

Factsheet wetsvoorstel goed verhuurderschap

- Kader van het wetsvoorstel:
 - o aanpak goed verhuurderschap (2018-2021) en de breed gedragen conclusie dat er algemene regels (bevordering goed verhuurderschap) en een verhuurdervergunning (aanpak malafide verhuurderschap) moet komen;
 - o sterke wens van zowel steden als politiek (moties, debatten) om aanvullend instrumentarium voor gemeenten te creëren om malafide verhuurderschap aan te pakken;
 - o rapport Aanjaagteam bescherming arbeidsmigranten, met onder meer de aanbeveling om een verhuurdervergunning te introduceren;
 - o Kamerbrief 22/02 jl. met toezegging minBZK dat de verhuurdervergunning er gaat komen, gevolgd door toezegging in debat van 03/06 jl. dat de wet 'zo snel als mogelijk' in consultatie gegeven wordt.

- Het doel van het wetsvoorstel is:
 - o het stimuleren van goed verhuurderschap in algemene zin, onafhankelijk van schaarste of leefbaarheidsproblematiek (algemene regels);
 - o de aanpak malafide verhuurders door de ontwikkeling van ontbrekend gemeentelijk instrumentarium (verhuurdervergunning);
 - o uitvoering geven aan een deel van het rapport van het Aanjaagteam bescherming arbeidsmigranten (Roemer);
 - o juiste balans vinden tussen de belangen van alle betrokken partijen: gemeenten, huurders, verhuurders, makelaars, belangenorganisaties, et cetera. Plus het introduceren van een systeem dat past binnen de bredere systematiek op de woningmarkt, waarbij gemeenten veel verantwoordelijkheden en instrumentarium hebben.

- De algemene regels:
 - o zijn primair gericht op het bevorderen van goed verhuurderschap en kunnen naar eigen inzicht door de gemeente ingesteld worden;
 - o hebben als doelgroep verhuurders en verhuurbemiddelaars;
 - o zijn qua inhoud landelijk geüniformeerd (voorkomen lappendeken, belang verhuurders) en zien in ieder geval op (I) gedrag en werkwijzen die discriminatie en intimidatie moeten tegengaan en voorkomen en (II) enkele basale informatieverplichtingen richting de huurder;
 - o worden in samenwerking met alle partijen in AMvB nader uitgewerkt en waar nodig aangevuld;
 - o kunnen via het bestuursrechtelijke instrumentarium door gemeenten gehandhaafd worden (last onder bestuursdwang/dwangsom, boete, beheerovername).

- De verhuurdervergunning kan niet als bestraffende sanctie ingezet worden. Daarnaast dient een vergunning juridisch gezien (onder meer vanuit het Europese recht) zo gericht mogelijk en op basis van gedegen onderbouwing ingezet te worden. Daarom is in de vormgeving ervoor gekozen om de gemeente de mogelijkheid te geven om in specifieke gebieden en/of categorieën van woonruimte de verhuurdervergunning introduceren om de leefbaarheid te behouden of om kwetsbare huurders te beschermen. Handhaving kan door gemeenten via het bestuursrechtelijke instrumentarium (last onder bestuursdwang/dwangsom, boete, beheerovername).

- De verhuurdervergunning ziet op twee situaties: (I) een vergunning voor 'reguliere' verhuur en (II) een vergunning voor de verhuur aan arbeidsmigranten.

- De vergunningsvoorwaarden die gemeenten voor reguliere verhuur naar eigen inzicht kunnen instellen zijn qua inhoud landelijk geüniformeerd (voorkomen lappendeken, belang verhuurders) en zien op:
 - o het aantonen van hanteren werkwijze algemene regels;
 - o voldoen aan huurprijsregelgeving in de gereguleerde sector;
 - o het hebben van een onderhoudsplan;

- [informatieverstrekkingsplicht zit in de algemene regels].
- De vergunningsvoorwaarden die gemeenten voor de verhuur aan arbeidsmigranten naar eigen inzicht kunnen instellen zijn qua inhoud landelijk geüniformeerd (voorkomen lappendekens, belang verhuurders) en zien op:
 - het aantonen van hanteren werkwijze algemene regels;
 - diverse verplichtingen voor verhuurders (volgend uit rapport-Roemer), zoals een verblijfsruimte per arbeidsmigrant (en diens huishouden) en regels rondom voorzieningen voor voedsel en hygiëne;
 - [informatieverstrekkingsplicht zit in de algemene regels].
- Weigering van de vergunning:
 - moet als er geen vergunning is voor het in gebruik geven van de woning, als de woning illegaal gesplitst is, etc.;
 - kan bij handelen in strijd met diverse wet- en regelgeving en in het geval en onder de voorwaarden van art. 3 BIBOB;
 - als de woning bij weigering van de vergunning door huurders in gebruik is, dan is de gemeente verplicht tot beheerovername.
- Intrekking van de vergunning:
 - bij overtreden van verplichtingen en/of voorwaarden, nadat <4j reeds een bestuurlijke boete of last onder bestuursdwang/dwangsom is opgelegd;
 - als de vergunning op basis van onjuiste of onvolledige informatie is verstrekt;
 - in het geval en onder de voorwaarden van art. 3 BIBOB;
 - als de woning bij intrekking van de vergunning door huurders in gebruik is, dan is de gemeente verplicht tot beheerovername.
- Beheerovername
 - wanneer: bij weigering of intrekking vergunning en bij recidive;
 - verhuurder is in voorkomend geval verplicht tot het in beheer geven. Daarnaast is het voor hem verboden om beheershandelingen te verrichten;
 - college B&W stelt beheerder aan, en stelt huurprijs en beheervergoeding vast;
 - beëindiging van de beheerovername:
 - na overleggen overtuigend verhuurplan;
 - na uitvoering noodzakelijke aanpassingen;
 - na verrekening resterende kosten.
- Informatiepositie huurders, bemiddelaars en gemeenten:
 - college B&W krijgt de mogelijkheid om genomen bestuursrechtelijke maatregelen openbaar te maken;
 - dit vergroot het inzicht van huurders en gemeenten en maakt inzichtelijk wie de fout in is gegaan en derhalve 'malafide' is;
 - deze informatie kan gebruikt worden bij de analyse en afwegingen van:
 - huurders: wil ik deze woning huren?;
 - bemiddelaars: wil ik zakendoen met deze verhuurder?;
 - gemeenten: meer zicht op eventueel waterbedeffect.