

71. De Wet goed verhuurderschap en de huisvesting van arbeidsmigranten

MR. N.J. LOEKEMEIJER EN MR. C.C. VAN MEURS-JANSSENS

Per 1 juli 2023 treedt de Wet goed verhuurderschap in werking. Deze wet heeft de nodige civiel- en bestuursrechtelijke gevolgen voor verhuurders die woon- of verblijfsruimte aan arbeidsmigranten verhuren. Zo dient de huurovereenkomst separaat van de arbeidsovereenkomst te worden aangegaan en is de verhuurder gehouden om schriftelijk informatie over de huurovereenkomst aan de arbeidsmigrant te verschaffen in een taal die de arbeidsmigrant machtig is. Verder biedt de wet wettelijke grondslagen voor het instellen van een verhuurdersvergunning, een vergunning voor de verhuur van verblijfsruimte aan arbeidsmigranten en handhavinginstrumenten aan gemeentes. In deze bijdrage wordt uitgebreid stilgestaan bij deze veranderingen.

Inleiding

In *HIP* 2020/3 verscheen een artikel over de huisvesting van arbeidsmigranten.¹ In het artikel stond centraal of de huurrechtelijke wetgeving voldoende was ingericht op de huisvesting van arbeidsmigranten en of de Wet Doorstroming Huurmarkt daar iets in had veranderd. Het antwoord op beide vragen luidde ontkennend. Het huurrecht kende (en kent) geen huurovereenkomst die bij uitstek geschikt is voor de huisvesting van arbeidsmigranten, waarbij de verhuurder zekerheid heeft dat een beroep op huurbescherming niet kan slagen. Zoals in het artikel is toegelicht, heeft de Wet Doorstroming Huurmarkt dat niet veranderd. De huurovereenkomst voor bepaalde tijd ex art. 7:271 lid 1 BW is vanuit praktisch oogpunt niet geschikt voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Bovendien is de Wet vaste huurcontracten op 16 mei jl. aangenomen door de Tweede Kamer.² Als de Eerste Kamer de wet ook aanneemt, is tijdelijke verhuur van woonruimte op grond van art. 7:271 lid 1 BW niet meer mogelijk.

De meest geschikte huurovereenkomst voor de huisvesting van arbeidsmigranten die tijdelijk in Nederland werken, was en is nog steeds de huurovereenkomst die naar zijn aard van korte duur is ex art. 7:232 lid 2 BW. Aangezien Afdeling 5 van Boek 7 BW niet van toepassing is op dit type huurovereenkomst, geniet de huurder geen huur(prijs) bescherming. De rechtspraak hierover is echter zeer casuïstisch en de kantonrechter oordeelt per geval of inderdaad sprake is van een gebruik van woonruimte dat naar

zijn aard slechts van korte duur is. Er kan dus niet vooraf worden uitgesloten dat een beroep op huurbescherming toch standhoudt, hoewel bij de huisvesting van arbeidsmigranten goed verdedigbaar is dat sprake is van huur van naar zijn aard korte duur.

Inmiddels is drie jaar verstreken sinds het artikel over de huisvesting van arbeidsmigranten in de *HIP* verscheen en is het huurrecht voor woonruimte onverminderd in beweging. Zo treedt per 1 juli 2023 de Wet goed verhuurderschap³ (hierna: 'Wgv') in werking.⁴ Deze wet heeft de nodige gevolgen voor verhuurders, verhuurbemiddelaars en beheerders van woonruimte en van verblijfsruimte waar arbeidsmigranten worden gehuisvest. In deze bijdrage wordt stilgestaan bij de gevolgen van de Wgv voor de huisvesting van arbeidsmigranten. De inwerkingtreding van deze wet heeft ook bestuursrechtelijke gevolgen, die in deze bijdrage tevens worden behandeld.

Doel Wet goed verhuurderschap

Het doel van de Wgv is het voorkomen en bestrijden van ongewenste verhuurderspraktijken. Denk daarbij aan intimidatie, discriminatie en bedreiging, maar ook aan slecht onderhoud van panden, waardoor de veiligheid en gezondheid van huurders in het geding is of de leefbaarheid in de woonomgeving wordt aangetast.⁵

1 C.C. van Meurs-Janssens, 'De huisvesting van arbeidsmigranten vanuit huurrechtelijk perspectief', *HIP* 2020/23 (afl. 3), p. 8-12.

2 *Kamerstukken II* 2021/22, 36195, nr. 2.

3 *Stb.* 2023, 103.

4 Zie voor een bijdrage over de Wet goed verhuurderschap: M.J. van den Barselaar, 'Wetsvoorstel Wet goed verhuurderschap, de manier om misstanden in de woningmarkt aan te pakken?', *HIP* 2022/108 (afl. 7), p. 22-26.

5 *Kamerstukken II* 2021/22, 36130, nr. 3.

De Wgv introduceert een basisnorm voor goed verhuurderschap in de vorm van landelijke algemene regels die zien op het gedrag dat een goed verhuurder betaamt. Daarnaast biedt de Wgv wettelijke grondslagen voor het instellen van een verhuurdersvergunning, een vergunning voor de verhuur van verblijfsruimte aan arbeidsmigranten en handhavinginstrumenten aan gemeentes (waarover later meer).

Rapport Aanjaagteam Bescherming Arbeidsmigranten: Geen tweederangsburgers

De onderdelen van de Wgv die betrekking hebben op de huisvesting van arbeidsmigranten vloeien voort uit aanbevelingen van het Aanjaagteam Bescherming Arbeidsmigranten (hierna: 'het Aanjaagteam'), dat in november 2020 onder leiding van Emile Roemer het rapport 'Geen tweederangsburgers' aan het kabinet heeft aangeboden.⁶ In het rapport deed het Aanjaagteam op verzoek van het kabinet voorstellen om de positie van arbeidsmigranten op de korte en (middel)lange termijn te verbeteren. Het gaat daarbij met name om arbeidsmigranten die laag- of ongeschoold werk verrichten. Deze arbeidsmigranten zijn in de meeste gevallen niet zelfredzaam doordat zij de Nederlandse taal niet spreken en zich in een voor hen onbekende cultuur bevinden. De arbeidsmigranten hebben geen eigen netwerk in Nederland en zijn afhankelijk van hun werkgever. Hoewel een grote groep werkgevers goed met de arbeidsmigranten omgaat door eerlijk en veilig werk te bieden en goede huisvesting te regelen, zijn er ook werkgevers die misbruik maken van de kwetsbare positie van arbeidsmigranten.

De meest geschikte huurovereenkomst voor de huisvesting van arbeidsmigranten was en is nog steeds de huurovereenkomst van naar zijn aard korte duur

Eén van de onderwerpen van het rapport van het Aanjaagteam was de huisvesting van arbeidsmigranten. Het Aanjaagteam constateerde dat veel goed geregeld was, maar dat dit niet altijd het geval was. In schrijnende gevallen was sprake van ondermaatse, verloederde huisvesting, zonder faciliteiten, met slaapplekken die met meerdere arbeidsmigranten moesten worden gedeeld. Dergelijke ondermaatse huisvesting is niet alleen nadelig voor de arbeidsmigrant zelf, maar heeft ook effect op de omgeving van het pand. Overbewoning en achterstallig onderhoud veroorzaken al snel overlast. Doordat de huurovereenkomst en de uitzendovereenkomst vaak in dezelfde overeenkomst zijn opgenomen, of zodanig zijn gekoppeld dat het eindigen van de uitzendovereenkomst ook automatisch het einde van de huurovereenkomst betekent, durven arbeidsmigranten

bovendien vaak niets te zeggen over de kwaliteit van de woning, uit angst om hun baan te verliezen en op straat te komen staan.

Het Aanjaagteam heeft de volgende aanbevelingen gedaan rondom de huisvesting van arbeidsmigranten:

1. Gemeenten moeten de bevoegdheid krijgen een verhuurdersvergunning in te stellen voor de huisvesting van arbeidsmigranten, om zo beter op te kunnen treden tegen misstanden.
2. Er moet meer huisvesting worden gerealiseerd voor arbeidsmigranten.
3. De bestaande keurmerken moeten worden aangescherpt en geïntegreerd, en de eisen daarvan moeten onderdeel worden gemaakt van het certificeringssysteem voor uitzendbureaus.⁷
4. Arbeidsmigranten moeten minder afhankelijk worden gemaakt van hun werkgever door de arbeidsovereenkomst en de huurovereenkomst te ontkoppelen.

Een deel van deze aanbevelingen is nu verwerkt in de Wgv.

Civielrechtelijke gevolgen Wet goed verhuurderschap voor de huisvesting van arbeidsmigranten

De Wgv introduceert algemene regels die gelden voor alle verhuurders en dus ook voor verhuurders die woon- en verblijfsruimte aan arbeidsmigranten verhuren. Ook particuliere verhuurders dienen de algemene regels na te leven. Deze regels hebben betrekking op alle fases in het huurproces, van de werving van de huurder tot het einde van de huurovereenkomst. De regels kunnen worden onderverdeeld in: i) het voorkomen en tegengaan van discriminatie, ii) het voorkomen en tegengaan van intimidatie, iii) het in rekening brengen van een waarborgsom van maximaal tweemaal de huur, iv) een schriftelijkheidsvereiste, en v) een schriftelijke informatieverstrekkingsplicht. Voor verhuurbemiddelaars is in de Wgv nog een uitdrukkelijk verbod tot het in rekening brengen van dubbele bemiddelingskosten opgenomen, maar dat verbod wordt in deze bijdrage niet behandeld.

⁶ Aanjaagteam bescherming arbeidsmigranten, 'Geen tweederangsburgers. Aanbevelingen om misstanden bij arbeidsmigranten in Nederland tegen te gaan', 30 oktober 2020.

⁷ De Stichting Normering Flexwonen (SNF) hanteert een norm voor de huisvesting van arbeidsmigranten. De norm kent de onderdelen bezetting, ruimte, daglicht en verwarming, sanitair, hygiëne, voorzieningen, (brand)veiligheid, onderhoud en beheer en informatievoorziening. Ieder onderdeel bestaat uit een aantal specifieke eisen waaraan de huisvesting moet voldoen. Organisaties die huisvesting voor arbeidsmigranten bieden, kunnen een SNF-certificaat behalen als zij voldoen aan die norm. De organisaties met een SNF-certificaat worden opgenomen in het SNF-register en jaarlijks gecontroleerd. Het Agrarisch Keurmerk Flexwonen (AKF) waarborgt de kwaliteit van de huisvesting op land- en tuinbouwbedrijven en certificeert de werkgever wiens huisvesting voldoet aan de AKF-normen. De verschillen tussen beide normen hebben vooral te maken met het veel voorkomen van seizoensarbeid bij de agrarische bedrijven, waarvoor in een deel van het jaar net iets andere woonvoorzieningen worden toegepast. SNF is bedoeld voor alle bedrijfstakken, inclusief de uitzendsector. AKF is gericht op bedrijven in de agrarische sector die hun werknemers zelf in dienst hebben.

i. Het voorkomen en tegengaan van discriminatie (art. 2 lid 2 sub a Wgv)

Verhuurders en verhuurbemiddelaars mogen geen verboden onderscheid maken op grond van ras, geloofsovertuiging, politieke overtuiging, geslacht, nationaliteit, seksuele gerichtheid, burgerlijke staat, handicap of chronische ziekte. Om discriminatie tegen te gaan wordt in de algemene regels van de Wgv voorgeschreven dat verhuurders en verhuurbemiddelaars een helder en transparant selectieproces moeten hanteren, waarbij zij verplicht gebruikmaken van objectieve en niet-discriminerende selectiecriteria en de keuze voor de uiteindelijke huurder motiveren en mededelen aan de afgewezen kandidaat-huurders. In de memorie van toelichting staat dat van objectieve en niet-discriminerende selectiecriteria bijvoorbeeld sprake is indien de verhuurder of verhuurbemiddelaar bij de selectie gebruikmaakt van een woonruimteverdeelsysteem dat is gericht op volgorde van aanmelding, of op de inschrijfduur, zoals woningcorporaties vaak doen.⁸ Verder moeten verhuurders, verhuurbemiddelaars en beheerders een werkwijze hebben die gericht is op het tegengaan van woondiscriminatie (art. 3 Wgv).

ii. Het voorkomen en tegengaan van intimidatie en seksuele intimidatie (art. 2 lid 2 sub b Wgv)

Onder intimidatie wordt (onder meer) verstaan (dreigen met) het opzeggen van de huur, dreigen de huurder ‘een lesje te leren’, uitschelden, onaangekondigd het huis binnenkomen, voorzieningen zoals elektra saboteren of afsluiten, fysiek geweld en het vervangen van sloten. Door expliciet in dit wetsvoorstel op te nemen dat een verhuurder en verhuurbemiddelaar zich moeten onthouden van intimiderend gedrag jegens woningzoekenden en hun huurders, krijgen gemeenten de bevoegdheid om handhavend tegen dergelijk gedrag op te treden.

iii. Waarborgsom (art. 2 lid 2 sub c Wgv)

Bij amendement is kort voor stemming over het wetsvoorstel een bepaling over de waarborgsom toegevoegd aan de Wgv. De wet kende nog geen bepalingen over de waarborgsom en het werd vanuit het oogpunt van bescherming van de huurder wenselijk geacht om dit wettelijk vast te leggen. Daarom is het volgende opgenomen in art. 7:261b BW:

‘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:

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;

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.’

Op grond van art. 2 lid 2 sub c Wgv is het verhuurders en verhuurbemiddelaars niet toegestaan een waarborgsom in rekening te brengen die hoger is dan hetgeen is bepaald in art. 7:261b lid 2 BW. Overigens wordt in de praktijk lang niet altijd met een waarborgsom gewerkt bij de huisvesting van arbeidsmigranten. Vaak hebben de arbeidsmigranten weinig geld en bovendien is het bij een hoge mutatiegraad vaak praktisch onwerkbaar om een waarborgsom in rekening te brengen en vervolgens weer te restitueren of te verrekenen bij het einde van de huurovereenkomst.

iv. Schriftelijkheidsvereiste (art. 2 lid 2 sub d Wgv)

Een huurovereenkomst wordt vormvrij aangegaan en kan dus ook mondeling tot stand komen. Dat leidt volgens de memorie van toelichting echter tot rechtsonzekerheid, aangezien afspraken niet schriftelijk vastliggen.⁹ De Wgv stelt daarom verplicht dat huurovereenkomsten van zowel woon- als verblijfsruimte schriftelijk worden aangegaan. Deze schriftelijkheidsvereiste uit de algemene regels van de Wgv leidt niet tot een aanpassing van het BW, dit om te voorkomen dat een huurovereenkomst die mondeling is aangegaan nietig is op grond van art. 3:39 BW.

Het doel van deze scheiding van ‘baan en bed’ is dat de arbeidsmigrant minder afhankelijk wordt doordat de huurovereenkomst niet langer automatisch eindigt met de arbeidsovereenkomst

Voor de verhuur aan arbeidsmigranten wordt, zoals aanbevolen door het Aanjaagteam, in art. 2 lid 3 sub a Wgv als vereiste gesteld dat de huurovereenkomst naast schriftelijk ook afzonderlijk van de arbeidsovereenkomst wordt vastgelegd. Het doel van deze scheiding van ‘baan en bed’ is dat de arbeidsmigrant inzake zijn huisvesting minder afhankelijk wordt van de werkgever doordat de huurovereenkomst niet langer automatisch eindigt wanneer de arbeidsovereen-

8 Kamerstukken II 2021/22, 36130, nr. 3, p. 19.

9 Kamerstukken II 2021/22, 36130, nr. 3, p. 21.

komst eindigt.¹⁰ De Wgv stelt geen andere eis dan dat de huurovereenkomst afzonderlijk (en schriftelijk) wordt vastgelegd. Een koppeling tussen beide overeenkomsten is mijns inziens dus niet verboden, zolang deze er maar niet toe leidt dat de huurovereenkomst automatisch eindigt bij het einde van de arbeidsovereenkomst. De toegevoegde waarde van de koppeling ligt dan enkel besloten in het extra benadrukken van de kortdurende aard van de huurovereenkomst.

Een gemeenteraad zal goed moeten onderbouwen dat het instellen van een verhuurvergunningplicht noodzakelijk en proportioneel is, zodat voldaan wordt aan de vereisten uit de Dienstenrichtlijn

De arbeidsmigrant heeft over het algemeen, indien is gecontracteerd op grond van een huurovereenkomst van naar zijn aard korte duur ex art. 7:232 lid 2 BW, geen huurbescherming. Anders dan bij de reguliere verhuur van woonruimte, geldt niet dat de huurovereenkomst alleen kan worden opgezegd op grond van één van de in art. 7:274 BW genoemde opzeggingsgronden. De verhuurder kan de huurovereenkomst met de arbeidsmigrant dus alsnog opzeggen bij het eindigen van de arbeidsovereenkomst, ook al eindigt de huurovereenkomst niet automatisch. In dat verband verdient opmerking dat zowel in de ABU-cao als in de NBBU-cao regels staan over de huisvesting van arbeidsmigranten.¹¹ Art. 36 lid 5 van beide cao's luidt als volgt:

'Als de uitzendovereenkomst eindigt geldt een overgangstermijn van 4 weken waarbinnen de uitzendkracht de huisvesting die hij huurt van de uitzendonderneming dient te verlaten. De huurprijs blijft maximaal gelijk aan de huurprijs tijdens het dienstverband. De uitzendkracht voldoet de huurprijs wekelijks.'

v. Informatieverstrekkingsplicht

De verhuurder en de verhuurderbemiddelaar worden op grond van art. 2 lid 2 sub e onder 1 tot en met 5 Wgv verplicht om de huurder schriftelijke informatie te verstrekken over allerhande aan de huurovereenkomst gerelateerde onderwerpen. Het gaat onder andere om rechten en plichten die de huurder heeft en die niet in de huurovereenkomst zijn opgenomen, informatie over de hoogte en wijze van het restitueren van de waarborgsom, contactgegevens van

een contactpunt voor zaken die het gehuurde betreffen, contactgegevens van het gemeentelijk meldpunt (waarover later meer) en informatie over de servicekosten.

Voorgaande informatie dient bij de verhuur van verblijfsruimte aan arbeidsmigranten te worden 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 (art. 2 lid 3 sub b Wgv). De verhuurder of verhuurbemiddelaar dient zich daarbij in te spannen om zich ervan te vergewissen dat een arbeidsmigrant een bredere voertaal (voldoende) machtig is, dan wel enkel zijn/haar moedertaal en dat de informatie vervolgens in die taal aan de arbeidsmigrant verstrekt dient te worden. Hierbij wordt in de memorie van toelichting opgemerkt dat de huurovereenkomst van deze verplichting is uitgezonderd, omdat de Nederlandse taal de taal is in het bestuurlijk en het rechtsverkeer.¹²

Bestuursrechtelijke gevolgen Wgv voor de huisvesting van arbeidsmigranten

Op dit moment heeft een gemeente reeds diverse instrumenten om te kunnen ingrijpen op slecht verhuurderschap. Denk hierbij aan handhaving op bouwregelgeving uit het Bouwbesluit 2012, de planologische regels uit het bestemmingsplan en de regels in de gemeentelijke huisvestingsverordening als het gaat om illegale kamerverhuur of opkoopbescherming.

Het Aanjaagteam heeft echter geconcludeerd dat dit pakket aan juridische instrumenten ontoereikend is voor gemeenten om integraal te sturen op het gedrag van verhuurders en verhuurbemiddelaars. Zo moet een woningzoekende of huurder veelal zelf in het verweer komen om zijn of haar recht te halen, maar is die hiertoe vaak onvoldoende bij machte en bovendien heeft een cumulatieve overtreddingen geen consequenties voor de verhuurpraktijk van een verhuurder. Om deze lacunes op te vangen wordt in de Wvg – in aanvulling op de algemene regels voor goed verhuurderschap – de verhuurvergunning geïntroduceerd. De verhuurvergunning kan volgens de wetgever van toegevoegde waarde zijn naast de algemene regels, omdat hieraan nadere voorwaarden kunnen worden verbonden en meer gericht kan worden ingegrepen in gebieden waar malafide verhuurders actief zijn.¹³

Gemeenteraden krijgen dus de bevoegdheid om via een verordening een verhuurvergunning verplicht te stellen. Met de nadruk op 'bevoegdheid', een gemeenteraad kan dus ook besluiten de verhuurvergunningplicht niet in te voeren. Een gemeenteraad zal echter wel goed moeten onderbouwen dat het instellen van een verhuurvergunningplicht noodzakelijk en proportioneel is zodat voldaan wordt aan de vereisten uit de Dienstenrichtlijn. Het ligt

¹⁰ Kamerstukken II 2021/22, 36130, nr. 3, p. 21.

¹¹ De ABU is de Algemene Bond Uitzendondernemingen en de NBBU is de Nederlandse Bond van Bemiddelings- en Uitzendondernemingen. Hoewel de ABU-cao momenteel niet algemeen verbindend is verklaard, is daartoe een verzoek ingediend en geldt de ABU-cao vanaf de zomer waarschijnlijk weer als algemeen verbindend. De ABU verzoekt haar leden overigens al sinds 1 april 2023 om de huurovereenkomst van de arbeidsovereenkomst te scheiden en loopt daarmee vooruit op de Wet goed verhuurderschap.

¹² Kamerstukken II 2021/22, 36130, nr. 3, p. 22.

¹³ Kamerstukken II 2021/22, 36130, nr. 3, p. 24-25.

voor de hand dat gemeenten waar veel problematiek voorkomt rondom de huisvesting van arbeidsmigranten, deze vergunningplicht zullen invoeren. Door invoering van de verhuurvergunningplicht kan namelijk voorafgaand aan de verlening van de vergunning toetsing van de verhuurder plaatsvinden, kunnen aanvullende eisen gesteld worden aan verhuurders en de verblijfsruimte, wordt het mogelijk om een verhuurder van bewezen en voortdurend slecht gedrag te weren door weigering of intrekking van de vergunning en kunnen andere handhavingsinstrumenten worden ingezet. Ook geeft de verhuurvergunningplicht meer lokaal inzicht in de verhuur aan arbeidsmigranten.

Reikwijdte van de vergunningplicht

De vergunningplicht zal – indien een gemeenteraad besluit deze op te nemen in een verordening – gaan gelden ten aanzien van de verhuur van verblijfsruimte door een verhuurder aan een arbeidsmigrant. In art. 1 van het wetsvoorstel staan de volgende begripsomschrijvingen:

‘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’

‘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’

Onder de definitie van arbeidsmigrant valt dus zowel de groep waarbij sprake is van afhankelijkheid in de huisvesting van de werkgever als de groep die qua huisvesting zelfvoorzienend is. Daarnaast vallen arbeidsmigranten van buiten de EU niet onder de begripsomschrijving, omdat op deze arbeidsmigranten reeds regelgeving voortvloeiend uit de Wet arbeid vreemdelingen (Wav) van toepassing is.

Verder is door de wetgever gekozen voor het begrip ‘verblijfsruimte’ (in plaats van het begrip ‘woonruimte’ dat op de verhuur aan niet-arbeidsmigranten van toepassing is). Hiervoor is gekozen omdat arbeidsmigranten in veel gevallen niet in reguliere woonruimten worden gehuisvest. Op deze manier gaat de vergunningplicht dus ook gelden voor de verhuur van andere vormen dan de reguliere woonruimten aan arbeidsmigranten.¹⁴

Indien een arbeidsmigrant in een ‘woonruimte’ woont als bedoeld in de Wgv¹⁵ en de verhuur van deze woonruimte wordt als vergunningplichtig aangewezen door de gemeen-

teraad, dient de verhuurder een verhuurvergunning voor reguliere woonruimte aan te vragen.¹⁶

Tot slot zal de verhuurvergunning een persoonsgebonden vergunning worden. De verhuurder is degene voor wie de vergunningplicht zal gaan gelden. Toegelaten instellingen of dochtermaatschappijen behoren hier niet toe.

De voorschriften aan de verhuurvergunning

Om te voorkomen dat er op lokaal niveau te zeer uiteenlopende vergunningsvoorwaarden ontstaan, heeft de wetgever een drietal landelijk geïnformeerde voorschriften geïntroduceerd die aan een verhuurvergunning door het college van burgemeester en wethouders verbonden kunnen worden (art. 8 lid 2 Wgv). Deze voorschriften zijn als volgt:

- de wijze waarop de verhuurder aantoont hoe hij invulling geeft aan de regels van goed verhuurderschap;
- 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;
- 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 dat in dat gebouw kan verblijven.

Voor wat betreft de eisen die zien op maximaal één huishouden per verblijfsruimte, geldt dat voor bestaande situaties een overgangstermijn van drie jaar is opgenomen (art. 8 lid 4 Wgv). Deze overgangstermijn dient ertoe dat verhuurders de mogelijkheid krijgen bouwkundige aanpassingen door te voeren aan de verblijfsruimte zodat aan deze eis kan worden voldaan. Aanvankelijk was deze termijn tien jaar, maar na een amendement is dit gewijzigd naar drie jaar.¹⁷ Volgens de indiener van het amendement (Nijboer) vinden de misstanden juist plaats in bestaande locaties en mag het niet zo zijn dat dit nog tien jaar lang doorgang kan vinden.

Vreemd is echter wel dat de overgangstermijn van drie jaar begint te lopen op het moment van inwerkingtreding van de Wgv. Art. 8 lid 4 van de Wgv luidt namelijk:

‘(...) 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.’

¹⁴ Kamerstukken II 2021/22, 36130, nr. 3, p. 32-33.

¹⁵ Een woonruimte is in art. 1 gedefinieerd als een besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd is 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.

¹⁶ Kamerstukken II 2021/22, 36130, nr. 3, p. 33.

¹⁷ Kamerstukken II 2022/23, 36130, nr. 8.

Een gemeenteraad kan op elk moment bepalen de vergunningplicht in te voeren, niet alleen op het moment van inwerkingtreding van de Wgv. Dit betekent dat als een gemeenteraad de vergunningplicht op een later moment invoert, de overgangstermijn voor bestaande gevallen in die gemeente korter zal zijn. Of, wanneer de vergunningplicht pas drie jaar of langer na inwerkingtreding van de wet wordt ingevoerd, zal er helemaal geen overgangstermijn meer gelden. Vermoedelijk heeft de wetgever bedoeld te regelen dat er voor bestaande gevallen een overgangstermijn van drie jaar geldt vanaf het moment van invoering van de vergunningplicht door de gemeenteraad.

Handhaving

Zoals eerder genoemd, krijgt een gemeente de mogelijkheid om via de verhuurvergunning meer zicht te krijgen op de huisvesting van arbeidsmigranten. Het college van burgemeester en wethouders krijgt via de Wgv tevens een pakket aan handhavingsbevoegdheden om malafide praktijken aan te pakken. Zo krijgt het college in de eerste plaats de klassieke handhavingsinstrumenten tot zijn beschikking, waaronder de waarschuwing, de last onder dwangsom, de last onder bestuursdwang en de bestuurlijke boete. De bestuurlijke boetes kunnen oplopen tot € 22.500 voor een eerste overtreding en € 90.000 voor een herhaalde overtreding (art. 19 lid 1 Wgv). Flinke bedragen dus.

De inbeheername wordt omschreven als een *ultimum remedium* om de huurder tegen ongewenst verhuurgedrag van een verhuurder van bewezen slecht gedrag te beschermen

Daarnaast kan het college de verhuurvergunning in bepaalde gevallen (gedeeltelijk) weigeren of intrekken. Dit heeft overigens geen gevolgen voor de lopende huurovereenkomst met een zittende huurder. De huurovereenkomst blijft in stand. Ten aanzien van bestaande situaties kan het college van burgemeester en wethouders dan besluiten tot inbeheername van de betreffende woonruimte (waarover later meer). Zo worden negatieve gevolgen voor de betreffende huurder voorkomen.¹⁸ Ook is het mogelijk dat het college gegevens van verhuurders of verhuurbemiddelaars openbaar maakt, indien ofwel een bestuurlijke boete aan hen is opgelegd voor het handelen in strijd met de algemene regels alsmede voor overtreding van het verbod om zonder verhuurvergunning een woon- of verblijfsruimte in gebruik te geven, ofwel een besluit tot beheerovername is genomen (art. 20 lid 1 Wgv). Dit vergt uiteraard een zorgvuldige afweging van het college. Een verhuurder krijgt vervolgens wel nog tien dagen de tijd om de openbaarmaking via een voorlopige voorziening tegen te houden (art. 20 lid 2 Wgv).

Tot slot krijgt het college de mogelijkheid tot inbeheername (hoofdstuk 5 Wgv). De inbeheername wordt door de wetgever omschreven als een *ultimum remedium* om de huurder te beschermen tegen ongewenst verhuurgedrag van een verhuurder die van bewezen slecht gedrag is en blijft. Ook dient de inbeheername te worden ingezet als de verhuurvergunning niet wordt verleend of wordt ingetrokken en de verblijfsruimte in gebruik is gegeven aan een huurder.

Onder beheer wordt verstaan: 1) het verhuren van een woon- of verblijfsruimte, 2) het innen van de huur en andere vergoedingen voor de woon- of verblijfsruimte, 3) 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 (art. 11 Wgv).

Het college zal tevens de huurprijs vaststellen 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 (art. 13 Wgv). Daarnaast zal de (door het college aangewezen) beheerder op kosten van de verhuurder noodzakelijke voorzieningen aanbrengen of aanpassingen doorvoeren (art. 14 Wgv). De kosten hiervan, alsmede een kostendekkende bijdrage voor de uitvoering van het beheer, worden verrekend met de geïnde huur (art. 15 Wgv).

De inbeheername is een tijdelijke maatregel en kan volgens art. 16 lid 1 Wgv worden beëindigd als aan drie voorwaarden wordt voldaan:

- 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;
- indien van toepassing, de noodzakelijke voorzieningen of aanpassingen zijn uitgevoerd;
- indien van toepassing, de resterende kosten voor de inbeheername en/of de aangebrachte noodzakelijke voorzieningen en uitgevoerde noodzakelijke aanpassingen zijn betaald door de verhuurder.

De maatregel tot inbeheername schuurt met het eigendomsrecht. De wetgever is echter van mening dat deze inmening met het eigendomsrecht gerechtvaardigd is, omdat de inbeheername als sanctie uitsluitend als *ultimum remedium* kan worden toegepast ter bescherming van de huurder. De maatregel is bovendien bij wet voorzien, noodzakelijk en geschikt in het algemeen belang en er is sprake van een *fair balance* tussen het nagestreefde doel en de belangen van de eigenaar,¹⁹ aldus de wetgever.

¹⁸ Kamerstukken II 2021/22, 36130, nr. 3, p. 39.

¹⁹ Kamerstukken II 2021/22, 36130, nr. 3, p. 46-47.

Conclusie

De Wgv brengt voor verhuurders en verhuurbemiddelaars van woon- en verblijfsruimte aan arbeidsmigranten de nodige veranderingen en administratieve rompslomp mee. Sinds het verschijnen van het vorige artikel over de huisvesting van arbeidsmigranten zijn er nog geen andere contractvormen die kunnen worden gebruikt voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Nog steeds is de huurovereenkomst van naar zijn aard korte duur ex art. 7:232 lid 2 BW het meest geschikt om te gebruiken voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Overigens schijnt het ministerie van Binnenlandse Zaken achter de schermen bezig te zijn met een speciaal doelgroepcontract voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Hoewel het vorige artikel over de huisvesting van arbeidsmigranten werd afgesloten met de aanbeveling om de bestaande doelgroepcontracten uit te breiden met de doelgroep arbeidsmigranten, gaan nu geruchten dat het doelgroepcontract op enig moment mogelijk dwingend wordt voorgeschreven voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Dat brengt natuurlijk weer andere nadelen voor verhuurders met zich mee, onder andere met betrekking tot de huur(prijs)bescherming. Of en in welke vorm dit doelgroepcontract er komt is uiteraard de vraag, dus dit artikel wordt wellicht (weer) vervolgd.

De Wgv brengt bestuursrechtelijk ook flink wat gevolgen teweeg. De gemeenteraad kan een verhuurvergunningplicht

invoeren voor de verhuur van verblijfsruimte aan arbeidsmigranten, waarna het college van burgemeester en wethouders er een flink handhavingspakket bij krijgt om malafide verhuurders aan te pakken. De praktijk zal moeten uitwijzen hoeveel gemeenteraden er daadwerkelijk voor zullen kiezen de verhuurvergunningplicht in te voeren, gezien de (administratieve) lasten die het met zich meebrengt. Niet elke gemeente zal daar de ruimte voor hebben, zeker gezien het feit dat op 1 januari 2024 de Omgevingswet in werking treedt en veel gemeenten hun handen daar al vol aan hebben. Dit neemt natuurlijk niet weg dat de gemeenten na inwerkingtreding van de Wgv ook reeds kunnen handhaven op overtreding van de algemene regels uit de Wgv. Verhuurders wordt aangeraden om goed in de gaten te houden of en wanneer een gemeenteraad besluit tot het instellen van een verhuurvergunning. Ten aanzien van bestaande situaties geldt namelijk een overgangstermijn van zes maanden om deze vergunning rond te krijgen (art. 24 Wgv).

Dit artikel is afgesloten op 10 mei 2023.

Over de auteurs

Mr. N.J. (Nicky) Loekemeijer

Advocaat te Haarlem bij Köster Advocaten.

Mr. C.C. (Claudia) van Meurs-Janssens

Advocaat te Haarlem bij Köster Advocaten en lid van de redactie van *HIP*.