



Adviescollege
toetsing regeldruk

> **Retouradres** Postbus 16228 2500 BE Den Haag

Aan de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Mevrouw drs. K.H. Ollongren
Postbus 20011
2500 EA DEN HAAG

**ATR, Adviescollege
toetsing regeldruk**
Rijnstraat 50
2515 XP Den Haag

Postbus 16228
2500 BE Den Haag

Onze referentie MvH/RvZ/IdB/WS/cd/ATR1738/2021-U074

Uw referentie

T 070 310 86 66
E info@atr-regeldruk.nl
www.atr-regeldruk.nl

Datum 30 augustus 2021
Betreft Wet goed verhuurderschap

Geachte mevrouw Ollongren,

Op 6 juli 2021 is de voorgenomen *Wet goed verhuurderschap* aangeboden aan het Adviescollege toetsing regeldruk (ATR).

Het voorstel beoogt aanvullend gemeentelijk instrumentarium te creëren om goed verhuurderschap te bevorderen en malafide verhuurderschap te voorkomen en tegen te gaan. Het wetsvoorstel introduceert hiertoe de volgende maatregelen:

1. Algemene, landelijk geüniformeerde regels inzake werkwijzen voor verhuurders en verhuurbemiddelaars: Deze regels geven gemeenten de mogelijkheid om te bepalen dat een verhuurder of een verhuurbemiddelaar van een aangewezen categorie van woon- of verblijfsruimte moet beschikken over een werkwijze die gericht is op het voorkomen van discriminatie, intimidatie en het bevorderen van goed verhuurderschap. De werkwijze heeft betrekking op alle fases in het verhuurproces. De regels kunnen gelden voor zowel reguliere verhuur van woningen als voor het aanbieden van een verblijfsruimte aan arbeidsmigranten. Als verhuurders of bemiddelaars geen werkwijze hebben of deze in de praktijk niet toepassen, kan de gemeente een last onder dwangsom of een bestuurlijke boete opleggen. Als een verhuurder twee maal een bestuurlijke boete heeft gekregen en daarna wederom in de fout gaat kan als *ultimum remedium* het beheer van de woon- of verblijfsruimte of het gebouw waarin die woon- of verblijfsruimte is gelegen overgenomen worden. De algemene regels worden nog bij algemene maatregel van bestuur uitgewerkt.
2. Verhuurdervergunning: Een gemeente kan bovengenoemde algemene regels aanvullen met een verbod op de verhuur van woon- en verblijfsruimte zonder verhuurdervergunning.¹ De gemeenteraad moet dit verbod voor reguliere verhuur beperken tot bepaalde categorieën van woonruimten die gelegen zijn in bepaalde gebieden in de gemeente (gebiedsgerichte aanpak). Bij een vergunningplicht voor de verhuur van verblijfsruimten specifiek voor arbeidsmigranten hoeft geen gebiedsbeperking te gelden; de gemeenteraad hoeft uitsluitend de betreffende categorieën van verblijfsruimte aan te wijzen. De gemeente krijgt de bevoegdheid om landelijk geüniformeerde vergunningsvoorwaarden te stellen en deze

¹ Vergunningplicht kan niet gelden voor corporaties.

bestuursrechtelijk te handhaven. De gemeente kan een vergunning in bepaalde gevallen en onder bepaalde voorwaarden weigeren of intrekken.

Zodra een gemeente algemene regels introduceert, dient zij te voorzien in een meldpunt voor woningzoekenden en huurders. Dit meldpunt zal onder meer klachten noteren en doorgeven in het kader van toezicht en handhaving. Daarnaast kan een gemeente besluiten tot het openbaar maken van de namen van verhuurders aan wie een bestuurlijke boete is opgelegd of als besloten is tot beheerovername.

Toetsingskader

ATR beoordeelt de gevolgen voor de regeldruk aan de hand van het volgende toetsingskader:

1. Nuloptie (nut en noodzaak): is er een taak voor de overheid en is wetgeving het meest aangewezen instrument?
2. Zijn er minder belastende alternatieven mogelijk?
3. Is gekozen voor een uitvoeringswijze die werkbaar is voor de doelgroepen die de wetgeving moeten naleven?
4. Zijn de gevolgen voor de regeldruk volledig en juist in beeld gebracht?

1. Nut en noodzaak

Uitgangspunt van het voorstel is dat (goede) huisvesting een primaire levensbehoefte is. De toelichting benoemt dat uit onderzoek blijkt dat discriminatie op de woningmarkt een wijdverbreid probleem is en dat excessieve huren worden gevraagd voor kwalitatief slechte woonruimte. Het Aanjaagteam Bescherming Arbeidsmigranten heeft diverse misstanden bij verhuur aan arbeidsmigranten aangetoond.² Gemeenten zijn veelal het bevoegd gezag op het gebied van vergunningverlening en bouw- en woningtoezicht, inclusief sanctionering. Volgens het voorstel is in gemeentelijke pilots onder meer gekeken naar het meer effectief en efficiënt inzetten en benutten van bestaande gemeentelijke handhavinginstrumenten. Daarbij bleek dat deze instrumenten het (nog) niet mogelijk maken om te handhaven op het ongewenste gedrag van verhuurders ten aanzien van hun huurders. Belangrijkste reden is het privaatrechtelijke karakter van de relatie tussen huurder en verhuurder en het feit dat gemeenten op dit moment niet de wettelijke bevoegdheid hebben om in deze relatie te interveniëren. De gemeente kan meestal alleen bij achterstallig onderhoud ingrijpen. Het college constateert dat de maatschappelijke noodzaak om gemeenten meer instrumenten te geven om misstanden op de huurmarkt aan te pakken niet ter discussie staat. Het college is echter van mening dat de onderbouwing van de voorgestelde maatregelen verbetering behoeft.

Probleemanalyse

De toelichting geeft op basis van voorbeelden en enkele onderzoeken uit de gemeentelijke praktijk een beeld van de aard en omvang van misstanden met betrekking tot de verhuur van woonruimte. Het college constateert echter dat niet duidelijk is wat precies onder 'malafide verhuur' verstaan moet worden en wanneer hiervan concreet sprake is. De toelichting benoemt wel diverse aspecten van malafide verhuur, zoals problemen inzake intimidatie en discriminatie van huurders en de problematiek van slecht onderhoud en excessieve huurprijzen. Ook benoemt het wetsvoorstel de problematiek bij verhuur aan

² Aanjaagteam bescherming arbeidsmigranten, 'Geen tweederangsburgers. Aanbevelingen om misstanden bij arbeidsmigranten in Nederland tegen te gaan'.

arbeidsmigranten. De toelichting geeft echter niet aan in welke mate er bij welke categorie of groep verhuurders c.q. bemiddelaars welk probleem bestaat. Het college wijst daarbij op de grote diversiteit aan 'verhuurders' en 'verhuurbemiddelaars' en op het verschil tussen verhuur in de vrije (geliberaliseerde) sector en de sociale (gereguleerde) sector. Meer inzicht in de mate waarin welke problemen zich voordoen bij welke verhuurders en verhuurbemiddelaars is nodig om te kunnen beoordelen of de voorgestelde maatregelen aangrijpen op alle facetten van de geconstateerde problemen en of ze proportioneel zijn.

1.1 Het college adviseert om de toelichting aan te vullen met een heldere kwalitatieve en kwantitatieve probleemanalyse van de aard en omvang van de (meervoudige) problematiek en daarbij in te gaan op bovengenoemde aspecten.

Algemene regels inzake werkwijzen voor verhuurders en verhuurbemiddelaars

Het voorstel biedt gemeenten de mogelijkheid om op basis van algemene regels in te grijpen in geval van misstanden op de huurmarkt. Volgens de toelichting dienen de algemene regels meerdere doelen. Ten eerste moeten ze verhuurders en bemiddelaars duidelijk maken welk gedrag van hen wordt verwacht (bewustwording). Aangezien de probleemanalyse onder het voorstel onvoldoende is uitgewerkt, kan op dit moment nog niet goed worden beoordeeld hoe het instrument van algemene regels inzake het hebben van een werkwijze gaat aangrijpen op de gesignaleerde problemen. Het college merkt hierbij op dat de regels worden uitgewerkt in een AMvB. Hierdoor is het nog niet mogelijk om vast te stellen of en in hoeverre het hebben van een werkwijze in de praktijk bijvoorbeeld (bewust dan wel onbewust) discriminerend gedrag bij verhuurders zal tegengaan.

Het tweede doel is dat de algemene regels inzake de werkwijzen gemeenten een extra mogelijkheid bieden voor toezicht en sanctionering. De toelichting bij het voorstel vermeldt dat de algemene regels daarmee niet 'louter een papieren construct zijn'. Effectieve en gerichte handhaving van algemene regels is onder andere afhankelijk van inzicht in ongewenst gedrag. Hierbij spelen meldingen van huurders een belangrijke rol. De toelichting geeft aan dat huurders momenteel uit angst voor intimidatie bijvoorbeeld niet naar de Huurcommissie durven te gaan. Het voorstel maakt niet duidelijk of huurders door de voorgestelde maatregelen bereid zullen zijn om wel naar het in te stellen meldpunt te gaan.

1.2 Het college adviseert om de effectiviteit van algemene regels inzake werkwijzen en gedragsregels voor verhuurders en verhuurbemiddelaars te voorzien van een nadere onderbouwing. Daarbij adviseert het college om (1) de hoofdlijnen van de algemene regels te schetsen, (2) te onderbouwen hoe de algemene regels aangrijpen op de verschillende problemen inzake malafide verhuur, en (3) nader toe te lichten hoe effectieve handhaving plaats zal vinden.

Verhuurdervergunning

Gemeenten kunnen naast algemene regels ook een verbod instellen op de verhuur van woon- en verblijfsruimte zonder verhuurdervergunning (voor zowel bestaande als toekomstige verhuringen). Ook dit instrument kent meerdere doelen. Ten eerste moet het verhuurders duidelijk maken aan welke zaken zij minimaal moeten voldoen om de betreffende ruimte te mogen verhuren. Het tweede doel is dat de vergunning (landelijk geüniformeerde) voorwaarden stelt voorafgaand aan de verhuring. Deze voorwaarden moeten er voor zorgen dat negatieve effecten voor huurders in een vroeger stadium dan nu het geval is, voorkomen kunnen worden. Tot slot zorgt de verhuurdervergunning volgens de toelichting voor het noodzakelijke integrale en effectieve instrumentarium voor gemeenten om verschillende overtredingen in samenhang te kunnen bezien en op basis hiervan op te treden tegen verhuurders. De vergunningplicht voor 'reguliere' verhuur van woonruimte moet worden beperkt tot bepaalde categorieën van woonruimten die gelegen zijn in specifieke gebieden in de gemeente. De vergunningplicht voor verblijfsruimte aan arbeidsmigranten mag gelden voor de gehele gemeente.

Het college constateert dat het voorstel niet duidelijk maakt waarom een verhuurdervergunning (zowel voor reguliere verhuur als verhuur aan arbeidsmigranten), nuttig en noodzakelijk is. Niet duidelijk is onder andere waarom de landelijk geüniformeerde voorwaarden bij de vergunning niet met algemene regels (mits concreet en helder onderbouwd, zie adviespunt 1.2) zouden kunnen worden ingevoerd. Op basis van een systeem van algemene regels kunnen gemeenten al eisen stellen aan verhuurders en sturen op gedrag. Deze algemene regels kunnen daarbij al (in combinatie met een goed functionerend meldpunt) risicogericht ingezet worden voor bepaalde categorieën woningen en in samenhang worden bezien en gehandhaafd middels bestuurlijke sancties.

Het college constateert dat de toelichting niet duidelijk maakt wat de meerwaarde is van het vergunningstelsel ten opzichte van een systeem met landelijk geüniformeerde algemene regels inzake werkwijzen. Een duidelijke uitwerking van de probleemanalyse, zoals hiervoor in adviespunt 1.1 is aangegeven, kan het inzicht in de meerwaarde aanzienlijk vergroten. Deze meerwaarde is vooral van belang omdat het vergunningstelsel ook bonafide verhuurders treft. Inzicht in de meerwaarde van het stelsel is nodig om de proportionaliteit van dit instrument te kunnen bepalen.

1.3 Het college adviseert de meerwaarde van het vergunningstelsel ten opzichte van landelijk geüniformeerde algemene regels inzichtelijk te maken en af te zien van het stelsel indien die meerwaarde niet kan worden vastgesteld.

2. Minder belastende alternatieven

De toelichting geeft aan dat het huidige wettelijke instrumentarium onvoldoende mogelijkheden biedt om goed verhuurderschap te bevorderen en excessen tegen te gaan. Dit instrumentarium richt zich, volgens de toelichting, met name op de staat en het gebruik van de woonruimte en huur- en huurprijsbescherming. Het gaat dan bijvoorbeeld om de Huisvestingswet 2014, de Wet ruimtelijke ordening en de Woningwet. Het zou ontbreken aan een integraal wettelijk kader, waarmee gestuurd kan worden op het gedrag van de verhuurder, verhuurbemiddelaar of aanbieder van een bedrijfsruimte.

De voorgestelde nieuwe wet moet hierin voorzien. Hoewel de toelichting wel aangeeft waar het huidig wettelijk instrumentarium tekort schiet, wordt niet voldoende onderbouwd waarom het bestaande wettelijk instrumentarium, zoals bijvoorbeeld de Huisvestingswet 2014, op die punten niet aangevuld zou kunnen worden om de gesignaleerde problemen aan te pakken. Dit is een minder belastend alternatief dan een nieuwe wet, die kan leiden tot (extra) regeldruk.

2.1 Het college adviseert nader te onderbouwen waarom niet is gekozen voor aanpassing van het huidige wettelijke instrumentarium om de in het voorstel genoemde maatregelen mogelijk te maken.

Verder introduceert het voorstel een vergunningstelsel in aanvulling op algemene regels. Gelet op het voorgaande (en met name adviespunt 1.3) wordt ook daarmee niet gekozen voor een minder belastend alternatief (i.c. alleen een gemeentelijk instrument dat ziet op invoering van algemene regels), zonder dat deze keuze afdoende wordt onderbouwd.

3. Werkbaarheid

Algemene regels inzake werkwijzen voor verhuurders en verhuurbemiddelaars

Op dit moment is nog niet (op hoofdlijnen) helder wat de algemene regels inzake een werkwijze en gedragsregels (met name tegen discriminatie en intimidatie) in gaan houden. Daarmee kan in deze fase geen oordeel worden gegeven over de werkbaarheid.

3.1 Het college adviseert in de toelichting de algemene regels inzake werkwijzen en gedragsregels voor verhuurders en verhuurbemiddelaars op hoofdlijnen te schetsen zodat de werkbaarheid van deze regels al bij onderhavig wetsvoorstel kan worden vastgesteld.

Verhuurdersvergunning

Het college constateerde eerder in dit advies dat het voorstel niet inzichtelijk maakt wat de toegevoegde waarde is van een vergunningplicht. Ook is nog niet duidelijk hoe precies de vergunningaanvraag verloopt en wat bij bepaalde vergunningsvoorwaarden van verhuurders verwacht wordt. Dit geldt met name voor de voorwaarde dat de verhuurder moet aantonen dat hij de werkwijzen en de maatregelen die uit de algemene regels voortvloeien toepast in de praktijk. Door deze aspecten kan niet goed worden bepaald of de vergunningplicht werkbaar is.

Het college merkt hierbij op dat communicatie over de normering in de wet en de AMvB en de dialoog daarover met betrokken partijen zeer belangrijk is met het oog op de werkbaarheid hiervan en de uiteindelijke effectiviteit van de voorgestelde maatregelen.

4. Gevolgen regeldruk

Het voorstel bevat een regeldrukanalyse. De regeldruk wordt volgens de toelichting bepaald door het aantal gemeenten dat de instrumenten inzake algemene regels en een verhuurdersvergunning gaat invoeren. Hiervoor zijn drie scenario's bepaald (een laag, middel en hoog scenario, afhankelijk van het aantal gemeenten die de instrumenten gaan invoeren).

Regeldruk algemene regels

De regeldruk die voortvloeit uit het invoeren van algemene regels door gemeenten, is volgens de toelichting afhankelijk van de precieze uitwerking van die regels in de AMvB. Daarbij zal volgens de toelichting ook een regeldrukanalyse uitgevoerd worden. Conform de Rijksbrede methodiek voor het in beeld brengen van de regeldrukgevolgen schetst de toelichting al wel een eerste beeld van die gevolgen. Om de onzekere factoren bij het wetsvoorstel te adresseren zijn daarbij twee scenario's gehanteerd die zien op de tijdsbesteding van een verhuurder om aan de algemene regels te voldoen: een scenario 'lage tijdsbesteding' en een scenario 'hoge tijdsbesteding'. De totale regeldruk van dit instrument ligt naar verwachting tussen de € 483.459,6 en € 8.883.394,-.

Het college heeft eerder in dit advies geadviseerd om de algemene regels al bij het wetsvoorstel op hoofdlijnen te formuleren, zodat meer inzicht ontstaat in wat de regels betekenen voor de partijen die zij betreffen. De regeldrukberekening kan vervolgens daarop worden aangepast.

4.1 Het college adviseert om de regeldrukberekening voor de algemene regels inzake werkwijze en gedragsregels voor verhuurders en bemiddelaars aan te passen c.q. aan te vullen nadat in de toelichting op hoofdlijnen kenbaar is gemaakt wat de algemene regels in gaan houden (zie adviespunt 3.1).

Regeldruk verhuurdervergunning

Met betrekking tot de verhuurdervergunning geeft de toelichting aan dat het hier gaat om een gemeentelijke bevoegdheid. Daarom is op voorhand lastig in te schatten hoeveel gemeenten hier gebruik van gaan maken en welke regeldruk hieruit voort zal vloeien. Daarom is bij de inschatting van de regeldrukeffecten gebruik gemaakt van dezelfde scenario-methode als bij de algemene regels. Bij de berekening wordt ervan uitgegaan dat de vergunningplicht voor maximaal 10% van alle verhuurders zal gaan gelden. De totale regeldruk van dit instrument ligt naar verwachting tussen de € 229.561,8 en € 1.150.493,55.

Het college merkt hierbij op dat eerder in het advies is geconstateerd dat de meerwaarde van een vergunningplicht niet duidelijk is en dat de werkbaarheid van een vergunningplicht nog niet vastgesteld kan worden. Daarmee is voor dit instrument niet goed vast te stellen welke tijdsbesteding en dus regeldruk voor verhuurders dit instrument met zich meebrengt.

4.2 Het college adviseert om de regeldrukberekening voor de verhuurdervergunning aan te passen c.q. aan te vullen nadat in de toelichting op hoofdlijnen kenbaar is gemaakt wat de vergunningsvoorwaarden in gaan houden.

Dictum

Gelet op bovengenoemde bevindingen is het eindoordeel ten aanzien van de consultatieversie van dit voorstel:

Niet indienen tenzij met de adviespunten rekening wordt gehouden

Het college benadrukt dat dit dictum geen uitspraak is over de maatschappelijke noodzaak of wenselijkheid van maatregelen om malafide verhuur aan te pakken. Het brengt tot uitdrukking dat de onderbouwing van het voorstel onvoldoende is voor een goed afgewogen besluitvorming. De probleemanalyse behoeft op belangrijke punten aanvulling en nadere onderbouwing. Zo maakt het voorstel niet duidelijk bij welke groepen verhuurders c.q. verhuurbemiddelaars welke misstanden optreden. Ook is niet duidelijk of en in hoeverre de algemene regels inzake de werkwijze van verhuurders en bemiddelaars zal bijdragen aan met name het voorkomen en tegengaan van discriminatie en intimidatie. Verder is niet duidelijk wat de meerwaarde van een vergunningstelsel is ten opzichte van een systeem van algemene regels. Inzicht in die meerwaarde is van belang, omdat deze vergunning ook bonafide verhuurders raakt.

Het college vertrouwt erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en verneemt graag van u op welke wijze u met onze adviespunten rekening houdt. Het college verzoekt u het aangepaste en definitieve voorstel toe te sturen, opdat het college kan beoordelen of een aanvullende zienswijze noodzakelijk is.

In de verwachting u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd,

Hoogachtend,

w.g.

M.A. van Hees
Voorzitter

R.W. van Zijp
Secretaris

Aan de demissionair minister van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties
Drs. K.H. Ollongren
Postbus 20011
2500 EA DEN HAAG

Onderwerp
Advies Voorstel van wet inzake de
bevoegdheid van de gemeente om
regels te stellen inzake het bevorderen
van goed verhuurderschap en het
voorkomen en tegengaan van
ongewenste verhuurpraktijken

Datum
31 augustus 2021
Ons kenmerk
2021/0080/AvD/IB/RG

Geachte minister Ollongren,

Het College voor de Rechten van de Mens heeft met belangstelling kennisgenomen van het concept Voorstel van wet inzake de bevoegdheid van de gemeente om regels te stellen inzake het bevorderen van goed verhuurderschap en het voorkomen en tegengaan van ongewenste verhuurpraktijken (hierna: wetsvoorstel goed verhuurderschap of het wetsvoorstel). Dit wetsvoorstel is op 5 juli jl. in consultatie gegaan.

Met het wetsvoorstel beoogt de wetgever verschillende problemen aan te pakken, van extreme huurprijzen en discriminatie bij de verhuur van woonruimte tot onveilige woonsituaties voor arbeidsmigranten. In zijn algemeenheid juicht het College een wetsvoorstel van deze strekking toe. De misstanden waartegen dit wetsvoorstel beoogt een instrumentarium te bieden staan voor omvangrijke groepen binnen de Nederlandse samenleving in de weg aan een realisering van hun recht op adequate huisvesting. Het College ziet dat in het wetsvoorstel een wettelijke basis gecreëerd wordt voor gemeentelijke maatregelen die kunnen bijdragen aan een verdere en verbeterde verwezenlijking van verschillende onderdelen van het recht op adequate huisvesting. Dit recht is onder meer gegarandeerd in artikel 31 van het Europees Sociaal Handvest en artikel 11 van het Internationaal Verdrag inzake Economische, Sociale en Culturele Rechten.

Het VN-Comité inzake economische, sociale en culturele rechten heeft het recht op adequate huisvesting in algemene commentaren en aanbevelingen verder geconcretiseerd.

Daaruit komt naar voren dat het recht op adequate huisvesting onder meer het volgende omvat:

- een voldoende mate van bescherming tegen gedwongen huisuitzetting;
- vrijwaring van willekeurige inmenging in het privé- en gezinsleven;
- een voldoende mate van huurbescherming en rechtszekerheid; en
- bescherming tegen discriminatie bij de toegang tot adequate huisvesting.

Het College constateert dat het wetsvoorstel al deze vier aspecten van het recht op adequate huisvesting raakt in die zin dat het beoogt maatregelen mogelijk te maken tegen praktijken die nu bij de verhuur van woningen en woonruimte voorkomen en die in strijd zijn met of een aantasting vormen van deze aspecten van dit mensenrecht. De voorbeelden van misstanden die in de memorie van toelichting worden genoemd illustreren dit. In het vervolg van dit advies richt het College zich in het bijzonder op de beoogde maatregelen die zien op het tegengaan van discriminatie en de mogelijke effecten daarvan.

Het College doet een aantal aanbevelingen om het wetsvoorstel verder te versterken. Kort samengevat zijn dat de volgende:

- Bezie of het, als onderdeel van de werkwijze ter voorkoming van discriminatie die gemeentebesturen aan hen kunnen opleggen, mogelijk is verhuurders te verplichten dan wel aan te sporen tot een verruiming van het aanbod van woonruimte die geschikt is voor mensen met een beperking, om zo te komen tot gelijke toegang tot de huurmarkt voor iedereen.
- Neem in de memorie van toelichting een breder palet aan voorbeelden van ongeoorloofd onderscheid op, om duidelijk te maken dat het wetsvoorstel niet alleen ziet op het tegengaan van discriminatie op grond van ras of afkomst.
- Zorg dat gemeenten een meer dwingende plicht krijgen, dan wel op andere wijze sterk gestimuleerd worden, om aan verhuurders en bemiddelaars een werkwijze op te leggen die ziet op het tegengaan van discriminatie.
- Verduidelijk de rol van de centrale overheid, in het bijzonder voor wat betreft de mogelijkheden in te grijpen als gemeenten er niet in slagen discriminatie tegen te gaan.
- Zorg voor voldoende kennis over het verbod van discriminatie en het recht op gelijke behandeling bij degenen die verantwoordelijk zijn voor de handhaving van de werkwijze. Onderzoek in dit verband de rol die antidiscriminatievoorzieningen, die nu reeds fungeren en bekendheid genieten als meldpunt voor discriminatiekwesties, hierbij zouden kunnen vervullen.

Bevordering van gelijke toegang tot woonruimte vergt een breder perspectief op discriminatie

Het College verwelkomt het initiatief van de minister om wetgeving te introduceren die beoogt discriminatie bij de verhuur van woningen tegen te gaan

door gemeentebesturen instrumenten in handen te geven om misstanden aan te pakken en verhuurders bepaalde verplichtingen op te leggen. Hoewel verhuurders ook nu reeds gebonden zijn aan het discriminatieverbod zoals dat bijvoorbeeld is geformuleerd in de Algemene wet gelijke behandeling, constateert het College dat het handhavingsinstrumentarium dat deze wet aanreikt aan slachtoffers van discriminatie - het voorleggen van een zaak aan het College voor de Rechten van de Mens of aan de burgerlijke rechter - slechts weinig gebruikt wordt als het om verhuur van woonruimte gaat. Als het College discriminatieklachten voorgelegd krijgt over woonruimte, dan hebben die vaak betrekking op het geringe aanbod aan woonwagendplaatsen, maar niet op andere woonruimte. Dit is opvallend, omdat uit de verschillende studies die de memorie van toelichting bij het wetsvoorstel aanhaalt blijkt dat zich rondom woningverhuur wel degelijk op aanzienlijke schaal discriminatoire praktijken voordoen. Klaarblijkelijk ervaren slachtoffers van discriminatie te hoge drempels om deze praktijken via een individuele actie of klacht aan te kaarten bij de instanties die hierover een oordeel zouden kunnen vellen. Het College leidt hieruit af dat er behoefte is aan een aanvullend instrumentarium waarmee gemeenten verhuurders en verhuurbemiddelaars kunnen verplichten preventieve maatregelen te treffen. Het College vindt het dan ook positief dat het wetsvoorstel gemeenten aanspoort niet alleen discriminatie die reeds heeft plaatsgevonden aan te pakken, maar ook in te zetten op het voorkomen van discriminatie door verhuurders en verhuurbemiddelaars.

Zoals reeds opgemerkt is het recht op adequate huisvesting een mensenrecht en vormt discriminatie bij de verhuur van woonruimte een belemmering voor de toegang tot dit recht. Maatregelen om op te treden tegen verhuurders en verhuurbemiddelaars zijn een invulling van de verplichting van de overheid om individuen te beschermen tegen inbreuken op mensenrechten door private partijen ('duty to protect'). Waar het gaat om het tegengaan van discriminatoire praktijken lijkt het wetsvoorstel zich vooral te focussen op (uitsluiting in) het selectieproces van kandidaat-huurders.¹ Het College wijst erop dat het tegengaan van discriminatie een breder perspectief vergt: er zijn namelijk ook andere vormen van discriminatie waarmee een (potentiële) huurder te maken kan krijgen. Uitsluiting kan voortvloeien uit het selectieproces bij de toegang tot de woningmarkt, maar ook uit het karakter van het aanbod van woningen als zodanig. Bij discriminatie in het selectieproces van kandidaat-huurders zal het vaak gaan om discriminatie op grond van ras, afkomst, nationaliteit of godsdienst. Bij discriminatie die voortvloeit uit het karakter van het aanbod van woningen moet gedacht worden aan onderscheid op grond van handicap of chronische ziekte. Uitsluiting van mensen met een beperking op de woningmarkt vloeit in belangrijke mate voort uit het geringe aanbod van huurwoningen die (ook) geschikt zijn voor mensen met een beperking. Daarbij wijst het College op het tekort aan zelfstandige woonruimte voor mensen met een beperking.

¹ Dat blijkt ook bijvoorbeeld uit pagina 9-10 van de memorie van toelichting, waarin vooral de 'aanbodfasen' (werving, beoordeling, bezichtiging en selectie) worden benoemd.

Velen van hen kunnen überhaupt niet reageren op aangeboden huurwoningen, omdat deze voor hen niet passend zijn.

De beschikbaarheid van woonruimte voor iedereen, ook voor mensen voor wie een aanpassing nodig is, is een belangrijke en dringend noodzakelijke stap in de richting van gelijke rechten voor mensen met een beperking.

Het College beveelt aan te bezien of het, als onderdeel van de werkwijze ter voorkoming van discriminatie die gemeentebesturen aan hen kunnen opleggen, mogelijk is verhuurders te verplichten dan wel aan te sporen tot een verruiming van het aanbod van woonruimte die geschikt is voor mensen met een beperking, om zo te komen tot gelijke toegang tot de huurmarkt voor iedereen.

Maak duidelijk dat bij verhuur niet alleen discriminatie op grond van ras verboden is

De memorie van toelichting verwijst naar het recht van alle woningzoekenden en huurders om gelijk behandeld te worden. Daarbij verwijst de tekst naar de Algemene wet gelijke behandeling (Awgb).² Het College beveelt aan te benadrukken dat niet alleen discriminatie in de zin van deze wet zou moeten worden voorkomen en bestreden. De Awgb beslaat niet alle discriminatiegronden. Door de verwijzing in het wetsvoorstel kan de indruk ontstaan dat gemeenten geen maatregelen zouden hoeven te treffen om discriminatie door verhuurders op andere grondentegen te gaan. In dat verband wijst het College erop dat de Wet gelijke behandeling op grond van handicap of chronische ziekte (WGBH/CZ) ook van toepassing is op de verhuur van woonruimte. Het valt het College op dat de memorie van toelichting voornamelijk voorbeelden bevat van discriminatie op grond van afkomst. Het zou de bewustwording bij gemeenten en verhuurders ten goede komen als er een grotere diversiteit aan voorbeelden zou zijn opgenomen.

Het College beveelt aan om in de memorie van toelichting een breder palet aan voorbeelden van ongeoorloofd onderscheid op te nemen.

Maak de keuze voor het aan verhuurders en bemiddelaars opleggen van een werkwijze ter voorkoming van discriminatie minder vrijblijvend voor de gemeente

Artikel 2, eerste lid, van het wetsvoorstel bepaalt dat de gemeenteraad bij verordening *kan* bepalen dat een verhuurder verplicht is te beschikken over een werkwijze die gericht is op voorkoming van discriminatie, intimidatie en het bevorderen van goed verhuurderschap. Het College begrijpt de keuze om hier te werken met een *kan*-bepaling: het wetsvoorstel is met name bedoeld om gemeenten die reeds actief zijn om maatregelen te treffen ter bestrijding van misstanden in de verhuursector te ondersteunen door een wettelijke basis te creëren voor deze maatregelen.

² Memorie van toelichting wetsvoorstel goed verhuurderschap, p. 2 (voetnoot 1).

Die wettelijke basis acht het College ook noodzakelijk, omdat veel van de maatregelen een inbreuk opleveren op het eigendomsrecht van de verhuurders.

De misstanden die het wetsvoorstel wil bestrijden doen zich niet in alle gemeenten voor en daarom kiest de minister ervoor om geen algemene plicht tot het aan verhuurders en verhuurbemiddelaars opleggen van een werkwijze ter bestrijding van die misstanden te creëren. Hoewel het College de redenen voor deze keuze begrijpt, plaatst het hierbij toch een kanttekening. Misstanden in de sfeer van slecht onderhoud, intimidatie van huurders, miserabele woonomstandigheden voor arbeidsmigranten en dergelijke doen zich inderdaad lang niet in elke gemeente voor en als dergelijke misstanden binnen een bepaalde gemeente niet worden gesignaleerd, is er ook geen noodzaak om verhuurders te verplichten tot een werkwijze die die misstanden voorkomt.

Het College wijst er echter op dat het fenomeen van discriminatie ook kan voorkomen bij verhuurders waar zich verder geen andere grote misstanden voordoen. Discriminatie kan zich op subtiele en indirecte manieren manifesteren in de praktijk van verhuurders en bemiddelaars die overigens niet als discutabel te boek staan. Gegeven deze achtergrond vraagt het College zich af of de kanbepaling, in ieder geval voor zover de op te leggen werkwijze gericht zou zijn op het tegengaan van discriminatie, niet te vrijblijvend is.

Het verdient in de ogen van het College de voorkeur dat gemeenten een meer dwingende plicht krijgen, dan wel op andere wijze sterk gestimuleerd worden, om aan verhuurders en bemiddelaars een werkwijze op te leggen die ziet op het tegengaan van discriminatie.

Verduidelijk de verantwoordelijkheid van de centrale overheid

De centrale overheid is eindverantwoordelijk voor een effectieve aanpak van discriminatie op alle terreinen, waaronder op de woningmarkt. Dit wetsvoorstel kan daaraan een bijdrage leveren. De nieuwe mogelijkheden die gemeenten krijgen, ontslaan de centrale overheid niet van haar eigen verantwoordelijkheden om discriminatie te bestrijden en het recht op gelijke behandeling te garanderen. Ook is het de taak van de regering om periodiek aan internationale toezichthoudende instanties te rapporteren over de naleving van verdragsverplichtingen. Dat vraagt om goed inzicht in de effectiviteit van wetgeving. Het College mist in de memorie van toelichting een uiteenzetting over hoe de minister dat ziet. Hoe wil de regering bevorderen dat gemeenten overgaan tot het vereisen van een werkwijze? Hoe denkt de regering invulling te geven aan haar rol als eindverantwoordelijke voor de naleving van het discriminatieverbod, ook op lokaal niveau door particuliere verhuurders, als handhaving lokaal niet effectief is?

Het College beveelt aan de rol van de centrale overheid te verduidelijken en aan te geven welke mogelijkheden de minister heeft om in te grijpen indien gemeenten er onvoldoende in slagen discriminatie bij de verhuur van woonruimte terug te dringen.

Zorg voor voldoende deskundigheid

De gemeente heeft als taak toe te zien op de naleving van de werkwijze door verhuurders. Dat vraagt om de benodigde expertise van het verbod van discriminatie en het recht op gelijke behandeling. Niet alle gemeenten beschikken daarover. Het College zou graag verder uitgewerkt zien hoe de noodzakelijke kennis over bestaande wet- en regelgeving bij gemeenten en verhuurders wordt versterkt. Minstens zo belangrijk is dat verhuurders en gemeenten beter inzicht krijgen in de mechanismen die leiden tot discriminatie, zoals stereotiepe opvattingen en vooroordelen.

Een amvb zal de werkwijze nader uitwerken. Uit de memorie van toelichting blijkt onder meer dat gemeenten in ieder geval een meldpunt zullen moeten inrichten waar huurders met hun signalen en klachten terecht kunnen. Het moet een laagdrempelig meldpunt zijn en kan bij een bestaand meldpunt worden ondergebracht. Het is van belang dat het voor burgers duidelijk is waar zij met welke problemen waar zij tegenaan lopen terecht kunnen. Het naast elkaar bestaan van diverse meldpunten op lokaal niveau kan het voor hen minder overzichtelijk maken en zelfs belemmeren in de toegang tot informatie en rechtsbescherming. Het valt het College op dat de rol van gemeentelijke of regionale antidiscrimatievoorzieningen nauwelijks aan bod komt in de memorie van toelichting, behalve als instantie waarnaar een meldpunt kan doorverwijzen. Ook voor dit meldpunt geldt dat het noodzakelijk is dat dit over voldoende kennis beschikt.

Het College beveelt aan dat er voldoende inzet komt om te zorgen voor de ontwikkeling van kennis en vaardigheden bij degenen die verantwoordelijk zijn voor de handhaving van de werkwijze en geeft in overweging in dit verband verder na te denken over de rol die antidiscrimatievoorzieningen, die nu reeds fungeren en bekendheid genieten als meldpunt voor discriminatiekwesties, hierbij zouden kunnen vervullen.

Slotopmerkingen

Het College is beschikbaar om mee te denken over de invulling van de algemene maatregel van bestuur waarin de onderdelen van de door gemeenten aan verhuurders en verhuurbemiddelaars op te leggen werkwijze nader zullen worden omschreven en geregeld. Het College zal graag bijdragen aan de gedachtevorming over onderdelen van de werkwijze die kunnen bijdragen aan het tegengaan van discriminatie en het garanderen van het recht op gelijke behandeling en aan de bescherming en bevordering het recht op adequate huisvesting.

Met vriendelijke groet,

Mr. Adriana C.J. van Doijeweert
Voorzitter



AUTORITEIT
PERSOONSgegevens

Autoriteit Persoonsgegevens

Postbus 93374, 2509 AJ Den Haag
Bezuidenhoutseweg 30, 2594 AV Den Haag
T 070 8888 500 - F 070 8888 501
autoriteitpersoonsgegevens.nl

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Mevrouw drs. K.H. Ollongren
Postbus 20011
2500 EA Den Haag

Datum

21 oktober 2021

Ons kenmerk

z2021-12606

Uw brief van

6 juli 2021

Contactpersoon

Onderwerp

Advies over het concept het wetsvoorstel Wet goed verhuurderschap

Geachte mevrouw Ollongren,

Per email van 6 juli 2021 is de Autoriteit Persoonsgegevens (AP) op grond van het bepaalde in artikel 36, vierde lid, van de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG), geraadpleegd over het concept voor een voorstel van wet inzake de bevoegdheid van de gemeente om regels te stellen inzake het bevorderen van goed verhuurderschap en het voorkomen en tegengaan van ongewenste verhuurpraktijken (hierna: het concept).

De AP heeft een aantal opmerkingen over het concept en adviseert daarmee rekening te houden.

Hoofdlijn

Het concept beoogt goed verhuurderschap te bevorderen en discriminatie en intimidatie bij de verhuur van woonruimte of het bieden van verblijfsruimte aan arbeidsmigranten tegen te gaan.

De AP heeft een aantal opmerkingen over het concept:

- De begrippen 'kwetsbare personen' en 'behoud van de leefbaarheid' zijn onvoldoende afgebakend.
- De toelichting toont niet aan dat er in het kader van verhuur van woningen ook sprake is van discriminatie anders dan op grond van etniciteit.



Datum
21 oktober 2021

Ons kenmerk
z2021-12606

- Artikel 10 van de Wet openbaarheid van bestuur (Wob) bevat met betrekking tot openbaarmaking een aantal waarborgen ter bescherming van de persoonlijke levenssfeer die niet in het concept zijn opgenomen. Het nut en de noodzaak van het afzien van deze waarborgen is niet aangetoond en ook overigens niet gebleken. Daarnaast is het onduidelijk waarom het evenredig en noodzakelijk zou zijn om de naam van de natuurlijke persoon achter een verhuurbedrijf openbaar te maken.
- De toelichting gaat niet in op de verwerking van (bijzondere) persoonsgegevens in het kader van het meldpunt en de handhaving.
- De vraag of de gegevens die het meldpunt en de gemeente zullen gaan verwerken met betrekking tot (mogelijk) discriminerend en intimiderend gedrag te kwalificeren zijn als strafrechtelijke persoonsgegevens als bedoeld in de AVG, dient te worden beantwoord.
- Het concept bevat geen bewaartermijnen voor de verwerkingen door het meldpunt of de gemeente.

Strekking van het concept

Het concept creëert de bevoegdheid voor de gemeenteraad om bij verordening te bepalen dat een verhuurder of een verhuurbemiddelaar van een in de verordening aangewezen categorie van woon- of verblijfsruimte verplicht is te beschikken over een werkwijze die gericht is op voorkoming van discriminatie, intimidatie en het bevorderen van goed verhuurderschap (hierna te noemen: 'de werkwijze').¹ Indien de gemeenteraad van deze bevoegdheid gebruik maakt, dan stellen burgemeester en wethouders een meldpunt in voor woningzoekenden en huurders van woon- of verblijfsruimten.²

Ook kan de gemeenteraad dan in de verordening bepalen dat het voor een verhuurder verboden is om een in de verordening aangewezen categorie van woonruimte die gelegen is in een in die verordening aangewezen gebied, of een aangewezen categorie van verblijfsruimte, zonder vergunning van burgemeester en wethouders in gebruik te geven (hierna te noemen: 'de vergunning').^{3 4} De gemeenteraad maakt van deze bevoegdheid slechts gebruik indien dat noodzakelijk en geschikt is om 'kwetsbare personen' aan wie een woon- of verblijfsruimte in gebruik wordt gegeven te beschermen tegen ongewenste verhuurpraktijken of voor het 'behoud van de leefbaarheid'.⁵

De gemeenteraad kan in de verordening bepalen dat een bestuurlijke boete kan worden opgelegd ter zake van (onder meer) het handelen in strijd met de verplichtingen met betrekking tot de werkwijze of de

¹ Artikel 2, eerste lid, van het concept.

² Artikel 3, van het concept.

³ Artikel 4, eerste lid, van het concept.

⁴ De bevoegdheid voor het eisen van een huurvergunning kan voor twee situaties worden ingezet: (1) voor de 'reguliere' verhuur van woonruimte en (2) voor de specifieke verhuur van verblijfsruimte aan arbeidsmigranten die korter dan vier maanden in Nederland verblijven. Het is niet mogelijk om aan corporaties een vergunningsplicht op te leggen. Zie ook de memorie van toelichting, p. 12-13.

⁵ Artikel 4, tweede lid, van het concept.



Datum
21 oktober 2021

Ons kenmerk
z2021-12606

vergunning.⁶ Ook kan burgemeester en wethouders de verhuurder in bepaalde gevallen verplichten tot het in beheer geven⁷ van woon- of verblijfsruimte.⁸

Burgemeester en wethouders kunnen het feit dat een bestuurlijke boete is opgelegd of dat er sprake is van inbeheername openbaar maken teneinde naleving te bevorderen en inzicht te geven in het uitvoeren van toezicht op de naleving.⁹ Bij algemene maatregel van bestuur kunnen nadere regels worden gesteld met betrekking tot de openbaar te maken gegevens.¹⁰ Hierbij valt volgens de toelichting te denken aan de naam van de verhuurder of de verhuurbemiddelaar (of de natuurlijke persoon achter een verhuurbedrijf), de vestigingsplaats en de aard van de overtreding.¹¹

Advies

1. Onvoldoende afbakening begrippen 'kwetsbare personen' en 'behoud van de leefbaarheid'

Het concept bepaalt dat de gemeenteraad van de bevoegdheid tot het verplichten van een vergunning slechts gebruikmaakt indien dat noodzakelijk en geschikt is om kwetsbare personen aan wie een woon- of verblijfsruimte in gebruik wordt gegeven te beschermen tegen ongewenste verhuurpraktijken of voor het behoud van de leefbaarheid.

Het concept beoogt te voorzien in een landelijk geharmoniseerd systeem van regels om te voorkomen dat in iedere gemeente andere regels zouden gaan gelden.¹² Dit doel wordt onvoldoende bereikt, aangezien de begrippen 'kwetsbare personen' en 'behoud van de leefbaarheid' (subjectief) interpreteerbare zijn en het concept deze begrippen niet definieert. Ook de toelichting bevat hiervan geen heldere omschrijving. Hierdoor is geen duidelijke afbakening van de toepasbaarheid van de voorgestelde maatregel gegeven, te meer nu de betreffende bepaling een cumulatie bevat van (subjectief) interpreteerbare begrippen.

Doordat er geen duidelijke afbakening is, bestaat het risico dat gemeenten hun bevoegdheid, en daarmee ook het bijbehorende instrumentarium, te ruim gaan toepassen, wat dan eveneens leidt tot een te ruime gegevensverwerking dan noodzakelijk.

De AP adviseert om de begrippen 'kwetsbare personen' en 'behoud van de leefbaarheid' nader te specificeren.

2. Noodzaak voorkomen van discriminatie anders dan op grond van etnische afkomst

Het concept bepaalt dat de gemeenteraad bij verordening kan bepalen dat een verhuurder of een verhuurbemiddelaar verplicht is te beschikken over een werkwijze die (onder andere) is gericht op

⁶ Artikel 18, eerste lid, van het concept.

⁷ Onder beheer wordt verstaan het aan derden in gebruik geven van een woon- of verblijfsruimte, het innen van de huurpenningen namens de eigenaar voor de woonruimte of vergoedingen voor gebruik van de verblijfsruimte, alsmede het verrichten van alle handelingen met betrekking tot die woon- of verblijfsruimte volgens het burgerlijk recht tot de rechten en plichten van een verhuurder behoren met uitzondering van vervreemden en bezwaren. Zie artikel 10 van het concept.

⁸ Artikel 6, vierde lid, 9, vierde lid en 11, eerste lid, van het concept.

⁹ Artikel 19, eerste lid, van het concept.

¹⁰ Artikel 19, achtste lid, van het concept.

¹¹ Memorie van toelichting, p. 37 en 43.

¹² Zie onder meer memorie van toelichting, p. 35.



Datum
21 oktober 2021

Ons kenmerk
z2021-12606

voorkoming van discriminatie. De gemeente houdt hierop toezicht en kan diverse maatregelen nemen. In dit kader vinden gegevensverwerkingen plaats door de gemeente en het meldpunt.

Volgens de toelichting blijkt uit meerdere onderzoeken dat gediscrimineerd wordt op de woningmarkt en dat een groot percentage makelaars bereid is om daaraan mee te werken.¹³ Deze onderzoeken concluderen dat gediscrimineerd wordt op grond van etnische afkomst. Uit de onderzoeken volgt echter niet dat er ook discriminatie plaatsvindt op andere gronden. Uit één van de onderzoeken is zelfs naar voren gekomen dat homoseksuele mannenstellen niet significant minder vaak worden uitgenodigd voor een bezichtiging van een woning.

Voor verwerking van persoonsgegevens geldt het beginsel van 'minimale gegevensverwerking', dat inhoudt dat de persoonsgegevens toereikend en ter zake dienend moeten zijn alsook beperkt moeten blijven tot wat noodzakelijk is voor de doeleinden waarvoor zij worden verwerkt.¹⁴ Dit beginsel geeft uitdrukking aan het evenredigheidsbeginsel. Ook moeten gegevensverwerkingen noodzakelijk zijn met oog op één van de grondslagen zoals genoemd in artikel 6 van de AVG.¹⁵ Deze noodzaak weegt bovendien zwaarder in het geval er bijzondere persoonsgegevens worden verwerkt, zoals hier aan de orde.¹⁶

De AP adviseert om de noodzaak voor het verwerken van persoonsgegevens in het kader van discriminatie anders dan op grond van etnische afkomst te onderbouwen in de persoonsgegevensparagraaf van de toelichting.

3. Afwegingen gegevensbescherming openbaarmaking boete en besluit inbeheername

Het concept bepaalt dat de burgemeester en wethouders het feit dat een bestuurlijke boete is opgelegd of dat er sprake is van inbeheername openbaar kunnen maken. Volgens de toelichting valt hierbij te denken aan openbaarmaking van de naam van de verhuurder of de verhuurbemiddelaar (of de natuurlijke persoon achter een verhuurbedrijf), de vestigingsplaats en de aard van de overtreding.

De Wob bepaalt in het algemeen de regels voor het uit eigen beweging openbaar maken van informatie over het beleid, de voorbereiding en de uitvoering daaronder begrepen, door bestuursorganen. De bevoegdheid tot openbaarmaking zoals neergelegd in het concept is een specialis ten opzichte van de Wob. Artikel 10 van de Wob bevat echter een aantal belangrijke beperkingen en waarborgen ter bescherming van de persoonlijke levenssfeer die niet in het concept zijn opgenomen.¹⁷ Zo is een aantal gevoelige

¹³ De toelichting noemt de onderzoeken (1) Art. 1 / Radar, *Gelijke kansen op een huurwoning in Nederland? – Monitor discriminatie bij woningverhuur*;¹³ (2) De Groene Amsterdammer, *Rachid is ook gewoon een nette jongen*¹³ en (3) Rader checkt, *Negentig procent van verhuurmakelaars discrimineert*. Zie memorie van toelichting p. 2 en 10.

¹⁴ Artikel 5, eerste lid, onder c, van de AVG.

¹⁵ In dit geval kan de grondslag 'een taak van algemeen belang of van een taak in het kader van de uitoefening van het openbaar gezag dat aan de werkingsverantwoordelijke is opgedragen' als bedoeld in artikel 6, eerste lid, onder e, van de AVG van toepassing zijn.

¹⁶ Bijzondere persoonsgegevens zijn gegevens 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 (artikel 9, eerste lid, van de AVG). Zie nader over het verwerken van bijzondere persoonsgegevens paragraaf 4 van dit advies.

¹⁷ Het betreft artikel 10, eerste lid, aanhef en onder d, van de Wob:



Datum
21 oktober 2021

Ons kenmerk
z2021-12606

gegevens in beginsel uitgezonderd van openbaarmaking en moet voor openbaarmaking telkens een belangenafweging worden gemaakt. Het nut en de noodzaak van het afzien van deze beperkingen en waarborgen is niet aangetoond en ook overigens niet gebleken.

Daarnaast is het onduidelijk waarom het evenredig en noodzakelijk zou zijn om de naam van de natuurlijke persoon achter een verhuurbedrijf openbaar te maken. Niet is aangetoond dat hierdoor de gestelde doeleinden worden gediend. Ook stelt dit hoge eisen aan de mate waarin vaststaat dat betrokkene persoonlijk verantwoordelijk was voor feiten waarvoor niet hij maar de rechtspersoon is onderzocht en beboet.

De AP adviseert om de waarborgen en beperkingen ter bescherming van de persoonlijke levenssfeer uit artikel 10 van de Wob zo veel mogelijk eveneens op te nemen in het concept¹⁸ en eventuele verschillen zorgvuldig te motiveren.

Ook adviseert de AP om de naam van de natuurlijke persoon achter een verhuurbedrijf niet openbaar te maken, dan wel de evenredigheid en de noodzaak daarvan in de persoonsgegevensparagraaf van de toelichting te onderbouwen.

4. Afwegingen gegevensverwerkingen meldpunt en handhaving

Het concept bepaalt dat, wanneer de gemeente de verplichting tot het beschikken over de werkwijze heeft ingesteld, zij een meldpunt moet inrichten. Daar kunnen woningzoekenden en huurders terecht met signalen en klachten over ongewenst gedrag van verhuurders en verhuurbemiddelaars.¹⁹

Het meldpunt zal persoonsgegevens van de melders, de verhuurders en de verhuurbemiddelaars verwerken, waaronder veel bijzondere persoonsgegevens van de melder, aangezien discriminatie daarop vaak betrekking heeft. Ook de gemeente zal in het kader van handhaving (bijzondere) persoonsgegevens verwerken.

De verwerking van bijzondere persoonsgegevens is op grond van de AVG verboden, tenzij er daarvoor een uitzonderingsgrond bestaat.²⁰

De toelichting gaat in het geheel niet in op de verwerking van (bijzondere) persoonsgegevens in het kader van het meldpunt en de handhaving.

Het verstrekken van informatie ingevolge deze wet blijft achterwege voor zover dit persoonsgegevens betreft als bedoeld in de artikelen 9[bijzondere persoonsgegevens], 10[strafrechtelijke persoonsgegevens] en 87[nationaal identificatienummer] van de Algemene verordening gegevensbescherming, tenzij de verstrekking kennelijk geen inbreuk op de persoonlijke levenssfeer maakt. En artikel 10, tweede lid, aanhef en onder e, van de Wob:

Het verstrekken van informatie ingevolge deze wet blijft eveneens achterwege voor zover het belang daarvan niet opweegt tegen de volgende belangen: de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer.

¹⁸ Zoals bijvoorbeeld is gedaan in artikel 12u, eerste lid, en 12v, eerste lid, van de Instellingswet Autoriteit Consument en Markt.

¹⁹ Memorie van toelichting, p. 11.

²⁰ Artikel 9 van de AVG.



Datum
21 oktober 2021

Ons kenmerk
z2021-12606

De AP adviseert om de benodigde afwegingen over de gegevensverwerkingen die in dit kader zijn gemaakt op te nemen in de persoonsgegevensparagraaf van de toelichting en daarbij te onderbouwen welke uitzonderingsgrond(en) op het verwerkingsverbod van bijzondere persoonsgegevens van toepassing is of zijn.²¹

5. Mogelijke verwerking strafrechtelijke persoonsgegevens

Het meldpunt en de gemeente zullen persoonsgegevens van de huurder en de verhuurbemiddelaar gaan verwerken met betrekking tot (mogelijk) discriminerend en intimiderend gedrag. Discriminatie en intimidatie zijn strafbaar gesteld in het Wetboek van Strafrecht.²² Dit roept de vraag op of deze gegevens kwalificeren als strafrechtelijke persoonsgegevens als bedoeld in de AVG.²³ Deze vraag is des te meer relevant nu ook het feit dat een boete is opgelegd of dat er sprake is van inbeheername openbaar zullen worden gemaakt, waardoor de gegevens kunnen worden geraadpleegd en anderszins worden verwerkt door private partijen. De AVG vereist dan dat er passende waarborgen voor de rechten en vrijheden van de betrokkenen worden geboden.²⁴ De toelichting gaat niet in op deze kwestie.

De AP adviseert om in de toelichting te onderbouwen of er in dit kader sprake is van het verwerken van strafrechtelijke persoonsgegevens als bedoeld in de AVG en welke passende waarborgen er in dat geval worden geboden.

6. Bewaartermijnen

Het concept bepaalt dat de openbaarmaking van het feit dat een bestuurlijke boete is opgelegd, wordt verwijderd vier jaar na de dagtekening van het besluit van openbaarmaking.²⁵ De openbaarmaking dat er sprake is van inbeheername wordt verwijderd op het moment dat burgemeester en wethouders besluiten tot het beëindigen van het beheer.²⁶ Het concept bevat verder geen bewaartermijnen voor de verwerkingen door het meldpunt of de gemeente.

Volgens het beginsel van opslagbeperking mogen persoonsgegevens niet langer worden bewaard dan voor de doeleinden waarvoor de persoonsgegevens worden verwerkt noodzakelijk is.²⁷ Een algemene normstelling zoals deze brengt mee dat er moet worden geconcretiseerd voor specifieke gegevensverwerkingen. De AP acht het uit oogpunt van transparantie en rechtszekerheid in beginsel wenselijk dat de wetgever de bewaartermijn bepaalt indien het maken van afwegingen in individuele gevallen niet aangewezen is en een logische bewaartermijn ook niet onmiskenbaar uit de context voortvloeit. In de toelichting kan de lengte van de bewaartermijn worden onderbouwd, dan wel kan worden gemotiveerd waarom de bewaartermijn niet op voorhand kan worden geconcretiseerd.

²¹ Mogelijke uitzonderingsgronden kunnen zijn 'uitdrukkelijke toestemming', 'kennelijk openbaar gemaakt door betrokkene' of 'zwaarwegend algemeen belang' als bedoeld in artikel 9, tweede lid, onder a, e, respectievelijk g, van de AVG.

²² Zoals in artikel 137c tot en met 137g en 429quater, respectievelijk 284 van het Wetboek van Strafrecht.

²³ Artikel 10 van de AVG.

²⁴ Artikel 10 van de AVG.

²⁵ Artikel 19, zesde lid, van het concept.

²⁶ Artikel 19, zevende lid, van het concept.

²⁷ Artikel 5, eerste lid, onder e, van de AVG.



Datum
21 oktober 2021

Ons kenmerk
z2021-12606

De AP adviseert om de bewaartermijnen voor de verwerkingen door het meldpunt en de gemeente (eventueel in de vorm van een maximum) in het concept vast te leggen en te onderbouwen in de toelichting, dan wel aan te geven waarom precisering niet mogelijk of wenselijk is.

Openbaarmaking van het advies

De AP is voornemens dit advies na vier weken openbaar te maken op de website www.autoriteitpersoonsgegevens.nl. Behoudens tegenbericht gaat zij ervan uit dat hiertegen geen bezwaar bestaat.

Hoogachtend,
Autoriteit Persoonsgegevens,

Vicevoorzitter

Uitvoeringstoets wetsvoorstel goed verhuurderschap deel 1 van 2

- Artikel 1 van het wetsvoorstel hanteert voor de begrippen «huurder», «verhuurder» en «woonruimte» een andere definitie dan het Burgerlijk Wetboek (hierna ook: BW) en de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (hierna ook: Uhw). In de artikelsgewijze toelichting bij dit artikel staat dat voor deze begrippen «zoveel mogelijk [is] aangesloten bij de begripsbepalingen in andere wetten zoals de Huisvestingswet 2014 en de Woningwet.» Waarom is daarvoor gekozen? En betekent dit dat de huurcommissie bij verzoeken als bedoeld in artikel 5, tweede lid, van de Uhw deze begrippen moet hanteren of kan zij daaraan voorbij gaan? Graag een verduidelijking op dit punt.
- Artikel 7, eerste lid, onderdeel b, van het wetsvoorstel suggereert dat burgemeester en wethouders aan een vergunning een voorwaarde kunnen verbinden die betrekking heeft op de maximale huurprijs en het maximale huurprijsverhogingspercentage indien sprake is van een gereguleerde huurprijs, maar hanteert daarvoor een andere definitie dan het Burgerlijk Wetboek en de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte. Ook de toelichting (blz. 15) wijst in die richting. Graag een verduidelijking op dit punt. Overigens geldt sinds 1 mei van dit jaar dat ook het maximale huurprijsverhogingspercentage voor geliberaliseerde huurprijzen is gemaximeerd (Stb. 2021, 213).
- Artikel 12, eerste lid, van het wetsvoorstel geven burgemeester en wethouders de bevoegdheid om de huurprijs van een woonruimte vast te stellen die de beheerder in rekening mag brengen. In de toelichting (blz. 15) staat dat de «redelijke huurprijs wordt bepaald aan de hand van het woningwaarderingsstelsel ongeacht of de woonruimte op basis van dit stelsel een gereguleerde of geliberaliseerde woonruimte is.» Geldt die huurprijs dan met terugwerkende kracht? Zo ja, dan creëert dit wetsvoorstel de mogelijkheid om buiten het regime van artikel 7:247 en 249 BW en artikel 11 van de Uhw de aanvangshuurprijs bij een zelfstandige woonruimte te laten toetsen en vaststellen. Graag een verduidelijking op dit punt.
- Artikel 17, eerste lid, van het wetsvoorstel suggereert dat de huurcommissie bij een verzoek als bedoeld in artikel 5, tweede lid, van de Uhw onder het gezag van burgemeester en wethouders vallen. Dat kan uiteraard niet de bedoeling zijn. De huurcommissie is een onafhankelijke, buitengerechtelijke geschilbeslechter en heeft primair tot taak om uitspraak te doen in geschillen tussen huurder en verhuurder. Graag een verduidelijking op dit punt.
- In de toelichting (blz. 15) staat dat «het mogelijk [wordt] om als voorwaarde te stellen dat de verhuurder een maximaal huurverhogingspercentage hanteert overeenkomstig het percentage dat bij of krachtens artikel 10, derde lid van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte, is vastgesteld.» Deze zinsnede suggereert dat een verhuurder jaarlijks de huurprijs maximaal moet verhogen, terwijl hij dat op grond van het Burgerlijk Wetboek niet verplicht is. Graag een verduidelijking op dit punt.
- In de toelichting (blz. 15) staat dat de gemeente «indien het wil handhaven de verantwoordelijkheid [zal] hebben voor het objectief (laten) uitvoeren van een puntentelling conform het relevante beleidsboek van de Huurcommissie, om te beoordelen of de verhuurder zich aan de vergunningsvoorwaarden houdt.» Deze zinsnede suggereert allereerst enerzijds dat burgemeester en wethouders niet de bevoegdheid hebben om te controleren of een verhuurder zich aan het maximale huurprijsverhogingspercentage houdt, maar werpt anderzijds, indien zij dat wel heeft, de vraag op hoe die bevoegdheid zich verhoudt tot artikel 5, tweede lid, van de Uhw. Daarin staat dat de huurcommissie (alleen) een verklaring kan verstrekken «over de aan een woonruimte toe te kennen kwaliteit, de gebreken ten aanzien van die woonruimte en een voor die woonruimte redelijk te achten huurprijs.» Deze zinsnede suggereert daarnaast dat gemeenten ook zelfstandig, dus zonder een verklaring van de huurcommissie, kunnen handhaven. Graag een verduidelijking op dit punt.
- In de toelichting (blz. 15) staat dat het «mogelijk [blijft] om geschillen tussen verhuurder en huurder aan de rechter of de Huurcommissie voor te leggen.» Deze zinsnede werpt allereerst de vraag op hoe de huurcommissie moet omgaan met de situatie waarin een gemeente een verzoek als bedoeld in artikel 5, tweede lid, van de Uhw indient, terwijl huurder reeds een verzoek als bedoeld in artikel 7:249 BW heeft ingediend, maar de huurcommissie naar aanleiding van dat verzoek nog geen uitspraak heeft gedaan. Kan een dergelijke uitspraak

gelden als een verklaring of daarvoor in de plaats komen? Kan een uitspraak en een verklaring, met gelet op de eerder gestelde vraag over de uitleg van artikel 12, eerste lid, van het wetsvoorstel naast elkaar bestaan? Zo nee, welke van de twee gaat dan voor? Graag een verduidelijking op dit punt.

Deze zinsnede werpt daarnaast de vraag op hoe de huurcommissie moet omgaan met de situatie waarin de gemeente een verzoek als bedoeld in artikel 5, tweede lid, van de Uhw indient, terwijl huurder of verhuurder naar aanleiding van een uitspraak van de huurcommissie over de redelijkheid van de huurprijs een procedure bij de kantonrechter is gestart. Kan de uitspraak van de huurcommissie gelden als een verklaring? Kan de uitspraak van de kantonrechter gelden als een verklaring? Graag een verduidelijking op dit punt.

Overigens zijn er meerdere situaties van samenloop denkbaar. Niet alleen voor wat betreft gelijktijdige verzoeken van huurders, verhuurders en gemeenten, maar ook van civielrechtelijke en bestuursrechtelijke procedures en bijbehorende wettelijke termijnen.

Uitvoeringstoets wetsvoorstel goed verhuurderschap deel 2 van 2

Op basis van het wetsvoorstel en de (artikelsgewijze) toelichting daarbij zoals die in consultatie zijn gegaan, neemt de huurcommissie het volgende tot uitgangspunt:

- de vergunningsplicht geldt vanwege de gebiedsgerichte aanpak voor maximaal 10% van alle verhuurders in een gemeente¹;
- de vergunningsplicht geldt niet voor woningcorporaties²;
- de vergunningsplicht is persoonsgebonden. Een verhuurder die meer dan één woonruimte verhuurt, heeft één vergunning³;
- gemeenten kunnen uitsluitend vier voorwaarden aan een vergunning verbinden⁴;
- één daarvan (hierna ook: de tweede vergunningsvoorwaarde) ziet op de maximale aanvangshuurprijs en het maximale huurverhogingspercentage indien het een woonruimte betreft die in de gereguleerde sector valt⁵ en
- gemeenten hebben, indien zij willen handhaven, de verantwoordelijkheid voor het objectief (laten) uitvoeren van een puntentelling conform het relevante beleidsboek van de huurcommissie, om te beoordelen of de verhuurder zich aan de vergunningsvoorwaarden houdt⁶.

Dat laatste suggereert dat gemeenten de huurcommissie kunnen verzoeken om een verklaring als bedoeld in artikel 5, tweede lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte⁷ (hierna ook: Uhw) af te geven over de kwaliteit van de woonruimte, uitgedrukt in punten van het woningwaarderingssysteem – niet: de aanwezigheid van eventuele onderhoudsgebreken⁸, laat staan het voorschot of de betalingsverplichting voor servicekosten⁹.

Onwaarschijnlijk is dat gemeenten de huurcommissie kunnen verzoeken om een verklaring af te geven over de maximale huurprijsverhoging c.q. het maximale huurverhogingspercentage. Dat zou niet passen bij het stelsel van de wet en zou ook praktisch onuitvoerbaar zijn.¹⁰

Het zou dus gaan om een bestaande taak voor een bestaande doelgroep die de huurcommissie naar alle waarschijnlijkheid vaker zal moeten uitvoeren.

De vraag is hoe vaak.

De toelichting¹¹ gaat er allereerst van uit van drie scenario's, te weten: een laag, een middel en een hoog scenario.

¹ MvT, blz. 34.

² MvT, blz. 15.

³ MvT, blz. 12.

⁴ MvT, blz. 13.

⁵ Idem.

⁶ MvT, blz. 15.

⁷ Artikel 5, tweede lid, van de Uhw luidt als volgt: 'De huurcommissie verstrekt desverzocht verklaringen aan Onze Minister en aan publiekrechtelijke lichamen die geacht kunnen worden daarbij belang te hebben, over de aan een woonruimte toe te kennen kwaliteit, de gebreken ten aanzien van die woonruimte en een voor die woonruimte redelijk te achten huurprijs. De hierbedoelde verklaring wordt niet gegeven, indien het belang van de verklaring is gelegen in de beoordeling door de verzoeker van een huurovereenkomst als bedoeld in artikel 3. Bij ministeriële regeling kunnen voor de uitvoering van de in de eerste volzin bedoelde taak nadere regels worden gegeven.'

⁸ Er geldt blijkens de MvT, blz. 13 'slechts' de voorwaarde van 'het hebben en uitvoeren van een onderhoudsplan'.

⁹ Daarover spreekt de MvT niet.

¹⁰ Een verhoging van de huurprijs gaat in beginsel uit van een schriftelijk voorstel van verhuurder daartoe en een bezwaar van huurder daartegen. Zie uitgebreid de artikelen 7:252, 252a en 253 BW.

¹¹ MvT, blz. 31, 33 en 34.

De toelichting gaat er daarnaast van uit dat in de jaren 2017 tot en met 2020 rond de 20% van de particuliere huurwoningen in de gereguleerde sector worden verhuurd voor een prijs die hoger dan de maximaal redelijke huurprijs ligt.¹²

Dat brengt het volgende met zich mee:

	Betrokken gemeenten	Betrokken verhuurders, niet zijnde woningcorporaties	Aantal vergunningen (10%)	Aantal vergunningen dat naar later blijkt niet zou voldoen voldoet (20%)
Laag	G4 (Amsterdam, Rotterdam, Den Haag en Utrecht)	61.960	6.196	1.239
Midden	De corop-regio's waarvan de G4 deel uitmaken (Groot Amsterdam, Groot Rijnmond, Agglomeratie Den Haag en Utrecht)	98.360	9.836	1.967
Hoog	Alle gemeenten in Nederland	310.510	31.051	6.210

De huurcommissie merkt daarbij het volgende op:

- het aantal betrokken verhuurders in de toelichting omvat zowel verhuurders die woonruimten in de gereguleerde sector verhuren als verhuurders die woonruimten in de vrije sector verhuren, terwijl enerzijds de tweede vergunningsvoorwaarde alleen geldt voor verhuurders die woonruimtes in de gereguleerde sector verhuren, maar anderzijds er een goede kans¹³ bestaat dat ook huurders in het middensegment voortaan toegang tot de huurcommissie krijgen;
- de scenario's Laag en Midden gaan eraan voorbij dat (ook) in zogenaamde studentensteden zoals Groningen, Maastricht, Leiden en Nijmegen er naar alle waarschijnlijkheid veel onzelfstandige woonruimtes zijn die tegen een hogere huurprijs dan de maximaal redelijke huurprijs op grond van het woningwaarderingsstelsel worden verhuurd én dat er in die steden een (gemeentelijk) huurteam aanwezig is;
- de gemeente Groningen nam eerder deel aan de pilot goed verhuurderschap en
- de getallen geven geen indicatie van de handhavingsbereidheid van gemeenten, laat staan of zij daarbij de huurcommissie inschakelen of juist niet¹⁴.

De huurcommissie neemt daarom voorlopig het scenario Hoog tot uitgangspunt – 6.210 zaken.¹⁵

De kostprijs van één verklaring bedraagt ruim € 500. 6.210 verklaringen kosten dus ruim € 3.105.000. Gemeenten hoeven voor een verklaring geen leges te betalen. Dat betekent dat dit bedrag voor rekening van het departement komt.

¹² MvT, blz. 3 en 14.

¹³ Wetgevingsoverleg wonen en ruimte d.d. 15 november 2021.

¹⁴ Dat hoeft namelijk niet. Gemeenten kunnen zelfstandig handhaven.

¹⁵ De huurcommissie neemt 1.239 zaken tot ondergrens.

De wet gaat naar alle waarschijnlijkheid niet vóór 1 januari 2023 in. De huurcommissie verwacht daarom ook dat dergelijke verklaringsverzoeken niet eerder dan medio 2023 zullen worden ingediend. Het aantal verklaringsverzoeken moet vervolgens over de tijd worden uitgespreid.

Zoals eerder opgemerkt, gaat het om een bestaande taak voor een bestaande doelgroep, waarvan de huurcommissie zich (veel) vaker zal moeten kwijten.

Voor wat betreft de gevolgen van de uitvoering geldt dat de huurcommissie in elk geval meer personeel zal moeten aantrekken. Immers, het afgeven van een verklaring door de huurcommissie is mogelijk na een onderzoek ter plaatse.¹⁶ Dit kunnen medewerkers in vaste dienst zijn, maar ook medewerkers via externe inhuur. De huurcommissie werkt op dit moment met een aantal bureaus samen om te kunnen voldoen aan een (tijdelijke) grote vraag naar onderzoeken ter plaatse. Externe inhuur brengt evenwel hogere kosten met zich mee.

Daarnaast stelt de huurcommissie voor om artikel 3a, tweede lid, eerste volzin, van de Uhw¹⁷ te herzien, in die zin dat de wet niet langer voorschrijft dat de huurcommissie uit minimaal vier en maximaal tien zittingsvoorzitters bestaat, maar dat zij, wat het aantal benodigde zittingsvoorzitters betreft, flexibel kan inspelen op piekbelastingen en daarmee zowel geschillen tussen huurder en verhuurder binnen de wettelijke termijn kan beslechten als verklaringen voor gemeenten binnen een redelijke termijn kan afgeven.

Ook is het van groot belang dat er via de opdrachtgever van de huurcommissie goede werkafspraken worden gemaakt. Voorkomen moet worden dat de huurcommissie niet langer onafhankelijk in haar oordeelsvorming is; de ene gemeente voorrang krijgt op de andere en dat door het afgeven van verklaringen het beslechten van geschillen tussen huurder en verhuurder binnen de wettelijke termijn door deze verklaringen in de knel komt.

Voor het geval het aantal verklaringen veel hoger dan 6.210 blijkt te liggen – en die kans is gezien de overspannen huurmarkt, de eerdere pilot goed verhuurderschap en de ontvangst van dit wetsvoorstel door gemeenten groot – spreekt de huurcommissie de verwachting, althans de wens uit dat het departement en gemeenten, al dan niet via VNG, tot een maximum aan verklaringen dat zij redelijkerwijs binnen een bepaalde tijd kan afgeven komen¹⁸, opdat zij ook geschillen tussen huurder en verhuurder binnen de wettelijke termijn kan blijven beslechten.

Tot slot, dit wetsvoorstel kan enerzijds tot minder verzoeken van huurders leiden, maar anders tot meer. Minder, omdat bijvoorbeeld het wetsvoorstel voor normconform gedrag van verhuurders kan zorgen en/of daar waar gemeenten een verzoek indienen, huurders dat niet zelf hoeven doen. Meer, omdat het wetsvoorstel en/of een interventie door gemeenten de drempel voor huurders tot de huurcommissie kan verlagen om zelf een verzoek in te dienen, ook als het gaat om de aanwezigheid van onderhoudsgebreken en of de jaarafrekening voor servicekosten. Onduidelijk is echter hoeveel. Bepalend daarbij lijkt de informatievoorziening richting huurders en de handhavingsbereidheid van gemeenten.

Een en ander wenst de huurcommissie te betrekken bij de instroomprognose, de raming en de offerte voor 2023, 2024 en daarna.

¹⁶ Behoudens de gevallen waarin een verzoek van huurder en een verzoek van een gemeente over de kwaliteit van de woonruimte nagenoeg tegelijkertijd worden gedaan. In dat geval zou een uitspraak van de (voorzitter van de) huurcommissie kunnen volstaan. Daarover, en over andere vormen van samenloop, zijn eerder uitvoerig opmerkingen gemaakt.

¹⁷ Artikel 3a, tweede lid, eerste volzin, van de Uhw luidt als volgt: 'De huurcommissie bestaat uit (...) minimaal vier en maximaal tien zittingsvoorzitters.'

¹⁸ Met andere woorden: een service level agreement tussen de opdrachtgever van de huurcommissie en gemeenten opdat de opdracht en de bekostiging vanuit het departement komen.



> Retouradres Postbus 20901 2500 EX Den Haag

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Directeur Wonen
Turfmarkt 147
2511 DP Den Haag

ILT
Informatiepositie en
programmamanagement
Netwerken Leefomgeving en
wonen

's-Gravenhage
Postbus 20901
2500 EX Den Haag

Contactpersoon

Datum 18 februari 2022
Betreft HUF toets wetsvoorstel goed verhuurderschap

Ons kenmerk
ILT-2022/12158

Uw kenmerk
2021-0000684310

Bijlage(n)
1

Geachte

Op uw verzoek ¹ heeft de Autoriteit woningcorporaties (Aw) een HUF-toets uitgevoerd op het wetsvoorstel goed verhuurderschap (hierna: wetsvoorstel).

Het wetsvoorstel betreft de (nieuwe) wet goed verhuurderschap alsmede een tweetal wijzigingen van de Woningwet. In dit wetsvoorstel is gekozen om de algemene regels voor goed verhuurderschap ook van toepassing te verklaren op toegelaten instellingen. Het toezicht en de handhaving hiervan wordt belegd bij de Autoriteit woningcorporaties (Aw).

Gezien de aandacht voor goed verhuurderschap op de woningmarkt kan ik mij goed voorstellen dat u deze wet nodig acht voor de verhuurders niet zijn de toegelaten instellingen. Ook de Aw hecht grote waarde aan goed verhuurderschap, zoals integer handelen en het voorkomen van discriminatie. Met betrekking tot toegelaten instellingen heeft de Aw in de praktijk de ervaring dat hier adequaat toezicht op te houden is op grond van het bestaande instrumentarium voor de toegelaten instellingen.

In deze brief geef ik u de uitkomsten van de HUF-toets op de onderdelen die van toepassing zijn voor toegelaten instellingen. Mijn belangrijkste conclusies zijn:

- A. Met inachtneming dat dit wetsvoorstel gericht is op alle soorten verhuurders, zie ik specifiek voor toegelaten instellingen geen toegevoegde waarde. Het bestaande toezicht op toegelaten instellingen heeft reeds voldoende instrumenten om de beoogde doelen te realiseren;
- B. Ik voorzie problemen bij de uitvoering en handhaafbaarheid van de nadere uitwerking van het wetsvoorstel.

Ik zal hieronder mijn conclusies toelichten. In de bijlage heb ik een aantal opmerkingen opgenomen over artikelen die, naast de hoofdpunten, de uitvoerbaarheid en handhaafbaarheid verder kunnen vergroten.

¹ Kenmerk 2021-0000684310

Gevolgen voor het toezicht op de individuele woningcorporatie

U geeft aan dat de bedoeling van het wetsvoorstel is om via governancetoezicht op toegelaten instellingen elementen van goed verhuurderschap mee te nemen. U geeft vervolgens aan dat dit wetsvoorstel voorziet in een nadere codificering van de reeds bestaande toezichtstaak van de Aw. Het voorstel impliceert een beoordeling van elke woningcorporatie op het niet volgen van de exact voorgeschreven eisen en werkwijze (de nadere codificering), in plaats van principle based oordelen via het bestaande governancetoezicht van de Aw. Dit betekent dat de Aw naast het principle based governancetoezicht nalevingstoezicht moet inrichten voor de vraag of elke woningcorporatie exact voldoet aan deze eisen. Het inrichten en onderhouden van twee toezichtregimes acht ik niet doelmatig en strijdig met de uitgangspunten van risicogericht toezicht.

ILT
Informatiepositie en
programmamanagement
Netwerken Leefomgeving en
wonen

Datum
18 februari 2022

Ons kenmerk
ILT-2022/12158

Uitvoerbaarheid en handhaafbaarheid

Bij de nadere uitwerking van dit wetsvoorstel voorzie ik verschillende uitvoerings- en handhaafbaarheidsproblemen. Ik signaleer de volgende hoofdpunten en ik benoem mogelijkheden ter verbetering.

1. Behouden van focus op principle based toezicht i.p.v. verlegging naar rule-based nalevingstoezicht

Op basis van mijn toezichtervaring constateer ik dat het vigerend instrumentarium om te interveniëren bij niet-goed verhuurderschap door corporaties al voldoende is en adequaat werkt. De Aw oefent toezicht uit en intervenueert in kwesties rond verhuurderschap van corporaties via het governance toezicht op grond van art. 61 lid 2b van de Woningwet. Zo nodig kan de Aw daarbij ook in voldoende mate in zwaarte oplopende interventies in zetten. In het wetsvoorstel wordt het toezicht op goed verhuurderschap apart benoemd door middel van het toegevoegde artikel 61 tweede lid h van de Woningwet. Deze toevoeging vult geen lacune in het instrumentarium van de Aw ten opzichte van de huidige situatie en voorziet hierdoor niet in een meerwaarde. De formulering van lid h impliceert ook dat de Aw op dit punt, zoals gezegd, het toezicht dient te verleggen van principle based governance toezicht naar rule based nalevingstoezicht. Dat is in het licht van de ingezette lijn die de wetgever met de Evaluatie van de Woningwet heeft ingezet (van rule based naar principle based toezicht) een contraire en daarmee naar mijn oordeel een ongewenste ontwikkeling. Ik verzoek u om deze redenen om art. 61 lid 2h niet toe te voegen in de Woningwet.

2. Aanpassen van art. 46a Woningwet naar ruimte voor maatwerk

De werkwijze rondom goed verhuurderschap voor toegelaten instellingen wordt vastgelegd in art. 46a van de Woningwet. Middels een koppeling met art. 2, lid 2 van de Wet Goed verhuurderschap zijn dezelfde eisen van toepassing als voor 'verhuurders niet zijnde toegelaten instellingen'. Deze worden limitatief gesteld in een nog op te stellen AMvB, maar zijn al grotendeels uitgewerkt in hoofdstuk 4 van de toelichting. Ik vraag uw aandacht voor de uitvoerbaarheid van deze eisen in relatie tot:

- de al aanwezige eisen in de Woningwet, o.a. ten aanzien van beleid en beheer, tijdelijke huurcontracten en werkzaamheden voor derden;
- de beoordelingssystematiek die de Aw (samen met WSW) hanteert;
- het al functionerende stelsel van onder andere sectorcodes (incl. intern toezicht), de huurcommissie en de klachtencommissie;
- de bij woningcorporaties al ingerichte werkprocessen, waaronder het gebruik van modelcontracten.

Nieuwe eisen met dezelfde bedoeling maar een andere uitwerking kunnen zowel bij de corporaties als bij de Aw tot onnodige extra lasten en problemen in de uitvoerbaarheid en handhaafbaarheid leiden. Indien u voornemens blijft dit wetsvoorstel ook van toepassing te laten zijn op toegelaten instellingen, verzoek ik u om het voorgestelde art. 46a lid 2 Woningwet aan te passen. Dit met als doel om het mogelijk te maken dat toegelaten instellingen geen werkwijze hoeven op te stellen conform de exacte regels in de nog uit te werken AMvB, maar dat de toezichthouder kan oordelen of de documenten met een soortgelijk beoogd doel en soortgelijke strekking (zoals bijv. een governance code) in lijn zijn met op wetsniveau vastgelegde uitgangspunten. In dat geval hoeft de Aw niet te toetsen of de werkwijze exact conform de uitwerking in de AMvB is opgesteld. Met een dergelijke aanpassing ontstaat ruimte voor de toezichthouder om rekening te houden met specifieke omstandigheden en waar nodig maatwerk te leveren. Dit voorstel is tevens bedoeld als oplossing voor mijn constatering dat de detailregels niet op alle vlakken aansluiten bij de bijzondere werkzaamheden die woningcorporaties als sociale verhuurder in de praktijk verrichten. Deze bevindingen licht ik toe in de bijlage.

ILT
Informatiepositie en
programmamanagement
Netwerken Leefomgeving en
wonen

Datum
18 februari 2022

Ons kenmerk
ILT-2022/12158

3. Beheerovername kan een keuze zijn voor een woningcorporatie in plaats van opgedragen worden door een gemeente

In onder andere de toelichting bij artikel 10 van het wetsvoorstel staat aangegeven dat in geval van beheerovername door de gemeente het beheer ook kan worden opgedragen aan toegelaten instellingen. Het lijkt door de wijze waarop dit is gesteld een eenzijdig en dwingend karakter te hebben en dat corporaties hier geen keuze in hebben. Is dit ook de intentie van dit artikel? Indien dit zo bedoeld is, dan voorzie ik hier problemen in de handhaving en de uitvoerbaarheid. Corporaties dienen zich te richten op hun kerntaak zoals omschreven in artikel 45 van de Woningwet. Het uitvoeren van beheertaken van particulieren zonder evidente relatie met de wijken en buurten waar woningcorporaties bezit hebben, is in strijd met de Woningwet. Ook beschikt niet elke corporatie over de mogelijkheden om vastgoed met specifieke problematiek, aanvullend op hun reguliere beheerwerkzaamheden, over te nemen. Voorts wijs ik u op de vereisten die gesteld worden aan werkzaamheden voor derden (art. 45 Woningwet en art. 52 BTIV). Ik vraag u om het beheer voor derden op verzoek van een gemeente als een mogelijkheid te benoemen, en niet als een plicht voor de toegelaten instelling. Ik geef u tevens in overweging om in de toelichting op te nemen dat deze werkzaamheden alleen mogelijk zijn indien ze aansluiten bij de vereisten in de Woningwet en indien de bijkomende kosten volledig kostendekkend zijn voor de toegelaten instelling (op basis van kostenopgave van de afnemer). Tot slot geef ik u mee dat het eenzijdig opleggen tot verstoring van de verhoudingen binnen de lokale driehoek kan leiden. Gemeenten en corporaties worden geacht vanuit gelijkwaardigheid te acteren in onder meer afspraken over de bijdrage aan de lokale woningbouwopgave.

De mate waarin dit wetsvoorstel leidt tot extra benodigde toezichtcapaciteit bij de Aw, is onder meer afhankelijk van de verdere uitwerking in de AMvB en de mate waarin de Aw door de formulering in de wet in staat gesteld wordt risicogericht governancetoezicht op de punten uit de wet uit te oefenen. Het wetsvoorstel in de huidige formulering met een accent op nalevingstoezicht zal naar mijn indruk leiden tot een substantiële taakverzwaring bij de Aw. Ik merk hierbij op dat ik de

opmerking in het wetsvoorstel dat 'Om deze reden deze wet niet tot extra werkzaamheden voor de Aw zal leiden' niet herken en niet onderschrijf.

Tot slot, met uw medewerkers is afgesproken om, zodra het advies van de Raad van State binnen is, een gesprek voeren over het vervolg van dit wetsvoorstel. Afhankelijk van deze uitkomsten kan het zijn dat ik u nog een aanvulling stuur op deze HUF-toets, bijvoorbeeld over het capaciteitsvraagstuk.

Ik ontvang graag uw reactie op deze HUF-toets alsmede de definitieve tekst van het wetsvoorstel en de datum van inwerkingtreding.

Met vriendelijke groet,

De directeur ILT/Autoriteit woningcorporaties,

ILT
Informatiepositie en
programmamanagement
Netwerken Leefomgeving en
wonen

Datum
18 februari 2022

Ons kenmerk
ILT-2022/12158

Bijlage bij de HUF-toets Wetsvoorstel Goed Verhuurderschap; overzicht van opmerkingen.

Hieronder volgt een opsomming van artikelen die verduidelijking en nadere uitwerking behoeven om zorg te dragen dat dit wetsvoorstel uitvoerbaar en handhaafbaar is (binnen de reikwijdte van het mandaat van de Aw).

- In artikel 1 staat de definitie van verhuurder: '*verhuurder niet zijnde een toegelaten instelling*'. Indien tevens beleidstechnisch wenselijk, stel ik voor om achter toegelaten instelling een verwijzing naar art. 19 Woningwet in te voegen.
- Ik vraag uw aandacht voor het consistent hanteren van begrippen, zowel in dit wetsvoorstel als in relatie tot de Woningwet. Meerdere begrippen in dit wetsvoorstel zijn anders gedefinieerd dan dezelfde begrippen of soortgelijke begrippen in de Woningwet. Dergelijke verschillen kunnen leiden tot verwarring, temeer daar de Woningwet naast regels voor toegelaten instellingen ook regels kent voor het gebruik en de staat van bouwwerken. Zo wordt in het wetsvoorstel een begrip als 'woonruimte' anders gedefinieerd dan in de Woningwet. Ook kent dit wetsvoorstel een andere begripsduiding voor 'woongelegenheid' in de Woningwet. In het wetsvoorstel zelf wordt gesproken van 'toegelaten instellingen' en 'instellingen die werkzaam zijn op het gebied van volkshuisvesting'. De Aw vraagt u om de definities en begrippen, waaronder de genoemde voorbeelden, waar mogelijk gelijk te trekken.
- In hoofdstuk 7 staat opgenomen dat toegelaten instellingen zijn uitgesloten van de vergunningplicht. Ik wil u vragen om hier te verwijzen naar alle hoofdstukken van het wetsvoorstel waar toegelaten instellingen uitgesloten zijn.
- Art. 3 beschrijft het meldpunt. Ter verduidelijking vraag ik u om hier expliciet aan te geven dat het gaat om klachten over verhuurders (niet zijnde toegelaten instellingen) zoals beschreven staat in de nadere toelichting van art. 3.
- In Hoofdstuk 4 van de toelichting spreekt u over 'verhuurders (inclusief toegelaten instellingen'. De hierin navolgende toelichting lijkt niet congruent te zijn met de artikelsgewijze wetstekst.
- De artikelsgewijze wetstekst spreekt over 'verhuurders niet zijnde toegelaten instellingen' en apart over de vereisten voor toegelaten instellingen, met in het nieuwe artikel 46a Woningwet een koppeling met de werkwijze en eisen die in art. 2 van het wetsvoorstel aan verhuurders (niet zijnde toegelaten instellingen) worden gesteld. Het samenvoegen van zowel verhuurders als toegelaten instellingen in deze tekst, schept onduidelijkheid. Ik wil u vragen om toegelaten instellingen hier expliciet apart te vermelden, dan wel het te laten bij het benoemen van toegelaten instellingen in de tekst die al is opgenomen elders in de toelichting. Dit zal de uitvoerbaarheid ten goede komen.
- In hoofdstuk 4 van de toelichting beschrijft u de Algemene landelijke regels ter bevordering van goed verhuurderschap. Aangezien volgens het door u verstrekte wetsvoorstel deze regels ook gaan gelden voor toegelaten

ILT
Informatiepositie en
programmamanagement
Netwerken Leefomgeving en
wonen

Datum
18 februari 2022

Ons kenmerk
ILT-2022/12158

instellingen, zijn deze tevens getoetst aan de uitvoerbaarheid en handhaafbaarheid voor alle toegelaten instellingen, hun bestaande inrichting en werkwijze vanuit hun maatschappelijke taak.

- Deze nadere uitwerking conflicteren, of kunnen conflicteren met de werkwijze van een woningcorporatie. Mijn verzoek voor ruimte voor maatwerk biedt een oplossing voor dit knelpunt. Ik noem hier enkele knelpunten ter illustratie:
 - Woningcorporaties maken in bijzondere omstandigheden gebruik van overlastclausules of 'laatste-kans-overeenkomsten' in huurcontracten om te zorgen dat huurders met een overlast verleden wel een kans krijgen, maar tegelijk ook de omwonenden in hun woongenot beschermd zijn. Dergelijke clausules kunnen ook gezien worden als een vorm van intimidatie zoals omschreven in dit wetsvoorstel, al zijn zij gericht op het goed verhuurderschap richting omwonenden.
 - Als voorbeeld bij het niet chanteren van de huurder staat het dreigen met het niet verlengen van een tijdelijk huurcontract. Naast dat iedere verlenging van een tijdelijk contract leidt tot een huurcontract voor onbepaalde tijd, wijs ik u ook op de aanvullende regels voor toegelaten instellingen om tijdelijke huurcontracten aan te bieden (art 47a Woningwet).
 - De eis dat de verhuurder één contactpersoon aanstelt waar de huurder terecht kan, sluit niet aan op grotere verhuurorganisaties zoals woningcorporaties. Huurders kunnen hier terecht bij bijvoorbeeld een afdeling verhuur of een klantencontactcentrum.

ILT
Informatiepositie en
programmamanagement
Netwerken Leefomgeving en
wonen

Datum
18 februari 2022

Ons kenmerk
ILT-2022/12158



MEMO

Onderwerp : VNG-reactie op consultatieversie Wet goed verhuurderschap

Van

Aan BZK

Datum : 3 september 2021

Op 5 juli is een consultatieversie van de Wet goed verhuurderschap gepubliceerd. Met dit wetsvoorstel krijgen gemeenten de mogelijkheid om landelijk geüniformeerde algemene regels in te stellen ter bevordering van goed verhuurderschap. Daarnaast krijgen gemeenten de mogelijkheid om een gebiedsgerichte verhuurdervingunning te introduceren om malafide verhuurderschap te voorkomen en tegen te gaan.

In deze notitie reageert de VNG op het voorstel. Eerst maken wij een aantal algemene opmerkingen. Dan gaan wij in op de artikelen uit het wetsvoorstel zelf, daarna gaan wij in op de Memorie van toelichting (MvT). Veel opmerkingen die wij maken bij de MvT hebben overigens weer betrekking op de wetstekst.

Algemeen

Wij zijn blij dat het rijk met voorstellen komt om excessen op de huurmarkt aan te pakken door gemeenten nieuwe wettelijke instrumenten te bieden. Maar aan de uitwerking valt nog het een en ander te verbeteren.

1. Wij hebben grote bezwaren tegen de beperking van het werkingsgebied van de wet tot de gereguleerde huursector. Naar onze mening dient de gehele sector gevrijwaard te worden van malafide praktijken. Wij gaan hierna bij de MvT paragraaf 3.2 verder in op dit punt.
2. Wij zijn voorstander van een grotere rol en sterkere positie voor de huurcommissies bij het vaststellen van huurprijzen. Ook hier gaan wij bij de MvT paragraaf 3.2 verder op in.
3. Het valt op dat de wet geen onderdeel wordt van de Huisvestingswet. Op basis van de Wet goed verhuurderschap kan de gemeente een verordening opstellen. Volgens de toelichting wordt dit een onderdeel van de huisvestingsverordening. Maar waarom is er gekozen voor een aparte wet? Het lijkt ons sowieso overzichtelijker dat alles wat betrekking heeft op woningtoewijzing een plek krijgt in de Huisvestingswet (en vervolgens in de huisvestingsverordeningen). Dat geldt bijvoorbeeld ook voor de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek (de Rotterdamwet).
4. De wettekst is zeer technisch. Vanuit de behoefte aan begrijpelijke regelgeving en communicatie vanuit de overheid is dit niet wenselijk.
5. Wij hebben zorgen over de praktische uitvoerbaarheid en de kosten voor gemeenten. De regelgeving kan eenvoudiger (in de tekst over de MvT doen wij daar verschillende suggesties voor) en wij vinden een artikel 2 onderzoek Financiële verhoudingswet noodzakelijk (zie MvT paragraaf 8).

Wetsvoorstel

Artikel 4 lid 1

Aan 'niet zijnde een toegelaten instelling' zou moeten worden toegevoegd 'of een gemeente'. Het zou vreemd zijn als de gemeente zichzelf toetst op goed verhuurderschap (of zich niet als goed verhuurder gedraagt). Onder 'gemeente' verstaan wij in dit geval ook gemeentelijke woningbedrijven.

Artikel 6 lid 2 onder a en artikel 9 lid 1 onder a

Hier wordt alleen de last onder bestuursdwang genoemd. Waarom ontbreekt de last onder dwangsom?

Memorie van toelichting

3.1 Algemene landelijk geüniformeerde regels inzake werkwijzen voor verhuurders en verhuurbemiddelaars

Gemeenten kunnen een werkwijze voor alle verhuurders en verhuurbemiddelaars voorschrijven. Vervolgens staat er 'de werkwijze wordt vastgelegd bij AMvB'. Waarom geldt de AMvB alleen wanneer een gemeente deze van toepassing verklaart? Is het niet logischer dit landelijk voor alle verhuurders te regelen? Te meer omdat de werkwijze landelijk wordt vastgelegd. De gemeente zou vervolgens kunnen besluiten om een meldpunt in te stellen (facultatief). Daarmee geeft de gemeente aan dat zij een actief handhavingsbeleid op goed verhuurderschap gaat voeren. Wij krijgen de indruk uit de tekst dat het niet de bedoeling is dat de gemeente binnen de kaders van de AMvB nog eigen regels over de werkwijze kan vastleggen. Kan dit worden verduidelijkt?

3.2 Vergunningsplicht voor verhuurders

De vergunningsplicht en de daaraan gekoppelde handhavingsmaatregelen hebben uitsluitend betrekking op de gereguleerde huursector. Maar wie bepaalt of het gaat om een gereguleerde huurwoning? Dat is in geval van zelfstandige woonruimte de verhuurder. Wanneer de aanvangshuur door de verhuurder is vastgesteld boven de liberalisatiegrens (nu € 752,33 per maand), is de woning niet-gereguleerd en kan de verhuurder niet worden aangepakt door de gemeente wanneer er sprake is van excessen. Voor de huurcommissie is dan alleen een rol weggelegd wanneer de huurder of verhuurder de commissie verzoekt om te adviseren over de voorgestelde/afgesproken aanvangshuur. Dit werkt ontwijkgedrag door verhuurders in de hand, zeker op de huidige overspannen woningmarkt.

Uit Staat van de woningmarkt – Jaarrapportage 2021 blijkt het volgende. Op dit moment bestaat de gereguleerde huursector uit 2.000.000 corporatiewoningen en 500.000 particuliere huurwoningen. Sinds 2015 zijn de huurprijzen van de particuliere gereguleerde woningen sneller gestegen dan die van corporaties. De omloopsnelheid (mutatiegraad) in de goedkope particuliere sector is hoog. Wij verwachten dat deze twee ontwikkelingen leiden tot een afname van het aantal goedkope particuliere huurwoningen. Door dit wetsvoorstel wordt het voor een particuliere verhuurder nog onaantrekkelijker om actief te zijn in de gereguleerde sector.

Naar onze mening zou de wet op alle huurwoningen betrekking moeten hebben. Of ten minste ook op middenhuurwoningen. De maximale hoogte van de middeldure huur zou de gemeente dan moeten vastleggen in de huisvestingsverordening.

Wij stellen daarnaast voor, wanneer de gemeente in de huisvestingsverordening een vergunningplicht instelt, dat aanvangshuren hoger dan de op dat moment geldende liberalisatiegrens in alle gevallen aan de huurcommissie worden voorgelegd en dat de commissie een bindend advies over de maximale aanvangshuur geeft. Zo wordt ontwijkingsgedrag voorkomen en zullen minder conflicten bij de huurcommissie terechtkomen. Mocht u deze voorstellen niet willen overnemen, dan zijn wij benieuwd wat overheden kunnen doen bij slecht verhuurderschap in de middenhuur en dure huur. Een herijking van de bevoegdheden en capaciteit van de huurcommissie zou een alternatief kunnen zijn, in combinatie met een uitbreiding van de werking van het woningwaarderingstelsel.

Wij kunnen ons vinden in het uitzonderen van corporaties voor de vergunningplicht. Wij hebben vertrouwen in de maatschappelijke doelstelling van corporaties, het stelsel van de Woningwet en de frequente contacten tussen gemeenten, huurdersorganisaties en corporaties. Wij gaan ervan uit dat deze uitzondering ook geldt voor gemeentelijk woningbezit (inclusief gemeentelijke woningbedrijven).

De vergunningplicht geldt alleen voor aangewezen categorieën woonruimte in bepaalde gebieden in de gemeente. Waarom kan dit niet voor alle te verhuren woonruimten in de hele gemeente? Slecht verhuurderschap speelt vaak op diverse plekken in de gemeente. Invoering in de hele gemeente is eenvoudiger uitvoerbaar en voorkomt een waterbedeffect, het verplaatsen van de problematiek naar andere wijken. En aan welke categorieën denkt de wetgever?

Voor verhuur aan arbeidsmigranten (paragraaf 3.2.2) geldt de verhuurdervergunning alleen voor verhuur aan arbeidsmigranten die korter dan vier maanden in Nederland verblijven. Als reden wordt vermeld dat andere arbeidsmigranten een tijdelijk huurcontract kunnen krijgen. Wij snappen deze redenering niet. Ook wanneer arbeidsmigranten staan ingeschreven in de BRP is goed verhuurderschap wenselijk.

In paragraaf 3.2.4 wordt aangegeven dat een vergunning pas kan worden geweigerd wanneer de verhuurder de laatste vier jaar gehandeld heeft in strijd met deze wet. Betekent dit dat de eerste keer alle vergunningen moeten worden verleend, ook als bekend is dat het om een malafide verhuurder gaat? Dat lijkt ons niet verstandig.

3.3 Beheerovername

Het lijkt erop dat beheerovername uitsluitend betrekking heeft op één woon- of verblijfsruimte of één gebouw. Klopt het dat het niet gaat om beheerovername van de gehele portefeuille van de betreffende verhuurder? In geval van beheerovername lijkt ons pandgericht beheer noodzakelijk.

5 Verhouding tot hoger recht

Er wordt uitgebreid gemotiveerd waarom het wetsvoorstel juridisch kan. Maar het is ons niet duidelijk waarom bijvoorbeeld inzet in de hele gemeente of voor de gehele huursector niet toelaatbaar zou zijn (zoals aan het begin van paragraaf 3 wordt gesteld).

7.2 Communicatie

VNG is bereid een modelverordening te maken, graag met inhoudelijke en financiële betrokkenheid van BZK.

8. Financiële gevolgen

Er wordt uitsluitend ingegaan op regeldrukeffecten voor verhuurders. Er ontbreekt een hoofdstuk over kosten en opbrengsten voor de gemeente.

Het is aan de gemeente om het instrumentarium wel of niet te gebruiken. Dat is een goede zaak. Maar vervolgens moet een gemeente de eenmalige en structurele kosten kennelijk uit eigen middelen financieren. Dit is vaker het geval (geldt eigenlijk voor alle instrumenten uit de Huisvestingswet), maar dat wil niet zeggen dat gemeenten hiervoor niet gecompenseerd hoeven te worden.

De gemeente kan bij vergunningverlening leges heffen. Deze mogen maximaal kostendekkend zijn. Daardoor kan de gemeente een deel van de structurele kosten terugverdienen. Legeskosten staan niet genoemd regeldrukeffecten voor verhuurders. Eenmalige kosten en de kosten van toezicht en handhaving vallen buiten de heffing van leges. Wij dringen aan op het uitvoeren van een onderzoek artikel 2 Financiële Verhoudingswet.

Ter illustratie gaan wij nader in op de werkzaamheden die de gemeente moet oppakken wanneer zij van deze wet gebruik wenst te maken:

- Opstellen van een verordening
- Onderbouwing en uitwerking van de gebiedsgerichte inzet en selectie van categorieën woonruimten
- Uitwerken van een werkwijze ter voorkoming van intimidatie en discriminatie
- Inrichten en exploiteren van een meldpunt
- Uitwerken van de samenwerking tussen het meldpunt en de huurcommissie
- Achterhalen welke verhuurders en bemiddelaars het betreft en deze partijen erop wijzen dat zij een vergunning nodig hebben
- Behandeling vergunningaanvragen
- Toezicht en handhaving op de vergunningplicht en de naleving ervan
- Een beheerorganisatie opzetten indien er sprake is van beheerovername.