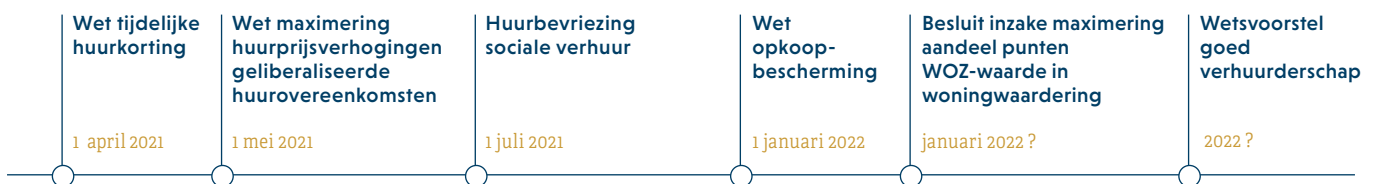


ACTUALITEITEN VERHUUR WOONRUIMTE *JANUARI 2022*



1. INLEIDING

Inmiddels ligt 2021 achter ons. Een jaar waarin de wetgever uiterst actief is geweest op het gebied van wetgeving voor de verhuur van woonruimte. En ook 2022 belooft een jaar te worden waarin het verhuren van woonruimte opnieuw onderworpen wordt aan nieuwe regels.

Waar nieuwe regels worden ingevoerd, ontstaat behoefte aan opheldering en duidelijkheid over de uitwerking daarvan in de praktijk. In deze update worden enkele belangrijke wetswijzigingen van het afgelopen jaar en verschillende wetsinitiatieven voor het nieuwe jaar toegelicht. Mocht u na het lezen van deze informatiebrief behoefte hebben aan overleg of verder advies, neem dan gerust contact op.

2. WET TIJDELIJKE HUURKORTING

PER 1 APRIL 2021

Een verhuurder kan op grond van reguliere huurregelgeving de huurprijs voor sociale huurwoningen slechts verhogen met een jaarlijks door de minister vast te stellen maximaal toegestaan huurverhogingspercentage (afgezien van de tijdelijke huurbevrozing voor sociale verhuur – zie §4).

Zonder aanpassing in de wet zou deze huurverhogingsbeperking onverminderd gelden na het verlenen van een tijdelijke huurkorting. Het toekennen van een huurkorting krijgt daarmee een permanent effect en verhuurders zouden daarom minder snel geneigd kunnen zijn een huurkorting toe te passen.

Per 1 april 2021 is het door de Wet tijdelijke huurkorting mogelijk om – na het verlenen van een tijdelijke huurkorting – de huur met een groter percentage te verhogen dan het verhogingspercentage dat toegepast had mogen worden onder reguliere huurregelgeving.

Na afloop van een overeengekomen huurkortingsperiode mag de huurprijs op grond van deze nieuwe wet worden opgehoogd tot het oude niveau, desgewenst vermeerderd met de jaarlijkse huurverhogingen die tijdens de huurkortingsperiode buiten toepassing zijn gebleven; de zogenaamde 'inhaalhuurverhoging'.

Met de invoering van de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten per 1 mei 2021 (zie §3) geldt ook voor vrije sector huurwoningen een beperking van het toege-

stane huurverhogingspercentage. De Wet tijdelijke huurkorting is daarom ook van toepassing op geliberaliseerde huurovereenkomsten.

De huurkorting kan worden toegepast op schriftelijk verzoek van de huurder voor een periode van maximaal drie jaar. Als de korting langer dan drie jaar duurt, dan is deze blijvend geworden en mag de verhuurder vervolgens alleen nog over die lagere huurprijs de reguliere huurverhoging doorvoeren. De verhuurder is niet verplicht met het verzoek van de huurder tot tijdelijke huurkorting in te stemmen.

Was de huurprijs vóór toepassing van de huurkorting hoger dan de op dat moment geldende huurtoeslaggrens en is de huurprijs na toepassing van de huurkorting onder die grens gezakt, dan mag de huurprijs daarna slechts worden verhoogd tot maximaal de huurtoeslaggrens. Het is voor een verhuurder van belang om zich dit te realiseren bij het inwilligen van een verzoek tot huurkorting.

Om de doorstroming op de woningmarkt te stimuleren maakt deze wet het verder voor niet-geliberaliseerde huurovereenkomsten van zelfstandige woningen mogelijk om gedurende (maximaal) de eerste drie jaar van de huurovereenkomst de huurprijs (stapsgewijs) te verhogen tot de overeengekomen aanvangshuurprijs; dit wordt 'huurgewinning' genoemd.

3. WET MAXIMERING HUURPRIJSVERHOGINGEN GELIBERALISEERDE HUUROVEREENKOMSTEN

PER 1 MEI 2021

Sinds 1 mei 2021 geldt voor huurwoningen in de vrije sector een maximale jaarlijkse huurverhoging (indexering). De verhoging is gemaximeerd op de inflatie (CPI) van dat jaar + 1%. Voor 2022 is de maximale huurverhoging vastgesteld op 3,3%. Met deze wet wordt een beding tussen de verhuurder en de huurder ongeldig voor zover het overeengekomen stijgingspercentage het wettelijk voorgeschreven maximum overschrijdt.

Een uitzondering geldt bij woningverbetering: verhuurders die investeren om de woonruimte te verbeteren (zoals verduurzaming), mogen de huur verhogen met meer dan de inflatie + 1%. De woningverbetering moet met toestemming van de huurder plaatsvinden, er moet daadwerkelijk sprake zijn van een verbetering van het gehuurde en de doorgevoerde huurverhoging moet in verhouding staan tot het bedrag dat de verhuurder heeft geïnvesteerd in de nieuwe, toegevoegde voorzieningen.

De wet is van toepassing op toekomstige en bestaande geliberaliseerde huurovereenkomsten en blijft drie jaar van kracht (tot

1 mei 2024). Aan het einde van deze periode wordt besloten of de regeling wordt voortgezet.

Het is verhuurders op basis van deze wet bovendien niet meer toegestaan de huurprijs onder dwang te verhogen door een redelijk aanbod te doen voor een nieuwe huurovereenkomst, waarin de huurprijs wordt gewijzigd. Weigert de huurder een dergelijk aanbod, dan geeft dit de verhuurder niet langer een rechtsgeldige grond om de huurovereenkomst te beëindigen.

4. HUURBEVRIEZING SOCIALE VERHUUR

PER 1 JULI 2021

Van 1 juli 2021 tot en met 30 juni 2022 is de maximale jaarlijkse huurverhoging voor sociale huurwoningen vastgesteld op 0%. Hierdoor is het voor verhuurders van sociale huurwoningen niet mogelijk de huurprijs te verhogen gedurende deze periode.

5. WET OPKOOPBESCHERMING

PER 1 JANUARI 2022

Het vorige kabinet heeft besloten om de opkoop van goedkope en middeldure woningen door beleggers ten behoeve van verhuur aan banden te leggen. Deze 'opkoopbescherming' is onderdeel van de Wet opkoopbescherming en verruiming tijdelijke verhuur die op 1 januari 2022 met een wijziging van de Woningwet en de Huisvestingswet 2014 in werking is getreden. Hiermee krijgen gemeenten de bevoegdheid om in de lokale huisvestingsverordening opkoopbescherming in te voeren.

Regeling Huisvestingswet 2014

De opkoopbescherming houdt op hoofdlijnen in dat bij overdracht van een woning gedurende vier jaar na het tijdstip van levering van die woning niet mag worden verhuurd door de nieuwe eigenaar, tenzij de gemeente daar een vergunning voor heeft verleend. De vergunning dient aangevraagd te worden door de eigenaar van de woonruimte en is persoonsgebonden: deze gaat dus niet mee over op de nieuwe eigenaar bij verkoop en levering van de woonruimte. Voor afgifte van een vergunning gelden strikte voorwaarden.

De opkoopbescherming moet eerst door de gemeente geïmplementeerd worden in de lokale huisvestingsverordening, voordat deze voor de betreffende gemeente van kracht wordt. De gemeente kan de opkoopbescherming alleen invoeren voor goedkope en middeldure koopwoningen, die zijn gelegen in een daartoe door de gemeente aangewezen gebied. Verder schrijft de Huisvestingswet 2014 voor dat de gemeente alleen woonruimte kan aanwijzen voor opkoopbescherming voor zover het woonruimte betreft die op de datum van levering vrij van huur en gebruik is, of die op dat

moment voor een periode van minder dan zes maanden in verhuur staat is geweest, of die op het moment van levering werd verhuurd met een reeds verleende ('opkoop')vergunning.

De Huisvestingswet 2014 bepaalt dat een vergunning in elk geval wordt verleend indien (i) de woonruimte in gebruik gegeven wordt aan familie (bloed- of aanverwanten) in de eerste of tweede graad, (ii) de eigenaar de woning eerst zelf minimaal twaalf maanden gaat bewonen en de woning vervolgens voor kortdurende verhuur (maximaal twaalf maanden), anders dan voor toeristische verhuur, wenst te verhuren aan een woningzoekende, of (iii) de woonruimte onlosmakelijk deel uitmaakt van een winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte. Voor het overige kan de gemeente in de lokale huisvestingsverordening zelf bepalen voor welke vormen van gebruik nog meer een vergunning wordt verleend.

De gemeente kan in de lokale huisvestingsverordening bepalen dat zij in bepaalde gevallen ontheffing kan verlenen van het verhuurverbod en verder kan de huisvestingsverordening voorzien in het opleggen van een bestuurlijke boete bij overtreding van het verbod. Op grond van de Huisvestingswet 2014 kan een gemeente een boete vaststellen van ten hoogste € 22.500 (prijsspeil 2022) bij een eerste overtreding en van € 90.000 indien in een periode van vier jaar voorafgaand aan de constatering van een overtreding reeds een bestuurlijke boete is opgelegd voor overtreding van hetzelfde verbod.

Opkoopbescherming in grote gemeenten

Meerdere gemeenten hebben inmiddels gebruik gemaakt van de mogelijkheid om opkoopbescherming in te voeren of hebben aangegeven hier plannen voor te maken. Met het oog op de omvang van deze update wordt hierna ingegaan op een beperkte selectie van de grootste gemeenten.

Amsterdam

In februari 2022 wordt het voorstel ter invoering van opkoopbescherming in de gemeente Amsterdam behandeld door de Raad. Het betreft een voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders om stadsbrede opkoopbescherming in te voeren. Deze opkoopbescherming geldt volgens het voorstel voor alle koopwoningen met een WOZ-waarde tot € 512.000 (zo'n 60% van de koopwoningen in Amsterdam). De peildatum voor vaststelling of de WOZ-waarde van de woning onder de prijsgrens valt is de datum waarop de levering van die woning plaatsvindt. Het voorstel gaat op dit moment uit van inwerkingtreding op 1 april 2022.

Rotterdam

In de gemeente Rotterdam geldt met ingang van 1 januari 2022 op-

koopbescherming voor zestien specifieke wijken, die de gemeente daartoe heeft aangewezen. De wijken zijn vermeld in artikel 3.6.1. sub a van de 'Verordening toegang woningmarkt en samenstelling woningvoorraad 2021'.

De opkoopbescherming geldt voor koopwoningen in de aangewezen wijken in het lage en middensegment, die (per de datum van levering) een WOZ-waarde hebben tot € 355.000.

De gemeente Rotterdam heeft ervoor gekozen om in haar huisvestingsverordening meer gevallen op te nemen waarin een vergunning zal worden verleend. Zo zal de vergunning - in aanvulling op de gronden die de Huisvestingswet 2014 benoemt - worden verleend (i) indien sprake is van terugkoop door een woningcorporatie van woonruimte die vervolgens door die corporatie wordt verhuurd, (ii) indien de woonruimte door de gemeente Rotterdam wordt aangekocht of in opdracht van de gemeente door een marktpartij wordt aangekocht, (iii) indien de woonruimte door een woningcorporatie is aangekocht en is bedoeld voor de verhuur, of indien de woonruimte door een zorgaanbieder is aangekocht voor (tijdelijke) verhuur op basis van een woonzorgcontract tegen een niet-commercieel tarief.

Den Haag

Het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Den Haag heeft ingestemd met de invoering van opkoopbescherming, die - als de Raad ook instemt - vanaf 1 maart 2022 ingaat. De opkoopbescherming zal gaan gelden voor woningen met een WOZ-waarde tot en met € 355.000. Net zoals in Amsterdam is de gemeente voornemens om de opkoopbescherming voor alle wijken in de stad ('stadsbreed') in te voeren.

Het voorstel van de gemeente Den Haag voorziet in een aantal ontheffingsgronden. Op basis van de nu beschikbare informatie lijkt het erop dat het college ontheffing zal verlenen voor (i) woningen die na aankoop worden verhuurd door woningcorporaties, (ii) woningen ten behoeve van kwetsbare doelgroepen (zorgdoelgroepen en statushouders) in het kader van het doorbraakplan van de gemeente, en (iii) gemeentelijk vastgoed. De definitieve tekst van de regeling voor de gemeente Den Haag moet afgewacht worden.

Utrecht

De gemeente Utrecht werkt op dit moment aan een voorstel voor invoering van opkoopbescherming en heeft aangegeven dat het voorstel uiterlijk in Q1 van 2022 aan de Raad wordt voorgelegd. Daarbij zoekt de gemeente afstemming met regiogemeenten om te onderzoeken wat het mogelijke 'waterbedeffect' is voor regio-

gemeenten als de opkoopbescherming in de gemeente Utrecht wordt ingevoerd. Dit zou erop kunnen duiden dat de gemeente onderzoekt of de opkoopbescherming stadsbreed ingevoerd kan worden. Voor meer duidelijkheid moet echter de tekst van de definitieve regeling afgewacht worden.

Eindhoven

De gemeente Eindhoven heeft aangegeven opkoopbescherming in te willen voeren voor koopwoningen met een WOZ-waarde tot € 350.000. De gemeente heeft als doel om de regeling in het voorjaar in te voeren in buurten met minimaal tien koopwoningen met een WOZ-waarde tot voormelde prijsgrens.

In het 'Raadsvoorstel Voorbereiding invoering opkoopbescherming' wordt voorgesteld dat de huisvestingsverordening zal voorzien in een overgangsregeling voor situaties waarin vóór invoering van de opkoopbescherming reeds een koopovereenkomst is gesloten, maar de levering na invoering van de regeling plaatsvindt. De voorgestelde overgangsregeling stelt het college in staat om in deze situatie alsnog een vergunning te verlenen, tenzij deze koper bij het aangaan van de koopovereenkomst redelijkerwijs had kunnen weten dat bij levering de opkoopbescherming van kracht zou zijn. Het voorstel wijst verder nog op de mogelijkheid voor het college om met gebruikmaking van de hardheidsclausule in de huisvestingsverordening af te wijken van de regeling.

De Raad moet zich nog buigen over het voorstel en de exacte reikwijdte van de regeling voor de gemeente Eindhoven moet daarom afgewacht worden.

Prijsgrenzen

Bij de invoering van de opkoopbescherming dienen gemeenten vooraf in hun huisvestingsverordening te bepalen welke woningen in het goedkope en middeldure segment vallen. In de memorie van toelichting van het wetsvoorstel heeft de wetgever aangegeven dat het van belang is dat een gemeente kan motiveren waarom de gekozen waarde proportioneel is en er niet toe leidt dat er onnodig koopwoningen onder de regulering zullen vallen.

In Amsterdam is gekozen voor een prijsgrens van € 512.000, waarmee – anders dan in Rotterdam en Den Haag – niet is aangesloten bij de grens die de Nationale Hypotheek Garantie stelt op basis van de gemiddelde huizenprijs (NHG-grens). Bij de beantwoording van Kamervragen over de Amsterdamse opkoopbescherming is aangegeven dat de NHG-grens voor bepaalde gemeenten een passende maatstaf kan zijn, maar dat in gemeenten waar de gemiddelde koopprijs hoger of lager ligt dan het landelijk gemiddelde een andere maatstaf mogelijk beter aansluit. De keuze welke

maatstaf wordt gebruikt, is volgens de vorige minister van BZK aan de gemeenten zelf.

De gemeente Amsterdam lijkt zich met het invoeren van een hoge prijsgrens tot doel te hebben gesteld om de opkoopbescherming zo breed mogelijk in te voeren. De gemeente geeft aan zo zestig procent van de woningen van eigenaar-bewoners te willen beschermen. Het is op dit moment nog de vraag of de motivering in de Amsterdamse huisvestingsverordening de relatief hoge prijsgrens van € 512.000 zal kunnen dragen.

Stadsbrede opkoopbescherming

Amsterdam heeft ervoor gekozen om de gehele stad onder de opkoopbescherming te laten vallen en ook Den Haag lijkt deze stadsbrede toepassing te willen invoeren. De juridische legitimiteit van zo'n stadsbrede opkoopbescherming staat ter discussie.

Opkoopbescherming grijpt in op het eigendomsrecht van woning-eigenaren. Pas als in een bepaalde buurt 'onevenwichtige en onrechtvaardige effecten' door schaarste optreden of indien de opkoopbescherming noodzakelijk is voor het behoud van de leefbaarheid van de buurt kan invoering daarvan gerechtvaardigd zijn.

Een stadsbrede toepassing van opkoopbescherming is ingrijpend, en deze inbreuk op het eigendomsrecht dient proportioneel en evenredig te zijn. De gemeente moet overtuigend kunnen aantonen dat er in de gehele stad sprake is van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten, dan wel dat stadsbrede toepassing nodig is om redenen van leefbaarheid en dat geen minder ingrijpende middelen voorhanden zijn om te sturen op de woningvoorraad. Indien een toereikende toetsing c.q. onderbouwing ontbreekt, kan de huisvestingsverordening (gedeeltelijk) onverbindend worden verklaard. Wij houden de ontwikkelingen in de diverse gemeenten met belangstelling in de gaten.

6. MAXIMERING AANDEEL WOZ-WAARDE IN WONINGWAARDERING

JANUARI 2022 ?

Sinds 1 oktober 2015 is de WOZ-waarde onderdeel van het woningwaarderingstelsel (WWS). Dit betekent dat de WOZ-waarde van het gehuurde, naast andere elementen, mede bepaalt hoeveel WWS-punten aan een woonruimte worden toegekend. De overeengekomen aanvangshuur is bepalend voor het segment waarin een woning wordt verhuurd. Een aanvangshuurprijs onder de liberalisatiegrens zorgt voor huur in de sociale sector en een aanvangshuurprijs daarboven zorgt voor huur in de vrije sector. Per 1 januari 2022 is de liberalisatiegrens een (kale) huurprijs van € 763,47 per

maand. Om te bepalen of de aanvangshuurprijs redelijk is, dient het totaal aantal punten van de woning te worden berekend. Kunnen minder dan 145 WWS-punten toegekend worden aan de woning, dan valt de woning in het sociale segment en wordt de aanvangshuurprijs gemaximeerd tot de maximale huurprijs behorend bij het aantal aan de woning toegekende WWS-punten. Kunnen op basis van het WWS 145 punten of meer worden toegekend aan de woning, dan kan een vrije aanvangshuurprijs worden gekozen.

In sommige grote steden (bijvoorbeeld Amsterdam) is de WOZ-waarde van woningen relatief hoog, zodat het effect van de WOZ-waarde op de huurprijzen in deze steden groot is en er relatief hoge huurprijzen zijn.

Om ervoor te zorgen dat ook in gebieden met grote woningkrapte en stijgende huizenprijzen voldoende betaalbare woningen beschikbaar blijven, heeft de vorige minister van BZK een ontwerpbesluit ingediend om ervoor te zorgen dat de WOZ-waarde in beperktere mate de hoogte van het aantal WWS-punten beïnvloedt. De voorgestelde regeling houdt in dat van het totaal aantal punten dat een woning krijgt, voortaan maximaal 33% bepaald wordt door de WOZ-waarde van die woning. Dit kan tot een substantiële huurverlaging leiden.

De maximering tot 33% voor de WOZ-waarde zal niet gelden voor kleine nieuwbouwwoningen (tot 40m²) die in de jaren 2018 tot en met 2022 in de regio's Amsterdam of Utrecht gerealiseerd zijn. Daarnaast geldt de regeling niet voor woningen die – met volledig meewegen van de WOZ-waarde – in het sociale segment vallen (en dus minder dan 145 punten hebben). Tot slot blijft de beperking van het WOZ-aandeel tot 33% buiten toepassing in enkele gevallen waarin op basis van de huidige regelgeving al een specifieke regeling geldt voor de weging van de WOZ-waarde in de woningwaardering, zoals voor woningen die een WOZ-waarde beneden de ondergrens hebben (€ 55.888 in 2021) en woningen die gebouwd zijn in de kalenderjaren 2015-2019 voor de vrije sector en die – zonder het WOZ-aandeel – een puntenaantal van 110 punten of meer hebben. In het eerste geval zal de woning in het sociale segment vallen met volledig meewegen van de WOZ-waarde of zal het aandeel van de WOZ-punten nooit boven de 33% uitkomen, zodat de nieuwe regeling niet van toepassing zal zijn. In het tweede geval geldt op basis van de huidige regeling dat er altijd minimaal 40 punten voor weging van de WOZ-waarde worden toegekend.

Voor ontwikkelaars en beleggers is van belang op basis van deze nieuwe regeling na te gaan of de (te ontwikkelen) woningen al dan niet in de vrije sector te verhuren zijn. De regeling zal geen gevolgen hebben voor reeds lopende verhuringen, maar zodra de

woning leegkomt en opnieuw verhuurd zal worden, dient de aanvangshuur met inachtneming van deze gewijzigde waarderingsregels vastgesteld te worden.

Het 'Besluit inzake maximering aandeel punten WOZ-waarde in woningwaardering' zou aanvankelijk per 1 januari 2022 in werking treden, maar op dit moment zijn we nog in afwachting van publicatie van het advies van de Raad van State. Gezien deze status bestaat de kans dat de invoeringsdatum zal opschuiven. Bovendien dient afgewacht te worden of de conceptregeling in ongewijzigde vorm de eindstreep haalt.

7. WETSVOORSTEL GOED VERHUURDERSCHAP

DATUM ONBEKEND

Het wetsvoorstel Goed verhuurderschap is tot stand gekomen om excessen op de woningverhuurmarkt tegen te gaan en goed verhuurderschap te bevorderen.

Achtergrond

In de ontwerptoelichting bij dit wetsvoorstel is aangegeven dat de positie van de huurder is verzwakt doordat de woningmarkt onder druk staat. Gevolg daarvan is dat in de praktijk vaker misstanden voorkomen, zoals onder meer structureel te hoge huren (in strijd met het WWS), achterstallig onderhoud en discriminatie bij de selectie van huurders. Daarnaast is gebleken dat bij huisvesting van arbeidsmigranten de veiligheid en gezondheid van deze groep regelmatig in het geding is.

Gemeenten beschikken niet over de juiste instrumenten om in deze situaties adequaat op te treden. Om hieraan tegemoet te komen is het wetsvoorstel Goed verhuurderschap voorbereid. Het wetsvoorstel voorziet in landelijke algemene regels die een gemeente op lokaal niveau kan inzetten, door implementatie in de huisvestingsverordening. Doordat de regels op landelijk niveau zijn vastgesteld, wordt voorkomen dat verhuurders die in meerdere regio's actief zijn per gemeente geconfronteerd worden met een andere set aan verplichtingen en voorwaarden waaraan voldaan moet worden.

Hoofdpijnen wetsvoorstel

Het wetsvoorstel voorziet op hoofdpijnen in de volgende regels.

Werkwijze

De gemeenteraad krijgt de bevoegdheid om in de lokale huisvestingsverordening voor een bepaalde aangewezen categorie van woon- of verblijfsruimten een (landelijk) voorgeschreven werkwijze op te leggen aan verhuurders en verhuur-bemiddelaars (hierna samen aangeduid als 'verhuurders').

Verhuurders zijn – bij invoering van de werkwijze door de gemeente – verplicht om (i) alle doeltreffende maatregelen te nemen die voortvloeien uit de werkwijze, (ii) de werkwijze en de maatregelen schriftelijk vast te leggen, en (iii) ervoor te zorgen dat de werkwijze en de maatregelen voor iedereen kenbaar zijn. Het voorgaande geldt alleen voor verhuurders die woningen en/of verblijfsruimten verhuren in de categorie die voor toepassing van de werkwijze door de gemeente is aangewezen.

De exacte regels voor de werkwijze en de te nemen maatregelen zijn nog niet beschikbaar: deze worden op een later moment op landelijk niveau vastgesteld. De voormalige minister van BZK gaf in december bij de beantwoording van Kamervragen aan voor de aanpak van discriminatie bij het verhuurproces te willen voorschrijven dat verhuurders een helder en transparant selectieproces moeten hanteren, waarbij verplicht gebruik gemaakt moet worden van objectieve, niet-discriminerende, selectiecriteria en waarbij de keuze voor de uiteindelijke huurder gemotiveerd moet worden. Uit de ontwerptoelichting bij het wetsvoorstel blijkt verder dat gedacht kan worden aan het voorschrijven van informatieverplichtingen voor verhuurders, bijvoorbeeld ten aanzien van de mogelijkheid voor huurders om de aanvangshuur te toetsen.

Meldpunt

Heeft een gemeenteraad ervoor gekozen om een voorgeschreven werkwijze in te voeren, dan is de gemeente verplicht een meldpunt in te stellen waar woningzoekenden en huurders terecht kunnen met klachten over ongewenst gedrag van verhuurders.

Verhuurvergunning algemeen

Alleen als een gemeente gebruik maakt van haar bevoegdheid om de landelijk voorgeschreven werkwijze in haar huisvestingsverordening te implementeren, staat voor die gemeente de mogelijkheid open om een verhuurvergunning in te voeren. De vergunningplicht zal dan gaan gelden voor zowel bestaande als toekomstige verhuringen. In het wetsvoorstel is onderscheid gemaakt tussen twee typen vergunningen: een vergunning voor verhuur van woonruimte en een vergunning voor het in gebruik geven van verblijfsruimte aan arbeidsmigranten die korter dan vier maanden in Nederland verblijven.

De gemeenteraad moet bij invoering van de verhuurvergunning kunnen onderbouwen dat een vergunningplicht noodzakelijk en geschikt is voor behoud van leefbaarheid of voor bescherming van kwetsbare personen tegen ongewenste verhuurpraktijken.

De vergunning houdt verband met het gedrag van de verhuurder en is daarom een persoonsgebonden vergunning zijn. Verhuur-

ders die meerdere woon- of verblijfsruimten verhuren die onder de reikwijdte van de vergunningplicht vallen hoeven slechts eenmaal een vergunning in de betreffende gemeente aan te vragen. De vergunningplicht is overigens niet van toepassing op woningcorporaties vanwege hun wettelijke taak en het toezicht dat voor dit type verhuurders reeds van toepassing is op grond van de Woningwet.

Woonruimte

Voor de verhuur van woonruimte kan uitsluitend een vergunningplicht worden ingevoerd voor zover het gaat om woonruimte die (i) valt in een bepaalde daartoe door de gemeente aangewezen categorie (bijvoorbeeld sociale of middeldure huurwoningen), en die (ii) is gelegen in een gebied dat specifiek door de gemeente is aangewezen voor de vergunningplicht.

Het wetsvoorstel voorziet in een limitatieve set landelijk vastgestelde voorwaarden die de gemeente kan stellen aan afgifte van een vergunning. Zo wordt voorkomen dat op lokaal niveau uiteenlopende systemen ontstaan. De voorwaarden die het college bij afgifte van een vergunning voor de verhuur van woonruimte kan stellen, bestaan uitsluitend uit de volgende onderdelen: (i) het aantonen op welke wijze de verhuurder de landelijk vastgestelde werkwijze en de maatregelen die daarbij horen toepast in de praktijk, (ii) bij verhuur van sociale huurwoningen: het in acht nemen van de wettelijk maximaal toegestane huurprijzen conform het WWS en de wettelijk vastgestelde maximale huurverhogingspercentages, (iii) het opstellen en uitvoeren van een onderhoudsplan, waarbij het wetsvoorstel voorziet in enkele criteria waar dit plan aan moet voldoen, en (iv) het schriftelijk vastleggen van de huurovereenkomst.

Verblijfsruimte

Bij een vergunning voor het in gebruik geven van verblijfsruimte aan arbeidsmigranten hoeft geen gebiedsbeperking aangebracht te worden.

Ook voor deze vergunning schrijft het wetsvoorstel een limitatieve set voorwaarden voor die betrekking hebben op de volgende onderdelen: (i) het aantonen op welke wijze de verhuurder de landelijk vastgestelde werkwijze en de maatregelen die daarbij horen toepast in de praktijk, (ii) het schriftelijk vastleggen van de huurovereenkomst, en (iii) eisen die gesteld kunnen worden aan de verblijfsruimte, zoals de beperking om de verblijfsruimte uitsluitend aan de arbeidsmigrant en diens huishouden in gebruik te geven, het ter beschikking stellen van afzonderlijke afsluitbare verblijfsruimten per arbeidsmigrant en eisen die gesteld worden aan het gebouw waarin de verblijfsruimte is gelegen. Zo kan als voorwaar-

de worden gesteld dat het gebouw beschikt over voldoende voorzieningen voor het bewaren en bereiden van voeding, wasruimte en doucheruimte.

Weigeringsgronden

Het wetsvoorstel schrijft een specifiek aantal weigeringsgronden voor. Zo zal een vergunning altijd geweigerd worden indien voor het in gebruik geven van de woon- of verblijfsruimte een (omgevings)vergunning vereist is op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) of een vergunning inzake woonruimtevoorraadbeheer als bedoeld in de Huisvestingswet en de verhuurder deze vergunning niet kan overleggen bij de vergunningaanvraag.

Daarnaast kan het college de vergunning weigeren indien de verhuurder in een tijdvak van vier jaar voorafgaand aan de vergunningaanvraag een bestuurlijke boete of een last onder bestuursdwang is opgelegd voor handelen in strijd met enkele specifieke verplichtingen uit het wetsvoorstel Goed verhuurderschap zelf, de Huisvestingswet, de Wabo of de Woningwet. Voorts kan het college de vergunning weigeren indien een besluit is genomen om de woon- of verblijfsruimte tijdelijk in beheer te geven aan een ander dan de verhuurder of de verhuurbemiddelaar (zoals hieronder nader toegelicht) en het beheer nog niet is geëindigd. Tot slot kan de vergunning geweigerd worden op grond van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (Wet Bibob).

Intrekkingsgronden

Een afgegeven vergunning kan op specifieke – in het wetsvoorstel omschreven gronden – worden ingetrokken. Dit is het geval indien de verhuurder zijn verplichtingen om de voorgeschreven werkwijze toe te passen niet naleeft of niet voldoet aan voorwaarden die zijn verbonden aan de vergunning, daarvoor een dwangsom of een bestuurlijke boete is opgelegd en de betreffende verhuurder vervolgens binnen een tijdvak van vier jaar opnieuw voormelde regels overtreedt. Daarnaast kan een vergunning worden ingetrokken indien komt vast te staan dat deze is verleend op basis van onjuiste of onvolledige gegevens (en de verhuurder dit wist of redelijkerwijs moest vermoeden). Daarnaast vormt de Wet Bibob een geldige grond om een verleende vergunning in te trekken.

Toezicht en handhaving

Het college van burgemeester en wethouders is verantwoordelijk voor toezicht en handhaving. Het wetsvoorstel voorziet in enkele maatregelen om erop toe te zien dat de regels worden nageleefd. De ontwerptoelichting bij het wetsvoorstel geeft aan dat

de middelen die het college ter beschikking staan gezien moeten worden als een escalatieladder: de verhuurder dient eerst door middel van een herstelsanctie gedwongen te worden om de overtreding te beëindigen, bij geen effect kan een bestuurlijke boete of een last onder dwangsom worden opgelegd, bij herhaling kan een hogere boete worden opgelegd en als *ultimum remedium* kan het middel van gedwongen beheeroverdracht worden toegepast.

Verplichting tot beheeroverdracht

Het wetsvoorstel voorziet in een mogelijkheid voor het college om te besluiten tot beheeroverdracht. Dit houdt in dat de verhuurder (en diens rechtsopvolger) zijn woon- of verblijfsruimte, of het gebouw waarin die verblijfsruimte is gelegen, in beheer moet geven aan een beheerder en zelf gedurende die termijn een verbod opgelegd krijgt om beheershandelingen te verrichten.

Onder beheer wordt verstaan: het aan derden in gebruik geven van een woon- of verblijfsruimte, het innen van huurpenningen of vergoedingen namens de eigenaar, en verder het verrichten van alle handelingen die tot de rechten en plichten van een verhuurder horen, met uitzondering van vervreemden en bezwaren.

Een besluit tot beheeroverdracht wordt in elk geval genomen indien het college besluit om de verhuurdervergunning te weigeren of in te trekken op een moment waarop de betreffende woon- of verblijfsruimte is verhuurd. Met deze maatregel moeten negatieve gevolgen voor de huurder in kwestie voorkomen worden.

Daarnaast kan het college besluiten tot beheeroverdracht als geconstateerd wordt dat de verhuurder zijn verplichting om de voorgeschreven werkwijze toe te passen overtreedt en binnen een tijdvak van vier jaar voorafgaand aan dat moment die verhuurder al tweemaal een bestuurlijke boete opgelegd heeft gekregen wegens overtreding van dezelfde verplichting.

Wordt tot beheeroverdracht besloten, dan stelt het college de huurprijs van de woon- of verblijfplaats vast die de beheerder namens de verhuurder in rekening mag brengen bij de huurders. Is de contractuele huurprijs hoger dan de wettelijk toegestane maximale aanvangshuurprijs op basis van het WWS, dan stelt het college de huurprijs niet hoger vast dan dit wettelijke maximum. . Verder kan het college bij een beheeroverdracht besluiten dat de aangewezen beheerder binnen een bij het besluit te bepalen termijn bepaalde voorzieningen of aanpassingen uitvoert op kosten van de verhuurder. Daarnaast stelt het college bij het besluit een kostendekkende beheervergoeding vast, die de verhuurder verschuldigd zal zijn aan de beheerder. Het beheer wordt beëindigd bij besluit van het college indien de verhuurder een verhuurplan

heeft opgesteld dat – naar het oordeel van het college – voldoende aannemelijk heeft gemaakt dat de verhuurder in de toekomst zal handelen in overeenstemming met de werkwijze en/of de van toepassing zijnde vergunningsvoorwaarden, voor zover nodig noodzakelijke voorzieningen of aanpassingen zijn uitgevoerd en de resterende kosten door de verhuurder zijn voldaan.

Openbaarmaking

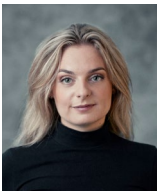
Bij het opleggen van een bestuurlijke boete of het verplichten tot beheeroverdracht kan het college besluiten tot het openbaar maken van de naam van (de natuurlijke persoon achter) de verhuurder die het betreft en de reden voor het opleggen van de maatregel. Bij algemene maatregel van bestuur kunnen (landelijk) nadere regels worden gesteld met betrekking tot de openbaar te maken

gegevens. De publicatie van oplegging van een bestuurlijke boete of dwangsom wordt vier jaar na oplegging van die sanctie verwijderd. Een besluit tot beheeroverdracht wordt verwijderd op het moment dat het college besluit tot beëindiging van de beheeroverdracht.

Slot

Het wetsvoorstel Goed verhuurderschap is van 5 juli tot en met 1 september 2021 in openbare internetconsultatie gegeven. Na verwerking van de consultatiereacties heeft het kabinet begin november het voorstel van wet ter advisering aan de Raad van State voorgelegd. Gezien deze status moeten we afwachten of de conceptregeling uiteindelijk zal worden ingevoerd en, zo ja, of dit in ongewijzigde vorm zal geschieden.

Als u vragen heeft kunt u contact opnemen met Laura Verëll, Josephine Peerbolte, Monica Sonderegger of Jet Akkerman.



LAURA VERËLL
ADVOCaat | ASSOCIATE

T +31 20 605 60 81
M +31 6 8229 7347
l.verell@houthoff.com



JOSEPHINE PEERBOLTE
KANDIDAAT-NOTARIS |
SENIOR ASSOCIATE

T +31 20 605 65 33
M +31 6 5184 5324
j.peerbolte@houthoff.com



MONICA SONDEREGGER
ADVOCaat | COUNSEL

T +31 10 217 25 11
M +31 6 8313 3209
m.sonderegger@houthoff.com



JET AKKERMAN
ADVOCaat | ASSOCIATE

T +31 20 605 69 71
M +31 6 1251 6256
j.akkerman@houthoff.com

Deze uitgave van Houthoff is bedoeld als service aan cliënten en kantoorgenoten. De informatie in deze uitgave is van algemene aard en mag niet worden opgevat als juridisch advies. Desgewenst verstrekken wij over de behandelde onderwerpen graag aanvullende informatie of een juridisch advies. Houthoff heeft het auteursrecht op deze uitgave alsmede op alle daarin geplaatste artikelen. Na onze voorafgaande toestemming, en met bronvermelding en vermelding auteursrecht Houthoff, kunnen bepaalde artikelen echter opnieuw worden gepubliceerd.

www.houthoff.com

