

Consultatieverslag wetsvoorstel goed verhuurderschap

Naast de betrokkenheid van diverse partijen in de 'aanpak goed verhuurderschap' is bij de voorbereiding van dit wetsvoorstel samengewerkt met gemeenten en belangenorganisaties (waaronder de Woonbond, Aedes, Vastgoedbelang, VBO, Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed Nederland (IVBN), Vastgoed Management Nederland (VGM), Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen (NVM)) om hun standpunten en advies in te winnen.

Voorts is dit wetsvoorstel van 5 juli 2021 tot en met 1 september 2021 in openbare internetconsultatie gegeven.¹³⁸

In totaal zijn er 58 consultatiereacties binnengekomen.

Uit de reacties blijkt dat vrijwel alle partijen onderschrijven dat er een noodzaak bestaat tot dit wetsvoorstel om meer te kunnen doen ter bevordering van goed verhuurderschap en het tegengaan van malafide verhuurderschap. Tegelijkertijd valt op dat veel verschillende accenten gelegd worden met betrekking tot de precieze inrichting van het stelsel.

In het kader van de openbare internetconsultatie zijn ook de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), het College voor de Rechten van de Mens, het Adviescollege Toetsing Regeldruk (ATR) en de Autoriteit Persoonsgegevens (AP) schriftelijk om een advies gevraagd en is de Huurcommissie om een uitvoeringstoets gevraagd.

Naar aanleiding van de wijzigingen die in deze wet zijn doorgevoerd na de openbare internetconsultatie is nauw contact geweest met de Autoriteit woningcorporaties (Aw) over de vormgeving van het toezicht op corporaties. Daarnaast is de Aw om een formele uitvoeringstoets gevraagd.

De regering heeft alle consultatiereacties, argumenten en accenten gewogen en heeft het wetsvoorstel naar aanleiding hiervan op diverse punten aangepast. De reacties en aanpassingen worden in onderstaande paragrafen nader toegelicht.

1. Advies van de Adviescommissie Toetsing Regeldruk

Het Adviescollege Toetsing Regeldruk (ATR) heeft op 30 augustus haar advies uitgebracht. In algemene zin constateert het college dat de maatschappelijke noodzaak om gemeenten meer instrumenten te geven om misstanden op de huurmarkt aan te pakken niet ter discussie staat. Ten aanzien van het wetsvoorstel heeft het college adviezen opgesteld ten aanzien van nut en noodzaak, minder belastende alternatieven, werkbaarheid en de gevolgen voor de regeldruk. Deze adviezen en de manier waarop deze verwerkt zijn worden hieronder nader toegelicht.

1.1 Adviezen over nut en noodzaak

1. *Het college adviseert om de toelichting aan te vullen met een heldere kwalitatieve en kwantitatieve probleemanalyse van de aard en omvang van de (meervoudige) problematiek.*

Op basis van dit advies is de toelichting aangevuld met extra voorbeelden en bronnen. Dit draagt bij aan zowel de kwalitatieve als kwantitatieve probleemanalyse van dit wetsvoorstel. Tegelijkertijd moet opgemerkt worden dat geen landelijke cijfers worden bijgehouden over diverse zaken zoals overbewoning en achterstallig onderhoud.

Voor deze thema's is op basis van ervaringen uit onder meer de gemeentelijke praktijk een illustratie gegeven van de problematiek. Daar waar het wel mogelijk is gebleken om landelijke feiten en cijfers te gebruiken bij de probleemanalyse, is dit gedaan. Een voorbeeld hiervan is het aantal verhuringen in de gereguleerde sector waarbij een prijs overeen is gekomen die boven het WWS-maximum ligt.

2. *Algemene regels: het college adviseert om de effectiviteit van algemene regels over werkwijzen en gedragsregels voor verhuurders en verhuurbemiddelaars te voorzien van een nadere onderbouwing. Daarbij adviseert het college om (1) de hoofdlijnen van de algemene regels te schetsen, (2) te*

onderbouwen hoe de algemene regels aangrijpen op de verschillende problemen over malafide verhuur, en nader toe te lichten hoe effectieve handhaving plaats zal vinden.

Naar aanleiding van dit advies en op basis van het besluit om de algemene regels landelijk in te stellen is hoofdstuk 4.1 over de algemene regels voor goed verhuurderschap herschreven. Hierbij is in detail ingegaan op de inhoud van algemene regels, evenals de gedachte achter het invoeren van deze algemene regels en de onderbouwing hiervan. Ook is nader toegelicht hoe de effectieve handhaving van de algemene regels eruit komt te zien, zowel in het hoofdstuk over de algemene regels als in het specifieke hoofdstuk over handhaving en toezicht.

- 3. Verhuurvergunning: het college adviseert de meerwaarde van het vergunningstelsel ten opzichte van landelijk geüniformeerde algemene regels inzichtelijk te maken en af te zien van het stelsel indien die meerwaarde niet kan worden vastgesteld.*

De regering is overtuigd van het nut en de noodzaak van de verhuur- vergunning, in aanvulling op het stelsel van algemene regels die een (basis)norm voor goed verhuurderschap introduceren. Naar aanleiding van dit advies is het hoofdstuk over de verhuurvergunning dan ook herschreven, waarbij onder meer op dit punt een nadere onderbouwing is gegeven langs de volgende lijnen. Naar verwachting zal het grootste deel van de verhuurders, al dan niet na bestuursrechtelijke handhaving, het gedrag op basis van deze regels aanpassen naar het gewenste gedrag volgens, in overeenstemming met deze norm. Echter zal er altijd een kleine groep verhuurders zijn die ondanks de algemene regels van bewezen en voortdurend slecht gedrag is en blijft. Uit de praktijk blijkt dat dergelijke malafide verhuurders vaak actief zijn in bepaalde wijken en gebieden waar zij misbruik maken van de sociaaleconomisch kwetsbare positie van huurders die hier wonen. Dit uit zich zichtbaar en onzichtbaar door zaken als excessieve huurprijzen, verloedering, achterstallig onderhoud, een hoge verkameringsgraad, overbewoning, discriminatie en intimidatie, grote verhuisbereidheid onder bewoners en lage binding met de buurt. Dergelijk ongewenst gedrag kan naast de negatieve effecten voor huurders leiden tot een aantasting van de leefbaarheid. Het doel is dan ook om dit te voorkomen en tegen te gaan. Daarvoor is het noodzakelijk dat gemeenten, in aanvulling op de algemene regels, in gebieden waar dit aan de orde is een verbod in kunnen voeren voor de reguliere verhuur van woonruimte zonder verhuurvergunning. Hierdoor wordt het in de gebieden waar dit nodig is mogelijk om voorafgaand aan een verhuring strengere regels te stellen aan een verhuurder en kunnen ook negatieve effecten voor huurders en de leefbaarheid in een vroeg(er) stadium voorkomen worden. Daarnaast kan een gemeente met dit instrument in het uiterste geval een verhuurder die van bewezen en voortdurend slecht gedrag is en het gedrag niet wenst aan te passen aan de norm uit het gebied weren door middel van weigering of intrekking van de vergunning.

1.2 Advies over minder belastende alternatieven

Het college adviseert nader te onderbouwen waarom niet is gekozen voor aanpassing van het huidige wettelijke instrumentarium om de in het voorstel genoemde maatregelen mogelijk te maken.

Dit advies is verwerkt door in hoofdstuk drie een nadere toelichting te geven op bestaande (on)mogelijkheden, de noodzaak van het instrumentarium en de onderzochte alternatieven.

1.3 Advies over werkbaarheid

Algemene regels: Het college adviseert in de toelichting de algemene regels inzake werkwijzen en gedragsregels voor verhuurders en verhuur- bemiddelaars op hoofdlijnen te schetsen zodat de werkbaarheid van deze regels al bij onderhavig wetsvoorstel kan worden vastgesteld.

Naar aanleiding van dit advies en op basis van het besluit om de algemene regels landelijk in te stellen is hoofdstuk 4.1 over de algemene regels voor goed verhuurderschap herschreven. Hierbij is in detail ingegaan op de inhoud van algemene regels, evenals de gedachte achter het invoeren van deze algemene regels en de onderbouwing hiervan.

Hierdoor kan de werkbaarheid van de algemene regels al bij onderhavig wetsvoorstel vastgesteld worden.

1.4 Adviezen over de gevolgen voor regeldruk

- 1. Het college adviseert om de regeldrukberekening voor de algemene regels inzake werkwijze en gedragsregels voor verhuurders en bemiddelaars aan te passen c.q. aan te vullen nadat in de toelichting op hoofdlijnen kenbaar is gemaakt wat de algemene regels in gaan houden.*

Dit advies is verwerkt door de berekening van de regeldrukeffecten aan te passen op basis van de inhoudelijke wijzigingen die zijn doorgevoerd en de nadere uitwerking van de algemene regels die heeft plaatsgevonden. Opgemerkt zij dat ook voor de algemene maatregel van bestuur waarin de algemene regels daadwerkelijk vastgelegd gaan worden een regeldrukanalyse uitgevoerd zal worden.

- 2. Het college adviseert om de regeldrukberekening voor de verhuurvergunning aan te passen c.q. aan te vullen nadat in de toelichting op hoofdlijnen kenbaar is gemaakt wat de vergunningsvoorwaarden in gaan houden.*

De regering merkt op dat het oorspronkelijke wetsvoorstel al inzichtelijk maakte welke voorwaarden aan de vergunning verbonden kunnen worden. Evenwel is de onderbouwing en vormgeving van de verhuurvergunning op basis van dit advies en de andere consultatiereacties aangepast en nader vormgegeven. Dit leidt evenwel niet tot veranderende regeldruk dan wel wijzigingen in de regeldrukberekening.

Het eindoordeel van het college is om het wetsvoorstel niet in te dienen, tenzij rekening is gehouden met de bovenstaande adviespunten. De regering heeft deze punten ter harte genomen, het wetsvoorstel dienovereenkomstig aangepast (zie bovenstaande toelichting) en besloten om het wetsvoorstel na het doorvoeren van deze aanpassingen in te dienen. Het erkent hierbij dat het wetsvoorstel regeldrukeffecten voor verhuurders met zich mee zal brengen en merkt op dat deze regeldrukeffecten gerechtvaardigd zijn gezien de maatschappelijke problematiek die de wet adresseert en het brede maatschappelijke draagvlak om tot dit wetsvoorstel te komen.

2. Advies van het College voor de Rechten van de Mens

Het College voor de Rechten van de Mens heeft op 31 augustus 2021 haar advies uitgebracht. In haar advies stelt het College dat het ziet dat in het wetsvoorstel een wettelijke basis gecreëerd wordt voor gemeentelijke maatregelen die kunnen bijdragen aan een verdere en verbeterde verwezenlijking van verschillende onderdelen van het recht op adequate huisvesting. Concreet doet het College de volgende adviezen ter verbetering van het wetsvoorstel:

- 1. Bezie of het, als onderdeel van de werkwijze ter voorkoming van discriminatie die gemeentebesturen aan hen kunnen opleggen, mogelijk is verhuurders te verplichten dan wel aan te sporen tot een verruiming van het aanbod van woonruimte die geschikt is voor mensen met een beperking, om zo te komen tot gelijke toegang tot de huurmarkt voor iedereen.*

De regering heeft begrip voor dit advies, maar merkt evenwel op dat dit wetsvoorstel ziet op het gedrag van de verhuurder in relatie tot de huurder. Om deze reden is dit advies niet overgenomen. Wel zij benadrukt dat de regering zich op andere manieren inzet om te komen tot een verruiming van het aanbod van woonruimte voor mensen met een beperking.

- 2. Neem in de memorie van toelichting een breder palet aan voorbeelden van ongeoorloofd onderscheid op, om duidelijk te maken dat het wetsvoorstel niet alleen ziet op het tegengaan van discriminatie op grond van ras of afkomst.*

Dit advies is als zodanig overgenomen door in diverse hoofdstukken van deze toelichting een breder palet aan voorbeelden van ongeoorloofd onderscheid op te nemen.

- 3. Zorg dat gemeenten een meer dwingende plicht krijgen, dan wel op andere wijze sterk gestimuleerd worden, om aan verhuurders en bemiddelaars een werkwijze op te leggen die ziet op het tegengaan van discriminatie.*

Mede naar aanleiding van dit advies is het wetsvoorstel ingrijpend gewijzigd. De algemene regels worden nu landelijk ingevoerd, waardoor zij in iedere gemeente en voor iedere verhuurder en verhuurbemiddelaar gaan gelden. Onderdeel van deze algemene regels is onder meer de verplichting dat zowel verhuurders al verhuurbemiddelaars tijdens alle verhuurfases een helder en transparant selectieproces moeten hanteren, waarbij zij verplicht gebruik maken van objectieve en niet-discriminerende selectiecriteria en de keuze voor de uiteindelijke huurder motiveren en mededelen aan de afgewezen kandidaat-huurders.

4. *Verduidelijk de rol van de centrale overheid, in het bijzonder voor wat betreft de mogelijkheden in te grijpen als gemeenten er niet in slagen discriminatie tegen te gaan.*

Dit wetsvoorstel introduceert een landelijke (basis)norm voor goed verhuurderschap die in iedere gemeente en voor iedere verhuurder en verhuurbemiddelaar gaat gelden. Daarom is het niet meer aan gemeenten om de algemene regels wel of juist niet in te stellen.

Daarnaast wordt de handhaving van deze algemene regels wettelijk belegd bij gemeenten en werkt het kabinet op landelijk niveau aan de aanstelling van de Nationaal Coördinator tegen Discriminatie en Racisme.

5. *Zorg voor voldoende kennis over het verbod van discriminatie en het recht op gelijke behandeling bij degenen die verantwoordelijk zijn voor de handhaving van de werkwijze. Onderzoek in dit verband de rol die antidiscriminatievoorzieningen, die nu al fungeren en bekendheid genieten als meldpunt voor discriminatiekwesaties, hierbij zouden kunnen vervullen.*

De regering neemt dit advies mee bij de verdere uitwerking en implementatie van dit wetsvoorstel.

3. Advies van de Autoriteit Persoonsgegevens

Op 21 oktober 2021 heeft de Autoriteit Persoonsgegevens (AP) haar advies uitgebracht. Hierin heeft het een aantal opmerkingen geplaatst en geadviseerd hier rekening mee te houden. Deze opmerkingen en de manier waarop deze verwerkt zijn worden hieronder nader toegelicht.

1. *De AP adviseert om de begrippen «kwetsbare personen» en «behoud van de leefbaarheid» nader te specificeren.*

De AP constateert dat doordat er geen duidelijke afbakening van deze begrippen is, het risico bestaat dat gemeenten hun bevoegdheid, en daarmee ook het bijbehorende instrumentarium, te ruim gaan toepassen, wat dan eveneens leidt tot een ruimere gegevensverwerking dan noodzakelijk. De regering heeft, mede naar aanleiding van dit advies, de toepasbaarheid en afbakening van deze begrippen heroverwogen om zodoende dit risico te minimaliseren. Op basis hiervan is besloten het begrip «kwetsbare personen» als grondslag te schrappen. Het begrip «behoud van de leefbaarheid» is behouden gebleven, omdat dit aansluit bij andere wet- en regelgeving op het gebied van wonen waardoor het ook in de praktijk en op basis van nationale en Europese jurisprudentie voldoende afgebakend is.

2. *De AP adviseert om de noodzaak voor het verwerken van persoonsgegevens in het kader van discriminatie anders dan op grond van etnische afkomst te onderbouwen in de persoonsgegevensparagraaf van de toelichting.*

De regering heeft dit advies overgenomen. Hierbij is aandacht besteed aan het feit dat bij het gemeentelijke meldpunt mogelijk bijzondere persoonsgegevens verwerkt worden in het geval een melding wordt gedaan die verband houdt met discriminatie. De verwerking hiervan is in dergelijke gevallen gerechtvaardigd op grond van artikel 9, tweede lid, onder g, van de AVG. Daarnaast is benadrukt dat gemeenten in het kader van dataminimalisatie slechts de grond op basis waarvan discriminatie gemeld wordt mogen verwerken.

3. *De AP adviseert om [in het geval van openbaarmaking] de waarborgen en beperkingen ter bescherming van de persoonlijke levenssfeer uit artikel 10 van de Wet openbaarheid van bestuur zo veel mogelijk eveneens op te nemen in het concept en eventuele verschillen zorgvuldig te motiveren.*

De regering heeft dit advies overgenomen. Hierbij is onderbouwd dat 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 10, tweede lid, onderdeel e, van de Wet openbaarheid van bestuur. Ook vindt geen openbaarmaking plaats indien het belang van de openbaarmaking naar het oordeel van burgemeester en wethouders niet opweegt tegen de belangen, bedoeld in artikel 10, tweede lid, onderdeel c of d, van de Wet openbaarheid van bestuur.¹³⁹

4. *De AP adviseert om de naam van de natuurlijke persoon achter een verhuurbedrijf niet openbaar te maken, dan wel de evenredigheid en de noodzaak daarvan in de persoonsgegevensparagraaf van de toelichting te onderbouwen.*

De regering heeft dit advies overgenomen door in de toelichting nader te onderbouwen waarom het openbaar maken van de naam van de natuurlijke persoon achter een verhuurbedrijf evenredig en noodzakelijk is.

5. *De AP adviseert om de benodigde afwegingen over de gegevensverwerkingen die in dit kader zijn gemaakt [meldpunt en handhaving, red.] op te nemen in de persoonsgegevensparagraaf van de toelichting en daarbij te onderbouwen welke uitzonderingsgrond(en) op het verwerkingsverbod van bijzondere persoonsgegevens van toepassing is of zijn.*

De regering heeft dit advies verwerkt door in deze toelichting nader te onderbouwen dat de gemeente bij het meldpunt en in de handhaving gewone persoonsgegevens en mogelijk ook bijzondere persoonsgegevens verwerkt. Hierbij is ook aandacht besteed aan de grondslagen hiervan in de AVG.

6. *De AP adviseert om in de toelichting te onderbouwen of er in dit kader sprake is van het verwerken van strafrechtelijke persoonsgegevens als bedoeld in de AVG en welke passende waarborgen er in dat geval worden geboden.*

De regering heeft dit advies overgenomen door de toelichting op dit punt te verduidelijken.

7. *De AP adviseert om de bewaartermijnen voor de verwerkingen door het meldpunt en de gemeente (eventueel in de vorm van een maximum) in het concept vast te leggen en te onderbouwen in de toelichting, dan wel aan te geven waarom precisering niet mogelijk of wenselijk is.*

Dit advies is verwerkt door nader toe te lichten waarom er niet voor een bewaartermijn is gekozen. Hierbij is aandacht besteed aan het feit dat in het geval van een melding en eventuele handhaving niet op voorhand duidelijk is hoelang het duurt voordat het een en ander afgerond is en hoelang de gegevens dus nodig zijn. Voorts is verduidelijkt dat gemeenten op basis van de AVG de gegevens moeten verwijderen zodra een melding is afgerond en de gegevens niet meer nodig zijn.

4. Advies van en uitvoeringstoets door de Huurcommissie

De Huurcommissie stelt in haar uitvoeringstoets vast dat het wetsvoorstel tot meer verzoeken zal leiden als bedoeld in artikel 5, tweede lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte. Ook constateert de Huurcommissie dat dit wetsvoorstel tot een afname van verzoeken als bedoeld in artikel 7:249 (toetsing van de aanvangshuurprijs) en 254 (huurprijsverlaging op grond van punten) van het Burgerlijk Wetboek kan leiden. De Huurcommissie wenst deze mogelijke effecten te betrekken bij de offerte voor 2023. De regering beaamt dat deze effecten zouden kunnen optreden als gevolg van dit wetsvoorstel. Evenwel staat niet vast dat deze zich ook daadwerkelijk zullen materialiseren, bijvoorbeeld omdat gemeenten ervoor kunnen kiezen om zelf een puntentelling uit te voeren volgens, in overeenstemming met het meest actuele beleidsboek van de Huurcommissie. De regering zal de effecten in de praktijk dan ook scherp in de gaten houden en op basis daarvan in samenspraak met de Huurcommissie op basis van de al bestaande samenwerkingsafspraken bezien welke gevolgen dit heeft voor de financiering van de Huurcommissie. Tot slot heeft de Huurcommissie enkele meer wetstechnische adviezen gegeven. Zo heeft het aandacht gevraagd voor de definitie van verhuurder, die beter aan zou kunnen sluiten op de definitie als bedoeld in het Burgerlijk Wetboek. Dit is aangepast. Daarnaast heeft het aandacht gevraagd voor de verhouding tussen het privaat- en bestuursrecht. Dit is in deze toelichting nader toegelicht.

5. Advies van en uitvoeringstoets door de Autoriteit woningcorporaties

De Autoriteit woningcorporaties (Aw) stelt dat het gezien de aandacht voor goed verhuurderschap op de woningmarkt het zich goed kan voorstellen dat de regering dit wetsvoorstel nodig acht voor de verhuurders niet zijnde toegelaten instellingen. Met inachtneming dat dit wetsvoorstel gericht is op alle soorten verhuurders, ziet de Aw evenwel specifiek voor toegelaten instellingen geen toegevoegde waarde. De regering deelt dit standpunt niet. Hoewel corporaties in de regel goede verhuurders zijn, dienen ook zij zich aan de landelijke basisnorm voor goed verhuurderschap te houden – deze geldt immers voor alle verhuurders en niemand hoort zich hieraan te kunnen onttrekken. Voor de uitwerking van de algemene regels heeft de Aw verzocht om hierin – indien de regering zou besluiten deze van toepassing te verklaren op de corporaties – niet specifiek op te nemen dat corporaties een werkwijze moeten opstellen, maar dat de toezichthouder kan oordelen of de documenten met een soortgelijk beoogd doel en soortgelijke strekking (zoals bijvoorbeeld een governance code) in lijn zijn met op wetsniveau vastgelegde uitgangspunten. Aan dit verzoek is gehoor gegeven.

Daarnaast stelt de Aw dat het bestaande (principle-based) toezicht op toegelaten instellingen reeds voldoende instrumenten heeft om de beoogde doelen te realiseren. De regering beaamt dit en heeft in deze toelichting – op advies van de Aw – nader toegelicht dat het toezicht en de handhaving van de algemene regels ten aanzien van toegelaten instellingen is belegd bij de Autoriteit woningcorporaties (Aw), die op grond van artikel 61 van de Woningwet toezicht houdt op de governance van de toegelaten instellingen en hierin reeds goed verhuurderschap meeneemt.¹⁴⁰ Ook merkt de Aw op dat het, in het geval van een beheerovername door een gemeente, graag ziet dat het voeren van het beheer over een in beheer genomen pand niet eenzijdig door de gemeente opgedragen kan worden aan een corporatie. Dit zou in goed overleg moeten geschieden. De regering merkt op dat dit al het uitgangspunt van het wetsvoorstel was, hetgeen in deze toelichting is verduidelijkt. Tot slot heeft de Aw enkele aanbevelingen van wetstechnische aard gedaan. Deze zijn zoveel als mogelijk overgenomen.

6. Advies van de Vereniging Nederlandse Gemeenten

De VNG heeft op 3 september 2021 haar advies uitgebracht. Dit advies vraagt aandacht voor vijf centrale punten. Deze punten en de manier waarop deze zijn verwerkt worden hieronder nader toegelicht.

1. *De VNG heeft grote bezwaren tegen de beperking van het werkingsgebied van het wetsvoorstel tot de gereguleerde huursector. Naar hun mening dient de gehele sector gevrijwaard te worden van malafide praktijken.*

Het werkingsgebied van het wetsvoorstel is niet beperkt tot de gereguleerde sector maar richt zich op de gehele sector. De regering is het namelijk met de VNG eens dat de gehele sector gevrijwaard moet worden van malafide praktijken. Om de reikwijdte van het wetsvoorstel te verduidelijken is de toelichting op dit punt aangevuld.

2. *De VNG is voorstander van een grotere rol en sterkere positie voor de huurcommissies bij het vaststellen van huurprijzen.*

De regering heeft begrip voor dit advies, maar merkt evenwel op dat dit wetsvoorstel ziet op het gedrag van de verhuurder in relatie tot de huurder. Om deze reden regelt dit wetsvoorstel als zodanig geen nieuwe of extra zaken ten aanzien van de rol en positie van de Huurcommissie.

3. *De VNG vraagt waarom gekozen is voor een aparte wet. Het lijkt hen overzichtelijker dat alles wat betrekking heeft op woningtoewijzing een plek krijgt in de Huisvestingswet 2014. Dat geldt bijvoorbeeld ook voor de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek.*

De focus van dit wetsvoorstel ligt op het gedrag van de verhuurder en verhuurbemiddelaar. Omdat er thematisch gezien geen bestaande wet is waar dit wetsvoorstel bij aansluit en omdat de grondslagen van wetgeving op het gebied van de woningmarkt niet altijd gelijklopend zijn, is gekozen voor de introductie van een afzonderlijke wet.

4. De VNG vraagt aandacht voor de wetstekst, die zeer technisch is.

De regering beaamt dat wetgeving zo duidelijk en begrijpelijk mogelijk moet zijn. Om deze reden zijn de wetsteksten waar mogelijk vereenvoudigd en verduidelijkt.

5. De VNG heeft zorgen over de praktische uitvoerbaarheid, de kosten voor gemeenten en vindt een artikel 2-onderzoek op grond van de Financiële-verhoudingswet noodzakelijk.

Dit wetsvoorstel kan financiële gevolgen hebben voor gemeenten, zeker nu de algemene regels landelijk ingevoerd worden. Daarom is een nieuwe paragraaf aan de toelichting toegevoegd over de financiële gevolgen voor gemeenten en zal in samenwerking met de VNG en gemeenten een artikel 2-onderzoek uitgevoerd gaan worden.

7. Advies van andere partijen

De reacties en adviezen van andere dan bovengenoemde partijen zijn in dit hoofdstuk thematisch omschreven. Hierbij is ook toegelicht hoe de reacties verwerkt zijn.

7.1. Definitie van een huurder, een verhuurder en een verhuurbemiddelaar

Meerdere partijen hebben in hun reacties aandacht gevraagd voor de in dit wetsvoorstel gehanteerde definities. Ten aanzien van de definitie van «huurder» vroegen diverse partijen (NVM, Vastgoedpro, de Nederlandse Orde van Advocaten (NOVA) en een anonieme reactie) zich af waarom dit begrip apart is gedefinieerd en waarom niet is aangesloten bij de gangbare definitie uit het Burgerlijk Wetboek. Hetzelfde geldt voor de definitie van verhuurders, waar ook meerdere reacties (gemeente Bodegraven-Reeuwijk, een particuliere verhuurders, NVM, Vastgoedpro en een van de respondenten) vraagtekens zetten bij een aparte definitie in dit wetsvoorstel. Ook voor wat betreft de definitie van een verhuurbemiddelaar is geopperd (door een particuliere verhuurder) om aan te sluiten bij de definitie in het Burgerlijk Wetboek. Na overweging van deze reacties is besloten de definities van «huurder» en «verhuurder» uit het wetsvoorstel te schrappen en aan te sluiten bij de gangbare definities zoals vastgelegd in het Burgerlijk Wetboek. De definitie van «verhuurbemiddelaar» is behouden; wel is aangevuld dat dit een lastgever is, bedoeld in artikel 414 lid 1 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, die namens de verhuurder handelingen verricht om een overeenkomst van huur van een woon- of verblijfsruimte tot stand te brengen.

7.2 Algemene regels

De reacties over de algemene regels zagen enerzijds op de inrichting van de systematiek als zodanig en anderzijds op de inhoud van de algemene regels. Ten aanzien van de algemene systematiek hebben meerdere partijen (VNG, Radar, het College voor de Rechten van de Mens, G4+ en een anonieme reactie) allereerst geadviseerd de algemene regels landelijk in te stellen. Dit zou immers waarborgen dat de algemene regels, bijvoorbeeld over het voorkomen en tegengaan van discriminatie, in iedere gemeente gelden. De regering volgt dit advies en heeft het wetsvoorstel dienovereenkomstig aangepast. Omdat de handhaving bij gemeenten wordt belegd wordt in samenwerking met de VNG en gemeenten een artikel 2-onderzoek op basis van de Financiële- verhoudingswet uitgevoerd. Ten tweede hebben NVM en Vastgoedpro ingebracht dat de algemene regels voor verhuurders niet 1-op-1 van toepassing moeten zijn voor verhuurbemiddelaars, maar dat er sprake zou moeten zijn van aparte regels voor enerzijds verhuurders en anderzijds verhuurbemiddelaars. Ook dit advies volgt de regering op. Dit is in deze toelichting nader toegelicht en zal meegenomen worden bij de uitwerking van de algemene maatregelen van bestuur die de algemene regels in detail zal vastleggen. Met betrekking tot de inhoud van de algemene regels zijn diverse suggesties gedaan. Zo heeft de G4+ gevraagd om zo breed mogelijke algemene regels waarin in ieder geval ook de huurprijzen (dit werd ook ingebracht door de gemeente Schiedam) en het schriftelijk vastleggen van de huurovereenkomst (ook ingebracht door de Landelijke Studentenvakbond (LSVb)) worden opgenomen. Dit advies is deels overgenomen: de huurprijzen blijven in de vergunningsvoorwaarden (zodat geen algehele bypass op het Burgerlijk Wetboek wordt gecreëerd, zie ook de

nadere toelichting in hoofdstuk 4.2.3.2) terwijl het schriftelijkheidsvereiste wel is opgenomen in de algemene regels.

Daarnaast zijn ook diverse suggesties gedaan voor de inrichting van de algemene regels om discriminatie te voorkomen en tegen te gaan, onder meer door het College voor de Rechten van de Mens en Radar.

Voorbeelden van dergelijke suggesties zijn een transparant selectieproces, het hanteren van objectieve selectiecriteria en een motiveringsplicht. Deze suggesties zijn overgenomen.

7.3 Meldpunt

Over het meldpunt vroegen verschillende reacties, bijvoorbeeld van een particuliere verhuurder, of naast huurders en woningzoekenden ook anderen zoals buurtbewoners terecht kunnen bij het meldpunt. Dit is inderdaad het geval en de toelichting is op dit punt aangevuld.

7.4 Verhuurvergunning

Met betrekking tot de verhuurvergunning zagen de reacties met name op de inrichting van het stelsel. Zo vroegen meerdere partijen (gemeente Schiedam, Huurteams Nijmegen, G4+, NVM, Vastgoedpro) aandacht voor de persoonsgebonden vormgeving van de vergunningplicht en de vraag of intrekking, weigering en handhaving dan ook nog per pand zou kunnen geschieden. Om dit te verduidelijken is in de toelichting (zie hoofdstuk 4.4) nader onderbouwd dat de vergunning persoonsgebonden is, waarbij het voor de gemeente mogelijk is om ofwel per pand in te grijpen (als er iets «mis» is met het pand) ofwel bij het hele bezit (als er iets «mis» is met de verhuurder). Vastgoedbelang stelt dat een generieke vergunning voor alle verhuurders niet effectief is en raadt aan om te kijken naar zelfregulering op basis van gedragscodes. De regering is op dit punt een andere mening toegedaan en merkt op dat uit de aanpak goed verhuurderschap is gebleken dat zelfregulering niet tot de gewenste resultaten heeft geleid. De gemeente Schiedam deed de suggestie om de vergunning niet gebiedsgericht vorm te geven, maar alleen van toepassing te verklaren op verhuurders die eerder ongewenst gedrag hebben vertoond. De regering merkt op dat uit de aanpak goed verhuurderschap de expliciete wens van gemeenten is gekomen voor een gebiedsgerichte aanpak. Dit past daarnaast binnen de mogelijkheden van de Dienstenrichtlijn en boven is de voorgestelde vormgeving van de gemeente Schiedam juridisch niet mogelijk en onwenselijk, omdat een vergunning geen bestraffende sanctie kan zijn. In het verlengde hiervan vroeg de G4+ om mogelijkheden voor ontheffing en vrijstelling van de vergunningplicht. Hoewel de regering dit begrijpt vanuit het perspectief van administratieve lasten is het van mening dat een ontheffing of vrijstelling ertoe zou leiden dat het gedrag van de betreffende verhuurder in een sociaaleconomisch kwetsbaar gebied niet aan regels wordt verbonden. Omdat dit haaks staat op het doel van dit wetsvoorstel en omdat dit tot willekeur zou kunnen leiden is het wetsvoorstel op dit punt niet aangepast. IVBN en VGM Nederland benadrukten dat het wetsvoorstel niet moet leiden tot uiteenlopende regelgeving op lokaal niveau, omdat dit onwerkbaar zou worden voor verhuurders die in meerdere gemeenten of zelfs landelijk actief zijn. De regering is het hier mee eens. Om deze reden zijn de vergunningsvoorwaarden die gemeenten aan een verhuurvergunning kunnen verbinden in dit wetsvoorstel geüniformeerd en is het niet mogelijk voor gemeenten om andere voorwaarden aan de vergunning te verbinden. Tot slot opperde de Federatie Huurders Commerciële Sector (Federatie HCS) om het college van burgemeester en wethouders te verplichten de verhuur- verordening af te stemmen met gemeenten in de regio. Deze suggestie is overgenomen en aan het wetsvoorstel toegevoegd.

7.5 Beheerovername

Een aantal reacties (Stichting Fair Huur, anonieme reactie) stelden dat het te makkelijk is gemaakt om tot beheerovername over te gaan. De regering begrijpt deze zorg en heeft juist om deze reden ervoor gekozen de beheerovername zo vorm te geven dat deze slechts als *ultimum remedium* ingezet kan worden. Dit houdt onder meer in dat het niet mogelijk is om bij een eerste

overtreding direct tot overname van het beheer te besluiten. Dit is pas mogelijk als een verhuurder willens en wetens, dus na eerdere gedragsherstellende en punitieve sancties, het gedrag niet wenst aan te passen naar de norm. Bovendien is de verwachting dat gemeenten, ook vanwege het werk dat het van hen vraagt, terughoudend om zullen gaan met de inzet van dit middel en dit alleen zullen inzetten in situaties waarin geen alternatieven meer voor handen zijn. De gemeente Schiedam heeft aandacht gevraagd voor het doorrekenen van de kosten van de beheerovername aan de verhuurder om op die manier voordeel voor de pandeigenaar te voorkomen. In het verlengde hiervan heeft de G4+ ingebracht dat het onwenselijk is dat de eigenaar van een in beheer genomen pand recht blijft houden op inkomsten uit de huurpenningen. Hierdoor zou een eigenaar geen prikkel hebben om te stoppen met zijn gedrag of om de woning op te knappen. De regering deelt dit standpunt niet en is van mening dat dit voorstel een niet te rechtvaardigen inbreuk maakt op het eigendomsrecht. Daarnaast merkt het op dat gemeenten de kosten voor het beheer en de kosten voor het eventueel noodzakelijke onderhoud van de woning door mogen berekenen aan de verhuurder, waardoor in de praktijk geen sprake zal zijn van een ontbrekende prikkel voor verhuurders om hun gedrag te beteren. Tot slot bracht Huurteams Nijmegen in dat ook de beheerder een goede verhuurder moet zijn. De regering is het hier mee eens en heeft het wetsvoorstel op dit punt aangevuld.

7.6 Verhouding met huurrecht zoals vastgelegd in het Burgerlijk Wetboek

Diverse reacties, bijvoorbeeld van de Woonbron, de Federatie HCS en de Woonbond, opperen om de algehele systematiek van huurprijzen in de gereguleerde sector zoals vastgelegd in het Burgerlijk Wetboek te wijzigen, bijvoorbeeld door de termijn van zes maanden te schrappen, door de gereguleerde sector op te hogen naar 300 WWS-punten of door de vrije sector ook onder het bereik van dit wetsvoorstel te laten vallen. Echter schieten dergelijke aanpassingen het doel van dit wetsvoorstel voorbij omdat dit grote systeemwijzigingen betreft. Evenwel is het wetsvoorstel wel zo vormgegeven dat de reikwijdte als het ware «meegroeit» op het moment dat de gereguleerde sector uitgebreid wordt.

7.7 Positie van toegelaten instellingen

In zijn algemeenheid zijn toegelaten instellingen (Aedes, Woonbron) en partijen die betrokken zijn bij of advies geven aan toegelaten instellingen (AKD, Vereniging van toezichthouders in woningcorporaties, Huisvestingsadvocaten) positief over dit wetsvoorstel, omdat er grote behoefte is aan het aanpakken van malafide verhuurders. Waar het de reikwijdte van het voorstel betreft wordt ook steun uitgesproken voor de uitzondering die voor toegelaten instellingen gemaakt is op de vergunningplicht.

Daarentegen spreken deze partijen uit dat toegelaten instellingen ook uitgezonderd zouden moeten worden van de algemene regels voor goed verhuurderschap. De redenen hiervoor zijn dat toegelaten instellingen volgens de Woningwet en de governance code woningcorporaties 2020 al transparant beleid voeren dat gericht is op goed verhuurderschap en het risico op dubbeling van toezicht door gemeenten en de Aw. De regering heeft besloten om tegemoet te komen aan deze bezwaren door een werkbare middenweg te vinden waarbij de algemene regels als zodanig ook van toepassing worden verklaard op toegelaten instellingen – ook zij hebben zich immers aan de regels voor goed verhuurderschap te houden – waarbij de handhaving en het toezicht hierop ongewijzigd wordt en bij de Aw blijft. Op deze manier wordt dubbel toezicht voorkomen.

7.8 Toezicht en handhaving

Uit twee reacties, die van Huurteams Nijmegen en Radar, bleek dat uit het wetsvoorstel onvoldoende duidelijk was dat een gemeente niet alleen op basis van signalen die binnenkomen bij het meldpunt over mogen gaan tot toezicht en handhaving. Dit mag ook zonder signalen, bijvoorbeeld op grond van risicogerichte handhaving. Dit is in de toelichting verduidelijkt. Waar het de terugkijktermijn van vier jaar betreft bestond, volgens de reactie van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk, onduidelijkheid of dit ertoe leidt dat er pas na vier jaar handhavend

opgetreden kan worden. Dit is niet het geval: direct na de vergunningverlening kan gehandhaafd worden, echter kan de terugkijkperiode van vier jaar voor de algemene regels niet verder teruggaan dan de inwerkingtreding van dit wetsvoorstel (daarvoor bestonden deze regels niet) en voor de vergunningsvoorwaarden niet verder teruggaan dan het moment waarop de gemeentelijke verhuurverordening van kracht wordt. Dit is in de toelichting verduidelijkt. Over de openbaarmaking van gegevens van verhuurders bracht LTO Nederland in dat dit alleen gerechtvaardigd is als een verhuurder het leven niet wil beteren. De regering beaamt dit en heeft om deze reden ervoor gekozen dat openbaarmaking pas kan vanaf het opleggen van een bestuurlijke boete – een verhuurder moet immers eerst de kans krijgen om het gedrag aan te passen naar de norm en openbaarmaking kan dus niet bij het opleggen van herstelsancties. In dit kader stelde Stichting WOON dat de openbaarmaking zowel voor de natuurlijke persoon als voor rechtspersonen zou moeten gelden. Het wetsvoorstel voorziet hier inderdaad in. Tot slot vraagt de G4+ om de mogelijkheid om hogere boetes op te leggen. De regering heeft hier deels gehoor aan gegeven door de boetes op een overtreding van de algemene regels en een overtreding van de vergunningsvoorwaarden gelijk te trekken en vast te stellen op ten hoogste de vierde categorie. Bij recidive is het mogelijk een boete op te leggen van ten hoogste de vijfde categorie.

7.9 Overgangsrecht

Ten aanzien van het overgangsrecht merkten de gemeente Schiedam en de Nederlandse Orde van Advocaten terecht op dat het overgangsrecht dusdanig vormgegeven moet worden dat alleen de onderdelen van Algemene plaatselijke verordeningen die voorzien in onder andere een verhuurvergunning moeten vervallen, en niet de Algemene plaatselijke verordening in zijn geheel. Deze omissie is hersteld. Daarnaast is naar aanleiding van een aantal reacties (bijvoorbeeld van de gemeenten Schiedam en Moerdijk) een overgangstermijn van zes maanden geïntroduceerd voor verhuurders die al voor de inwerkingtreding van een gemeentelijk verbod om zonder verhuurvergunning te verhuren een woon- of verblijfsruimte verhuurden.

7.10 Ondermijnende criminaliteit en crimineel gebruik van vastgoed

Onder meer de gemeente Schiedam en VGM Nederland hebben ingebracht dat zij graag zouden zien dat het voorliggende wetsvoorstel uitgebreid wordt met regels op het gebied van ondermijning en crimineel gebruik van vastgoed. Zoals al in de toelichting is omschreven is de regering voornemens om de reikwijdte van dit wetsvoorstel dienovereenkomstig uit te breiden. Om vertraging voor voorliggend wetsvoorstel te voorkomen werken de Ministeries van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en Justitie en Veiligheid parallel aan deze uitbreiding. Zodra dit inhoudelijk en juridisch gereed is, en na afstemming met alle betrokken partijen, wordt een besluit genomen over de precieze manier waarop deze uitbreiding in het wetsvoorstel wordt ingevoegd.

7.11 Binnentreden

Meerdere consultatiereacties, bijvoorbeeld die van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk, hebben erop gewezen dat de bevoegdheid om zonder toestemming van de bewoners binnen te treden bij de handhaving van deze wet zeer ingrijpend en verstrekkend is, waarbij het de vraag is of dit in de praktijk proportioneel en noodzakelijk is. Op basis hiervan heeft regering na heroverweging van dit punt besloten deze bevoegdheid uit het wetsvoorstel te schrappen.

7.12 Huisvesting van arbeidsmigranten

Op het gebied van de huisvesting van arbeidsmigranten zijn over verschillende thema's reacties en adviezen gegeven. Deze zijn hieronder geclusterd.

1. Algemene zorg: wetsvoorstel mag niet bijdragen aan vergroten tekort huisvesting

Verschillende partijen (Algemene Bond Uitzendondernemingen (ABU), Nederlandse Bond van Bemiddelings- en Uitzendondernemingen (NBBU), Kafra Housing, Land- en Tuinbouw Organisatie Nederland (LTO Nederland), Stichting Normering Flexwonen (SNF), Vereniging Huisvesters Arbeidsmigranten (VHA)) vragen aandacht voor het al bestaande tekort aan huisvesting voor arbeidsmigranten en vinden dat dit wetsvoorstel niet mag leiden tot een nog groter tekort aan huisvesting. Bijvoorbeeld doordat bestaande, al vergunde, huisvestingslocaties niet de beschikking zullen krijgen over een verhuurvergunning. Om dit te voorkomen is het wetsvoorstel aangepast. Zo is er (I) een overgangstermijn van zes maanden geïntroduceerd voor verhuurders van bestaande locaties om een verhuurvergunning aan te vragen en (II) een overgangstermijn van tien jaar opgenomen voor bestaande locaties om aan de kwaliteitseis van een persoon of huishouden per slaapkamer te voldoen.

2. Uitvoerbaarheid en lastenverzwaring

Met het oog op de uitvoerbaarheid van dit wetsvoorstel is door verschillende partijen (ABU, NBBU, Kafra Housing, LTO Nederland, VHA) aandacht gevraagd voor het verschillende beleid dat per gemeente zou kunnen bestaan en de gevolgen hiervan voor verhuurders. Om aan dit punt tegemoet te komen is het wetsvoorstel aangepast en worden de algemene regels landelijk ingesteld.

Ongewijzigd blijft de bevoegdheid van een gemeenteraad om een verhuurvergunning in te stellen. Wel zijn de voorwaarden die aan deze vergunning verbonden kunnen worden limitatief en landelijk geüniformeerd in dit wetsvoorstel – het is voor gemeenten dus niet mogelijk om aanvullende of andere voorwaarden of regels aan de vergunning te verbinden. Dit moet bijdragen aan de uniformiteit en uitvoerbaarheid van de regelgeving.

3. Het weren van arbeidsmigranten

Ook vroegen meerdere reacties (ABU, NBBU, Kafra Housing) aandacht voor de mogelijkheid dat gemeenten dit wetsvoorstel zouden kunnen gebruiken om de huisvesting van arbeidsmigranten tegen te werken of zelfs tegen te gaan. Het zij benadrukt dat dit niet de bedoeling is van dit wetsvoorstel en dat dit wetsvoorstel dit ook niet mogelijk maakt.

Om dit te verduidelijken is in het wetsvoorstel en deze memorie van toelichting duidelijk gemaakt dat het weigeren van een vergunning voor de verhuur van arbeidsmigranten uitsluitend op grond van de in dit wetsvoorstel vastgelegde gronden kan.

4. De definitie van een «arbeidsmigrant»

Voor de definitie van een arbeidsmigrant vroegen veel partijen (ABU, NBBU, gemeente Bodegraven-Reeuwijk, Kafra Housing, G4+, gemeente Moerdijk, gemeente Schiedam, VNG) aandacht. Zo bestond er onder meer onduidelijkheid over de gehanteerde termijn van vier maanden. Het doel van dit wetsvoorstel is om een eenvoudige definitie te hanteren die een zo groot mogelijk bereik heeft. De definitie van

«arbeidsmigrant» is daarom aangepast, waarbij de vier maanden termijn is losgelaten en de bepalende factoren zijn dat het om een EU-onderdaan uit een andere lidstaat moet gaan die tijdelijke werkzaamheden verricht in Nederland.

5. Definitie van een «verblijfsruimte»

FNV-Flex stelt dat de gehanteerde definitie van een verblijfsruimte arbeidsmigranten tweederangsburgers maakt. Dit vanwege onderscheid tussen woonruimte en verblijfsruimte. De regering deelt dit standpunt niet. De reden om dit nieuwe begrip te introduceren is namelijk dat de huisvesting van arbeidsmigranten in de praktijk zeer verschillend is: soms in een reguliere woonruimte, soms op basis van logies, soms op eigen gelegenheid in een vakantiepark, et cetera. Het gebruik van de reguliere term «woonruimte» zou dan ook een groot deel van de huisvestingsvormen uitsluiten. Omdat de regering dit onwenselijk acht is het begrip «verblijfsruimte» geïntroduceerd. Onder dit begrip vallen zowel reguliere woonruimten, als de eerdergenoemde andere vormen van huisvesting.

6. Kwaliteitseisen voor de huisvesting van arbeidsmigranten

Ten aanzien van de kwaliteitseisen die aan de vergunning voor de verhuur aan arbeidsmigranten verbonden kunnen worden wisselen de reacties. Het gaat dan met name over de kwaliteitseis van een persoon of huishouden per slaapkamer. Enerzijds zijn partijen als FNV-Flex en de Woonbond uitgesproken voorstander van deze eis, terwijl partijen als LTO Nederland en VHA vraagtekens zetten bij de wenselijkheid en haalbaarheid. Ook zijn er vragen over wat in dit verband een «huishouden» betekent (onder meer Kafra Housing). De genoemde kwaliteitseisen zijn adviezen van het Aanjaagteam Bescherming Arbeidsmigranten, welke de regering overneemt. Wel is het wetsvoorstel, mede op grond van deze reacties, dusdanig aangepast dat er voor bestaande huisvestingslocaties een overgangstermijn van tien jaar geldt om te voldoen aan de eis van een persoon of huishouden per slaapkamer.

Verder wordt bij de term «huishouden» aangesloten bij de staande jurisprudentie.

7. Zelfstandig schriftelijk vastleggen huurovereenkomst en type huurovereenkomst

Zowel FNV-Flex als de Woonbond zijn voorstander voor het zelfstandig schriftelijk vastleggen van de huurovereenkomst, los van arbeidsovereenkomst. Zij zouden daarnaast ook graag zien dat het type huurcontract voorgeschreven wordt, met een voorkeur voor een tijdelijk huurcontract. Met het oog op eenduidigheid en rechtsbescherming is naar aanleiding van de consultatie allereerst ervoor gekozen om het zelfstandig schriftelijk vastleggen van de huurovereenkomst op te nemen in de landelijke algemene regels in plaats van in de gemeentelijke vergunningsvoorwaarden. Voor wat betreft het type huurcontract zij opgemerkt dat het Burgerlijk Wetboek het niet mogelijk maakt om een type huurcontract verplicht voor te schrijven. In bredere zin speelt overigens wel de vraag welk type huurcontract het beste geschikt is voor de verhuur aan arbeidsmigranten en of het nodig is om een nieuw type huurcontract wettelijk te introduceren. Dit vraagstuk doorloopt een ander traject en wordt niet meegenomen bij dit wetsvoorstel.

8. Overig

FNV-Flex adviseert om ook registratie in de BRP verplicht te stellen voor arbeidsmigranten in de eerste vier maanden dat zij in Nederland verblijven. Dit vraagstuk is bekend maar loopt niet mee met dit wetsvoorstel. Verder heeft LTO Nederland gevraagd om een uitzondering voor de agrarische sector op de regels in dit wetsvoorstel. Gezien het belang van de verbetering van de huisvestingssituatie van alle arbeidsmigranten in Nederland kan de regering niet als zodanig aan deze wens tegemoetkomen.