

27 926 Huurbeleid

Nr. 337 Brief van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 22 februari 2021

Fijn en plezierig wonen is een groot goed. Daar waar misstanden het woongenot van huurders ondermijnen, moet worden opgetreden tegen de malafide verhuurder. In 2018 ben ik met samenwerkingspartners de aanpak goed verhuurderschap gestart, om ervoor te zorgen dat misstanden op de huurmarkt kunnen worden voorkomen en tegengegaan. Goed verhuurderschap is een ingeburgerde term geworden: verhuurders, gemeenten en andere belanghebbenden zijn er actief mee bezig en nemen hun verantwoordelijkheid. Na twee jaar is het tijd om de balans van de aanpak op te maken.

Op 11 februari 2021 heb ik bestuurlijk overleg gevoerd met de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), de gemeente Amsterdam (namens de studentengemeenten), de Woonbond, de Landelijke Studentenvakbond (LSVb), Vastgoed Belang, de Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed Nederland (IVBN), Vastgoedmanagement Nederland (VGM NL), de Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs (NVM), Vereniging Bemiddeling Onroerend Goed (VBO) en Aedes. In het overleg is onder meer besproken wat de aanpak heeft opgeleverd en welke onderwerpen ook in het vervolg aandacht verdienen.

De aanpak van malafide verhuurders blijft belangrijk. Ik blijf mij daarom inzetten op de bestrijding van discriminatie op de woningmarkt. Daarnaast geven de resultaten van de pilots aanleiding om met een wetsvoorstel te komen. Hierbij introduceer ik een bevoegdheid voor gemeenten om landelijk geüniformeerde voorschriften te kunnen instellen waaraan een verhuurder zich moet houden en om een verhuurdervergunning in te voeren. De uitgevoerde pilots goed verhuurderschap hebben hiervoor waardevolle elementen opgeleverd. Achtereenvolgens ga ik in deze brief in op inzichten voor de aanpak van de malafide verhuurder zoals die voortkomen uit de pilots en de breed geventileerde wens tot een verhuurdervergunning. Hiermee voer ik de toezegging uit het AO arbeidsmigranten van 3 februari 2021 (Kamerstuk 29 861, nr. 68) in die de minister van SZW namens mij gedaan heeft.

Inzichten uit de pilots

In het kader van de aanpak goed verhuurderschap steun ik acht pilots van verschillende gemeenten¹. Over de voortgang en resultaten hiervan informeerde ik u in november 2020 met de brief excessen op de huurwoningmarkt². Voor de aanpak van de malafide verhuurder zijn waardevolle inzichten ontstaan:

- Verschillende steden hebben nuttige praktijken ontwikkeld waarmee de activiteiten van malafide verhuurders inzichtelijk kunnen worden gemaakt:
 - De toepassing van dashboards waarin verschillende gemeentelijke data samenkomen levert sterke aanwijzingen op waarmee malafide verhuurders kunnen worden opgespoord;
 - Een aantal gemeenten heeft ervaring opgedaan met het stimuleren van en samenwerken met huurteams om huurders te helpen in een geschil met hun verhuurder. Door deze werkzaamheden is de informatiepositie van die gemeenten met betrekking tot hun lokale woningmarkt grondig versterkt.
- In de pilots is onderzocht hoe de handhaving richting malafide verhuurders kan worden versterkt:
 - Verschillende steden zijn sinds 2018 gestart met de vormgeving van een gemeentelijk vergunningsstelsel voor de verhuur van woningen. Deze pilots hebben inzichten opgeleverd, niet alleen voor andere steden die een dergelijk stelsel willen inrichten, maar ook voor het ontwerpen van een mogelijke wettelijke grondslag voor de aanpak van malafide verhuurders.
 - Er is ervaring opgedaan met het voorbereiden en uitvoeren van de beheerovername op grond van de Woningwet bij overtredingen van de bouwregelgeving (en Opiumwet). Het verbeterde instrument bestaat sinds 2015 maar was tot nu toe grotendeels onbenut gebleven. Met de opgedane kennis en ervaring zijn verschillende steden geholpen die beheerovername willen inzetten in de strijd tegen de malafide verhuurder. Tijdens onderlinge kennisuitwisseling is besproken dat de beheerovername ook een element is dat kan bijdragen aan de handhaafbaarheid van een eventuele verhuurdervergunning. Door het beheer van een pand over te nemen bij intrekking van een verhuurdervergunning hoeven zittende huurders namelijk niet te vertrekken;
 - Er is verkend hoe de aanpak van de malafide verhuurder door gemeenten op regionaal niveau kan worden georganiseerd en welke knelpunten daarbij kunnen ontstaan. De opgedane kennis

¹ Kamerstukken 27 926 en 32 847, nr. 313.

² Kamerstuk 27 926, nr. 331.

helpt om het waterbedeffect – waarbij malafide verhuurders hun activiteiten naar een andere gemeente verplaatsen – te voorkomen. Zo is uit de pilot van de gemeente Utrecht onder meer gebleken dat gemeenten knelpunten ervaren bij het uitwisselen van gegevens met andere gemeenten over malafide verhuurders. Samen met mijn ministerie wordt onderzocht hoe deze knelpunten kunnen worden weggenomen. In dit kader wordt een advies van de Autoriteit Persoonsgegevens gevraagd, waar de mogelijkheden voor gemeenten om regionaal gegevens uit te wisselen moeten blijken.

- Daarnaast zijn de pilots ingezet op samenwerking tussen lokale partijen en op informatiecampagnes:
 - o Door de inzet van huurteams en informatiecampagnes zijn zowel huurders als verhuurders en verhuurbemiddelaars gewezen op hun rechten, plichten en verantwoordelijkheden. Hierdoor kunnen misstanden worden voorkomen;
 - o De Woonbond richt zich in een vervolgaanpak op de professionalisering en tips voor het opzetten van huurteams in samenwerking met de VNG;
 - o Parallel aan de pilots van steden is vanuit mijn ministerie ingezet op kennisdeling om zo snel en goed van elkaar te kunnen leren. Ook zijn de resultaten van de verschillende pilots onderling uitgewisseld. Nog steeds sluiten er nieuwe steden zich aan bij dit initiatief. Vanwege het enthousiasme voor deze manier van kennisdelen wordt samen met de steden gewerkt aan de continuering hiervan in 2021 en verder.
- Ook met betrekking tot de bestrijding van discriminatie op de woningmarkt hebben de pilots bruikbare informatie opgeleverd:
 - o In de gemeenten Rotterdam en Utrecht is gekeken naar de mechanismen die zich voordoen bij discriminatie op de woningmarkt en sanctioneringsmogelijkheden. Ik informeer u hierover separaat.

Behoeftte aan een wettelijke grondslag

Sinds 2018 is een aantal steden gestart met de vormgeving van een gemeentelijk verhuurdvergunningsstelsel. Ik ondersteun de initiatieven in Groningen, Schiedam en Tilburg. Uit overleg blijkt dat steden onzekerheid ervaren met betrekking tot de juridische houdbaarheid van een vergunningsstelsel dat op de gemeentelijke verordenende bevoegdheid is gebaseerd. Daarnaast leeft de vraag welke concrete afdwingbare voorwaarden aan een lokale vergunning kunnen worden verbonden en hoe deze optimaal kunnen worden gehandhaafd.

Daar waar de huurder beschermd moet worden en de malafide verhuurder moet worden aangepakt zijn er tegelijkertijd veel goedwillende verhuurders die zorgen hebben over een wildgroei aan systemen in de verschillende steden. In dat verband is de roep om uniformering van gemeentelijke aanpakken hoorbaar.

Het advies van het Aanjaagteam Bescherming Arbeidsmigranten onder leiding van Emile Roemer dat in november 2020 openbaar werd zette nog eens extra de schijnwerper op de wenselijkheid van een wettelijk verankerde verhuurdervergunning, specifiek vanuit de optiek van de arbeidsmigrant die al te vaak misstanden ontmoet in woonsituaties (Bijlage bij Kamerstuk 29 861, nr. 53).

De gemeentelijke pilots komen in de bestuurlijke evaluatiefase terecht. Deels worden ze in 2021 gecontinueerd en leveren zo aanvullende inzichten op. Ik zorg ervoor dat de resultaten voor geïnteresseerde steden beschikbaar komen. Tegelijkertijd wacht ik niet met het versterken van de mogelijkheden voor gemeenten om effectief te kunnen optreden tegen malafide verhuurders.

Lokaal in te stellen voorschriften en een verhuurdervergunning

Zoals hiervoor beschreven beginnen zich met de uitkomsten van de pilots contouren af te tekenen voor een vervolg. De ervaringen uit de pilots versterken de behoefte van gemeenten aan een wettelijke basis om maatregelen te kunnen nemen om 'goed' verhuurderschap te bevorderen. Ook is de consultatie van het wetsvoorstel opkoopbescherming en verruiming mogelijkheden tijdelijke verhuur in januari 2021 afgerond. Uit de reacties daarop blijkt dat onder meer de G5 en de VNG pleiten voor een bredere toepassing van de eisen omtrent goed verhuurderschap, omdat die in dat wetsvoorstel slechts kunnen worden verbonden aan de vergunning voor verhuur van een woning die is aangewezen inzake de opkoopbescherming. In combinatie met de leerpunten uit de pilots wil ik daar naar kijken.

Het is mij duidelijk geworden dat gemeenten behoefte hebben aan regels om malafide verhuurders aan te kunnen pakken en aan elementen waaraan een verhuurder minimaal moet voldoen, waarbij tegen het overtreden ervan direct kan worden opgetreden. Nu verbinden gemeenten die voorwaarden veelal aan een vergunning. Uit de pilots is mij ook gebleken dat een algehele vergunningplicht voor alle verhuurders een te groot beslag legt op de capaciteit van het gemeentelijke apparaat en leidt tot een onevenredige administratieve last voor verhuurders. Er is ook zoals gezegd een roep, ook vanuit de verhuurders, om uniformering van gemeentelijke regelgeving. Bij de uitwerking van hetgeen ik hier schets probeer ik oog te houden voor de verschillende opvattingen en zal ik zoeken naar een goed evenwicht.

Bij het ontwerpen van een nieuwe wettelijke regeling beoog ik een grondslag te introduceren voor gemeenten om landelijk geüniformeerde voorschriften te kunnen instellen in het kader van goed verhuurderschap die gelden voor alle verhuurders en daarnaast een bevoegdheid om onder bepaalde voorwaarden een vergunningplicht te kunnen invoeren. Voor veruit de grootste groep verhuurders die zich ook nu al netjes aan de voorschriften houdt, is er dan ook niets aan de hand. Zij hoeven geen vergunning aan te vragen en kunnen gewoon blijven verhuren indien ze zich aan de regels voor een goed verhuurder houden.

Voor de groep eigenaren/verhuurders die veelvuldig regels overtreedt verandert de situatie. Deze groep heeft door de ernst van de misstanden een onevenredig groot effect op de huurwoningenmarkt. Daarom wil ik gemeenten ook de bevoegdheid geven in die bepaalde gevallen een verbod tot verhuur zonder vergunning (vergunningplicht) in te stellen. Indien een verhuurder in dat geval zonder vergunning verhuurt, kan de gemeente het beheer van het pand overnemen. Aan een vergunning kunnen voorwaarden worden verbonden. Op wetsniveau zullen meerdere intrekkingsgronden worden opgenomen, waaronder het overtreden van de voorwaarden bij de vergunning. Wanneer er reden is de vergunning in te trekken kan de gemeente het beheer van het pand (laten) overnemen. Dit betekent dat de gemeente gericht een beperkte vergunningplicht kan instellen. Hierdoor worden de bestuurlijke lasten voor gemeenten in de uitvoering, met name bij het afgeven van vergunningen, alsmede administratieve lasten voor verhuurders beperkt.

De gemeenten hebben - met de ervaringen in Groningen, Schiedam en Tilburg - hun voorkeur aangegeven om geen algemeen verplichtend systeem in te voeren, maar een systeem dat gerichte aanpak mogelijk maakt én bovendien niet alleen verhuurders maar ook verhuurbemiddelaars adresseert.

Dat brengt mij erop om een wet voor te bereiden waarmee gemeenten desgewenst landelijk geüniformeerde voorschriften kunnen instellen voor verhuurders. Daarom stel ik een systeem voor waarmee gemeenten zelf kunnen beslissen tot het al dan niet invoeren van algemene regels en in specifieke gevallen een vergunningsstelsel kunnen inrichten. Na overleg met gemeenten zijn de volgende onderwerpen geïnventariseerd:

- het voorkomen van intimidatie en discriminatie van woningzoekenden of huurders;
- het naleven van de dwingendrechtelijke bepalingen uit het huurrecht door de verhuurder;
- het tegengaan van illegaal gebruik van de woning;
- het stellen van informatieverplichtingen bij het afsluiten van een huurcontract; en

- de hoogte van (aanvangs)huren in relatie tot het woningwaarderingstelsel.

Om tot definitieve voorschriften of vergunningsvoorwaarden te komen moet nu eerst uitwerking plaats vinden met gemeenten en andere partijen. Ten aanzien van deze onderwerpen geldt verschillende strafrechtelijke en privaatrechtelijke wet- en regelgeving waaraan een verhuurder zich ook nu al dient te houden. In de praktijk blijkt dat de handhaving van die normen achterblijft. Huurders zijn in een relatief kwetsbare positie, omdat ze niet zo makkelijk een andere woning kunnen vinden. Malafide verhuurders maken het de huurder vaak moeilijk om hun rechten uit te oefenen (zoals het doen van aangifte of het aandragen van een zaak bij de Huurcommissie). Daarom wordt hier een bevoegdheid voorgesteld voor gemeenten om in deze gevallen ook op basis van het bestuursrecht op te kunnen treden als deze problematiek zich in hun gemeente afspeelt.

Daarnaast gelden er ook nu al bestuursrechtelijke regels waar een eigenaar zich aan moet houden, zoals bijvoorbeeld de Woningwet en de Huisvestingswet. Overtreding van die wetten kan tot de kaders behoren op grond waarvan een vergunningplicht kan worden opgelegd. Samen met de gemeenten werk ik hiervoor criteria uit die de gemeente kan toepassen bij de vergunningverlening. Een vergunning zou ook kunnen worden geweigerd op basis van de Wet Bibob.

Door gemeenten deze mogelijkheid te bieden, wordt ook een aanbeveling van het Aanjaagteam Bescherming Arbeidsmigranten overgenomen. Dit komt de positie van arbeidsmigranten, maar ook andere huurders ten goede.

Invulling moties

Met deze mogelijkheid wordt de motie van de leden Nijboer en Ronnes³ ingevuld, die verzoekt om de juridische risico's van het vergunningsstelsel van Groningen weg te nemen en andere studentensteden te stimuleren om eveneens een vergunningsstelsel in te voeren. Daarnaast roept de motie van de leden Asscher en Pieter Heerma⁴ op om het mogelijk te maken om een boete op te leggen aan verhuurders die doelbewust te hoge huren vragen. Het opleggen van een bestuurlijke boete kan een mogelijkheid zijn als sanctie op het overtreden van de landelijk geüniformeerde voorschriften die gemeenten mogen stellen in het kader van goed verhuurderschap. Ten slotte wordt hiermee ook invulling gegeven aan de aangenomen motie van het lid Smeulders⁵ die de regering verzoekt om alle gemeenten de mogelijkheid te geven om verhuurdervergunningen in te voeren en de juridische belemmeringen hiervoor weg te nemen.

³ Kamerstuk 27 926, nr. 303.

⁴ Kamerstuk 35 300, nr. 22.

⁵ Kamerstuk 29 861 nr. 63.

Een wetsvoorstel omtrent de landelijke grondslag voor voorschriften over goed verhuurderschap en een verhuurdersvergunning kan dit jaar in consultatie worden gebracht.

Crimineel gebruik vastgoed aanpakken

Het vraagstuk van malafide verhuurders die veelvuldig regels overtreden speelt niet alleen op de huurwoningmarkt. Het heeft ook een ondermijnend effect op de verhuur en gebruik van ander vastgoed. Ik kijk daarom samen met het ministerie van J&V naar synergiemogelijkheden om de lokaal in te stellen landelijk geüniformeerde voorschriften en verhuurdervergunning voor gemeenten ook breder toepasbaar te maken. Daarbij wordt gedacht aan andere categorieën en branches van vastgoed en aan bepaalde, afgebakende ondermijningsgevoelige gebieden. Dit naar aanleiding van de aanbevelingen die voort zijn gekomen uit de onderzoeken “Panden met een luchtje” en “Criminele gebouwen”.⁶ Vormen van regulering van de sector (o.a. verhuurbemiddelaars) en de screening van huurders zijn ook onderwerp van de publiek-private werkgroepen die zijn ingesteld naar aanleiding van de moties die hebben geleid tot deze onderzoeken.

Discriminatie op de woningmarkt tegengaan

De aanpak goed verhuurderschap omvatte ook de bestrijding van discriminatie op de woningmarkt. In dat kader lopen zoals gezegd nog twee pilots die ik ondersteun. Daarnaast heb ik u bij brief van 9 december jl. (Kamerstuk 30 950, nr. 216) geïnformeerd over het instellen van een nationaal coördinator en een Staatscommissie op het gebied van discriminatie en racisme. De inzet en uitkomsten daarvan worden betrokken bij de verdere aanpak van discriminatie op de woningmarkt.

Ik verwacht u binnenkort separaat te informeren over de eerste uitkomsten van het onderzoek met mysterycalls en praktijktesten naar discriminatie op de woningmarkt. Daarbij hoop ik ook een aantal uitkomsten uit de verschillende pilots te kunnen delen waarbij onder andere is gekeken naar sanctioneringsmogelijkheden zoals een meldplicht.

Tot slot

Door de aanpak goed verhuurderschap is kennis over het tegengaan van malafide verhuurgedrag opgedaan en gedeeld. Ik ben blij met de faciliterende rol die ik hierin heb kunnen spelen. Het doet mij ook goed dat ik de afgelopen jaren heb kunnen werken met de partners die zich aan deze aanpak verbonden hebben en dank hen voor hun blijvende inzet. In het overleg van 11 februari jl. hebben alle partijen zich nog eens uitgesproken over de noodzaak van een gericht vervolg:

⁶ Kamerstuk 35 000 VI, nr. 76 (Van Oosten en Kuiken) en Kamerstuk 24 077, nr. 433 (Krol). Zie ook brief van 15 februari 2021 met Kamerstuk 29 911, nr. 301

“We zullen ons blijven hard maken voor het tegengaan van discriminatie op de woningmarkt en het aanpakken van de malafide verhuurders waar dat in ons vermogen ligt”.

Met deze brief heb ik u mogelijkheden voor een vervolg geschetst. Het is daarnaast zaak alert te blijven op aanvullende maatregelen en oplossingen en daar met elkaar op te acteren.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
K.H. Ollongren