

Ministerie van Binnenlandse Zaken en  
Koninkrijksrelaties  
T.a.v. de minister mevrouw drs. K.H. Ollongren

Panamalaan 4 M  
1019 AZ Amsterdam  
Telefoon: 020- 217 0173  
Fax: 020- 217 0174  
mail@schoorladvocatuur.nl  
www.schoorladvocatuur.nl

Amsterdam, 6 augustus 2022

Uw kenmerk :  
Ons kenmerk : 20210413/TS  
Email : mail@schoorladvocatuur.nl  
Inzake : Stichting Fair Huur voor Verhuurders / reactie op wetsvoorstel  
Wet Goed Verhuurderschap

Excellentie,

De Stichting Fair Huur voor Verhuurders, statutair gevestigd te Amsterdam, hierna 'de Stichting', beoogt belangenbehartiging van verhuurders in de breedste zin van het woord. Hieruit volgend streeft de Stichting bijvoorbeeld naar overzichtelijkheid in huur- en huisvestingswetgeving, dat in overeenstemming is met het eigendomsrecht zoals gewaarborgd in het Europees Verdrag tot bescherming van de rechten van de mens (EVRM). Daarnaast streeft de Stichting een overheidsbeleid op de Nederlandse woningmarkt na, dat voldoet aan het recht op eerlijke concurrentie dat in het Werkingsverdrag van de Europese Unie is neergelegd.

De Stichting heeft zich vanuit dit statutaire doel reeds enkele malen tot de Europese rechter en commissie gewend. In deze hoedanigheid en doelstellingen heeft de Stichting kennis genomen van de bovengenoemde internetconsultatie.

Namens de Stichting wordt het volgende naar voren gebracht.

### **1. Ter inleiding:**

De probleemstelling benoemt in het wetsvoorstel is dat enerzijds kandidaathuurders waaronder mede arbeidsmigranten geen woning kunnen vinden als gevolg van discriminatie, anderzijds dat zittende huurders waaronder eveneens arbeidsmigranten hun rechten niet kennen of er geen gebruik van durven maken om hen moverende redenen waaronder ook vrees voor het einde van hun huurovereenkomst.

Civielrechtelijk zijn er wettelijke en andere regelingen die de gerechtvaardigde belangen van zittende huurder en kandidaat-huurders beschermen.

## **2. Bestaande regelgeving:**

In de Algemene wet gelijke behandeling is geregeld dat personen op grond van godsdienst, levensovertuiging, politieke gezindheid, ras, geslacht, nationaliteit, hetero- of homoseksuele gerichtheid of burgerlijke staat gelijk dienen te worden behandeld.

Overtreding van deze norm is strafbaar gesteld.

Voorts kent de Nederlandse wetgeving door middel van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte, een systeem van uitgebalanceerde regelgeving op het gebied van privaatrechtelijk huurprijzenrecht.

Uit de Huisvestingswet 2014 vloeit een systeem voort voor gemeenten, waarbij via de huisvestingsverordening handvatten worden verstrekt bij het verdelen van schaarse woonruimte en handhaving op de leefbaarheid mogelijk is gemaakt.

Verder is in de Wet op de ruimtelijke ordening geregeld hoe gronden en panden gebruikt mogen worden en tot slot is daar de Woningwet en het daaraan gelieerde Bouwbesluit, waarin wordt geregeld aan welke staat van onderhoud panden/bouwwerken dienen te voldoen. In dit kader wordt tevens gewezen op de reeds ruime handhavingsmogelijkheden in het kader van artikel 1a en 1b Woningwet. De Stichting wijst erop dat ook huurders in de vrije sector het college kunnen verzoeken handhavend op te treden in het geval van achterstallig onderhoud.

Toch meent u dat een Wet Goed Verhuurderschap uitkomst kan bieden bij de bescherming van zwakke partijen die bescherming behoeven. De Stichting is van oordeel dat de gemeentebesturen, het college, de raad en de burgemeester, op grond van de bovengenoemde regelgeving al over voldoende wettelijke middelen beschikken om het door u beoogde doel te bereiken. Met de beoogde Wet Goed Verhuurderschap wordt enkel een vergunningensysteem ingevoerd voor verhuurders, die in strijd is te achten met artikel 9 van de Dienstenrichtlijn.

## **3. Strijd met de Dienstenrichtlijn**

Artikel 9 van de Dienstenrichtlijn schrijft o.a. voor dat een dienst door middel van een vergunningstelsel alleen mag worden beperkt indien die beperking non-discriminatoire, noodzakelijk en evenredig is. Deze regel wordt met de beoogde wetgeving geschonden.

Namens de Stichting wordt hierover het volgende naar voren gebracht:

1. **Geen noodzaak:** De stichting is van oordeel dat met de reeds hierboven benoemde wetgeving en daaruit voortvloeiende handhavingsmogelijkheden de noodzaak niet aan de orde is.

2. **De beperkingen zijn discriminatoire:** De Stichting is van oordeel dat de beperking discriminatoire is, nu in de toelichting wordt gesteld dat de verhuurdersvergunning niet gaat gelden voor Woningcorporaties. Tevens is het discriminatoire omdat er een verschil wordt gemaakt tussen eigenaar-bewoners en verhuurders. Allebei eigenaar, maar wanneer een eigenaar bewoner het Bouwbesluit overtreedt, staat hierop geen draconische sanctie. Dat is merkwaardig, aangezien een eigenaar-bewoner daar ook vaak met zijn gezin woont; Kinderen in dat gezin zijn bijvoorbeeld minstens zo kwetsbaar als een kwetsbare groep huurders.

### 3. De beperking is niet evenredig:

Namens de Stichting wordt dit als volgt toegelicht.

- De sanctie, in casu de beheerovername door een gemeente, heeft zeer verstrekkende gevolgen voor een eigenaar. Behalve zijn recht op verkoop, is hij niet meer in staat om het beheer van het onroerend goed te beïnvloeden. Zelfs zijn recht op verkoop is geschonden, nu wordt gesteld dat het beheer blijft doorlopen wanneer de onroerende zaak wordt verkocht. Deze uitvoering zal enorm waarde drukkend werken. Het voorts onbegrijpelijk dat een opvolgend eigenaar met de sanctie wordt geconfronteerd, die hem niet is aan te rekenen.
- Bij de beheerovername zal een gemeente de huurprijs vaststellen. Binnen de sociale huur is dit geen probleem, want hiervoor zijn duidelijke regels. Binnen de geliberaliseerde sector wordt gesteld dat ook hier het puntenstelsel zal worden gevolgd. Het moge duidelijk zijn dat het puntenstelsel - dat immers tot doel heeft huurprijzen laag te houden - niet de marktwaarde van een vrije sector appartement oplevert. Dat wil zeggen dat een eigenaar geconfronteerd wordt met ineens een veel lagere huur dan de markt toestaat; Zijn (hypotheek) lasten zullen wel dezelfde blijven. Sterker, de gemeente zal ook op kosten van de eigenaar onderhoud gaan uitvoeren. Hierop heeft de eigenaar ook geen invloed meer. Gezien de ervaringen in de praktijk met werken door de gemeente gemanaged, gaat de Stichting er vanuit dat hier niet de goedkoopste manier gekozen gaat worden. Opmerkelijk is, dat bijvoorbeeld niet gekozen is voor een systeem waarin de gemeente drie offertes moet aanvragen en de eigenaar er één mag kiezen. Deze beperking door beheerovername zal snel leiden tot een cashflow negatieve situatie, waarin de eigenaar niets anders kan doen dan de zaak, maar - tegen een lagere dan normale waarde - te verkopen.
- Voorts wordt de sanctie openbaar gemaakt. Naam en toenaam van de eigenaar komt zo op straat te liggen. Dit feit zal niet ongemerkt voorbij gaan aan banken die financieringen hebben verstrekt. Volgens alle gangbare hypotheekvoorwaarden, kunnen deze financieringen op zo'n moment worden opgeëist. Dat zal ook gebeuren, aangezien banken vrezen voor reputatieschade. Ook dit feit alleen al, zal ervoor zorgen dat de eigenaar gedwongen zal moeten verkopen - tegen zoals hierboven beschreven - een lagere dan normale marktprijs.

Kortom, een eigenaar zal te maken krijgen met een enorme schadepost. De Stichting is van oordeel dat dergelijke wetgeving niet evenredig is.

### 4. Uitwerking van het beoogde wetvoorstel in de praktijk:

De stichting stelt *niet* dat er nooit sprake is van een eigenaar, die willens en wetens verloedering van een wijk in stand houdt. Echter, zoals het wetsontwerp nu is geformuleerd, is de mogelijkheid tot beheerovername al in de volgende gevallen geregeld:

- 2 meldingen van discriminatie bij een meldpunt
- 2 overtredingen van het Bouwbesluit

- 2 maal het vragen van een te hoge huurprijs binnen het sociale stelsel

**Inzake discriminatie:** Zeker bij grotere verhuurders zal het niet moeilijk zijn om 2 meldingen van discriminatie op te laten lopen. Gewoon al gezien de grote aantallen woningen die worden verhuurd; tientallen per maand is geen uitzondering voor grotere verhuurders. In deze situatie is het niet verwonderlijk dat af en toe iemand, zelfs al is daar geen aanleiding voor, zich toch gediscrimineerd voelt. Het getal van 'twee' is dan snel gehaald.

**Inzake overtredingen van het Bouwbesluit:** Twee overtredingen van het Bouwbesluit. Het bouwbesluit ziet op kleinere en grote bouwproblemen. De Stichting somt voor deze gelegenheid een niet uitputtende opsomming op van haar inziens kleine bouwproblemen:

- ventilator in de badkamer werkt niet
- ventilatierooster in een verblijfsruimte is niet afsluitbaar
- deurdranger ontbreekt op een gemeenschappelijke toegangsdeur
- deurbel functioneert niet
- de uitlaat van de cv installatie bevindt zich niet boven het dak
- een rooster ontbreekt op de ventilatieopening van de kruipruimte

Hieraan wordt namens de Stichting de volgende voorbeelden toegevoegd uit de praktijk van de Gemeente Amsterdam inzake recente aanschrijvingen op panden in de stad:

- "Het schilderwerk van de onderzijde van het balkon bladert af"  
Lijkt U dit een ernstig probleem dat aanschrijving behoeft?
- " Er zit een barst in een raam"  
Gebarsten ramen zijn voor rekening van de huurder volgens het huurrecht. Hoe verhoudt dit zich tot het aanschrijven van een eigenaar voor zo'n gebrek?
- "Muurankers zijn roestig en moeten worden ontroest en geschilderd"  
Er wordt in de aanschrijving gesteld dat dit de constructieve veiligheid in het gedrang brengt. Als echter de oplossing is ontroesten en schilderen, heeft dat geen effect op de sterkte van de constructie, hooguit op de toekomstige sterkte. In hoeverre is dit dan een reden voor bezorgdheid?
- "Er zit graffiti op de muren"  
De Stichting wijst in dit verband op het beroemde krakers bolwerk Vrankrijk aan de Spuistraat. Daar zit de hele gevel al sinds jaar en dag onder de graffiti, maar zij krijgen geen aanschrijving hierover. Hoe zit het dan met gelijke monniken, gelijke kappen?
- "Pleisterwerk aan achtergevel gescheurd"  
Hoezo heeft dit met verloedering te maken? Achtergevels zijn niet vanaf de straat zichtbaar
- " De goot is vervuild"  
Behoeft het een toelichting, om duidelijk te maken dat dit spijkers op laag water zoeken is?
- "Schilderwerk is in slechte staat"  
Wie beoordeelt dat en hoe vaak moet er dan geschilderd worden?

De Stichting is van oordeel dat bij bovenstaande voorbeelden het duidelijk is dat het tweemaal overtreden van de regels zeer makkelijk is. Sterker, de Stichting durft te

stellen dat in iedere woning wel een regel wordt overtreden, ook in de woningen van de Tweede Kamerleden. Wanneer het een grotere eigenaar betreft met tientallen, zo niet honderden woningen, is het voor de gemeente eenvoudig om 2 overtredingen te vinden en daarna nog eentje.

Het mogelijk uitvoeren van het beheerovername op deze wijze kan voor een eigenaar een faillissement betekenen. Het is daarnaast niet ondenkbaar dat bijvoorbeeld een krakersbeweging graffiti gaat spuiten op panden van een bepaalde eigenaar en zodoende beheerovername af gaat dwingen. Het lijkt de Stichting dan ook niet de bedoeling van de wet dat het zo eenvoudig is om tot beheerovername te komen. Daarom zal de wet, als deze al wordt aangenomen, waarborgen voor een eigenaar dienen te bevatten, die de proportionaliteit van de sancties deugdelijk verankerd.

Namens de Stichting wordt nog opgemerkt dat handhaving op basis van bovenstaande zaken voorkomt. De Stichting kan deze handhaving met verschillende dossiers aantonen. Deze dossiers heeft zij tot haar beschikking en kunnen door u worden ingezien.

**Inzake het vragen van te hoge huurprijzen:** het bepalen van de huurprijs op basis van het puntensysteem is niet altijd geheel eenduidig. Door bijvoorbeeld een afrondingsfout in de woonoppervlakte kan een woning bij telling weleens een punt teveel of te weinig krijgen. Een punt teveel leidt tot een te hoge huurprijs van een paar euro in de maand. Een fout in de berekening van de jaarlijkse huurverhoging kan een paar euro verschil geven. Twee van dit soort gevallen kan volgens het systeem van de wet aanleiding geven tot beheerovername. Is een paar euro verschil inderdaad hiervoor voldoende? Moet de wet niet een marge aangeven, welke overtredingen inderdaad tot beheerovername kunnen leiden?

De Stichting is van oordeel dat de sanctie onevenredig veel groter is dan de overtreding. Een gang naar de rechter helpt hier niet, aangezien de bestuursrechter uitsluitend marginaal toetst. Dus is sprake van een overtreding? Ja? Dan sanctie. Of de rechter dit ook evenredig en proportioneel vindt, doet niet ter zake, zoals is geleerd bij de Toeslagenaffaire.

De Toelichting spreekt erover dat de sanctie proportioneel moet zijn. Volgens de Stichting is niet het geval. Een lijst van overtredingen die niet en die wel zullen leiden tot beheerovername is niet bijgevoegd. Alle gevallen van beheerovername zullen de eerste tijd door de rechter beoordeeld dienen te worden, bij gebrek aan invulling van de wetgever. In de huidige vorm beoordeelt de Stichting het wetsvoorstel dan ook als buitenproportioneel.

**Inzake het opheffen van de sanctie na 4 jaren:** De naam en toenaam van de overtreder zal openbaar worden gemaakt. Dit zal dus ook op het internet verschijnen. Hoe gaat de wetgever ervoor zorgen dat alle sporen hiervan na 4 jaar worden gewist? Dit is namelijk niet mogelijk en de naam van de overtreder zal tot in lengte van dagen op internet geassocieerd worden met de sanctie.

Dat betekent dat de overtreder tot in lengte van dagen bijvoorbeeld geen financiering meer zal kunnen krijgen van een bankinstelling. De facto wordt het een overtreder levenslang onmogelijk gemaakt nog zaken te doen in onroerend goed. Los van deze

constatering kan tevens sprake zijn van een veiligheidsrisico voor een eigenaar, wanneer ook zijn adres bekend wordt gemaakt.

### **5. De contractvrijheid**

In het Burgerlijk Wetboek is het recht op contractvrijheid verankerd. Dat betekent dat partijen bijvoorbeeld samen een huurprijs overeen kunnen komen. Binnen het voorgestelde vergunningstelsel is die contractvrijheid ineens 'opgeheven'. Immers, er staat een zware sanctie op het vragen van een hogere huur binnen het sociale stelsel, dan uit het puntensysteem zou volgen. Hoewel de contractvrijheid een hoger huurprijs toestaat en het niet illegaal is, wordt er bestuursrechtelijk ineens een draconische sanctie opgezet. De Stichting is van oordeel dat deze afwijking van de contractsvrijheid op nationaal niveau en internationaal niveau in strijd is met de regels.

### **6. Strijd met Europees Discriminatieverbod**

Namens de Stichting wordt dit als volgt toegelicht:

De Stichting is van oordeel dat de beperkingen in het wetsvoorstel discriminatoir zijn. In de toelichting wordt gesteld dat de verhuurvergunning niet gaat gelden voor woningcorporaties. De beperkingen zien op bepaalde aangewezen buurten in gemeenten, dat uitsluitend enkele eigenaren treft; bezit in een dergelijke buurt heeft een onmiddellijke waardedaling tot gevolg. Tevens is het discriminatoir omdat een verschil wordt gemaakt tussen eigenaar-bewoners en verhuurders. Allebei eigenaar, maar wanneer een eigenaar- bewoner het Bouwbesluit overtreedt, staat hierop geen *draconische* sanctie. Zoals reeds is opgemerkt is dit merkwaardig, nu een eigenaar-bewoner daar ook vaak met zijn gezin woont en bijvoorbeeld kinderen in dat gezin minstens zo kwetsbaar zijn als een kwetsbare groep huurders.

### **7. Bescherming Arbeidsmigranten en discriminatie bij verhuur:**

Uit de memorie van toelichting blijkt dat er een noodzaak zou bestaan tot aanvullende gemeentelijk instrumentarium om goed verhuurschap te bevorderen en malafide verhuurderschap aan te pakken in het geval van arbeidsmigranten. Een van de partijen die hierin heeft samengewerkt is het aanjaagteam Bescherming Arbeidsmigranten van de heer E. Roemer.

De Stichting is van oordeel dat bescherming van de arbeidsmigrant aan de orde dient te worden gesteld en hoog op de politieke agenda geplaatst. Het is onaanvaardbaar dat panden illegaal worden verhuurd waardoor de veiligheid en gezondheid van arbeidsmigranten in het geding komt. Gezien de schaarste op de woningmarkt is de positie van juist deze huurder zwak waardoor het regelmatig voorkomt dat misstanden zich voordoen en de arbeidsmigrant als huurder niet in alle gevallen in staat is om hiertegen in het verweer te komen. Bijvoorbeeld vanwege onvoldoende doenvermogen of uit vrees om zijn woonruimte te verliezen.

Uit de *'aanpak goed verhuurderschap'* en op basis van feiten en cijfers uit de gemeentelijke praktijk is gebleken dat er momenteel onvoldoende mogelijkheden zijn om ongewenst gedrag van verhuurders en verhuurbemiddelaars effectief en integraal tegen te gaan. Daarom zou een nieuw instrumentarium voor gemeenten noodzakelijk om deze problematiek te adresseren zonder dat de arbeidsmigranten daarvan de dupe worden.

Echter niet alle huurders zijn arbeidsmigranten.

Uit de formulering van de probleemstelling in de Memorie én lezing van het rapport van het aanjaagteam Bescherming arbeidsmigranten '*Geen tweederangsburgers. Aanbevelingen om misstanden bij arbeidsmigranten in Nederland tegen te gaan*' is duidelijk dat de arbeidsmigrant op de woningmarkt bescherming behoeft van instrumenten als een verhuurvergunning en wellicht overname beheer.

De vraag die echter door de Stichting aan de orde wordt gesteld is of het instrumentarium zover moet reiken dat ook verhuurders die niet te maken hebben met verhuur aan arbeidsmigranten eveneens dienen te vallen onder het voorgestane instrumentarium van de Wet Goed Verhuurderschap. De Stichting is van oordeel dat dit niet noodzakelijk is.

In het verlengde van het onderwerp 'discriminatie' vraagt de Stichting nog uw aandacht voor het volgende. In verband met discriminatie bij verhuur, vraagt de Stichting zich af hoe verhuurders in de volgende gevallen woonruimte mogen verhuren zonder dat sprake zal zijn van discriminatie:

- Dienen studentenhuizen zich ook te houden aan de AmvB? Of mogen zij wel enkel hun dispuutsgenoten voorrang geven?
- Hofjes met eeuwenoude restrictie, waar bijvoorbeeld alleen katholieke weduwen en wezen mogen wonen?
- Bejaardenhuizen met aanleunwoningen waar alleen bejaarden mogen wonen?
- Begeleid wonen?
- Woongroepen die kamers verhuren aan gelijkgestemden? De Stichting denkt in dit geval aan religieuze groeperingen, die eisen stellen aan de religie en tradities van een nieuwe huurder, woongemeenschappen van LHBTI-ers etc
- Ouders die een woning kopen voor een studerend kind - welke kind dan zelf gelijkgestemden uitzoekt om mee te wonen?
- eigenaren die meerdere woningen in de verhuur hebben, maar 1 bepaalde woning aan hun kinderen/ouders/nichtjes/neefjes willen verhuren en die dus niet vrij aanbieden?
- Bedrijven, instelling en organisaties die woningen aan uitsluitend hun medewerkers beschikbaar stellen. Bijvoorbeeld expats, maar ook een koster van een kerk of de gemeente met de ambtswoning van de burgemeester?
- Aangezien de verhuurvergunning gaat gelden in een afgepaald geografisch gebied, kunnen alle bovengenoemde vormen voorkomen binnen zo'n gebied. Gaat de wetgever op deze wijze woongroepen en woningen omgezet in onzelfstandige woningen verbieden?

#### **8. Nut en noodzaak:**

De Nederlandse wetgeving kent een systeem van uitgebalanceerde regelgeving op het gebied van privaatrechtelijk huurprijzenrecht. De daarvoor in het leven geroepen Huurcommissie werkt afdoende en is laagdrempelig. De vervolgstap naar de kantonrechter is eveneens zonder hoge drempels en bereikbaar voor iedereen, zonder verplichte rechtsbijstand in de vorm van een advocaat.

In de Memorie van Toelichting op het wetsvoorstel wordt niet duidelijk gemaakt waar het huidige stelsel van privaatrechtelijk huurprijzenrecht te kort schiet en hoe dit door het

onderhavige wetsvoorstel met aanvullend gemeentelijk instrumentarium zou kunnen worden ondervangen. Zoals hiervoor is opgemerkt hebben gemeenten onder de huidige regelgeving al een keur van instrumenten ter beschikking om bij misstanden handhavend op te treden.

Niet duidelijk is wat het wetsvoorstel nog bijdraagt aan deze reeds bestaande middelen van handhaving, die nu al ten dienste van gemeenten staat.

In geval van gebruik van de huidige handhavingsmiddelen is het nu al goed gebruik van diverse gemeenten huurteams in te schakelen. Deze huurteams begeleiden de huurders, die wonen in een woning, waar de eigenaar/verhuurder een last onder dwangsom/bestuursdwang of een bestuurlijke boete is opgelegd in verband met onderhoudsgebreken in strijd met het Bouwbesluit 2012. Van deze begeleiding maakt dan ook onderdeel uit een verzoek aan de Huurcommissie voor huurverlaging, wegens gebreken waarvoor de gemeente handhavend optreedt.

Nogmaals wat is de meerwaarde van de Wet Goed Verhuurderschap naast de reeds aanwezige regelgeving?

#### **9. De rechtsmachtverdeling:**

De Huurcommissie heeft een complete lijst van alle gebreken opgesteld en verzameld in hun zogenaamde 'gebrekenboek'. In dit boek is op te zoeken of de klacht voorkomt en hoeveel huurverlaging hiervoor geldt. Kantonrechters conformeren zich in huurprijsprocedures aan deze werkwijze. Nadat de kantonrechter uitspraak heeft gedaan is de procedure ten einde. Tegen een beslissing van de kantonrechter krachtens artikel 7:262 lid 1 BW, wordt geen hogere voorziening toegelaten (artikel 7:262 lid 2 BW).

In het wetsvoorstel vindt de rechtsbescherming plaats via het de Algemene wet bestuursrecht (Awb). De toepassing van de Awb betekent dat in een eventuele procedure zienswijzen kunnen worden ingediend, gevolgd door een bezwaarprocedure. In deze bezwaarfase vindt de integrale heroverweging plaats van het bestreden besluit en kan hangende het bezwaar een voorlopige voorziening worden gevraagd aan de voorzieningenrechter ten einde schorsing te vragen van het bestreden besluit. Na bezwaar staat vervolgens nog beroep open bij de rechtbank en hoger beroep bij de Raad van State, Afdeling bestuursrechtspraak.

Het wordt uit de Memorie niet duidelijk of de rechtsgang langs deze weg van rechtsbescherming gelijk zal zijn aan het reeds uitgebalanceerde weg van de Huurcommissie en kantonrechter.

In de vrije sector-huur is een gang naar de kantonrechter ook mogelijk en laagdrempelig bij onderhoudsgebreken. Tevens staat het een huurder vrij de afdeling Bouwtoezicht en Handhaving van de gemeente te verzoeken om handhaving op bouwgebreken - een simpele email volstaat.

Ook wordt niet uit de Memorie duidelijk wat twee rechtsgangen voor meerwaarde hebben in het huidige systeem.

Een advies van de Raad van State op het ontwerp ontbreekt. De stichting vermoedt dat veel van haar zorgen door de Raad van State wordt gedeeld.



**Voorlopige conclusies:**

1. Het wetsvoorstel is op grond van nationale en internationale wetgeving onrechtmatig en in strijd met de Dienstenrichtlijn en discriminatieverbod.
2. Uit het rapport van het Aanjaagteam is duidelijk dat de arbeidsmigrant beschermd dient te worden. Voor deze bescherming zou een verhuurdersvergunning kunnen worden ingesteld en beheerovername worden ingevoerd. Invoering van dan deze instrumenten voor alle verhuurders van woonruimte is disproportioneel. Het instellen voor een verhuurdvergunning voor verhuur aan niet-arbeidsmigranten is op geen enkele wijze noodzakelijk en toegelicht, nu de handhaving op grond van de bestaande regelgeving reeds afdoende is geregeld ten aanzien van de leefbaarheid en huurverlaging. De rechtsmiddelen van de huurder is geborgd in het systeem van de Huurcommissie en kantonrechters en in de praktijk geïnitieerd door de reeds operationele huurteams.
3. Onder de streep komt het aan op niet nog meer wetgeving, doch op handhaving van de normen die reeds voortvloeien uit de bestaande regelgeving. Handhaving is gebaat bij draagvlak van alle partijen op de woningmarkt en niet bij nog meer regels. Regels die vanwege de problematiek op de woningmarkt voor de meest zwakke partijen enkel teleurstellingen zullen geven. De handhaving van bestaande regelgeving is de sleutel tot een oplossing van de praktijk die nu als onoorbaar worden aangemerkt. In het wetsvoorstel ontbreekt echter een visie op de handhaving van de reeds bestaande regelgeving.
4. Nieuwe wetgeving, nieuwe verwarring over rechten en plichten, een niet te handhaven regelgeving zal juist voor de zwakke partijen nog meer frustratie en onzekerheid geven. Namens de stichting wordt dan ook opgeroepen tot een debat over het vormgeving van de nieuwe weg naar breed gedragen handhaving.

Tot slot: De stichting zal rechtsmiddelen aanwenden, ook op Europees niveau, indien deze wet zal worden aangenomen. De Stichting heeft in het verleden laten zien hierin doortastend en succesvol te kunnen optreden.

De Stichting is bereikbaar voor constructief overleg.

Hoogachtend,

G.H. Schoorl