



TASKFORCE - RIEC
Brabant - Zeeland

#samensterktegenondermijning

Notitie

Wet goed verhuurderschap



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

De Wet goed verhuurderschap (Wgv) treedt met ingang van 1 juli 2023 in werking. Met deze wet wil de regering ongewenste verhuurpraktijken voorkomen en tegengaan en woningzoekenden, huurders en arbeidsmigranten beschermen. Er zijn (basis)normen voor goed verhuurderschap in de wet opgenomen en de gemeente krijgt de bevoegdheid om verhuurdervingunningen te introduceren en het beheer van een woning over te nemen.

Opgemerkt wordt dat de privaatrechtelijke relatie tussen de huurder en de verhuurder blijft bestaan, naast de bestuursrechtelijke relatie tussen de gemeente en de verhuurder. De privaatrechtelijke relatie is geregeld in het Burgerlijk Wetboek. Bij een geschil kan de huurder dus nog steeds naar de huurcommissie of de kantonrechter stappen. De algemene regels van de Wgv zijn complementair aan het privaatrecht, omdat zij aanvullende, dus geen doorkruisende, eisen stellen aan de verhuurder.

Algemene regels voor goed verhuurderschap

Er wordt een **(basis)norm voor goed verhuurderschap** geïntroduceerd door middel van landelijke, algemene regels die meetbaar, handhaafbaar en afdwingbaar zijn. Het is voor verhuurders en verhuurbemiddelaars duidelijk wat goed verhuurderschap minimaal inhoudt. De algemene regels hebben betrekking op alle fases die te onderscheiden zijn in het verhuurproces (werving, beoordeling, bezichtiging, selectie en uiteindelijke verhuur).

In artikel 2, tweede lid, Wgv is bepaald wat wordt verstaan onder goed verhuurderschap:

- Voorkomen en tegengaan van discriminatie.
- Voorkomen en tegengaan van (seksuele) intimidatie.
- Schriftelijkheidsvereiste; een huurovereenkomst kan mondeling worden aangegaan, maar dient wel schriftelijk te worden vastgelegd. Bij arbeidsmigranten dient de huurovereenkomst separaat van de arbeidsovereenkomst te worden vastgelegd.
- Informatieverstrekkingsplicht; de rechten en plichten van de huurder moeten schriftelijk en op een duidelijke en begrijpelijke wijze worden verstrekt. Hieronder vallen de rechten en plichten die niet in de huurovereenkomst staan, contactgegevens van het meldpunt bij de gemeente en contactgegevens van een contactpunt. Voor arbeidsmigranten geldt dat zij een voorkeurstaal kunnen opgeven of een taal die zij verstaan. De huurovereenkomst mag wel in het Nederlands, omdat dat de taal is in het bestuurlijk en rechtsverkeer.
- Verbod op het in rekening brengen van dubbele bemiddelingskosten (dit is ook in artikel 7:417 lid 4 van het BW geregeld, maar nu kunnen gemeenten hierop handhaven).

Meldpunt

Gemeenten zijn verplicht (binnen zes maanden na inwerkingtreding van de wet, dus uiterlijk 1 januari 2024) een laagdrempelig meldpunt in te stellen, waar anoniem en kosteloos meldingen kunnen worden gedaan van ongewenst verhuurgedrag (artikel 3 Wgv). De gemeente kan naar aanleiding van een melding zelf tot **handhaving** overgaan (na deugdelijk onderzoek, hoor- en wederhoor), dan wel de melder **hulp bieden** bij het vinden van de juiste instantie (doorverwijzen) waar hij verder geholpen kan worden (duidelijkheid verschaffen, zodat de melder niet eindeloos hoeft te zoeken waar hij terecht kan). Daarnaast blijft het voor gemeenten mogelijk om op eigen initiatief te handhaven, bijvoorbeeld op basis van een risicogerichte aanpak.

Het meldpunt kan belegd worden bij een al bestaand meld-/informatiepunt van de gemeente. Ook kan het meldpunt gezamenlijk door een aantal gemeenten worden ingericht.

Er komt mogelijk een meldplicht voor betrokkenen in het verhuurproces (zoals verhuurbemiddelaars) als zij discriminerende verzoeken van verhuurders ontvangen (er draait momenteel een proef in Utrecht).

Vergunningplicht

De gemeenteraad kan een **vergunningplicht** invoeren, waardoor actief gestuurd kan worden op goed verhuurderschap. Met de vergunningplicht kunnen gemeenten extra eisen stellen aan de verhuurder als het gaat om het onderhoud van de woning en de maximale huurprijs van gereguleerde huurwoningen.

Als de gemeenteraad hiervoor kiest, moet de vergunningplicht in een **verhuurverordening** worden opgenomen (artikel 4 Wgv). De VNG publiceert hiervoor een modelverordening. Het gaat om een vergunningstelsel als bedoeld in de Dienstenrichtlijn. Een vergunningstelsel kan alleen worden ingevoerd als voldaan is aan de volgende eisen;

- Het moet noodzakelijk zijn voor het algemeen belang, het middel moet geschikt zijn om het doel te bereiken en niet verder gaan dan nodig is om het doel te bereiken;
- Het doel moet niet door een minder beperkende maatregel te bereiken zijn en het verbinden van voorwaarden moet niet op willekeurige wijze plaatsvinden;
- De maatregel mag niet discriminerend zijn.

Toegelaten instellingen en verhuurbemiddelaars zijn uitgezonderd van de vergunningplicht. De gemeente moet het mogelijk maken om de vergunning via elektronische weg aan te vragen. De gemeente kan hiervoor een formulier vaststellen.

Binnen acht weken na ontvangst dient het college van burgemeester en wethouders te beslissen op de vergunningaanvraag. Deze termijn kan eenmaal met ten hoogste zes weken worden verlengd. Indien niet tijdig op de aanvraag wordt beslist, is de vergunning van rechtswege gegeven. Er kunnen dan nog wel voorwaarden aan worden verbonden.

Typen verhuurvergunningen

Er zijn twee typen verhuurvergunningen die gemeenten kunnen instellen:

1. Verhuur van reguliere woonruimten in een aangewezen gebied waar de leefbaarheid onder druk staat.

Er zullen verhuurders zijn die ondanks de algemene regels ongewenst verhuurgedrag blijven vertonen. Dit kan leiden tot aantasting van de leefbaarheid in bepaalde gebieden. Om malafide verhuurgedrag in dergelijke gebieden tegen te gaan, krijgt de gemeenteraad de bevoegdheid (= keuzevrijheid) om in aanvulling op de algemene regels **een gebiedsgericht verbod** in te stellen op de verhuur van woonruimte zonder verhuurvergunning. Het betreft een persoonsgebonden vergunning, die betrekking kan hebben op meerdere woonruimten van die betreffende verhuurder.

Er moet voldaan worden aan de vereisten uit de Dienstenrichtlijn: de gemeenteraad moet met feiten en cijfers **onderbouwen** dat het instellen van een gebiedsgericht verhuurverbod zonder vergunning **noodzakelijk en proportioneel** is voor het behoud van de leefbaarheid.

2. Verhuur van verblijfsruimten aan arbeidsmigranten.

Arbeidsmigranten zijn vaak afhankelijk van de werkgever voor de huisvesting. Zij zijn niet altijd zelfredzaam omdat ze de Nederlandse taal niet spreken en de Nederlandse regelgeving niet kennen. Om hen te behoeden voor ondermaatse en verloederde huisvesting, vaak tegen een te hoge huurprijs, is de vergunningplicht mogelijk gemaakt. Een vergunningplicht voor verblijfsruimte aan arbeidsmigranten is niet gebiedsgebonden en geldt dus voor de gehele gemeente. Ook hier zal moeten worden onderbouwd dat de vergunningplicht noodzakelijk en proportioneel is.

Toetsing aanvraag

Voor beide verhuurvergunningen geldt dat de vergunningplicht toetsing van het pand/de panden van de verhuurder, en van de verhuurder zelf voorafgaand aan verlening van de vergunning mogelijk maakt (o.a. Bibob-toets). Omdat het een persoonsgebonden vergunning betreft en om de regeldruk te minimaliseren, hoeft een verhuurder slechts eenmaal de vergunningprocedure te doorlopen, waarbij alle panden van de betreffende verhuurder worden getoetst.

Weigeren of intrekken van de vergunning

Het college kan de vergunning (gedeeltelijk) weigeren of intrekken bij bewezen en voortdurend slecht gedrag. In artikel 6 Wgv zijn de weigeringsgronden neergelegd en in artikel 9 Wgv de intrekingsgronden. De weigerings- en intrekingsgronden zijn limitatief, dat wil zeggen dat de gemeente de vergunning niet kan weigeren of intrekken op basis van andere gronden dan die in de wet worden genoemd.

Het is mogelijk dat een woonruimte reeds in gebruik is gegeven aan een huurder op het moment dat de vergunning wordt geweigerd. In dat geval kan het college besluiten de woonruimte in beheer te nemen, zodat de huurder er geen negatieve gevolgen van ondervindt.

Toepassing van de Wet Bibob

Met de verhuurvergunning en de uitvoering van de wet is de toepassing van de Wet Bibob (Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur) mogelijk geworden (artikel 6, tweede lid, onderdeel c Wgv respectievelijk artikel 9, tweede lid Wgv). In dit kader kan het Landelijk Bureau Bibob om een advies worden gevraagd.

Met de inzet van de Wet Bibob en Bibob-beleid kan, naast de aanpak door gemeenten van malafide verhuur, ook indirect de gemeentelijke aanpak van ondermijnende criminaliteit worden versterkt. Daarnaast kent de Wgv als instrumenten die gebruikt kunnen worden om ondermijning in huurwoningen te voorkomen en tegen te gaan;

1. het vereiste dat een huurovereenkomst schriftelijk moet worden vastgelegd en
2. de plicht om schriftelijk en op een duidelijke en begrijpelijke wijze informatie aan de huurder te verstrekken omtrent rechten en plichten en het contactpunt waar een huurder terecht kan bij zaken die het gehuurde betreffen. Ten aanzien van arbeidsmigranten geldt dat dit in een taal moet geschieden waar de arbeidsmigrant de voorkeur aan geeft, dan wel een taal die hij begrijpt en waarin hij helder kan communiceren.

Voorwaarden

Naast het (gedeeltelijk) weigeren of intrekken van de vergunning kan het college voorwaarden aan de vergunning verbinden.

Op het moment dat de gemeenteraad de vergunningplicht heeft ingevoerd krijgt het college de bevoegdheid om de landelijk geüniformeerde voorwaarden aan een vergunning te verbinden, waarmee aanvullende eisen aan de verhuurder worden gesteld. Het college is bevoegd om deze voorwaarden te handhaven met het bestuursrechtelijk instrumentarium.

De voorwaarden die aan een vergunning kunnen worden verbonden zijn (limitatief) opgesomd in artikel 7 Wgv (lid 1 voor reguliere woonruimte en lid 2 voor verblijfsruimte aan arbeidsmigranten). De voorwaarden kunnen onder meer betrekking hebben op de wijze waarop de verhuurder aantoont hoe hij invulling geeft aan de algemene regels, op het hebben en uitvoeren van een onderhoudsplan, op het aantal personen per verblijfsruimte of op de maximale huurprijs.

Er is géén mogelijkheid om lokaal aanvullende voorwaarden aan de vergunning te verbinden.

De voorwaarden die betrekking hebben op de kwaliteit van een pand gaan direct gelden voor nieuwe locaties. Bestaande locaties (die al in gebruik zijn of die nog niet in gebruik zijn, maar waarvoor al wel een vergunning is afgegeven) krijgen een overgangstermijn van tien jaar na inwerkingtreding van de wet om het pand aan te passen aan de kwaliteitseisen.

Handhaving en toezicht

Zodra de landelijke algemene regels in werking treden is het college verantwoordelijk voor het toezicht en de handhaving. Hiertoe krijgen zij het klassieke bestuursrechtelijk instrumentarium tot hun beschikking (artikel 16 Wgv). Er dient proportioneel te worden opgetreden. Dit betekent dat een soort escalatieladder moet worden doorlopen, al wordt dit in de wet niet verplicht gesteld. Bij een eerste overtreding ligt een waarschuwing voor de hand. Daarna, of als een overtreding zo ernstig is dat een waarschuwing niet afdoende is, kan een last onder bestuursdwang of last onder dwangsom worden opgelegd (artikel 125 Gemeentewet en artikel 5:32 Algemene wet bestuursrecht). De verhuurder krijgt hiermee de kans om zijn gedrag te wijzigen. Het is de bedoeling dat de verhuurder er op wordt gewezen dat bij een volgende overtreding een bestuurlijke boete (artikelen 17 lid 3 en 18 Wgv) kan worden opgelegd en dat zijn gegevens openbaar gemaakt kunnen worden (artikel 19 Wgv). Indien hij na de eerste bestuurlijke boete zijn gedrag nog steeds niet heeft aangepast, kan de bestuurlijke boete voor recidive worden opgelegd. Verder kan vanaf een tweede overtreding besloten worden tot het intrekken van de vergunning en eventueel het in beheer nemen van de woonruimte indien deze in gebruik is. Vanaf de tweede bestuurlijke boete kan worden besloten tot beheerovername.

De gemeenteraad dient in de verhuurverordening de boetebedragen vast te leggen, met inachtneming van de wettelijke maxima. Artikel 5:46, derde lid, Awb is van toepassing, dat inhoudt dat de boete lager moet worden vastgesteld als de overtreder aannemelijk maakt dat de boete vanwege bijzondere omstandigheden te hoog is.

Beheerovername

Indien een herstelsanctie, een (hogere) bestuurlijke boete en, in bepaalde gevallen, het openbaar maken van de naam van de verhuurder en de overtreding niet hebben geleid tot aanpassing van het gedrag en beëindiging van de overtreding, kan het college, als ultimum remedium, overgaan tot beheerovername (artikelen 10 tot en met 15 Wgv). Hierbij is geen sprake van onteigening of het ontnemen van eigendom. Beheerovername is altijd een tijdelijke maatregel. De beheerder (dit kan het college zelf zijn of iemand die door het college is aangewezen) stelt de huurprijs vast. De beheerder heeft recht op een kostendekkende vergoeding voor de uitvoering van het beheer.

Openbaarmaking

Het college kan besluiten tot openbaarmaking van de overtreding en de namen van verhuurders en verhuurbemiddelaars (artikel 19 Wgv). Dit is bedoeld om woningzoekenden en huurders te informeren en te waarschuwen. Daarnaast heeft openbaarmaking een preventieve (afschrikwekkende) werking. Dit zal voor de meeste verhuurders en bemiddelaars een extra stimulans zijn om de wettelijke bepalingen in acht te nemen.

Aangezien persoonsgegevens openbaar worden gemaakt, moet de gemeente een zorgvuldige afweging maken van het doel van de openbaarmaking en de privacy van de verhuurder/bemiddelaar. Verder mag openbaarmaking alleen plaatsvinden indien er een bestuurlijke boete of een beheerovername is opgelegd. Bij een waarschuwing of herstelsanctie heeft de verhuurder immers nog de mogelijkheid om zijn gedrag te verbeteren.

De openbaarmaking mag pas plaatsvinden na tien werkdagen nadat het besluit aan de verhuurder/bemiddelaar bekend is gemaakt. Dit geeft de verhuurder/bemiddelaar de

mogelijkheid om via een voorlopige voorziening de rechtmatigheid van de openbaarmaking door een rechter te laten beoordelen.

De openbaarmaking wordt na vier jaar beëindigd, of, ingeval van een beheerovername, op het moment dat die beheerovername wordt beëindigd.

Samenvatting van de taken van de gemeente die voortvloeien uit de wet:

- Het college moet een laagdrempelig meldpunt inrichten.
- De gemeenteraad kan een vergunningplicht invoeren, die vastgelegd moet worden in een verhuurverordening. De VNG publiceert hiervoor een modelverordening. De raad moet dan bepalen voor welke categorieën van woon- of verblijfsruimte de vergunningplicht geldt. Indien het besluit dat de vergunningplicht geldt voor woonruimte moeten ze tevens de gebieden in de gemeente aanwijzen waar deze vergunningplicht van toepassing is. Hierbij moet onderbouwd worden:
 - a. waarom een vergunningplicht noodzakelijk is naast de algemene regels;
 - b. welke categorieën van woon- en verblijfsruimte worden aangewezen en waarom een vergunningplicht hiervoor noodzakelijk is;
 - c. welke gebieden in de gemeente worden aangewezen voor een vergunningplicht voor verhuur van woonruimte en waarom het in die gebieden noodzakelijk is;
 - d. welke gegevens en bescheiden aangeleverd dienen te worden om aan te tonen dat iemand in aanmerking komt voor een vergunning.
- Wanneer een vergunningplicht is ingevoerd, moet het college toetsen of de aanvrager van de vergunning voldoet aan de gestelde eisen (de Bibob-toets maakt hiervan onderdeel uit), en of hij de juiste gegevens en bescheiden hiervoor heeft aangeleverd. Indien dit het geval is, moet de gemeente de vergunning verlenen, indien dit niet het geval is kan de vergunning onder bepaalde voorwaarden geweigerd worden.
- De gemeente moet handhaving organiseren op de algemene regels en, indien van toepassing, op de verhuurvergunning (o.a. boetebedragen opnemen in de verhuurverordening).
- De gemeente moet voorlichting geven en gerichte communicatie verzorgen (voor arbeidsmigranten in een taal die zij begrijpen).

Overgangsrecht

Voor verhuurders die al verhuren in gebieden waar de verhuurvergunning van kracht wordt, is een overgangstermijn van zes maanden geboden om de juiste vergunningen aan te vragen (artikel 22 Wgv).

Sommige gemeenten hebben in de APV al regels opgenomen om ongewenste verhuurpraktijken tegen te gaan. Bepalingen van gemeentelijke verordeningen die hetzelfde onderwerp regelen als de Wet goed verhuurderschap, zullen op grond van artikel 122 Gemeentewet van rechtswege komen te vervallen, één jaar na inwerkingtreding (artikel 23 Wgv).