

datum
29 juli 2021
kenmerk
21.376
uw relatienummer

bijlage(n)

Betreft: internetconsultatie Wet Goed Verhuurderschap

Geachte minister,

Graag maakt de Woonbond gebruik van de mogelijkheid om deel te nemen aan de internetconsultatie voor de Wet Goed Verhuurderschap. Sinds 2018 hebben wij deelgenomen aan de gesprekstafel Goed Verhuurderschap. In deze gesprekken hebben wij steeds aangedrongen op wetgeving, op een vergunningstelsel en op sancties voor verhuurders die structureel te veel huur vragen. Wij zien dat u met het indienen van deze wet aan deze verzoeken gehoor heeft gegeven. Dat doet ons deugd.

De Wet Goed Verhuurderschap is een oplossing voor meerdere maatschappelijke problemen. Daarmee doelen wij onder meer op huurders die te maken hebben met intimidatie door hun verhuurder of met een verhuurder die niet wenst te investeren in een goede en veilige woning. Ook gaat het om verhuurders die structureel een hogere huur voor een woning vragen dan is toegestaan. Kortom, verhuurders die in de volksmond 'huisjesmelkers' worden genoemd. Wij denken dat deze wet de gemeente een aantal goede handvatten biedt om dergelijk gedrag effectief aan te pakken.

Daarnaast biedt de wet ook de mogelijkheid voor woningzoekenden om een verhuurmakelaar aan te spreken op het vragen van dubbele bemiddelingskosten of discriminatie bij woningtoewijzing. Wij denken dat dit een heel belangrijke stap vooruit is. Ook discriminatie door verhuurders kan worden gemeld en aangepakt. En de wet geeft de gemeente de mogelijkheid om malafide verhuurgedrag bij huisvesting voor arbeidsmigranten aan te pakken. Daar is veel behoefte aan.

Verordening

De introductie van een verordening, die verhuurders en verhuurmakelaars verplicht om beleid op te stellen dat discriminatie en intimidatie tegengaat en goed verhuurderschap bevordert, in combinatie met een laagdrempelig gemeentelijk meldpunt om overtredingen hiervan te melden en duidelijke sancties op overtredingen, ondersteunen wij. We denken dat dit een grote verbetering zal betekenen voor huurders die te maken hebben met slecht verhuurdergedrag.

Wij hebben een aanvullende suggestie:

In artikel 2 zouden wij graag expliciet zien opgenomen dat verhuurders dit beleid opstellen in overleg met hun huurdersorganisatie, zoals bedoeld in artikel 5 en 5a van de Wet Overleg Huurders en Verhuurders (WOHV). Dit kan ook worden uitgevoerd door het beleid ter voorkoming van discriminatie en intimidatie en ter bevordering van goed verhuurderschap toe te voegen aan de opsomming onder artikel 3 van de WOHV. Op die manier is niet alleen de overlegpositie van de

huurdersorganisatie, maar ook het recht op informatie voor de individuele huurder wettelijk verankerd.

Daarnaast zijn we benieuwd naar de AMVB die de uitvoering verder vorm zal geven, met name naar de manier waarop de benodigde handhaving vorm gaat krijgen. Wij zijn zeker bereid om huurders te ondersteunen om hun weg naar deze loketten te vinden. Een vermelding van de Woonbond in de verplichte communicatie over het beleid aan de huurders en aan de woningzoekenden zou die rol vergemakkelijken.

Verhuurvergunning

De mogelijkheid voor gemeentes om een verhuurvergunning in te stellen voor verhuurders of aanbieders van huisvesting voor arbeidsmigranten vinden wij een noodzakelijke aanvulling op het huidige instrumentarium. Wij steunen de invoering hiervan daarom van harte. Zowel huurders van huisjesmelkers als arbeidsmigranten krijgen een betere positie om voor hun recht op te komen. Met name voor arbeidsmigranten is daar op dit moment een groot gebrek aan. De verplichting van een schriftelijk huurcontract en het recht op een eigen (af te sluiten) ruimte zijn grote verbeteringen voor deze specifieke groep. De verplichting van een schriftelijk huurcontract maakt op een effectieve wijze een einde aan de huidige onwenselijke praktijk, waarin de huur automatisch van het salaris wordt afgetrokken. De Commissie Roemer heeft aanbevolen om arbeidscontract en huurcontract te scheiden en wij verwachten dat deze maatregel dit effect zal hebben. Wij lezen in de wet dat een verhuurvergunning niet wordt verstrekt als er geen sprake is van een geldige huisvestingsvergunning met de daaraan verbonden voorwaarden. Daaruit trekken wij de conclusie dat gemeentes de toekenning van een verhuurvergunning ook kunnen gebruiken om illegaal splitsten van woningen beter aan te pakken. We zouden de vergunningsvoorwaarden wel op enkele punten uitgebreid zien. Het gaat daarbij om de volgende punten.

- Wij ondersteunen de mogelijkheid die artikel 7, eerste lid onderdeel b biedt om in de vergunning te toetsen op het vragen van een maximaal toegestane huur. Wij begrijpen dat het artikel wil voorkomen dat woningen ten onrechte in de vrije sector worden verhuurd en daarom refereert aan artikel 13, eerste lid, onderdeel a van de Wet op de Huurtoeslag. Toch zien wij hier een omissie. De vergunning zou volgens de Woonbond moeten voorkomen dat te hoge huren worden gevraagd voor alle gereguleerde woningen, ook als er sprake is van een gereguleerd contract met een maximale huur boven de liberalisatiegrens. Die situatie wordt buiten de vergunning gehouden door de huidige formulering. Dit zou moeten worden toegevoegd, bijvoorbeeld door in artikel 7, eerste lid, onderdeel b ook op te nemen dat het ook van toepassing is op alle woningen die niet worden bedoeld in artikel 247 van het BW, boek 7, titel 4.
- De verwijzing naar het bedrag, genoemd in artikel 13, eerste lid, onderdeel a, van de Wet op de huurtoeslag brengt een extra complicatie met zich mee, omdat dit bedrag uitgaat van de rekenhuur. Dit is een bedrag dat is opgebouwd uit kale huur en enkele nader omschreven servicekosten. Het lijkt ons niet wenselijk om servicekosten te betrekken bij de bepaling van de huurhoogte van woningen waarop deze voorwaarde betrokken is en wij adviseren expliciet te maken dat het hier om de kale huur van de woning gaat.
- Een van de grote problemen met huisjesmelkers is het vragen van exorbitante huren in de vrije sector. Wij zouden graag zien dat dit gedrag ook met deze vergunning aangepakt kan worden. Wij begrijpen echter dat bovengenoemd artikel 247 van het BW dit lastig maakt. Graag zouden wij de regulering van de huurverhoging in de vrije sector, die dit jaar is ingevoerd, ook als vergunningsvoorwaarde opgenomen zien met betrekking tot huurwoningen in de vrije sector.
- Wij juichen toe dat de vergunning voorwaarden verbindt aan het verhuren van een verblijfsruimte aan arbeidsmigranten. De invulling lijkt er echter op te duiden dat voor alle verhuur aan arbeidsmigranten die korter dan vier maanden in Nederland verblijven, wordt uitgegaan van een verhuur 'naar zijn aard van korte duur'. Deze vorm van verhuur brengt met zich mee dat er geen sprake is van huurbescherming. Daarom is het wenselijk om deze verhuurvorm zo beperkt mogelijk in te zetten. De Wet Doorstroming Huurmarkt introduceerde tijdelijke contracten, mede om

wildgroei van toepassing van 'naar zijn aard van korte duur' terug te dringen. Er is geen wettelijke basis om de toepassing van tijdelijke contracten pas vanaf een termijn van vier maanden te laten gelden. Wij adviseren u daarom om gebruik van tijdelijke huurcontracten zo veel mogelijk te stimuleren bij het huisvesten van arbeidsmigranten. Dit kan door in de vergunning op te nemen dat voor verblijf vanaf 1 maand een regulier (tijdelijk) huurcontract met huurbescherming verplicht is. Voor korter durend verblijf zijn de opgenomen voorwaarden voor een verblijfsruimte goede handhavingscriteria.

- Wij juichen toe dat het kwaliteitsniveau van de woning en het opstellen en uitvoeren van een onderhoudsplan tot de vergunningsvoorwaarden is gerekend. Wij vinden de huidige voorwaarden echter te vrijblijvend met betrekking tot de vereiste kwaliteit. De Woonbond is van mening dat in de vergunningsvoorwaarden moet worden opgenomen dat het onderhoudsplan moet leiden tot een kwaliteit zoals vastgelegd in het meest recente bouwbesluit. Dit laatste is belangrijk omdat voor een woning in principe het bouwbesluit geldt dat van kracht was toen de woning werd gebouwd. De gemeente Amsterdam heeft in de voorwaarden voor een splitsingsvergunning bijvoorbeeld opgenomen dat woningen van voor 1940 waarvoor een splitsingsvergunning wordt aangevraagd, de kwaliteit in overeenstemming moet zijn met het vigerende bouwbesluit. Een dergelijke bepaling zou de eis van een onderhoudsplan ook kracht geven.

De Woonbond heeft vanaf het begin van het overlegtraject over Goed Verhuurderschap een constructieve rol aangenomen. Wij zijn verheugd om te zien dat dit traject heeft geleid tot een zeer acceptabel wetsvoorstel, dat met de voorgestelde wijzigingen zelfs een heel erg goed wetsvoorstel kan worden. Wij hopen dat u de gesuggereerde wijzigingen overneemt en zijn voornemens tijdens de wetsbehandeling onze positief-kritische houding voort te zetten.

Met vriendelijke groet,



Zeno Winkels
Algemeen directeur