

Vergaderjaar 2022–2023

36 130

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

A

GEWIJZIGD VOORSTEL VAN WET

7 maart 2023

Wij Willem-Alexander, bij de gratie Gods, Koning der Nederlanden, Prins van Oranje-Nassau, enz. enz. enz.

Allen, die deze zullen zien of horen lezen, saluut! doen te weten:

Alzo Wij in overweging genomen hebben, dat het noodzakelijk is om regels te stellen waarmee misstanden bij het verhuren van woon- en verblijfsruimte kunnen worden voorkomen en tegengegaan;

Zo is het, dat Wij, de Afdeling advisering van de Raad van State gehoord, en met gemeen overleg der Staten-Generaal, hebben goedgevonden en verstaan, gelijk Wij goedvinden en verstaan bij deze:

HOOFDSTUK 1 ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1

In deze wet en de daarop berustende bepalingen wordt verstaan onder:
arbeidsmigrant: onderdaan van een andere lidstaat van de Europese Unie die zijn hoofdverblijf niet in Nederland heeft en in Nederland verblijft om tijdelijke werkzaamheden te verrichten;

beheerder: burgemeester en wethouders of een door hen aangewezen:

a. andere natuurlijke of rechtspersoon dan de verhuurder die uit hoofde van beroep of bedrijf op het terrein van de huisvesting werkzaam is, en aan wie een vergunning als bedoeld in artikel 5, eerste lid, is of kan worden verleend;

b. toegelaten instelling; of

c. dochtermaatschappij;

dochtermaatschappij: dochtermaatschappij van een toegelaten instelling als bedoeld in artikel 1, tweede lid, van de Woningwet;

gebouw: gebouw als bedoeld in artikel 1, eerste lid, van de Woningwet;

toegelaten instelling: toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet;

verhuurbemiddelaar: natuurlijke of rechtspersoon die als de lasthebber, bedoeld in artikel 414, eerste lid, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, namens de verhuurder handelingen verricht om een overeenkomst van huur van een woon- of verblijfsruimte tot stand te brengen;

verblijfsruimte: gebouw of deel van een gebouw dat bestemd is of gebruikt wordt voor de huisvesting van arbeidsmigranten;

verhuurder: verhuurder niet zijnde een toegelaten instelling of een dochtermaatschappij;

verhuurverordening: verhuurverordening als bedoeld in artikel 5, eerste lid;

woondiscriminatie: het bij het aanbieden of verhuren van woon- of verblijfsruimte handelen in strijd met artikel 7 van de Algemene wet gelijke behandeling of met paragraaf 3a van de Wet gelijke behandeling op grond van handicap of chronische ziekte;

woonruimte: besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning, alsmede een kavel die bestemd is voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van gemeenten kunnen worden aangesloten.

HOOFDSTUK 2 REGELS INZAKE HET BEVORDEREN VAN GOED VERHUURDERSCHAP

Artikel 2

1. Een verhuurder of verhuurbemiddelaar van een woon- of verblijfsruimte handelt in overeenstemming met de regels van goed verhuurderschap.

2. Onder goed verhuurderschap wordt verstaan:

a. het zich onthouden van iedere vorm van ongerechtvaardigd onderscheid door:

1°. het hanteren van een heldere en transparante selectieprocedure;

2°. het gebruiken en communiceren van objectieve selectiecriteria bij het openbaar aanbieden van de woon- of verblijfsruimte;

3°. het motiveren van de keuze voor de gekozen huurder aan de afgewezen kandidaat- huurders;

b. het zich onthouden van iedere vorm van intimidatie;

c. het zich onthouden van het in rekening brengen van een waarborgsom die hoger is dan hetgeen is bepaald in artikel 261b, tweede lid van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek;

d. het schriftelijk vastleggen van de huurovereenkomst;

e. het schriftelijk verstrekken van informatie aan de huurder over:

1°. de rechten en plichten van de huurder ten aanzien van het gehuurde, voor zover deze rechten en plichten niet in de huurovereenkomst zijn opgenomen;

2°. indien een waarborgsom, als bedoeld in artikel 261b van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, in rekening wordt gebracht, de hoogte van de waarborgsom, de wijze waarop en de termijnen waarbinnen bij beëindiging van de huurovereenkomst de vordering van de huurder op de verhuurder ten aanzien van de waarborgsom wordt vastgesteld;

3°. de contactgegevens van een contactpunt waar de huurder terecht kan bij zaken die het gehuurde betreffen;

4°. de contactgegevens van het meldpunt, bedoeld in artikel 4, van de gemeente waarin het gehuurde is gelegen; en

5°. indien servicekosten als bedoeld in artikel 237, derde lid, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, in rekening worden gebracht, de betalingsverplichting van de huurder waarbij geldt dat jaarlijks een volledige kosten-specificatie aan de huurder dient te worden verstrekt; en

f. het zich onthouden van het in rekening brengen van servicekosten anders dan in overeenstemming met de artikelen 259 en 261 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.

3. Onverminderd het tweede lid wordt in het geval van verhuur van verblijfsruimte aan arbeidsmigranten:

a. de huurovereenkomst afzonderlijk van de arbeidsovereenkomst vastgelegd; en

b. de informatie, bedoeld in het tweede lid, onderdeel e, waaronder mede begrepen de rechten en plichten van de huurder ten aanzien van het gehuurde die in de huurovereenkomst zijn opgenomen, verstrekt in een taal waaraan de arbeidsmigrant de voorkeur geeft, tenzij er een andere taal kan worden gebruikt die hij begrijpt en waarin hij helder kan communiceren.

4. Onverminderd het tweede en derde lid handelt de verhuurbemiddelaar in overeenstemming met artikel 417, vierde lid, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.

5. Bij ministeriële regeling kunnen nadere regels worden gegeven over de informatie die een verhuurder of verhuurbemiddelaar aan de huurder verstrekt op grond van het tweede lid, onderdeel e, onder 1°.

Artikel 3

1. Ter uitvoering van artikel 2 beschikt een verhuurder, verhuurbemiddelaar of beheerder van een woon- of verblijfsruimte in ieder geval over een werkwijze die gericht is op voorkoming van woondiscriminatie.

2. De verhuurder, verhuurbemiddelaar of beheerder van een woon- of verblijfsruimte neemt in het kader van die werkwijze doeltreffende maatregelen en voert deze uit. Hij is daarbij in ieder geval gehouden werknemers die vanwege hun functie handelingen verrichten om een overeenkomst van huur van een woon- of verblijfsruimte tot stand te brengen, te informeren over voorkoming van woondiscriminatie en de maatregelen.

3. De verhuurder, verhuurbemiddelaar of beheerder van een woon- of verblijfsruimte past de werkwijze en maatregelen aan als de daarmee opgedane ervaring daartoe aanleiding geeft.

4. De verhuurder, verhuurbemiddelaar of beheerder van een woon- of verblijfsruimte zorgt ervoor dat eenieder kennis kan nemen van de geldende werkwijze.

5. De verhuurder, verhuurbemiddelaar of beheerder van een woon- of verblijfsruimte legt de werkwijze en de daarbij behorende maatregelen schriftelijk vast. Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur kunnen nadere regels worden gesteld over de werkwijze.

HOOFDSTUK 3 MELDPUNT

Artikel 4

1. Burgemeester en wethouders stellen een meldpunt in waar klachten over ongewenst verhuurgedrag kunnen worden gemeld.

2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd tot het verwerken van persoonsgegevens ten behoeve van het afwikkelen van bij het meldpunt ingediende klachten. Burgemeester en wethouders zijn verwerkingsverantwoordelijke voor deze verwerking.

3. Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur worden nadere regels gesteld omtrent de verwerking van de persoonsgegevens. Deze nadere regels hebben in ieder geval betrekking op de vastlegging, de bewaartermijn en de vernietiging van de persoonsgegevens.

HOOFDSTUK 4 VERHUURVERGUNNING

Artikel 5

1. De gemeenteraad kan in een verhuurverordening bepalen dat het voor een verhuurder verboden is om:

a. een in de verordening aangewezen categorie van woonruimte die gelegen is in een in de verordening aangewezen gebied, zonder vergunning van burgemeester en wethouders te verhuren;

b. een in de verordening aangewezen categorie van verblijfsruimte zonder vergunning van burgemeester en wethouders te verhuren.

2. De gemeenteraad maakt van de bevoegdheid, bedoeld in het eerste lid, onderdeel a, slechts gebruik indien dat in het aangewezen gebied noodzakelijk en geschikt is voor het behoud van de leefbaarheid.

3. Bij de voorbereiding van de vaststelling of wijziging van een verhuurverordening voeren burgemeester en wethouders overleg met burgemeester en wethouders van de overige gemeenten die deel uitmaken van de woningmarktregio, bedoeld in artikel 1, onderdeel k, van de Huisvestingswet 2014, waarin de gemeente is gelegen.

Artikel 6

1. Een vergunning als bedoeld in artikel 5, eerste lid, onderdeel a of b, kan slechts worden aangevraagd door de verhuurder van de woon- of verblijfsruimte.

2. In het geval van een aanvraag voor een vergunning als bedoeld in artikel 5, eerste lid, onderdeel a of b, betrekking heeft op een woon- of verblijfsruimte of het gebouw waarin die woon- of verblijfsruimte is gelegen en voor de realisatie van deze functie een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onderdeel a of c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, of een vergunning als bedoeld in artikel 21, eerste lid, van de Huisvestingswet 2014 is aangevraagd, maar nog niet is verleend, wordt de aanvraag, bedoeld in het eerste lid, aangehouden tot dat een beslissing is genomen op de aanvraag van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onderdeel a of c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, of een vergunning als bedoeld in artikel 21, eerste lid, van de Huisvestingswet 2014.

3. In afwijking van artikel 2:15, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht, stellen burgemeester en wethouders de elektronische weg open voor de aanvraag van een vergunning als bedoeld in artikel 5, eerste lid, onderdeel a of b.

Artikel 7

1. Een vergunning als bedoeld in artikel 5, eerste lid, onderdeel a of b, wordt geweigerd indien voor de realisatie van die woon- of verblijfsruimte een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onderdeel a of c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, of een vergunning als bedoeld in artikel 21, eerste lid, van de Huisvestingswet 2014, vereist is en de verhuurder die vergunning of een aanvraag voor die vergunning waarop het bevoegd gezag nog niet heeft beslist, niet heeft overgelegd bij de aanvraag.

2. Een vergunning als bedoeld in artikel 5, eerste lid, onderdeel a of b, kan uitsluitend worden geweigerd:

a. indien aan de verhuurder binnen een tijdvak van acht jaar voorafgaand aan de aanvraag een bestuurlijke boete of een last onder bestuursdwang is opgelegd voor het handelen door de verhuurder in strijd met:

1°. de regels van goed verhuurderschap, bedoeld in artikel 2;

2°. een verbod op grond van:

i. artikel 5, eerste lid, onderdeel a of b;

ii. artikel 8, tweede lid, en artikel 21, eerste lid, van de Huisvestingswet 2014;

iii. artikel 2.1, eerste lid, onderdeel a of c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht; of

iv. artikel 1b, eerste tot en met vierde lid, van de Woningwet;

3°. de zorgplicht, bedoeld in artikel 1a, eerste en tweede lid van de Woningwet;

4°. de aan een vergunning als bedoeld in artikel 5, eerste lid, onderdeel a of b, verbonden voorwaarden, bedoeld in artikel 8, eerste of tweede lid;

5°. de aan een vergunning als bedoeld in artikel 21, eerste lid, van de Huisvestingswet 2014 verbonden voorwaarden en voorschriften, bedoeld in artikel 24 van de Huisvestingswet 2014;

b. indien ten aanzien van de verhuurder een besluit als bedoeld in artikel 12, eerste lid, is genomen en het beheer overeenkomstig artikel 16 nog niet is beëindigd;

c. in het geval en onder de voorwaarden, bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur.

3. Voordat toepassing wordt gegeven aan het tweede lid, onderdeel c, kan het Bureau bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur, bedoeld in artikel 8 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur, om een advies als bedoeld in artikel 9 van die wet worden gevraagd.

4. Indien de vergunning, bedoeld in artikel 5, eerste lid, onderdeel a of b, wordt geweigerd en deze vergunning betrekking heeft op een woon- of verblijfsruimte die op het moment van de weigering van de vergunning is verhuurd, kunnen burgemeester en wethouders een besluit nemen als bedoeld in artikel 12, eerste lid.

Artikel 8

1. Burgemeester en wethouders kunnen aan een vergunning als bedoeld in artikel 5, eerste lid, onderdeel a, voorwaarden verbinden die uitsluitend betrekking hebben op:

a. de wijze waarop de verhuurder aantoont hoe hij invulling geeft aan de regels van goed verhuurderschap, bedoeld in artikel 2;

b. de maximale huurprijs en het maximale huurverhogingspercentage indien het een zelfstandige woonruimte als bedoeld in artikel 234 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, betreft waarvan de maximale huurprijs volgens de bij of krachtens artikel 10, eerste lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte, bepaalde waardering niet hoger is dan het krachtens artikel 3, tweede lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte vastgesteld bedrag. De maximale huurprijs wordt vastgesteld op de maximale huurprijs voor die woonruimte op basis van de bij of krachtens artikel 10, eerste lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte, bepaalde waardering en het maximale huurverhogingspercentage bedraagt het bij of krachtens artikel 10, tweede lid, van die wet vastgestelde maximale huurverhogingspercentage;

c. het opstellen en uitvoeren van een onderhoudsplan waarvan een afschrift binnen een door burgemeester en wethouders te bepalen termijn aan hen wordt toegezonden, dat ten minste bevat:

1°. de in de periode van de komende vijf jaar uit te voeren onderhouds- en herstelwerkzaamheden aan en vernieuwingen van het gebouw;

2°. een schatting van de aan de werkzaamheden en de vernieuwingen, bedoeld in onderdeel 1°, verbonden kosten en een gelijkmatige toerekening van die kosten aan de onderscheiden jaren; en

3°. een schatting van de benodigde jaarlijkse reservering voor andere dan de gewone jaarlijkse kosten na de periode waarop het onderhoudsplan betrekking heeft.

2. Burgemeester en wethouders kunnen aan een vergunning als bedoeld in artikel 5, eerste lid, onderdeel b, voorwaarden verbinden die

uitsluitend betrekking hebben op:

a. de wijze waarop de verhuurder aantoonst hoe hij invulling geeft aan de regels van goed verhuurderschap, bedoeld in artikel 2;

b. het in gebruik geven van een afzonderlijk afsluitbare verblijfsruimte die voldoet aan de daarvoor geldende eisen van de bouwregelgeving aan iedere arbeidsmigrant die geen huishouden vormt met een andere arbeidsmigrant; of

c. de voorzieningen voor het bewaren en bereiden van voeding, wasruimte en doucheruimte die in het gebouw waarin de verblijfsruimte gelegen is aanwezig moeten zijn, rekening houdend met het maximaal aantal arbeidsmigranten die in dat gebouw kunnen verblijven.

3. Indien de verblijfsruimte een woonruimte betreft die bestemd is of gebruikt wordt voor de huisvesting van arbeidsmigranten, kunnen burgemeester en wethouders, onverminderd het tweede lid, aan een vergunning als bedoeld in artikel 5, eerste lid, onderdeel b, ook de voorwaarden bedoeld in het eerste lid, onderdeel b en c verbinden.

4. De voorwaarde, bedoeld in het tweede lid, onderdeel b, kan uitsluitend aan de vergunning, bedoeld in artikel 5, eerste lid, onderdeel b, worden verbonden voor verblijfsruimte die in gebruik wordt genomen na inwerkingtreding van deze wet. Voor verblijfsruimte die reeds in gebruik was voor inwerkingtreding van deze wet of waarvoor een vergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onderdeel a of c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, is verstrekt voor inwerkingtreding van deze wet, kunnen burgemeester en wethouders de voorwaarde aan de vergunning verbinden dat de desbetreffende verblijfsruimte binnen drie jaar na inwerkingtreding van deze wet aan de voorwaarde, bedoeld in het tweede lid onderdeel b, moet voldoen.

Artikel 9

1. Burgemeester en wethouders beslissen op de aanvraag, bedoeld in artikel 6, eerste lid, binnen acht weken na de datum van ontvangst van de aanvraag.

2. Burgemeester en wethouders kunnen de termijn, bedoeld in het eerste lid, eenmaal verlengen met ten hoogste zes weken. Zij maken hun besluit daartoe bekend binnen de termijn, bedoeld in het eerste lid.

3. Paragraaf 4.1.3.3 van de Algemene wet bestuursrecht is van toepassing.

Artikel 10

1. Burgemeester en wethouders kunnen een vergunning als bedoeld in artikel 5, eerste lid, onderdeel a of b, uitsluitend intrekken voor één of meerdere woon- of verblijfsruimten indien:

a. ter zake het niet naleven van de regels van goed verhuurderschap, bedoeld in artikel 2, een last onder bestuursdwang of een bestuurlijke boete is opgelegd en de verhuurder deze regels opnieuw niet naleeft binnen een tijdvak van vier jaar nadat de last onder bestuursdwang of de bestuurlijke boete is opgelegd;

b. ter zake het niet naleven van de aan de vergunning verbonden voorwaarden, bedoeld in artikel 8, eerste of tweede lid, een last onder bestuursdwang of een bestuurlijke boete is opgelegd en de verhuurder deze voorwaarden opnieuw niet naleeft binnen een tijdvak van vier jaar nadat de last onder bestuursdwang of de bestuurlijke boete is opgelegd;

c. die vergunning is verleend op grond van door de houder van die vergunning verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs moest vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren;

d. een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onderdeel a of c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht voor de realisatie van die woon- of verblijfsruimte, of een vergunning als bedoeld in artikel 21, eerste lid, van de Huisvestingswet 2014, geheel of gedeeltelijk is ingetrokken;

e. de verboden, bedoeld in artikel 21, eerste lid, van de Huisvestingswet 2014 of artikel 2.1, eerste lid, onderdeel a of c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, met betrekking tot de woon- of verblijfsruimten worden overtreden; of

f. een bestuurlijke boete is opgelegd op grond van artikel 35, tweede lid, onderdeel d, van de Huisvestingswet 2014.

2. De vergunning, bedoeld in artikel 5, eerste lid, onderdeel a of b, kan voorts worden ingetrokken in het geval en onder de voorwaarden, bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur.

3. Voordat toepassing wordt gegeven aan het tweede lid, kan het Bureau bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur, bedoeld in artikel 8 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur, om een advies als bedoeld in artikel 9 van die wet worden gevraagd.

4. Indien de vergunning, bedoeld in artikel 5, eerste lid, onderdeel a of b, wordt ingetrokken en deze vergunning betrekking heeft op een woon- of verblijfsruimte die op het moment van de intrekking is verhuurd, nemen burgemeester en wethouders een besluit als bedoeld in artikel 12, tweede lid.

HOOFDSTUK 5 DE INBEHEERNAME

Artikel 11

In dit hoofdstuk en de daarop berustende bepalingen wordt verstaan onder beheer:

- a. het verhuren van een woon- of verblijfsruimte;
- b. het innen van de huur en andere vergoedingen voor de woon- of verblijfsruimte; en
- c. het verrichten van alle handelingen met betrekking tot die woon- of verblijfsruimte die volgens het burgerlijk recht tot de rechten en plichten van een verhuurder behoren met uitzondering van vervreemden en bezwaren.

Artikel 12

1. Burgemeester en wethouders kunnen de verhuurder verplichten tot het aan een beheerder in beheer geven van een woon- of verblijfsruimte of een gebouw waarin die woon- of verblijfsruimte is gelegen, indien:

- a. de verhuurder binnen een tijdvak van vier jaar voorafgaand aan de constatering dat hij handelt in strijd met de regels van goed verhuurderschap, bedoeld in artikel 2, reeds tweemaal een bestuurlijke boete is opgelegd voor het handelen in strijd met die regels; en
- b. in het geval genoemd in artikel 7, vierde lid.

2. Burgemeester en wethouders verplichten de verhuurder tot het aan een beheerder in beheer geven van een woon- of verblijfsruimte of een gebouw waarin die woon- of verblijfsruimte is gelegen, in het geval genoemd in artikel 10, vierde lid.

3. Het is de verhuurder tot wie het besluit, bedoeld in het eerste of tweede lid, is gericht, gedurende de termijn waarvoor de woon- of verblijfsruimte of het gebouw waarin die woon- of verblijfsruimte gelegen is in beheer is genomen, verboden om beheershandelingen te verrichten.

4. De beoogde beheerder is niet verplicht de beheersopdracht te aanvaarden.

Artikel 13

In het besluit, bedoeld in artikel 12, eerste of tweede lid, stellen burgemeester en wethouders de huurprijs van de woon- of verblijfsruimte vast op een bedrag dat redelijk is in het economisch verkeer en voldoet aan de voor de betreffende huurprijs geldende wettelijke regels die de beheerder in rekening mag brengen bij de gebruikers van de woon- of verblijfsruimte.

Artikel 14

1. Indien een woon- of verblijfsruimte of het gebouw waarin die woon- of verblijfsruimte gelegen is, noodzakelijke voorzieningen of aanpassingen behoeft, kunnen burgemeester en wethouders besluiten dat de beheerder binnen een in dat besluit bepaalde termijn die voorzieningen aanbrengt of aanpassingen uitvoert.

2. De uitvoering van de voorzieningen of aanpassingen, bedoeld in het eerste lid, geschiedt op kosten van de verhuurder.

Artikel 15

1. In het besluit, bedoeld in artikel 12, eerste of tweede lid, bepalen burgemeester en wethouders een kostendekkende beheervergoeding die de verhuurder aan hen is verschuldigd ten behoeve van het beheer.

2. Burgemeester en wethouders verrekenen de door de beheerder geïnde huur voor de woonruimte of vergoeding voor het gebruik van de verblijfsruimte met de beheervergoeding en de verschuldigde kosten van de voorzieningen of aanpassingen, bedoeld in artikel 14, eerste lid.

3. Op basis van de verrekening bepalen burgemeester en wethouders het bedrag dat de beheerder verschuldigd is aan de verhuurder.

4. Indien blijkt uit de verrekening dat de geïnde huur van de woonruimte of vergoeding voor het gebruik van de verblijfsruimte lager zijn dan de som van de beheervergoeding en de verschuldigde kosten, bedoeld in artikel 14, tweede lid, kunnen burgemeester en wethouders het resterende bedrag bij de verhuurder invorderen bij dwangbevel.

Artikel 16

1. Burgemeester en wethouders beëindigen het beheer:

a. als de verhuurder door middel van een verhuurplan naar het oordeel van burgemeester en wethouders voldoende aannemelijk heeft gemaakt dat hij in de toekomst zal handelen in overeenstemming met de regels van goed verhuurderschap, bedoeld in artikel 2, of de van toepassing zijnde voorwaarden, bedoeld in artikel 8, eerste of tweede lid;

b. indien van toepassing, de noodzakelijke voorzieningen of aanpassingen, bedoeld in artikel 14, eerste lid, zijn uitgevoerd; en

c. indien van toepassing, de resterende kosten, bedoeld in artikel 15, vierde lid, door de verhuurder zijn voldaan.

2. Indien het eigendom van de woon- of verblijfsruimte of het gebouw waarin die woon- of verblijfsruimte is gelegen door de verhuurder is overgedragen aan een nieuwe eigenaar beëindigen burgemeester en wethouders het beheer:

a. indien van toepassing, de noodzakelijke voorzieningen of aanpassingen, bedoeld in artikel 14, eerste lid, zijn uitgevoerd;

b. indien van toepassing, de resterende kosten, bedoeld in artikel 15, vierde lid, zijn voldaan; en

c. indien voor het verhuren van die woon- of verblijfsruimte een vergunning als bedoeld in artikel 5, eerste lid, onderdeel a of b, verplicht is en deze aan de nieuwe eigenaar is verstrekt.

HOOFDSTUK 6 HANDHAVING EN TOEZICHT

Artikel 17

Burgemeester en wethouders dragen zorg voor de bestuursrechtelijke handhaving van het bij of krachtens deze wet bepaalde.

Artikel 18

1. Met het toezicht op de naleving van het bij of krachtens deze wet bepaalde zijn belast de bij besluit van burgemeester en wethouders aangewezen ambtenaren.

2. Van een besluit als bedoeld in het eerste lid wordt mededeling gedaan door plaatsing in het Gemeenteblad.

3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd tot het opleggen van een bestuurlijke boete als bedoeld in artikel 19.

Artikel 19

1. De bestuurlijke boete ter zake van het handelen in strijd met de regels van goed verhuurderschap, bedoeld in artikel 2, bedraagt ten hoogste:

a. het bedrag dat is vastgesteld voor de vierde categorie, bedoeld in artikel 23, vierde lid, van het Wetboek van Strafrecht;

b. het bedrag dat is vastgesteld voor de vijfde categorie, bedoeld in artikel 23, vierde lid, van het Wetboek van Strafrecht, indien binnen een tijdvak van vier jaar voorafgaand aan de constatering van de overtreding een bestuurlijke boete is opgelegd voor het handelen in strijd met de regels van goed verhuurderschap, bedoeld in artikel 2, of, indien toepassing is gegeven aan het tweede lid, voor het overtreden van de verboden, bedoeld in artikel 5, eerste lid, onderdeel a of b, of artikel 12, derde lid, of de op basis van artikel 8, eerste of tweede lid, aan een vergunning als bedoeld in artikel 5, eerste lid, onderdeel a of b, verbonden voorwaarden.

2. Indien de gemeenteraad een verhuurverordening vaststelt, bepaalt hij dat een bestuurlijke boete kan worden opgelegd ter zake van het overtreden van de verboden, bedoeld in artikel 5, eerste lid, onderdeel a of b, of artikel 12, derde lid, of de op basis van artikel 8, eerste of tweede lid, aan een vergunning als bedoeld in artikel 5, eerste lid, onderdeel a of b, verbonden voorwaarden.

3. De op grond van het tweede lid op te leggen bestuurlijke boete bedraagt ten hoogste:

a. het bedrag dat is vastgesteld voor de vierde categorie, bedoeld in artikel 23, vierde lid, van het Wetboek van Strafrecht, voor het overtreden van de verboden, bedoeld in artikel 5, eerste lid, onderdeel a of b, of artikel 12, derde lid, of voor het handelen in strijd met de op basis van artikel 8, eerste of tweede lid, aan een vergunning als bedoeld in artikel 5, eerste lid, onderdeel a of b, verbonden voorwaarden;

b. het bedrag dat is vastgesteld voor de vijfde categorie, bedoeld in artikel 23, vierde lid, van het Wetboek van Strafrecht, voor het overtreden van de verboden, bedoeld in artikel 5, eerste lid, onderdeel a of b, of artikel 12, derde lid, of voor het handelen in strijd met de op basis van artikel 8, eerste of tweede lid, aan een vergunning als bedoeld in artikel 5, eerste lid, onderdeel a of b, verbonden voorwaarden indien binnen een tijdvak van vier jaar voorafgaand aan de constatering van die overtreding

een bestuurlijke boete is opgelegd voor overtreding van die verboden of het handelen in strijd met de regels van goed verhuurderschap, bedoeld in artikel 2.

Artikel 20

1. Burgemeester en wethouders maken het feit dat een bestuurlijke boete als bedoeld in artikel 19, is opgelegd voor het handelen in strijd met de regels van goed verhuurderschap, bedoeld in artikel 2, overtreding van de verboden, bedoeld in artikel 5, eerste lid, onderdeel a of b, of een besluit als bedoeld in artikel 12, eerste of tweede lid, is genomen, openbaar teneinde de naleving ervan te bevorderen, woningzoekenden en huurders te informeren en inzicht te geven in het uitvoeren van toezicht op de naleving van deze artikelen, met dien verstande dat:

a. de namen van betrokken natuurlijke personen niet openbaar worden gemaakt, indien het belang van openbaarmaking naar het oordeel van de burgemeester en wethouders niet opweegt tegen het belang, bedoeld in artikel 5.1, tweede lid, onderdeel e, van de Wet open overheid;

b. geen openbaarmaking plaatsvindt, indien het belang van de openbaarmaking naar het oordeel van burgemeester en wethouders niet opweegt tegen de belangen, bedoeld in artikel 5.1, tweede lid, onderdeel c of d, van de Wet open overheid.

2. De openbaarmaking geschiedt niet eerder dan nadat tien werkdagen zijn verstreken na de dag waarop het besluit van openbaarmaking aan belanghebbende bekend is gemaakt.

3. Bij de openbaarmaking wordt vermeld of tegen een besluit tot oplegging van een bestuurlijke boete een rechtsmiddel is ingesteld dan wel of daartoe de mogelijkheid bestaat.

4. Indien wordt verzocht om een voorlopige voorziening als bedoeld in artikel 8:81 van de Algemene wet bestuursrecht, wordt de openbaarmaking opgeschort totdat de voorzieningenrechter een uitspraak heeft gedaan.

5. Indien de openbaarmaking in strijd is of zou kunnen komen met het doel van het toezicht op de naleving dat door de door burgemeester en wethouders aangewezen ambtenaren wordt uitgeoefend, blijft openbaarmaking achterwege.

6. De openbaarmaking van het feit dat een bestuurlijke boete is opgelegd voor het handelen in strijd met de regels van goed verhuurderschap, bedoeld in artikel 2, of overtreding van de verboden, bedoeld in artikel 5, eerste lid, onderdeel a of b, wordt verwijderd vier jaar na de dagtekening van het besluit van openbaarmaking.

7. De openbaarmaking van het feit dat een besluit als bedoeld in artikel 12, eerste of tweede lid, is genomen wordt verwijderd op het moment dat burgemeester en wethouders besluiten tot het beëindigen van het beheer op grond van artikel 16.

8. Bij algemene maatregel van bestuur worden nadere regels gesteld met betrekking tot de openbaar te maken gegevens, waaronder de mogelijke reactie van een belanghebbende in verband met de openbaarmaking van zijn gegevens, de termijn waarop deze gegevens beschikbaar worden gesteld en de wijze waarop de openbaarmaking plaatsvindt.

HOOFDSTUK 7 WIJZIGING VAN ANDERE WETTEN

Artikel 21

Na artikel 46 van de Woningwet wordt een artikel ingevoegd, luidende:

Artikel 46a

Artikel 2 van de Wet goed verhuurderschap is van overeenkomstige toepassing op toegelaten instellingen en dochtermaatschappijen, met uitzondering van het tweede lid, onderdeel a, onder 3°, van dat artikel, indien door de toegelaten instelling gebruik wordt gemaakt van een woonruimteverdeelsysteem.

Artikel 22

Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek wordt als volgt gewijzigd:

A

In artikel 247, aanhef, wordt na «261 lid 1,» ingevoegd «261b,».

B

Na artikel 261a wordt een artikel ingevoegd, luidende:

Artikel 261b

1. In de huurovereenkomst kan worden bepaald dat de huurder een waarborgsom is verschuldigd strekkende tot zekerheid van hetgeen in de huurovereenkomst is overeengekomen.
2. De waarborgsom bedraagt ten hoogste tweemaal de huurprijs, bedoeld in artikel 237 lid 2.
3. De verhuurder restitueert de waarborgsom binnen veertien dagen na beëindiging van de huurovereenkomst, tenzij:
 - a. sprake is van schade als bedoeld in artikel 218, in welk geval de verhuurder binnen dertig dagen na beëindiging van de huurovereenkomst het restant van de waarborgsom, na verrekening van aantoonbaar gemaakte kosten strekkende tot het herstel van de schade, restitueert;
 - b. de huurder de verschuldigde huurprijs, bedoeld in artikel 237 lid 2, servicekosten, bedoeld in artikel 237 lid 3 of energieprestatievergoeding, bedoeld in artikel 237 lid 4 nog niet heeft voldaan, in welk geval de verhuurder binnen dertig dagen na beëindiging van de huurovereenkomst het restant van de waarborgsom, na verrekening met deze nog door de huurder verschuldigde kosten, restitueert.
4. De verhuurder stelt de huurder schriftelijk in kennis van een verrekening als bedoeld in het derde lid, waarbij een volledige kostenspecificatie aan huurder wordt verstrekt.

HOOFDSTUK 8 OVERGANGS- EN SAMENLOOPBEPALINGEN

Artikel 23

1. De verplichting tot het schriftelijk vastleggen van de huurovereenkomst, bedoeld in artikel 2, tweede lid, onderdeel d, is uitsluitend van toepassing op huurovereenkomsten die worden afgesloten na het tijdstip van inwerkingtreding van deze wet.
2. Het schriftelijk verstrekken van informatie aan de huurder, bedoeld in artikel 2, tweede lid, onderdeel e, vindt plaats:
 - a. voor huurovereenkomsten die zijn afgesloten na het tijdstip van inwerkingtreding van deze wet op het moment waarop de huurovereenkomst wordt aangegaan;

b. voor huurovereenkomsten die zijn afgesloten voor de inwerkingtreding van deze wet, verstrekt de verhuurder deze informatie aan de huurder uiterlijk één jaar na het tijdstip van inwerkingtreding van deze wet.

3. De verplichting tot het afzonderlijk vastleggen van de huurovereenkomst van de arbeidsovereenkomst, bedoeld in artikel 2, derde lid, onderdeel a, is uitsluitend van toepassing op huurovereenkomsten die worden afgesloten na het tijdstip van inwerkingtreding van deze wet.

4. Het schriftelijk verstrekken van informatie aan de huurder, bedoeld in artikel 2, derde lid, onderdeel b, vindt plaats:

a. voor huurovereenkomsten die zijn afgesloten na het tijdstip van inwerkingtreding van deze wet op het moment waarop de huurovereenkomst wordt aangegaan;

b. voor huurovereenkomsten die zijn afgesloten voor de inwerkingtreding van deze wet uiterlijk drie maanden na het tijdstip van inwerkingtreding van deze wet.

5. Het tijdvak van acht jaar, bedoeld in artikel 7, tweede lid, onderdeel a, met betrekking tot de regels van goed verhuurderschap, bedoeld in artikel 7, tweede lid, onderdeel a, onder 1°, en de regels van goed verhuurderschap, bedoeld in artikel 10, eerste lid, onderdeel a, vangt aan op het tijdstip van inwerkingtreding van deze wet.

6. Het tijdvak van acht jaar, bedoeld in artikel 7, tweede lid, onderdeel a met betrekking tot een verbod als bedoeld in artikel 7, tweede lid, onderdeel a, onder 2°, en de voorwaarden, bedoeld in artikel 7, tweede lid, onderdeel a, onder 4°, vangt aan op het tijdstip waarop het verbod, bedoeld in artikel 5, eerste lid, onderdeel a of b, in werking treedt.

Artikel 24

Indien de gemeenteraad een verhuurverordening vaststelt, geldt voor verhuurders die een woon- of verblijfsruimte voor de inwerkingtreding van het verbod, bedoeld in artikel 5, onderdeel a of b, verhuurden, dat dit verbod niet eerder dan zes maanden na de inwerkingtreding ervan geldt.

Artikel 25

In afwijking van artikel 122 van de Gemeentewet, vervallen de onderdelen van gemeentelijke verordeningen die voorzien in regelingen inzake een verhuurdervergunning, de exploitatie van verhuurbemiddelingsbedrijven en het tegengaan van uitbuiting en onevenredige benadeling van huurders van rechtswege één jaar na inwerkingtreding van deze wet.

Artikel 26

Indien het bij koninklijke boodschap van 18 juli 2019 ingediende voorstel tot wijziging van de Algemene wet bestuursrecht in verband met de herziening van afdeling 2.3 van die wet (Wet modernisering elektronisch bestuurlijk verkeer) (35 261) tot wet is of wordt verheven en artikel I, onderdeel D van die wet inwerking is getreden of treedt, vervalt artikel 6, derde lid, van deze wet.

Artikel 27

Indien de Omgevingswet in werking treedt of is getreden, wordt deze wet als volgt gewijzigd:

A

In de artikelen 6, tweede lid, 8, derde lid, en 10, eerste lid, onderdeel d en e, wordt «artikel 2.1, eerste lid, onderdeel a of c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht» telkens vervangen door «artikel 5.1, eerste lid, onderdeel a, of tweede lid, aanhef en onderdeel a, van de Omgevingswet».

B

Artikel 7 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid wordt «artikel 2.1, eerste lid, onderdeel a of c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht» vervangen door «artikel 5.1, eerste lid, aanhef en onderdeel a, of tweede lid, aanhef en onderdeel a, van de Omgevingswet».

2. Het tweede lid, onderdeel a, wordt als volgt gewijzigd:

a. Subonderdeel 2°, wordt als volgt gewijzigd:

1°. Onder vervanging van de puntkomma door «; of» aan het slot van onder ii wordt in onder iii, «artikel 2.1, eerste lid, onderdeel a of c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht» vervangen door «artikel 5.1, eerste lid, aanhef en onderdeel a, of tweede lid, aanhef en onderdeel a, van de Omgevingswet» en wordt «; of» vervangen door een puntkomma.

2°. Onder iv, vervalt.

b. Subonderdeel 3° komt te luiden:

3°. de op grond van artikel 4.1, eerste lid, van de Omgevingswet in een omgevingsplan gestelde regels over het gebruik of de staat van open erven of terreinen of het gebruik van gebouwen, of over het tegengaan van hinder, of de op grond van artikel 4.3, eerste lid, aanhef en onderdeel a, en vierde lid, van de Omgevingswet gestelde verboden voor en regels of voorschriften over bouwactiviteiten en het gebruik en in stand houden van bouwwerken;

Artikel 28

Artikel 8, eerste lid, onderdeel b, komt te luiden:

b. de maximale huurprijs en het maximale huurverhogingspercentage indien het een zelfstandige woonruimte als bedoeld in artikel 234 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek betreft waarvan de maximale huurprijs volgens de bij of krachtens artikel 10, eerste lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte bepaalde waardering niet hoger is dan het krachtens artikel 3, tweede lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte vastgesteld bedrag, of het een niet zelfstandige woonruimte betreft. De maximale huurprijs wordt vastgesteld op de maximale huurprijs voor die woonruimte op basis van de bij of krachtens artikel 10, eerste lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte, bepaalde waardering en het maximale huurverhogingspercentage bedraagt het bij of krachtens artikel 10, tweede lid, van die wet vastgestelde maximale huurverhogingspercentage;

HOOFDSTUK 9 SLOTBEPALINGEN

Artikel 29

Onze Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening zendt binnen drie jaar na het tijdstip van inwerkingtreding van deze wet aan de Staten-Generaal een verslag over de doeltreffendheid en de effecten van deze wet in de praktijk.

Artikel 30

Deze wet treedt in werking op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip, dat voor de verschillende artikelen of onderdelen daarvan verschillend kan worden vastgesteld.

Artikel 31

Deze wet wordt aangehaald als: Wet goed verhuurderschap.

Lasten en bevelen dat deze in het Staatsblad zal worden geplaatst en dat alle ministeries, autoriteiten, colleges en ambtenaren die zulks aangaat, aan de nauwkeurige uitvoering de hand zullen houden.

Gegeven

De Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,

Transponeringstabel 36 130

<i>Oud</i>	<i>Nieuw</i>
<i>1 en 2</i>	<i>Idem</i>
<i>3</i>	<i>3 (amt 28)</i>
<i>4</i>	<i>4</i>
<i>5</i>	<i>5</i>
<i>6</i>	<i>6</i>
<i>7</i>	<i>7</i>
<i>8</i>	<i>8</i>
<i>9</i>	<i>9</i>
<i>10</i>	<i>10</i>
<i>11</i>	<i>11</i>
<i>12</i>	<i>12</i>
<i>13</i>	<i>13</i>
<i>14</i>	<i>14</i>
<i>15</i>	<i>15</i>
<i>16</i>	<i>16</i>
<i>17</i>	<i>17</i>
<i>18</i>	<i>18</i>
<i>19</i>	<i>19</i>
<i>20</i>	<i>20</i>
<i>21</i>	<i>21</i>
<i>22</i>	<i>22 (amt 43)</i>
<i>23</i>	<i>23</i>
<i>24</i>	<i>24</i>
<i>25</i>	<i>25</i>
<i>26</i>	<i>26</i>
<i>27</i>	<i>27</i>
<i>28</i>	<i>28</i>
<i>29</i>	<i>29</i>
	<i>30</i>
	<i>31</i>