plichten van de huurder ten aanzien van het gehuurde. Zonder nadere afbakening is het mogelijk onvoldoende concreet hoever de informatieplicht van de verhuurder reikt. Het uitgangspunt is om samen met de VNG en de direct betrokken organisaties van huurders en verhuurders een handreiking voor te bereiden waarin richting wordt gegeven, waardoor de verhuurder of verhuurbemiddelaar weet welke informatie hij moet verstrekken. Indien in de praktijk blijkt dat dit onvoldoende is, kunnen de informatieverstrekkingseisen bij ministeriële regeling worden vastgesteld.

Onderdeel C

In artikel 3, eerste lid, komt de zinsnede «binnen zes maanden na inwerkingtreding van deze wet» te vervallen. Gemeenten moeten voldoende tijd hebben om een meldpunt in te richten. In beginsel moeten deze voorbereidende werkzaamheden echter zijn afgerond alvorens een wet inwerking treedt. Verhuurders moeten immers vanaf de inwerkingtreding van deze wet de contactgegevens van het gemeentelijk meldpunt doorgeven aan hun huurders. Deze gegevens moeten zodoende bekend zijn bij de verhuurders alvorens de wet inwerking treedt.

Om tegemoet te komen aan de gerechtvaardigde wens van gemeenten om voldoende tijd te hebben voor de inrichting van een meldpunt, bestaat de systematiek van de vaste verandermomenten. Die systematiek houdt in dat er voldoende tijd moet zijn tussen de bekendmaking van de wet en de inwerkingtreding ervan, zodat degenen die belast zijn met de uitvoering zich hierop kunnen voorbereiden. Dit betekent dat de gemeente de contactgegevens van het meldpunt bekend moet maken voordat deze wet inwerking zal treden.

Onderdeel D

Door de wijziging van de begripsbepaling van «verblijfruimte» (zie onderdeel A), kan een verblijfruimte ook een woonruimte zijn die bestemd is of gebruikt wordt voor de huisvesting van arbeidsmigranten. In het derde lid (nieuw) wordt daarom bepaald dat in het geval de verblijfruimte een woonruimte betreft, het college van burgemeester en wethouders aan de vergunning voor verhuur van verblijfsruimte ook de twee voorwaarden kan verbinden, die ook aan een vergunning voor de verhuur van woonruimte verbonden kunnen worden. Het betreft de voorwaarde omtrent de maximale huurprijs en het maximale huurverhogingspercentage (artikel 7, eerste lid, onderdeel b) indien het een zelfstandige woonruimte betreft die in de gereguleerde sector valt en de verplichting tot het opstellen en uitvoeren van een onderhoudsplan (artikel 7, eerste lid, onderdeel c).

Onderdeel E

In het eerste lid van artikel 19 is bepaald dat bepaalde gegevens van verhuurders openbaar worden gemaakt indien aan hen een bestuurlijke boete is opgelegd voor het handelen in strijd met artikel 2, dan wel artikel 4, eerste lid, onderdeel a of b. Daarbij is geen verwijzing opgenomen naar de bestuurlijke boete bedoeld in artikel 18. Dat is wel van belang, omdat in beginsel de Aw ook een bestuurlijke boete zou kunnen opleggen aan een toegelaten instelling voor het handelen in strijd met de regels van goed verhuurderschap, bedoeld in artikel 2, omdat via het voorgestelde artikel 46a van de Woningwet, deze regels ook van toepassing zijn voor toegelaten instellingen. Om te verduidelijken dat de reikwijdte van artikel 19, alleen ziet op een bestuurlijke boete die is opgelegd door het college van burgemeester en wethouders, wordt in artikel 19, eerste lid, toegevoegd dat het een bestuurlijke boete betreft als bedoeld in artikel 18.

Onderdeel F

De vier leden die in artikel 21 worden ingevoegd hebben allen betrekking op het overgangsrecht.

Het eerste lid bepaalt dat de verplichting tot het schriftelijk vastleggen van de huurovereenkomst op basis van artikel 2, tweede lid, onderdeel c, uitsluitend geldt voor huurovereenkomsten die worden afgesloten na de inwerkingtreding van dit wetsvoorstel. Hierdoor wordt voorkomen dat alle lopende niet schriftelijk vastgelegde huurovereenkomsten alsnog op schrift gesteld moeten worden. Dit laatste zou niet alleen een grote administratieve last met zich meebrengen, maar ook tot mogelijke (juridische) conflicten tussen huurders en verhuurders kunnen leiden. Immers is niet altijd meer duidelijk welke precieze mondelinge afspraken in het verleden gemaakt zijn, waardoor discussie kan ontstaan over de gemaakte afspraken en wellicht opnieuw onderhandelingen gevoerd moeten worden. Dit, met alle mogelijke (juridische) gevolgen van dien.

In het tweede lid wordt bepaald wanneer de verplichte schriftelijke informatie aan de huurder op grond van artikel 2, tweede lid, onderdeel d, verstrekt moet worden.

Onderdeel a bepaalt dat voor huurovereenkomsten die worden aangegaan na het tijdstip van inwerkingtreding van deze wet, deze informatie meteen verstrekt wordt bij het aangaan van de huurovereenkomst. Gezien bij de inwerkingtreding van dit wetsvoorstel rekening wordt gehouden met de systematiek van de vaste verandermomenten, hebben gemeenten de tijd om de contactgegevens van het gemeentelijk meldpunt, één van de onderwerpen die door de verhuurder gemeld moeten worden, voor de daadwerkelijke inwerkingtreding bekend te maken. Daarom kunnen verhuurders al vanaf het moment van inwerkingtreding deze contactgegevens schriftelijk doorgeven bij het afsluiten van de huurovereenkomsten.

In onderdeel b wordt bepaald dat de verhuurder voor huurovereenkomsten die zijn afgesloten voor de inwerkingtreding van deze wet de verplichte schriftelijke informatie op grond van artikel 2, tweede lid, onderdeel d, uiterlijk één jaar na het tijdstip van inwerkingtreding van deze wet aan de huurder moet verstrekken. Voor de termijn van één jaar is gekozen vanwege het feit dat hierdoor de administratieve lasten voor de verhuurder worden beperkt. Desgewenst kan de verhuurder de betreffende informatie op deze manier aan de huurder toezenden bij zijn voorstel voor de jaarlijkse huurverhoging. Dit betekent overigens niet dat,

indien het een mondelinge huurovereenkomst betreft die voor de inwerkingtreding van deze wet is afgesloten, de huurovereenkomst op schrift gesteld moet worden, maar uitsluitend de informatie over de rechten en plichten aangaande het gehuurde.

Het derde lid ziet op de verplichting dat de huurovereenkomst afzonderlijk van de arbeidsovereenkomst moet worden vastgelegd (artikel 2, derde lid, onderdeel a). Deze verplichting geldt uitsluitend voor overeenkomsten die worden aangegaan vanaf het tijdstip van inwerkingtreding van deze wet.

Het vierde lid ziet op de verplichting om aan de arbeidsmigrant de informatie, bedoeld in artikel 2, tweede lid, onderdeel d, waaronder mede begrepen de rechten en plichten van de huurder ten aanzien van het gehuurde die in de huurovereenkomst zijn opgenomen, te verstrekken in een taal waaraan de arbeidsmigrant de voorkeur geeft, tenzij er een andere taal kan worden gebruikt die hij begrijpt en waarin hij helder kan communiceren. Voor huurovereenkomsten die worden aangegaan na het tijdstip van inwerkingtreding van de wet, moet deze informatie op het moment van het aangaan van de huurovereenkomst verstrekt worden (onderdeel a) en voor huurovereenkomsten die zijn aangegaan voor inwerkingtreding van deze wet uiterlijk drie maanden na inwerkingtreding van deze wet (onderdeel b).

Deze termijn biedt de verhuurder van verblijfsruimte voldoende tijd om deze informatie schriftelijk te kunnen verstrekken in een voor de arbeidsmigrant begrijpelijke taal.

De Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,
H.M. de Jonge