

Excellentie,

Met belangstelling nam ik kennis van de consultatieversie van de Wet goed verhuurderschap. Graag plaats ik enkele opmerkingen, kanttekeningen en suggesties bij de stukken. Al met al mist de wet scherpte en ik maak mij ernstige zorgen over de werkbaarheid van de wet voor de praktijk. Begrippen zijn niet congruent en het zal in de huidige staat een flinke rechterlijke interpretatieslag vergen om doel en strekking van de wet overeind te houden. Mijn opmerkingen vindt u hieronder puntsgewijs.

1. Algemeen:

- Het wetsvoorstel geeft geen overtuigende onderbouwing voor de noodzaak van bestuursrechtelijke handhaving van het huurprijzenrecht náást het bestaande privaatrechtelijke stelsel. De argumenten die worden voorgedragen, suggereren dat het huurprijzenrecht niet werkt en dat de huurcommissie een failliete organisatie is omdat huurders niet in staat of bereid zijn om bij de huurcommissie procedures te starten. Daarmee miskent het wetsvoorstel dat huurders zich ook bij deze alternatieve vorm van rechtsbescherming gedwongen zullen zien om tegen hun verhuurder in het geweer te komen met een handhavingsverzoek of een melding. Onduidelijk blijft wat zou maken dat zij zich niet senang voelen om zich tot de huurcommissie te wenden voor een laagdrempelige geschillenbeslechting, maar zich wel geroepen zullen zien om zich tot B&W te wenden die vervolgens boetes en lasten van tienduizenden euro's zullen opleggen aan de verhuurder.
 - Kortom: er mist een IAK-conforme afweging van beleidsalternatieven.
- Gemeenten roepen nu al jaren dat ze 'keihard willen kunnen aanpakken', maar een heldere probleemstelling ontbreekt. Waarom schiet t.a.v. huurprijzen het huidige stelsel van privaatrechtelijke rechtsbescherming tekort, en hoe lost dit wetsvoorstel de geconstateerde problemen op? Zijn er minder verstrekkende en uit de pas lopende manieren om de geconstateerde problemen op te lossen, bijvoorbeeld door betere financiering van de huurcommissie, een nadere herziening van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (terugdraaien taakstapeling, aanscherpen gedifferentieerd legestartief, aanscherpen Bijlage II bij het Bhw, herinstructie toetsing aan 7:264 BW of introductie bevoegdheid in borggeschillen) of het introduceren van civielrechtelijke sancties in het huurrecht?
- Is overwogen om gemeenten de bevoegdheid te geven om ambtshalve namens een huurder een procedure bij de huurcommissie te starten? Gemeenten werken vaak al met gemeentelijke huurteams, is het niet eenvoudiger en doelmatiger om die huurteams een wettelijke basis te geven en ze in staat te stellen om hun taak ambtshalve te vervullen en niet slechts wanneer ze daartoe door een huurder zijn gemachtigd? Op die wijze kan de gemeentelijke handhaving eenvoudig worden geïntegreerd in het bestaande stelsel van rechtsbescherming.
- Het wetsvoorstel verheldert onvoldoende wat het betekent voor de rechtsmachtverdeling tussen bestuursrechter en civiele rechter. Zij zullen precies dezelfde casuïstiek op hun bord krijgen, maar deze op verschillende manieren toetsen. Dit is niet alleen problematisch omdat verschillende rechters tot verschillende oordelen kunnen komen over precies dezelfde gevallen, maar ook omdat het huurprijzenrecht al kampt met rechtseenheidsproblemen omdat kantonrechters in verschillende ressorten

in laatste instantie oordelen over huurprijsrechtelijke aangelegenheden (er geldt immers een appelverbod indien na een huurcommissieprocedure een kantonrechter wordt benaderd). Het is voor de huurcommissie al een redelijke kluit om enige eenheid te bewaken en dit probleem wordt verergerd als gemeenten en bestuursrechters medeverantwoordelijk worden voor het uitbouwen en handhaven van het huurprijzenrecht.

- Zijn gemeenten en bestuursrechters in hun besluitvorming gebonden aan het – minutieuze! – beleid van de huurcommissie? Kantonrechters conformeren zich ambtshalve en vrijwillig aan het beleidsboek en voor de rechtseenheid is dat ook wenselijk. Wordt gemeenten de mogelijkheid gegeven om ruimhartiger beleid vast te stellen en dus huurprijzen scherper te reguleren dan de huurcommissie dat doet? Als dat zo is, dan kan dat ernstige gevolgen hebben voor de rechtszekerheid van huurders en verhuurders.
- Het bestaande privaatrechtelijke stelsel van huurprijsbescherming is deugdelijk. Het vergt wel aanhoudend aandacht en onderhoud. De problemen die worden geconstateerd, kunnen worden weggenomen door minder ingrijpende alternatieven aan te wenden: betere communicatie en voorlichting, betere ondersteuning van huurders, betere equipering van huurteams en een betere positionering van de huurcommissie. Deze acties zullen ook dienen te worden ondernomen als de voorgestelde instrumenten worden geïntroduceerd.

2. Artikel 1:

- Begrip ‘verhuurder’ is verwarrend, want in wezen wordt nu verondersteld dat de zakelijk gerechtigde tot een woning de verhuurder is. De wet suggereert nu dat elke eigenaar in principe een verhuurder is en dat elke ingebruikgeving vergunningplichtig is. Is inwoning ook vergunningplichtig? Ook als deze kosteloos is? Is verhuur die naar zijn aard slechts van korte duur is ook vergunningplichtig?
- De definitie staat er ook aan in de weg dat verhuur door partijen die niet zakelijk gerechtigd zijn tot de woning, vergunningplichtig wordt gesteld. Kortom: verhuur door een economisch eigenaar of door een beheerder valt buiten de reikwijdte van de vergunningplicht, aangezien de verhuur in dat geval niet geschiedt door een ‘verhuurder’ in de zin van deze wet. Je kunt de hele wet dus eenvoudig omzeilen door een tussenpersoon in te zetten die de huurovereenkomst op eigen naam afsluit.
 - Dit probleem los je overigens niet op door artikel 5 aldus aan te passen dat het verboden is om te ‘verhuren’ (ongedefinieerd en dus als bedoeld in het BW) zonder vergunning en dat alleen een ‘verhuurder’ (wel gedefinieerd) een vergunning kan aanvragen. Dan creëer je namelijk een situatie waarin je verhuur door beheerders en door economisch eigenaren in feite verbiedt, maar dat lijkt niet de bedoeling te zijn van de wet.
- Het begrip ‘woonruimte’ sluit niet uit dat ook roerende zaken woonruimte kunnen zijn. Daarmee wijkt het begrip af van het BW-begrip. Het wetsvoorstel gaat onvoldoende in op de bijzondere positie van woonboten en hoe dit wetsvoorstel zich verhoudt tot de aanstaande wijziging van boek 7 i.v.m. het verbeteren van de huurbescherming van bewoners van woonboten. De artikelsgewijze toelichting benoemt weliswaar dat woonboten ook ‘een gebouw zijn’ en dat er ‘geen discussie is dat ook woonboten

woonruimte zijn', maar de toelichting gaat vervolgens niet in op hoe bijvoorbeeld de regelingen t.a.v. huurprijzen moet worden ingepast, of die voor omzettingsvergunningen.

- Bovendien is de definitie nu dermate ruim dat ook verhuur die naar zijn aard van korte duur is, binnen de reikwijdte van het begrip 'verhuurder' en 'woonruimte' past. De memorie van toelichting suggereert dat dat ook de bedoeling is teneinde arbeidsmigranten te beschermen, maar er is geen belemmering te bespeuren om ook bijv. toeristische verhuur vergunningplichtig te stellen op grond van deze wet. Is dat ook de bedoeling?
- Het wetsvoorstel maakt niet duidelijk waarom het wenst af te wijken van de gangbare civielrechtelijke definities. Uiteindelijk zijn het civielrechtelijke verhoudingen die worden gereguleerd. Het voorstel riskeert Babylonische spraakverwarring tussen bestuursrechter en civiele rechters. Dat gebeurt nu al i.h.k.v. de Huisvestingswet 2014, maar bij dit wetsvoorstel zijn de problemen op voorhand aanwijsbaar. Het begrip 'woonruimte' is hier een monstrum dat een midden houdt tussen het civielrechtelijke begrip en het Hvw-begrip. Het wetsvoorstel lijkt te veronderstellen dat 'woonruimte' binnen het stelsel van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte valt, maar het begrip 'woonruimte' van het wetsvoorstel kan zien op woonruimte die niet wordt geregeerd door de Uhw (zie vorige bullet).

3. Artikel 5, tweede lid:

- De Wet modernisering elektronisch bestuurlijk verkeer, die binnenkort in werking treedt, regelt dit al.

4. Artikel 6, eerste lid:

- Het in gebruik geven van woonruimte hoeft op zichzelf nog niet art. 21 Hvw- of Wabovergunningplichtig te zijn. In de praktijk zal dit afhangen van de beoogde gebruikssituatie. De formulering van deze bepaling is daarom onduidelijk: 'vereist' waarvoor? Voor het bestaande gebruik of voor het beoogde gebruik?
- Deze bepaling werkt sterk vertragend. Als er geen omzettingsvergunning is verleend, dan kan de verhuurd vergunning niet worden geëffectueerd. De gemeente heeft op dat moment zicht op de gebruikssituatie, dus kwaad kan dit niet. Voor verhuurder en bewoner is het intussen wel vervelend om te moeten wachten op twee opvolgende vergunningverleningstrajecten die ook parallel hadden kunnen plaatsvinden. Bovendien kan het zijn dat de aanvraag van een verhuurd vergunning een schaduwwerking gaat hebben op een later te verlenen omzettingsvergunning omdat B&W zich in een niet daarop toegespitste procedure gedwongen heeft gezien om zich uit te laten over de mogelijkheid om een toekomstige omzettingsvergunning te verlenen. Dit soort procedurele ongemakken worden voorkomen wanneer de vergunningverleningen niet van elkaar afhankelijk worden gesteld. Het omgevingsrecht leert ons al enige tijd dat het prima werkbaar is om vergunningen niet van elkaar afhankelijk te stellen.
- Kortom: is deze bepaling überhaupt nodig (regeldruk)?

5. Artikel 7:

- Ook hier is het onduidelijk in welk stadium de vergunning dient te worden aangevraagd en hoe de peildatum van de woningwaardering wordt vastgesteld.
 - Is dat het tijdstip van de aanvraag, van de vergunningverlening of van de voorgenomen verhuur? Dat suggereert de bewoording dat 'de maximale huurprijs wordt vastgesteld' in het eerste lid, onderdeel b. Dat zou problematisch zijn. De maximaal redelijke huurprijs van een woning is namelijk dynamisch. De WOZ-waarde van het te verhuren object kan tussentijds wijzigen. Ook kan er tussentijds een renovatie plaatsvinden, kan een nieuwe energie-index worden geregistreerd of kan er anderszins een wijziging optreden aan het gehuurde
 - Of kan het vergunningvoorschrift zelf dynamisch zijn ('u dient het WWS te volgen') en is de peildatum dan het tijdstip van een eventueel handhavingsbesluit? In dat geval spelen er minder problemen met peildata, maar vergt toezicht en handhaving (veel) meer inspanning van B&W vanwege de veranderlijkheid van de huurprijs van een woning.
- Wie toetst de woningwaardering? Is dat B&W en zo ja, met welke middelen? Hoe wordt voorkomen dat de huurcommissie bij elke verhuurd vergunning om een toets zal worden verzocht en de uitvoering van deze wet alsnog op het bord van de huurcommissie belandt?
- Het wetsvoorstel suggereert nu dat ook gehandhaafd kan worden t.a.v. geliberaliseerde woonruimte, zolang de maximaal redelijke huurprijs maar beneden de huurtoeslaggrens ligt. Daarmee wordt afgeweken van het huurprijzenrecht. Daar is de systematiek immers dat het al of niet geliberaliseerd zijn van een woning afhangt van de huurprijs bij aanvang van de huurovereenkomst en niet de maximaal redelijke huurprijs conform het WWS. In het huurprijzenrecht wordt de mogelijkheid om de aanvangshuurprijs te toetsen echter in tijd begrenst tot uiterlijk zes maanden na het sluiten van de huurovereenkomst bij huurovereenkomsten voor onbepaalde tijd. Dit wetsvoorstel biedt in wezen een mogelijkheid om die termijn te omzeilen door bestuursrechtelijke handhaving in te roepen. Is dit de bedoeling?
 - In aansluiting hierop: indien een verhuurder de huurprijs van geliberaliseerde woonruimte aanpast naar aanleiding van bestuursrechtelijke handhaving, dan zal dit, anders dan bij een aanvangshuurprijstoets i.d.z.v. artikel 7:249 BW, niet betekenen dat de woonruimte ongeliberaliseerd wordt. De aanvangshuurprijs blijft immers in stand en die zal dan hoger liggen dan de liberalisatiegrens. Dit heeft consequenties voor huurder en verhuurder die niet kenbaar door het wetsvoorstel lijken te zijn ondervangen.
 - Tevens in aansluiting hierop: artikel 12, tweede lid, is verkeerd geformuleerd. Het is immers goed mogelijk dat een beheermaatregel wordt ingesteld t.a.v. een woning die geliberaliseerd is verhuurd en ook geliberaliseerd *kon* worden verhuurd. De formulering van artikel 12, tweede lid, suggereert dat ook als de maximaal redelijke huurprijs boven de liberalisatiegrens zit, de beheermaatregel tot gevolg kan hebben dat de huurprijs dient te worden verlaagd.

- Rekenvoorbeeld: stel dat een zelfstandige woning op 1 augustus 2021 een puntenwaardering van 225 heeft. De maximaal redelijke huurprijs is op die datum 1210,90. Dat is ruim boven de liberalisatiegrens. Stel dat de woning voor 2000 euro is verhuurd. Stel dat de verhuurder zich meermaals schuldig heeft gemaakt aan discriminatie en een beheermaatregel wordt opgelegd. Dan *moeten* B&W naar de huidige formulering van artikel 12, tweede lid, de huurprijs verlagen van 2000 naar 1210,90, aangezien dat de op grond van artikel 10, eerste lid, Uhw, geldende waardering is.
 - Aangezien die situatie uniek is aan de beheermaatregel (artikel 7, eerste lid, onderdeel b is wel goed geformuleerd), is de beheermaatregel in het geschetste voorbeeld t.z.v. de huurprijs punitief.
- Hoe ziet u voor zich dat parallelle huurcommissie- en gemeentelijke besluitvormingsprocedures lopen? Wat gebeurt er als een gemeente van opvatting is dat een maximale huurprijs wordt overschreden en een last onder dwangsom oplegt? Bezwaar heeft geen schorsende werking, dus een verhuurder zal een keuze moeten maken: ofwel de huurprijs verlagen met het risico dat de verlaging na bezwaar en beroep ten onrechte bleek en de huurverlaging niet meer ongedaan kan worden gemaakt, ofwel de huurprijs niet verlagen met het risico dat dwangsommen worden verbeurd. In de praktijk betekent dit dat een bij de bestuursrechter aangevraagde voorlopige voorziening tegen een huurprijs handhavingsbesluit altijd zal worden toegewezen. Het nuttig effect van zo'n handhavingsactie wordt daarmee ondergraven.
 - Bij tijdelijke huurovereenkomsten zal de doorlooptijd van een handhavingsprocedure dermate lang kunnen zijn dat de zittende huurder niet geholpen zal zijn met de handhavingsactie. Integendeel: een handhavingsactie kan in zo'n geval betekenen dat de huurovereenkomst niet wordt voortgezet en dat de opvolgende verhuur of ingebruikgeving anders wordt ingericht om verdere handhavingsacties te omzeilen (bijv. door de woning te renoveren zodat deze geliberaliseerd kan worden verhuurd).
 - Dit soort dynamieken zijn niet denkbeeldig: ze zijn rechtstreeks ontleend aan de bestaande huurrechtpraktijk.
 - De Awb-besluitvormingsprocedure brengt meer complicaties met zich. Is een medehuurder bijvoorbeeld gebonden aan de constatering dat sprake is van onzelfstandige woonruimte en zo ja, maakt dat hem of haar belanghebbende bij de procedure? Kunnen B&W handhaven in weerwil van de wens van de huurders? Hoe werkt formele rechtskracht bij dit soort handhavingsbesluiten?
 - Wat is het nut van het onderhoudsplan? De memorie van toelichting vermeldt dat dit dient om te voorkomen dat het onderhoud 'versloft' en dat 'de huurder daar de dupe van is'. Maar de huurder is niet geholpen met een onderhoudsplan, hij is geholpen met onderhoud. Maar dat kunnen huurder en B&W nou net niet afdwingen, althans niet beter dan zonder dit wetsvoorstel het geval zou zijn. Of is het de bedoeling dat de huurder de verhuurder via het privaatrecht aan het onderhoudsplan kan houden?