

Syllabus nascholing A-RMT en K-RMT

HERCERTIFICERING VASTGOEDCERT



Syllabus SVMNIVO A-RMT / K-RMT

Uitgave: februari 2024

www.svmnivo.nl

2024 – SVMNIVO Nieuwegein

SVMNIVO kan niet verantwoordelijk en/of aansprakelijk gehouden worden voor eventuele fouten, omissies, onvolkomenheden in deze uitgave. Niets uit deze uitgave mag worden veeelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, microfilm, fotokopie of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van SVMNIVO. SVMNIVO heeft geprobeerd alle rechthebbenden te achterhalen. Mocht u desondanks materiaal tegenkomen waarvan u rechthebbende bent, neemt u dan contact op met SVMNIVO.

Syllabus Nascholing A-RMT en K-RMT.

Gecertificeerde Assistent-Makelaars en Kandidaat-Makelaars moeten in de praktijk kennis van zaken hebben. Het is belangrijk dat daarvoor essentiële competenties verworven worden. Voor een blijvend hoog niveau is hercertificering en permanente educatie verplicht gesteld. De vastgoedmarkt is continu in beweging, daardoor veroudert kennis snel en moet er continu aan kennis geschaafd worden. De onderwerpen voor de nascholing van A-RMT en K-RMT zijn vastgesteld. De onderwerpen zijn in de syllabi verzameld. U kunt deze syllabus voor zelfstudie en als naslagmateriaal bij het afleggen van een toets gebruiken. U hoeft dus geen zaken van buiten te leren.

Cursus of toets?

Er kan aan de hercertificeringsverplichtingen worden voldaan door een cursus te volgen bij een door VastgoedCert erkende opleider, of door een actualiteitentoets bij SVMNIVO. U bepaalt zelf naar welke studiemethode uw voorkeur uitgaat. Per onderdeel kan dat uiteraard variëren. Bij een actualiteitentoets mag de syllabus als naslagwerk worden meegenomen. De syllabus wordt ook digitaal aangeboden in het examen. Het is dus niet nodig om de syllabus uit te printen. De actualiteitentoets kan tot en met december 2024 worden geboekt. Het afleggen van toetsen op een later moment kan alleen in overleg met VastgoedCert.

Onderwerpen

De onderwerpen die aan bod komen tijdens de nascholing voor A-RMT en K-RMT zijn de volgende juridische actualiteiten:

- Omgevingswet;
- Nieuwe huurwetgeving, waaronder:
 - Wet goed Verhuurderschap;
 - Wet betaalbare huur;
 - Wet vaste huurcontracten.

De Wet vaste huurcontracten is op 14 november 2023 aangenomen door de Eerste Kamer. De verwachting is dat de wet per 1 juli 2024 in werking treedt. Daarom is besloten om op dit onderwerp **niet** te toetsen. De wet wordt om die reden ook niet behandeld in deze syllabus. De Wet betaalbare huur is uitgesteld tot 1 juli 2024. Deze wet is echter nog niet aangenomen en er kunnen nog veranderingen plaatsvinden. Daarom is besloten om op dit onderwerp **niet** te toetsen. De wet wordt om die reden ook niet behandeld in deze syllabus. Beide onderwerpen kunnen wel behandeld worden in de aangeboden cursussen.

Tot slot

Deze syllabus is een verzameling van diverse bronnen (bronvermeldingen zijn te vinden in de voetnoten). Het zal dus niet lezen als een doorlopend geheel. Hier en daar verdient het de aanbeveling om dieper op de leerstof in te gaan of aanvullende bronnen te zoeken. Voor een goede voorbereiding op het examen kan het nuttig zijn ook andere bronnen door te nemen. Bij het merendeel van de toetstermen zijn bronnen aangereikt, bepaalde kennis wordt echter ook bekend verondersteld.

Met de grootst mogelijke zorg is deze syllabus samengesteld en gecontroleerd. Als gevolg van actuele ontwikkelingen is het echter mogelijk dat de vermelde studiestof verouderd raakt of anderszins onjuist is. SVMNIVO aanvaardt hiervoor geen aansprakelijkheid.

Veel succes!

Nieuwegein, februari 2024,

DocuSigned by:

M. van den Tempel-Bood

DE2DC8A31B58494...
M. van den Tempel – Bood

Secretaris Examencommissie



Inhoudsopgave

Omgevingswet	5
Uitgangspunten Omgevingswet	5
Doelen van de Omgevingswet.....	6
Hoe ziet de Omgevingswet er uit?	6
Zes instrumenten van de Omgevingswet	7
Algemene regels	9
Fysieke leefomgeving	9
Omgevingsplan.....	9
Omgevingsplanactiviteit.....	11
Bouwen	12
Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO).....	14
Wet goed verhuurderschap	16
Woningdiscriminatie	17
Waarborgsom	17
Informatieverstrekkingsplicht: rechten en plichten op schrift.....	17
Schriftelijkheidsvereiste en intimidatie	18
Servicekosten en bemiddelingskosten	18
Arbeidsmigranten	19
Instrumenten gemeenten	19

Omgevingswet

De maatschappij verandert snel. Nieuwe maatschappelijke opgaven vragen om een antwoord. De transitie naar duurzame energie bijvoorbeeld wordt in de samenleving steeds belangrijker gevonden. Het huidige omgevingsrecht staat vaak in de weg van de ontwikkeling van innovatieve, duurzame initiatieven. Zo beschermt het de techniek van verouderde windturbines, en bemoeilijkt het daardoor de ontwikkeling van moderne windparken. Ook houdt het huidige omgevingsrecht weinig rekening met regionale verschillen. Steden in bijvoorbeeld de Randstad hebben met andere vraagstukken te maken dan krimpregio's of kleine dorpen. Dat vereist flexibele regelgeving, waarmee snel op ontwikkelingen kan worden ingespeeld. De transformatie van leegstaande kantoren naar bijvoorbeeld huisvesting voor studenten, moet soepel kunnen verlopen. En de termijnen van een vrijstelling moeten ruimhartig zijn, anders zetten ze geen zoden aan de dijk. We hebben met complexe vraagstukken te maken: hoe gaan we om met klimaatverandering, biodiversiteit en het gebruik van duurzame energiebronnen? Het huidige omgevingsrecht is opgebouwd uit deelbelangen en bevordert nauwelijks een samenhangende benadering.

Dat kan eenvoudiger en beter. De Omgevingswet wil nieuwe, duurzame ontwikkelingen in de samenleving mogelijk maken en wettelijk ondersteunen. Daartoe is een integrale benadering, waarin de diverse belangen in onderlinge samenhang worden beschouwd, essentieel. Deze integrale aanpak komt sterk naar voren in de Omgevingswet, bijvoorbeeld bij de omgevingsvisie en bij het gemeentelijke omgevingsplan. Dit plan omvat niet alleen het huidige bestemmingsplan, maar ook alle verordeningen die betrekking hebben op de leefomgeving, zoals de ligplaatsverordening voor woonboten. Straks komen alle relevante factoren in het omgevingsplan samen: ruimtelijke ordening, milieu, verkeer en vervoer, water, bouwen, natuur en cultureel erfgoed. Zo worden kansen en ontwikkelingen binnen de gemeente in onderlinge samenhang bekeken.

Kortom: het huidige omgevingsrecht past niet meer in deze tijd. De afgelopen jaren werden al wetten ontwikkeld om de besluitvormingsprocessen beter en sneller te laten verlopen. Voorbeelden daarvan zijn de Tracéwet, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de Crisis- en herstelwet. Dat zorgde voor de nodige verbeteringen. Maar intussen groeide het besef dat een ingrijpende stelselherziening nodig was. In 2011 zette het toenmalige kabinet de eerste stappen op weg naar een stelselherziening van het omgevingsrecht, waarin de Omgevingswet centraal staat.

Uitgangspunten Omgevingswet¹

Het moet eenvoudiger, efficiënter en beter

Projecten moeten in samenhang en per gebied worden aangepakt en niet meer vanuit (soms conflicterende) deelbelangen. Procedures mogen niet meer eindeloos duren, regelgeving moet voorspelbaar, betaalbaar en transparant zijn. Onderzoekslasten kunnen aanzienlijk worden verminderd.

Zekerheid en dynamiek

Bescherming van burgers blijft een belangrijk doel van het omgevingsrecht. Daarnaast moet het ook uitnodigen tot nieuwe initiatieven en ontwikkelingen en niet alles bij voorbaat dichttimmeren, zoals het huidige omgevingsrecht.

Ruimte voor duurzame ontwikkeling

Veel regels zijn verouderd en staan innovatieve ontwikkelingen, gericht op duurzaamheid, in de weg. Het nieuwe omgevingsrecht ondersteunt en stimuleert juist de transitie naar een duurzame samenleving.

¹ <https://aandeslagmetdeomgevingswet.nl/publish/library/219/omgevingswet-in-het-kort.pdf>

Ruimte voor regionale verschillen

Wat goed is voor de ene regio, is lang niet altijd geschikt voor de andere. Het nieuwe omgevingsrecht is flexibel, waardoor provincies en gemeenten regionaal en lokaal maatwerk kunnen leveren.

Actieve en kwalitatief goede uitvoering

Het huidige omgevingsrecht is gericht op het beschermen van deelbelangen en daardoor defensief. Het nieuwe omgevingsrecht is flexibel en biedt transparante en doelmatige procedures. Die prikkelen bestuurders tot actief gedrag dat is gebaseerd op vertrouwen en het dragen van verantwoordelijkheid.

Doelen van de Omgevingswet

Het motto van de Omgevingswet is: 'ruimte voor ontwikkeling, waarborgen voor kwaliteit'. De wet is gericht op het in onderlinge samenhang:

- a. bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit,
- b. doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften.

Dit met het oog op duurzame ontwikkeling, de bewoonbaarheid van het land en de bescherming en verbetering van het leefmilieu. Zo biedt de wet bescherming en garanties voor een gezond, veilig en prettig leef- en werkklimaat voor burgers en bedrijven. Daar waar een gebied tekort schiet op het punt van veiligheid, gezondheid en goede leefomgevingskwaliteit, is het maatschappelijke doel van de Omgevingswet er op gericht de situatie zodanig te verbeteren dat er sprake is van het bereiken van de gewenste situatie. En als door de verbeteringen die gewenste situatie is bereikt, is het expliciet het doel om die situatie vervolgens in stand te houden. Tegelijkertijd biedt de wet ruimte voor duurzame ontwikkeling, vernieuwende activiteiten en regionale, nationale en internationale initiatieven. Het nieuwe omgevingsrecht is flexibel en transparant. Vernieuwende ideeën krijgen daardoor meer kans van slagen. De wet is zo een belangrijke pijler onder het nieuwe milieubeleid van de overheid, dat ruimte wil bieden aan innovaties om gezondheid en duurzaamheid te bevorderen.

Sneller en beter

Die maatschappelijke doelen kunnen alleen efficiënt en effectief worden bereikt als de wet en de daarop gebaseerde regels eenvoudig, overzichtelijk, snel en adequaat kunnen worden uitgevoerd. Om dat te bereiken hanteren we bij de stelselherziening vier 'verbeterdoelen':

1. Het omgevingsrecht moet inzichtelijk, voorspelbaar en gemakkelijk in het gebruik zijn.
2. De leefomgeving moet op een samenhangende manier centraal staan in beleid, besluitvorming en regelgeving.
3. Een actieve en flexibele aanpak moet overheden meer afwegingsruimte bieden om doelen voor de leefomgeving te bereiken.
4. Besluitvorming over projecten in de leefomgeving moet sneller en beter.

Een belangrijk element van de Omgevingswet is de participatie van burgers en bedrijven bij besluitvorming over plannen, visies en projecten. Degenen die wonen en werken in een gebied hebben het meeste baat bij kwalitatief goede besluiten en zijn dus vaak bereid om energie in de voorbereiding ervan te stoppen. Belangrijk neveneffect is draagvlak, waardoor het vervolgtraject sneller kan worden doorlopen. Bij een serieuze aanpak staat het bestuursorgaan bij een eventuele rechtsgang sterk. Overheden moeten bij het vaststellen van een omgevingsvisie, omgevingsplan, programma of projectbesluit aangeven hoe zij participatie hebben ingericht.

Hoe ziet de Omgevingswet er uit?

Nagenoeg alle bestaande wet- en regelgeving op het gebied van de fysieke leefomgeving gaat op in de Omgevingswet. Dat betekent niet dat al die regels één op één terug te vinden zijn in de

nieuwe wet. De Omgevingswet kent een andere opzet dan de oude regelgeving. De wet bestaat uit een vernieuwend stelsel van instrumenten die allemaal met elkaar samenhangen. In die instrumenten staat niet één deelbelang centraal, maar wordt een gebied als geheel bekeken.

Burgers, bedrijven en overheden zijn samen verantwoordelijk voor kwaliteit en ontwikkeling van de leefomgeving. De burger voor zijn eigen grond en zijn huis. Bedrijven voor de gevolgen van de activiteiten van hun onderneming voor de omgeving. In de meeste gevallen is de kwaliteit van de leefomgeving een publieke verantwoordelijkheid. De Omgevingswet regelt wat de overheid moet doen en hoe ver de overheid daarin mag gaan ten opzichte van burgers en bedrijven. 'Vertrouwen' is daarbij de basis: vertrouwen in initiatiefnemers, vertrouwen van de burger in de overheid en vertrouwen tussen overheden.

Op verschillende onderdelen van onze fysieke leefomgeving – bijvoorbeeld milieu of in sommige gevallen water – geldt EU-regelgeving. De Nederlandse wetgeving is daar een uitwerking van. Om uitvoering en werkwijze van het omgevingsrecht zo eenvoudig en eenduidig mogelijk te maken, is de systematiek van de Omgevingswet gebaseerd op die van de EU-regelgeving. Diezelfde systematiek wordt dus ook gebruikt voor nationale doelen van het omgevingsrecht.

Uitgangspunt bij dat alles is dat het beschermingsniveau van gezondheid, veiligheid en kwaliteit van de omgeving gelijk blijft aan het huidige niveau. Procedures worden eenvoudiger, maar de rechten van belanghebbenden worden daardoor niet ingeperkt.

Zes instrumenten van de Omgevingswet

Zes instrumenten vormen de kern van de Omgevingswet. Hieronder staan ze kort opgesomd en toegelicht:

- 1. Omgevingsvisie:** een samenhangend, strategisch plan over de leefomgeving. Dat plan richt zich op de fysieke leefomgeving als geheel, zodat het rekening houdt met alle ontwikkelingen die voor het gebied van belang zijn. De Omgevingswet schrijft voor dat het Rijk, de provincies en gemeenten elk één omgevingsvisie vaststellen. De omgevingsvisie komt in de plaats van gebiedsdekkende structuurvisies, sommige delen van de natuurvisie, verkeers- en vervoersplannen, strategische gedeelten van nationale en provinciale waterplannen en milieubeleidsplannen.
- 2. Programma:** een programma bevat concrete maatregelen voor bescherming, beheer, gebruik en ontwikkeling van de leefomgeving. Met die maatregelen moeten omgevingswaarden of andere doelen voor de leefomgeving worden bereikt. Het programma kan gericht zijn op een bepaalde sector of een gebied. Rijk en provincie kunnen ook andere bestuursorganen bij een programma betrekken. Een bijzondere vorm betreft de programmatische aanpak.
- 3. Decentrale regelgeving:** uitgangspunt van de Omgevingswet is dat decentrale overheden al hun regels over de leefomgeving bijeenbrengen in één gebiedsdekkende regeling. Dat zorgt ervoor dat de regelgeving inzichtelijk en samenhangend is. Bovendien maakt het de naleving gemakkelijker. Voor de gemeenten is dit het omgevingsplan, voor de waterschappen de waterschapsverordening en voor de provincies de omgevingsverordening. In het omgevingsplan en de verordeningen staan verschillende soorten regels. Bijvoorbeeld gericht op activiteiten van burgers en bedrijven in de omgeving. Maar er kunnen ook omgevingswaarden in worden opgenomen, of kaders om vergunningen aan te toetsen.
- 4. Algemene rijksregels voor activiteiten:** de meeste activiteiten in de leefomgeving zijn initiatieven van burgers en bedrijven. Op sommige (meer algemeen geldende) gebieden kan het nuttig zijn om nationale regels te stellen voor de bescherming van de leefomgeving. Daar werkt het Rijk, als dat kan, met algemeen geldende regels. Dat voorkomt dat burgers en bedrijven steeds toestemming moeten vragen aan de overheid. Nadeel van algemene regels is dat ze soms

niet goed passen bij specifieke situaties. Daarom bevat de wet een aantal instrumenten die de flexibiliteit van algemene regels kunnen vergroten.

5. Omgevingsvergunning: veel initiatieven van burgers en bedrijven hebben gevolgen voor de leefomgeving. Dat geldt bijvoorbeeld als een boer een sloot wil dempen of een ondernemer zijn of haar bedrijf wil uitbreiden. De omgevingsvergunning toetst vooraf of dat mag. De toetsing is zo eenvoudig mogelijk en houdt, als dat nodig is, rekening met algemeen geldende regels. Zo wordt voorkomen dat regels elkaar tegenspreken of in de weg zitten. Door de vergunningverlening zo simpel mogelijk te houden, duren procedures ook niet onnodig lang. Initiatiefnemers kunnen via één aanvraag bij één loket snel duidelijkheid krijgen voor alle activiteiten die zij willen uitvoeren.

6. Projectbesluit: biedt een uniforme procedure voor besluitvorming over complexe projecten die voortvloeien uit de verantwoordelijkheid van Rijk of provincies. Bijvoorbeeld de aanleg van een weg, windmolenpark of natuurgebied. Voor waterschappen geldt een variant van deze procedure. Doel van het projectbesluit is om dit soort procedures sneller en beter te laten verlopen dan in het verleden. Als een project bijvoorbeeld in strijd is met een omgevingsplan, bestaat de mogelijkheid om van het omgevingsplan af te wijken. In voorkomende gevallen kan het projectbesluit ook in de plaats komen van de omgevingsvergunning. Net als bij het vaststellen van een omgevingsvisie, omgevingsplan of programma moeten overheden bij een projectbesluit aangeven hoe zij participatie hebben ingericht.

Naast deze kerninstrumenten bevat de wet vanzelfsprekend ondersteunende instrumenten die nodig zijn om besluiten te nemen en uit te voeren. Bijvoorbeeld gedoogplichten of regelingen voor toezicht en handhaving.

In de onderstaande tabel staat welke kerninstrumenten een overheidslaag (gemeente, provincie, Rijk, waterschap) kan toepassen.

De 6 kerninstrumenten

Kern-instrument	Gemeente	Provincie	Rijk	Waterschap
Omgevingsvisie	Gemeentelijke omgevingsvisie	Provinciale omgevingsvisie	Nationale omgevingsvisie	Niet van toepassing
Programma	Actieplannen en overige programma's (vrijwillige en verplichte programma's)	Actieplannen, waterprogramma, beheerplan en overige programma's (vrijwillige en verplichte programma's)	Actieplannen, waterprogramma, ruimtelijk plan en overige programma's (vrijwillige en verplichte programma's)	Waterbeheerprogramma en overige programma's (vrijwillige en verplichte programma's)
Decentrale regels	Omgevingsplan	Omgevingsverordening	Niet van toepassing	Waterschapsverordening
Algemene rijksregels	Niet van toepassing	Niet van toepassing	Omgevingswet, Bal, Bbl, Bkl, Omgevingsbesluit, Omgevingsregeling	Niet van toepassing
Omgevingsvergunning	Omgevingsvergunning	Omgevingsvergunning	Omgevingsvergunning	Omgevingsvergunning
Projectbesluit	Niet van toepassing	Projectbesluit	Projectbesluit	Projectbesluit

2

² <https://iplo.nl/regelgeving/instrumenten/samenhang-instrumenten/6-kerninstrumenten/>

Algemene regels³

Algemene regels zijn regels die voor iedereen gelden. Met *iedereen* bedoelen we iedereen die iets doet of wil doen waarop de regels van toepassing zijn. De meeste algemene regels in de fysieke leefomgeving zijn geregeld via de Omgevingswet.

Algemene regels van het Rijk (algemene rijksregels) in de Omgevingswet

De algemene rijksregels voor de fysieke leefomgeving staan vooral in de Omgevingswet, de 4 algemene maatregelen van bestuur (AMvB's) bij de Omgevingswet en de Omgevingsregeling.

- In het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) staan de algemene regels voor verschillende activiteiten.
- In het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) staan de algemene regels speciaal gericht op het bouwen, verbouwen, in stand houden, gebruiken en slopen van bouwwerken.
- In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staan algemene regels die zich richten op overheden.
- In het Omgevingsbesluit staan algemene regels over procedures.
- In de Omgevingsregeling staan detailregels als uitwerking bij de 4 AMvB's.

In de AMvB's staat ook wie verantwoordelijk is voor de handhaving van de algemene rijksregels. Dat kunnen alle overheidslagen zijn. In veel gevallen is dit de gemeente.

Fysieke leefomgeving⁴

Een van de kernbegrippen in de Omgevingswet is de 'fysieke leefomgeving'. Dit begrip bepaalt de werkingssfeer van de Omgevingswet.

Het begrip fysieke leefomgeving bepaalt tot waar de Omgevingswet geldt. Wanneer er geen sprake is van fysieke leefomgeving, dan is de Omgevingswet niet van toepassing. Een afgebakende definitie van de fysieke leefomgeving is er niet. De wetgever heeft precies bepaald welke activiteiten uit de fysieke leefomgeving de rijksregels (algemene maatregelen van bestuur) kunnen en mogen regelen.

Omgevingsplan⁵

In de omgevingsvisie zegt de gemeente hoe zij het leefgebied wil ontwikkelen en beschermen. Die keuzes werkt zij uit in haar omgevingsplan. Het omgevingsplan bevat zo de regels voor de fysieke leefomgeving.

De gemeente kan voor ieder gebied zeggen welke activiteiten zij wel of niet toestaat, bijvoorbeeld wonen, recreatie of bedrijvigheid. In haar omgevingsplan hoeft de gemeente niet specifiek te bepalen wat er in welk gebied komt. Ze kan voor een ontwikkelingsgebied kiezen voor een algemenere beschrijving met randvoorwaarden. Ook geeft de gemeente aan welke regels zij aan de activiteiten stelt.

De gemeente zorgt dat de regels in het omgevingsplan samen leiden tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 4.2, Omgevingswet).

Omgevingsplan bestaat uit tijdelijk en nieuw deel⁶

Als de Omgevingswet in werking treedt, heeft iedere gemeente direct een omgevingsplan van rechtswege. Het tijdelijk deel van het omgevingsplan bestaat uit:

³ <https://iplo.nl/regelgeving/omgevingswet/algemene-regels/>

⁴ <https://iplo.nl/regelgeving/omgevingswet/fysieke-leefomgeving/>

⁵ <https://iplo.nl/regelgeving/instrumenten/omgevingsplan/omgevingsplan-hoofdpijnen/>

⁶ <https://iplo.nl/regelgeving/instrumenten/omgevingsplan/omgevingsplan-rechtswege/>

- (ruimtelijke) regels uit verschillende vervallen instrumenten, zoals bestemmingsplannen
- rijksregels over activiteiten (aangeduid als de bruidsschat)

Het nieuwe deel van het omgevingsplan is eerst nog leeg, met uitzondering van eventuele voorbereidingsbesluiten op basis van het overgangsrecht. De regels in het nieuwe deel komen deels tot stand door bestaande regels uit het tijdelijk deel om te zetten naar het nieuwe deel. Daarnaast neemt de gemeente in het nieuwe deel nieuwe regels op voor ruimtelijke ontwikkelingen en beleid. Het wijzigingen/vaststellen van het nieuwe deel van het omgevingsplan kan ook thematisch gebeuren. Deze overgangsfase duurt tot eind 2031.

De bruidsschat⁷

Onder de Omgevingswet verhuist een aantal regels van het Rijk naar gemeenten en waterschappen. Het Rijk zorgt er met het Invoeringsbesluit voor dat de regels voor gemeenten automatisch in het tijdelijk deel van het omgevingsplan komen. Dit heet ook wel de 'bruidsschat'. De regels voor de waterschappen komen terecht in de waterschapsverordening.

Van bestemmingsplannen naar omgevingsplan⁸

Het omgevingsplan vervangt het geldende bestemmingsplan en de beheersverordening uit de Wet ruimtelijke ordening. Nu hebben gemeenten meerdere bestemmingsplannen voor hun grondgebied. Onder de Omgevingswet moet iedere gemeente 1 omgevingsplan voor haar hele grondgebied vaststellen. Gemeenten krijgen ruimte om omgevingsplannen 'globaler en flexibeler' in te richten dan bestemmingsplannen. Dat is 1 van de doelen van de Omgevingswet. Daardoor kan het omgevingsplan ruimte bieden aan initiatieven binnen daarin opgestelde kaders.

Bredere reikwijdte

Het omgevingsplan heeft een brede reikwijdte. Dat is het meest opvallende verschil met het bestemmingsplan. Het omgevingsplan kent niet de begrenzing van 'een goede ruimtelijke ordening'. Het kan namelijk regels bevatten die over heel de fysieke leefomgeving gaan.

Het omgevingsplan beperkt zich dus niet tot planologische aspecten. Het voorziet in een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Daarnaast kan het ook andere regels bevatten over activiteiten. Het gaat dan om activiteiten die gevolgen hebben of kunnen hebben voor de fysieke leefomgeving. De regels in het omgevingsplan zijn altijd regels over activiteiten met mogelijke gevolgen voor de fysieke leefomgeving.

Veel gemeentelijke verordeningen naar het omgevingsplan

De regels in het omgevingsplan zullen vaak lijken op de regels die nu in gemeentelijke verordeningen staan. Het gaat dan om de vorm, inhoud en motivering van de regels over de fysieke leefomgeving. Denk aan de huidige regels voor kappen, ligplaatsen en monumenten. Het omgevingsplan kan zowel verbods- als gebodsbepalingen bevatten. In het domein bouw kunnen meer onderwerpen in een omgevingsplan een plek krijgen. Het omgevingsplan mag regels bevatten over:

- het gebruik van gronden en bouwwerken
- het bouwen en in stand houden van bouwwerken

Geen rijksregels meer voor een aantal activiteiten en aspecten

De Omgevingswet gaat uit van decentraal tenzij. Veel regels kunnen veel beter op lokaal niveau worden gesteld. Ze zijn dan concreet en toegespitst op de locatie. Het gaat bijvoorbeeld om regels over horeca-, recreatie- en detailhandelsactiviteiten. Lees meer hierover bij de regels over activiteiten in het omgevingsplan.

Geen regels over uitvoerbaarheid

De bepaling over de uitvoerbaarheid uit het Besluit ruimtelijke ordening komt onder de

⁷ <https://iplo.nl/regelgeving/omgevingswet/introductie/totstandkoming/invoeringsspoor-omgevingswet/bruidsschat/>

⁸ <https://iplo.nl/nieuws/2023/september/bestemmingsplannen-omgevingsplan/>

Omgevingswet niet terug. De gemeente hoeft niet meer aannemelijk te maken dat een toegedeelde functie er ook zal komen. De gemeente geeft in haar omgevingsplan aan dat een functie op een zekere locatie 'kan' komen. Dat is minder verstrekkend. Nu moet de gemeente veel mogelijkheden onderzoeken, die feitelijk nooit gerealiseerd zullen worden. De Omgevingswet maakt het mogelijk dat dit onderzoek gefaseerd kan worden. Pas als zich een concreet initiatief aandient, dat past binnen de toegedeelde functie, wordt onderzocht 'hoe' dat op een aanvaardbare wijze gerealiseerd kan worden. Dit heeft als voordeel dat de onderzoekslasten omlaag kunnen. De gemeente moet wel onderzoeken of ontwikkeling op de betrokken locatie in beginsel mogelijk is.

Actualiseren

De plicht om na 10 jaar te actualiseren vervalt.

Geen regels over overgangsrecht

Bij wijziging van het omgevingsplan vallen bestaande situaties niet standaard onder eerbiedigend overgangsrecht. Deze standaardregels over eerbiedigend overgangsrecht staan nu nog in het Besluit ruimtelijke ordening. Legaal bestaand gebruik mocht bijna altijd doorgaan, ook bij een bestemmingswijziging of aanscherping van de regels. In het omgevingsplan kan het overgangsrecht meer worden afgestemd op wat gewenst is.

Het omgevingsplan bevat straks ook regels over onderwerpen uit de eerdere gemeentelijke verordeningen, zoals de verordening over het kappen van bomen. Voor die onderwerpen zou een verplichte opname van eerbiedigend overgangsrecht nieuw zijn. Het leidt ertoe dat gemeenten die regels minder makkelijk dan nu kunnen aanpassen aan nieuwe ontwikkelingen en inzichten.

Omgevingsplanactiviteit

In de Omgevingswet staan regels voor binnenplanse omgevingsplanactiviteiten (OPA) en buitenplanse omgevingsplanactiviteiten (BOPA).

Binnenplanse omgevingsplanactiviteit (OPA)⁹¹⁰

Een binnenplanse omgevingsplanactiviteit (OPA) is een activiteit waarvoor het omgevingsplan bepaalt dat daarvoor een vergunning nodig is (bijlage onderdeel A, Omgevingswet). De gemeente regelt in het omgevingsplan voor welke omgevingsplanactiviteiten een omgevingsvergunning nodig is. In het omgevingsplan worden de beoordelingsregels over het verlenen van de omgevingsvergunning opgenomen.

In het omgevingsplan staan regels over activiteiten en onder welke voorwaarden deze op een locatie toegestaan zijn. Een regel kan zijn dat er een omgevingsvergunning nodig is. Dan bevat het omgevingsplan ook de beoordelingsregels en de aanvraagvereisten. Er is dan sprake van een binnenplanse vergunningplicht.

Er is een periode dat het omgevingsplan nog niet aan alle regels uit de Omgevingswet hoeft te voldoen (artikel 22.4 en 22.5 Omgevingswet). Deze periode duurt tot eind 2031. In die periode kunnen binnenplanse vergunningplichten staan in:

- het tijdelijk deel van het omgevingsplan (artikel 22.1 Omgevingswet)
- gemeentelijke verordeningen die uiteindelijk in het omgevingsplan moeten (artikel 22.8 Omgevingswet)
- het nieuwe deel van het omgevingsplan

⁹ <https://iplo.nl/regelgeving/regels-voor-activiteiten/omgevingsplanactiviteit/dit-houdt-de-omgevingsplanactiviteit-in/>

¹⁰ <https://iplo.nl/regelgeving/regels-voor-activiteiten/omgevingsplanactiviteit/vergunningplicht-omgevingsplanactiviteit/>

Buitenplanse omgevingsplanactiviteit¹¹¹²

Burgers, bedrijven en overheden kunnen toestemming vragen om activiteiten in de fysieke leefomgeving uit te voeren door een omgevingsvergunning aan te vragen. Als de activiteit in strijd is met het omgevingsplan, is er sprake van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA).

Een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) is een activiteit die niet voldoet aan de regels van het omgevingsplan of niet vergunningvrij is. Het kan gaan om de volgende situaties:

- De activiteit is niet mogelijk op basis van de algemene regels van het omgevingsplan.
- De activiteit is niet mogelijk op basis van een binnenplanse omgevingsplanactiviteit.
- De activiteit is niet vergunningvrij.

Vergunningvrije gevallen¹³

Soms is voor een omgevingsplanactiviteit geen vergunning nodig. Dit is bij een aantal activiteiten die bestaan uit het bouwen. Deze vergunningvrije gevallen staan in artikel 2.29 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Dit zijn allemaal omgevingsplanactiviteiten die bestaan uit bouwen. Voorwaarde is dat de activiteit niet in ernstige mate in strijd is met de regels over het in stand houden van een bouwwerk die betrekking hebben op de ernstige ontsiering van het uiterlijk van dat bouwwerk wanneer deze in het omgevingsplan zijn opgenomen. Deze bepaling over welstandstoezicht uit artikel 12 van de Woningwet komt via de bruidsschat uit het Invoeringsbesluit in het omgevingsplan, in artikel 22.7. Deze bepaling kan de gemeente laten vervallen of aanpassen.

Alle andere activiteiten waarvoor een vergunningplicht in het omgevingsplan is opgenomen, of die niet voldoen aan de regels van het omgevingsplan zijn vergunningplichtig. Het aantal vergunningplichten is lager dan in het huidige stelsel.

Bouwen

De knip¹⁴: scheiden van technisch en ruimtelijk bouwen

Met de Omgevingswet wordt het bouwen van een bouwwerk gescheiden in een technisch en ruimtelijk deel. Dat levert 2 activiteiten op: de technische bouwactiviteit en de omgevingsplanactiviteit bouwwerken. Deze scheiding noemen we 'de knip'.

Technische bouwactiviteit

De technische bouwactiviteit gaat over de toets van een aanvraag aan de regels voor de technische bouwkwaliteit uit het Besluit bouwwerken (Bbl). Bijvoorbeeld de constructieve veiligheid van een bouwwerk.

Vergunningplicht¹⁵

In het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) Kstaan de vergunningplichtige bouwactiviteiten voor bouwwerken met een dak en bouwwerken zonder dak.

Bouwwerken met een dak

Het bouwen van een bouwwerk met een dak is vergunningplichtig als het bouwwerk:

- niet op de grond staat
- hoger is dan 5 m

¹¹ <https://iplo.nl/thema/ruimtelijke-ontwikkelingen/buitenplanse-omgevingsplanactiviteit/>

¹² <https://iplo.nl/thema/ruimtelijke-ontwikkelingen/buitenplanse-omgevingsplanactiviteit/bopa-hoofdpijnen/>

¹³ <https://iplo.nl/regelgeving/regels-voor-activiteiten/omgevingsplanactiviteit/vergunningvrije-omgevingsplanactiviteit-bestaat/>

¹⁴ <https://iplo.nl/regelgeving/regels-voor-activiteiten/technische-bouwactiviteit/knip/>

¹⁵ <https://iplo.nl/regelgeving/regels-voor-activiteiten/technische-bouwactiviteit/plichten/vergunning-melding/>

- meer dan 1 bouwlaag heeft, en is voorzien van een verblijfsgebied op de tweede bouwlaag of hoger
- een dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte heeft; of
- door de bouwactiviteit een hoofdgebouw wordt
- Dit staat in artikel 2.25 Bbl.

Bouwwerken zonder dak

Het bouwen van een bouwwerk zonder dak is vergunningplichtig als het bouwwerk:

- hoger is dan 5 m
- ondergronds wordt gebouwd
- een sport- of speeltoestel is, hoger dan 4 m of dat niet alleen functioneert met behulp van de zwaartekracht of de fysieke kracht van de mens
- een constructie voor het overbruggen van een terrein hoogteverschil is, hoger dan 1 m of hoger dan het aansluitende afgewerkte terrein
- een erf- of perceelafscheidings is, hoger dan 2 m of
- een schotelantenne is, hoger dan 3 m (antenne, met antennedragers, gemeten vanaf de voet) of met een doorsnede van meer dan 2 m

Dit staat in artikel 2.26 Bbl.

Uitzonderingen op de vergunningplicht

Er zijn 3 uitzonderingen op de vergunningplicht. Deze staan in artikel 2.27 Bbl:

- het bouwwerk valt onder gevolgklasse 1 en is daardoor is de bouwactiviteit meldingsplichtig
- het gedeeltelijk vernieuwen of veranderen van een bouwwerk waarbij de draagconstructie en de indeling in brandcompartimenten, subbrandcompartimenten of beschermde subbrandcompartimenten niet wijzigen
- het bouwwerk wordt uitgezonderd van de vergunningplicht:
 - dakkapel
 - dakraam, daklicht, lichtstraat of soortgelijke daglichtvoorziening in een dak
 - kozijn, kozijnvulling, gevelpaneel of boeideel, of stucwerk
 - magazijnstelling niet hoger dan 8,5 m en die alleen steunen op de vloer van het gebouw waarin ze worden geplaatst
 - zwembad, bubbelbad of soortgelijke voorziening of vijver
 - antenne-installatie met bijbehorende opstelpunt voor de C2000-infrastructuur voor de mobiele communicatie door hulpverleningsdiensten
 - een zogenoemde 'bouwwerk geen gebouw zijnde', voor een infrastructurele of openbare voorziening. Dit bouwwerk moeten dan wel aan bepaalde voorwaarden voldoen
 - bouwkeet, bouwbord, steiger heistelling, hijskraan, damwand, terreinverharding, terreininrichting of andere hulpconstructie.

Meldingsplicht

De meldingsplichtige bouwactiviteit geldt voor het bouwen van een bouwwerk in gevolgklasse 1.

Dit zijn bouwactiviteiten die alleen ten dienste staan van een volgende gebruiksfuncties:

- Grondgebonden woonfuncties, inclusief nevenfuncties (garage, schuur of kantoor aan huis). Een woonfunctie in een woongebouw, voor zorg of voor kamergewijze verhuur vallen hier niet onder.
- Woonfuncties, inclusief nevenfuncties in een drijvend bouwwerk.
- Grondgebonden logiesfuncties. Een logiesfunctie in een logiesgebouw valt hier niet onder.
- Industriefunctie, inclusief nevenfuncties. Alleen als het bouwwerk uit niet meer dan 2 bouwlagen bestaat.
- Industriefunctie als nevenfunctie bij een andere gebruiksfunctie. Alleen als het bouwwerk uit niet meer dan 2 bouwlagen bestaat.
- Bovengrondse infrastructurele werken voor langzaam verkeer tot maximaal 20 m lang zoals kleine fiets- en voetgangersbruggen (niet over rijks- of provinciale wegen)

- Overige bovengrondse bouwwerken die geen gebouw zijn, tot maximaal 20 m hoog (masten, antennes, et cetera). Waterkerende constructies vallen er niet onder (zoals stuwen en sluizen).

Dit staat in artikel 2.17, lid 3 Bbl.

Informatieplicht begin en einde bouwwerkzaamheden¹⁶

Degene die bouwwerkzaamheden uitvoert of laat uitvoeren, moet het bevoegd gezag informeren over het begin en einde ervan:

- ten minste 2 werkdagen vóór het begin van de bouwwerkzaamheden
- uiterlijk op de eerste werkdag ná afloop van de bouwwerkzaamheden

Dit staat in artikel 7.7 van het Besluit bouwwerken leefomgeving. Klik hier voor uitleg over dit begrip (opent in popup) (Bbl). Gebeurt het informeren niet? Dan is het niet toegestaan om het bouwwerk in gebruik te nemen.

Deze informatieplicht geldt alleen als een omgevingsvergunning voor de technische bouwactiviteit of een bouwmelding verplicht is. (artikel 7.7, lid 3 Bbl).

Omgevingsplanactiviteit die bestaat uit het bouwen

De toets van het bouwen van een bouwwerk voor het ruimtelijk bouwen, in stand houden en gebruiken van een bouwwerk aan het omgevingsplan noemen we een omgevingsplanactiviteit voor een bouwwerk. Voorbeelden zijn de bouwhoogte en het bebouwingspercentage. Maar ook regels over het uiterlijk van een bouwwerk (welstand) en de functietoedeling in het omgevingsplan.

Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO)

Het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO) ondersteunt de uitvoering van de Omgevingswet. Het bestaat uit lokale systemen van overheden en de onderdelen van de landelijke voorziening (DSO-LV), zoals het Omgevingsloket.

Omgevingsloket¹⁷

Het Omgevingsloket is de centrale plek waar digitale informatie over de leefomgeving onder de Omgevingswet samenkomt. Zo kan iedereen deze informatie op 1 plek bekijken en direct gebruiken. Het Omgevingsloket is onderdeel van het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO).

Initiatiefnemers kunnen onder andere checken of ze een vergunning nodig hebben of een melding moeten doen. Ook kunnen ze zich oriënteren via regels op een kaart of een aanvraag of melding indienen. Voor de onderdelen Aanvragen en Mijn Omgevingsloket moeten initiatiefnemers eerst inloggen. Via het Helpcentrum krijgen initiatiefnemers hulp als ze het Omgevingsloket gebruiken. Het Omgevingsloket bestaat uit 5 onderdelen.

1. Vergunningcheck

Initiatiefnemers kunnen onder andere checken of ze een vergunning nodig hebben of een melding moeten doen. Ook kunnen ze zich oriënteren via regels op een kaart of een aanvraag of melding indienen. Dit gebeurt via vragenbomen met eenvoudige vragen en antwoorden.

2. Aanvragen

Via het onderdeel Aanvragen kunnen initiatiefnemers digitaal een aanvraag of melding maken en indienen. Dit gebeurt ook met vragenbomen.

Initiatiefnemers kunnen ook eerst een conceptverzoek indienen. Hiermee kunnen ze controleren of hun aanvraag compleet is en of de juiste informatie is ingevuld.

¹⁶ <https://iplo.nl/regelgeving/regels-voor-activiteiten/technische-bouwactiviteit/plichten/informatieplicht-bouwactiviteit/>

¹⁷ <https://iplo.nl/digitaal-stelsel/omgevingsloket/introductie/>

3. Regels op de kaart

Via het onderdeel Regels op de kaart kan iedereen de regels van overheden zien over de fysieke leefomgeving. De regels zijn op de kaart te zien per gebied of per locatie. Burgers en bedrijven kunnen zich zo oriënteren. En overheden kunnen dit onderdeel gebruiken als ze hun beleid maken of evalueren.

4. Maatregelen op maat

Het onderdeel Maatregelen op maat helpt initiatiefnemers om zich te houden aan regels die gelden voor een activiteit. De maatregelen zijn er namelijk op gebaseerd. Door de maatregelen te nemen, voldoen initiatiefnemers aan de regels.

De maatregelen zijn opgebouwd uit de volgende onderdelen:

- een korte beschrijving van de maatregel
- een toelichting op de maatregel
- een link naar de juridische grondslag van de maatregel

5. Mijn Omgevingsloket

In het nieuwe Omgevingsloket staan aanvragen en meldingen in Mijn Omgevingsloket.

Wet goed verhuurderschap¹⁸

De Wet goed verhuurderschap is op 1 juli 2023 ingegaan. De wet geeft duidelijkheid aan verhuurders en verhuurbemiddelaars en biedt huurders bescherming: wat mag en wat mag niet? Op 1 januari 2024 zijn enkele aanvullende bepalingen in werking getreden.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Wet goed verhuurderschap

Sinds 1 juli 2023 is de Wet goed verhuurderschap van kracht. De wet geeft duidelijkheid aan verhuurders: wat mag, en wat niet? En biedt huurders bescherming. Komen huurder en verhuurder er samen niet uit? Dan kunnen huurders dit ook melden bij hun gemeente. De gemeente kan dan, als het nodig is, ingrijpen.

Wat is er veranderd voor de huurder?
Huurders worden **beter beschermd** en kunnen **klachten indienen** bij de gemeente.

Wat is er veranderd voor de verhuurder?
Verhuurders hebben duidelijkheid **welke regels** voor hen **gelden** bij de verhuur van woon- of verblijfsruimten.

Wat is er veranderd voor de gemeente?
Gemeenten **handhaven** deze regels, hebben een **meldpunt** ingericht en kunnen een **verhuurvergunning** instellen.

De regels voor verhuurders en verhuurbemiddelaars gaan over:

- ✓ **Borg:** maximaal 2 maanden kale huur
- ✓ **Bemiddelingskosten:** zijn voor de verhuurder als deze de bemiddelaar inschakelt
- ✓ **Huurovereenkomst** schriftelijk vastleggen
- ✓ **Rechten en plichten huurder:** de huurder ontvangt deze informatie op schrift
- ✓ **Servicekosten:** alleen gemaakte kosten berekenen en jaarlijks overzicht sturen aan de huurder
- ✓ **Verhuurvergunning:** check bij de gemeente of deze nodig is
- ✓ **Intimideren en discrimineren:** voorkomen én tegengaan
- ✓ **Verhuur aan arbeidsmigranten:**
 - Huur- en arbeidsovereenkomst staan los elkaar;
 - Huurders ontvangen hun rechten en plichten op schrift in een taal die zij begrijpen.

www.volkshuisvestingnederland.nl

Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

Deze wet geeft gemeenten meer mogelijkheden om ongewenst verhuurgedrag, zoals woondiscriminatie, intimidatie, onredelijke servicekosten en een te hoge borg tegen te gaan.

Het doel¹⁹ van het wetsvoorstel is het voorkomen en tegengaan van ongewenste verhuurpraktijken bij alle groepen huurders, waaronder arbeidsmigranten. Daarbij stelt de wet het gedrag van de verhuurder centraal. Hieronder vallen verhuurders van reguliere woonruimte (inclusief woningcorporaties), verhuurders van verblijfsruimte aan arbeidsmigranten en verhuurbemiddelaars. Deze normering van verhuurgedrag is nieuw. Gemeenten krijgen een rol bij het handhaven van deze normen.

Gemeenten willen graag kunnen optreden bij misstanden op de lokale huurmarkt. Hiervoor is nu met de inwerkingtreding van de Wet goed verhuurderschap een landelijke norm en bijbehorende regels ingesteld. Gemeenten krijgen een belangrijke rol in het handhaven hiervan.

De wet heeft betrekking op zowel verhuurders als verhuurbemiddelaars en gaat in op:

- Het voorkomen en tegengaan van discriminatie en intimidatie
- Het voorkomen van een te hoge waarborgsom en onredelijke servicekosten
- De plicht om de huurovereenkomst op schrift te stellen
- De plicht om de huurder een aantal zaken te informeren, bijvoorbeeld over de eigen rechten en plichten.
- Een verbod op het vragen van dubbele bemiddelingskosten.

¹⁸ <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/wet-goed-verhuurderschap>

¹⁹ <https://vng.nl/sites/default/files/2023-05/20230515-handreiking-goed-verhuurderschap.pdf>

Woningdiscriminatie²⁰

Verhuurders en verhuurbemiddelaars moeten sinds 1 juli 2023 een werkwijze hebben bij het openbaar aanbieden van een huurwoning om woondiscriminatie tegen te gaan. De werkwijze voldoet aan de volgende criteria:

- de selectieprocedure is helder, transparant én is bekend bij de kandidaat-huurder;
- de selectiecriteria zijn niet-discriminerend;
- de verhuurder of bemiddelaar legt de afgewezen kandidaat-huurders uit waarom voor een andere huurder is gekozen.

Vanaf 1 januari 2024 geldt dat de werkwijze:

- schriftelijk is vastgelegd;
- openbaar toegankelijk is (gepubliceerd);
- wordt aangepast als dat nodig is (onderhouden);
- bekend is gemaakt bij eventuele werknemers van de verhuurder of verhuurbemiddelaar.

Waarborgsom

Wanneer verhuurders een borgsom in rekening brengen, mag dit maximaal twee maanden kale huur zijn. Dit geldt voor contracten die afgesloten zijn vanaf 1 juli 2023. Voor contracten die eerder afgesloten zijn, geldt een maximum van drie maanden kale huur. Dat volgt uit rechterlijke uitspraken.

Terugbetalen en verrekenen van de borg

De borgsom moet binnen 14 dagen na het einde van de huurovereenkomst aan de huurder worden terugbetaald. De verhuurder mag alleen de volgende vier kosten verrekenen met de borgsom:

- Achterstallige huur
- Servicekosten
- Schade aan de huurwoning die voor de rekening van de huurder is
- Energieprestatievergoeding

Andere kosten, zoals administratiekosten, mogen niet verrekend worden met de borgsom. Bij verrekening met de borgsom moet de verhuurder het resterende bedrag binnen 30 dagen na beëindiging van de huur terug aan de huurder betalen.

Verplicht informeren

Verhuurders zijn verplicht om de huurder schriftelijk te informeren over een verrekening op de borgsom. Zij sturen een volledige kostenspecificatie aan de huurder.

Informatieverstrekkingsplicht: rechten en plichten op schrift

Verhuurders hebben een informatieverstrekkingsplicht ten opzichte van hun huurders. Zij moeten hun huurders schriftelijk over de volgende punten informeren:

- De algemene rechten en plichten ten aanzien van het gehuurde, voor zover die niet in de huurovereenkomst staan. Daaronder worden minimaal de volgende punten verstaan:
 - De huurder mag de woning alleen gebruiken zoals met de verhuurder is afgesproken.
 - De verhuurder mag de woning alleen betreden met toestemming van de huurder. Er zijn enkele uitzonderingen voor deze regel. Bijvoorbeeld als er een dringende noodsituatie is. Denk bijvoorbeeld aan een gaslek.
 - De verschillende soorten huurovereenkomsten met de bijbehorende huur- en huurprijsbescherming.

²⁰ <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/wet-goed-verhuurderschap/landelijke-regels-van-goed-verhuurderschap>

- Wat de huurder kan doen als de woning gebreken heeft. Verhuurders kunnen hiervoor verwijzen naar de overzichtspagina over de kostenverdeling bij gebreken op Rijksoverheid.nl. Daarnaast kan het Gebrekenboek (1 juli 2023) van de Huurcommissie geraadpleegd worden. Daarin staat hoe zij mogelijke gebreken aan de huurwoning in het algemeen beoordelen.
- Een overzicht van waarvoor de huurder naar de Huurcommissie kan of naar de kantonrechter. Verhuurders kunnen voor dit overzicht verwijzen naar de overzichtspagina op Rijksoverheid.nl die ingaat op wanneer u naar de Huurcommissie kan en naar de kantonrechter.
- Als de verhuurder een borgsom in rekening brengt, moet de verhuurder de huurder informeren over:
 - de hoogte van de borgsom;
 - de termijnen waarbinnen de verhuurder de borgsom moet terugbetalen;
 - de manier waarop de verhuurder de borgsom moet terugbetalen.
- Contactgegevens van de verhuurder waar de huurder vragen over de woning kan stellen. Bijvoorbeeld over reparaties, onderhuur of het beëindigen van de huurovereenkomst.
- Als de verhuurder servicekosten bij de huurder in rekening brengt, moet de verhuurder de huurder informeren over:
 - de hoogte van de servicekosten;
 - de volledige kostenspecificatie (dit moet jaarlijks)
- Vanaf 1 januari 2024 moet de verhuurder de huurder ook informeren over de contactgegevens van het gemeentelijk meldpunt.

Overgangsperiode

Voor bestaande huurovereenkomsten geldt een overgangsperiode voor het verstrekken van de hiervoor genoemde schriftelijke informatie van 1 jaar na inwerkingtreding van de Wet goed verhuurderschap. Dit betekent dat voor alle bestaande huurovereenkomsten de huurder uiterlijk 1 juli 2024 geïnformeerd dient te zijn over bovenstaande punten. Zo kunnen verhuurders er bijvoorbeeld voor kiezen om deze informatie te delen bij het versturen van de jaarlijkse huurverhoging. Voor alle nieuwe huurovereenkomsten die sinds 1 juli 2023 zijn afgesloten geldt geen overgangsperiode. Die huurders dienen direct geïnformeerd te worden (bijvoorbeeld door deze informatie als bijlage bij de huurovereenkomst toe te voegen).

Schriftelijkheidsvereiste en intimidatie

Maakt een verhuurder mondelinge afspraken met de huurder over de huur van een woning? Dan moet de verhuurder deze afspraken schriftelijk bevestigen. Dit geldt voor alle huurovereenkomsten die zijn aangegaan vanaf 1 juli 2023.

Intimidatie en discriminatie zijn verboden en strafbaar op grond van het Wetboek van Strafrecht. Daarnaast kan bij discriminatie op grond van de Algemene wet gelijke behandeling (Awgb) en de Wet gelijke behandeling op grond van handicap of chronische ziekte (Wgbh/cz) een uitspraak worden gevraagd aan het College van de Rechten van de Mens. Met de Wet goed verhuurderschap is het nu ook voor gemeenten mogelijk geworden om op te treden tegen verhuurders of verhuurbemiddelaars die intimideren en/of zich schuldig maken aan woondiscriminatie. Van intimidatie is bijvoorbeeld sprake als een verhuurder dreigt om de huurovereenkomst te beëindigen. Of om de huurder af te sluiten van gas, water en licht, omdat de huurder te veel klaagt.

Servicekosten en bemiddelingskosten

De verhuurder mag servicekosten bij de huurder in rekening brengen. Servicekosten zijn kosten die boven op de kale huur van een woning komen en te maken hebben met de woning. Onder servicekosten vallen onder meer schoonmaakkosten, kosten voor portiekverlichting en werkzaamheden van de huismeester. Gas, water en elektriciteit vallen niet altijd onder de kosten

voor service. De huurder betaalt deze dan apart. In het Beleidsboek Servicekosten van de Huurcommissie staat een overzicht van de toegestane servicekosten.

De verhuurder geeft de huurder ieder jaar een overzicht van de in rekening gebrachte servicekosten. Dit moet een gespecificeerd overzicht zijn waarbij het duidelijk is waar het geld voor is gebruikt. De verhuurder mag alleen daadwerkelijk gemaakte kosten doorberekenen via servicekosten. En er dus geen winst op maken.

Als de verhuurder met een verhuurmakelaar werkt, betaalt de verhuurder zelf de bemiddelingskosten. De verhuurmakelaar mag deze kosten niet ook nog eens aan de huurder vragen. Deze kosten heten ook wel administratie-, contract- of makelaarskosten. Schakelt de huurder zelf een eigen verhuurmakelaar of bemiddelaar in? Dan moet de huurder dit wel zelf betalen.

Arbeidsmigranten²¹

Indien een verhuurder verhuurt aan een arbeidsmigrant, dan gelden de volgende twee regels aanvullend op de landelijke regels:

- De huurovereenkomst en de arbeidsovereenkomst zijn in afzonderlijke documenten vastgelegd. Hiermee is de arbeidsmigrant voor huisvesting minder afhankelijk van de werkgever en eindigt de huurovereenkomst niet automatisch wanneer de arbeidsovereenkomst eindigt. Deze verplichting is van toepassing op huurovereenkomsten die afgesloten zijn na 1 juli 2023.
- De arbeidsmigrant moet worden geïnformeerd over zijn rechten en plichten in een taal die hij begrijpt. De verhuurder dient de huurder te informeren over een aantal rechten en plichten. Deze informatie moet worden verstrekt in een taal die de arbeidsmigrant begrijpt. Dit is de taal waaraan de arbeidsmigrant de voorkeur geeft, of een andere taal waarin hij kan communiceren. De verhuurder moet nagaan of de arbeidsmigrant deze taal voldoende begrijpt, of dat de informatie in de moedertaal van de arbeidsmigrant moet worden gegeven. De verhuurder mag er dus niet zomaar vanuit gaan dat een arbeidsmigrant meerdere talen machtig is. De huurovereenkomst zelf is van deze verplichting uitgezonderd, omdat de Nederlandse taal de taal is in het bestuurlijk- en het rechtsverkeer.

Instrumenten gemeenten

Meldpunt²²

Sinds 1 januari 2024 heeft elke gemeente een meldpunt voor ongewenst verhuurgedrag. Hier kunnen huurders of woningzoekenden (anoniem) terecht met vragen of klachten over het gedrag van hun verhuurder. Bij de inrichting van het meldpunt kunnen gemeenten ervoor kiezen om dit samen met andere gemeenten te organiseren. Een overzicht van het meldpunt per gemeente is te vinden op de website van de VNG.

Wat voor meldingen kunnen bij het meldpunt gedaan worden?

Huurders kunnen bij het meldpunt terecht met meldingen over vermeende overtredingen van de landelijke regels uit de Wet goed verhuurderschap. Het gaat dan bijvoorbeeld om:

- De verhuurder heeft de huurder geen schriftelijke huurovereenkomst of informatie gegeven;
- de verhuurder heeft onterechte service- of borgkosten in rekening gebracht;
- de huurder is door de verhuurder gediscrimineerd of geïntimideerd.

²¹ <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/wet-goed-verhuurderschap/wgv-voor-arbeidsmigranten>

²² <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/wet-goed-verhuurderschap/gemeentelijk-meldpunt-goed-verhuurderschap>

Verhuurvergunning²³

Gemeenten kunnen in aanvulling op de landelijke regels voor goed verhuurderschap twee verboden (vergunningen) invoeren:

- De algemene verhuurvergunning; een verbod op het 'zonder verhuurvergunning verhuren van bepaalde categorieën woonruimte'. Deze vergunning is gebiedsgebonden en kan alleen ingevoerd worden in gebieden waar de leefbaarheid onder druk staat.
- De verhuurvergunning arbeidsmigranten; een verbod op het zonder verhuurvergunning verhuren van verblijfsruimten aan arbeidsmigranten. Deze vergunning is niet gebiedsgebonden.

Handhaving door gemeenten²⁴

De gemeente heeft door de Wet goed verhuurderschap meer mogelijkheden gekregen om huurders te helpen en zo nodig regels te handhaven.

Zij beschikken over het bestuursrechtelijke instrumentarium van waarschuwing, bestuursdwang, bestuurlijke boete en als ultimum remedium de beheerovername van de woning. Dit kan via een escalatieladder worden ingezet. Bij vaststelling van een eerste overtreding is een waarschuwing proportioneel, tenzij de overtreding zo ernstig is dat ter beëindiging een last onder bestuursdwang opgelegd moet worden. Bij een waarschuwing wordt vermeld dat bij een volgende overtreding een bestuurlijke boete opgelegd kan worden en dat de gegevens van de overtreder openbaargemaakt kunnen worden. Bij vaststelling van een volgende overtreding – of voortzetting van de eerder geconstateerde overtreding – kan een bestuurlijke boete worden opgelegd en kunnen de gegevens van de overtreder openbaar worden gemaakt. Ter beëindiging van de overtreding kan daarbij ook een last onder dwangsom of last onder bestuursdwang opgelegd worden. Ook kan als de kans op herhaling groot is, een last onder bestuursdwang opgelegd worden.

Als de overtreder na een eerste bestuurlijke boete nog steeds zijn gedrag niet aanpast, kan de bestuurlijke boete voor recidive worden opgelegd. Ook dan kan een last onder bestuursdwang of een last onder dwangsom opgelegd worden. Als uiterste middel kan de gemeente het beheer van de woon- of verblijfsruimte overnemen.

Handhaving van de vergunningplicht

Indien in een gemeente een vergunningplicht geldt en iemand zonder verhuurvergunning verhuurt, kan de gemeente de verhuurder een last onder dwangsom, een last onder bestuursdwang of een bestuurlijke boete opleggen. Als ultimum remedium kan het beheer van het pand worden overgenomen.

Deze bestuurlijke escalatieladder geldt ook indien een verhuurder zich niet houdt aan de vergunningsvoorwaarden. Daarnaast kan de gemeente overgaan tot het intrekken van de verhuurvergunning. De verhuurvergunning kan worden ingetrokken:

- bij herhaalde overtreding van de regels inzake goed verhuurderschap of de vergunningsvoorwaarden;
- bij het verstrekken van onjuiste of onvolledige gegevens bij de aanvraag;
- indien de omgevingsvergunning voor bouw of gebruik of een vergunning inzake woonruimtevoorraadbeheer wordt ingetrokken;
- bij overtreding van de vergunningplicht op basis van de Huisvestingswet 2014 of de vergunningplicht voor bouwen of gebruiken;
- op grond van een Bibob-toetsing.

Intrekking van de vergunning is een ingrijpende maatregel en zal niet snel mogen worden toegepast. Als de intrekking gebeurt als de woning verhuurd is, zal het college de woning ook in beheer moeten nemen.

²³ <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/wet-goed-verhuurderschap/verhuurbescherming>

²⁴ <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/wet-goed-verhuurderschap/handhaving-en-toezicht>

Handhaving en toezicht bij woningcorporaties

De handhaving en het toezicht van de algemene regels ten aanzien van woningcorporaties 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. De Aw kan niet als toezichthouder optreden in individuele gevallen (meldingen van schending van een of meer van de algemene regels goed verhuurderschap door een huurder). Huurders dienen klachten daarom te melden bij de klachtencommissie van de desbetreffende woningcorporaties. Zij kunnen eventueel ook deze klachten melden bij het meldpunt van de gemeente. Dit meldpunt zal de melder dan echter doorverwijzen naar de klachtencommissie van de woningcorporatie. Gemeenten kunnen bij een overtreding van het Besluit bouwwerken leefomgeving wel handhaven richting woningcorporaties.