

Van: Stichting Huurteams Nijmegen
Postbus 31006
6503 CA Nijmegen

Betreft: Internetconsultatie wetsvoorstel goed verhuurderschap
De dato: 11 augustus 2021

Geachte heer/mevrouw,

Op 5 juli 2021 is het wetsvoorstel goed verhuurderschap ter consultatie gepubliceerd. U heeft ons verzocht om op het voorstel te reageren. Onderstaand treft u onze reactie op het wetsvoorstel.

Algemeen

Stichting Huurteams Nijmegen is een stichting die huurders in de Gemeente Nijmegen juridisch bijstaat. Ook wij hebben de laatste jaren een toename gezien in het aantal intimidatie incidenten. Dit heeft bij meerdere dossiers ertoe geleid dat de zaken bij ons en de Huurcommissie zijn stopgezet. Het actiever aanpakken van verhuurders bij gevallen van intimidatie of slecht onderhoud is zeker iets wat door ons wordt aangemoedigd. Desondanks twijfelen wij of de voorgestelde maatregelen het doel zullen bereiken. Hieronder zullen wij onze zorgen uiteenzetten.

Vergunning

De vergunning wordt persoonsgebonden gegeven. Verhuurders die meerdere woon- of verblijfsruimte verhuren in een aangewezen gebied hoeven slechts één vergunning aan te vragen.¹ Voor sommige verhuurders geldt dat zij veel panden in hun bezit hebben. Enkele panden zijn dan goed onderhouden, maar sommige worden (on)bewust slecht onderhouden. Onze vraag is of hier wel voldoende rekening mee wordt gehouden indien het persoonsgebonden wordt afgegeven.

¹ P. 12.

Huurteams Nijmegen

Ook wordt gesteld dat op de vergunning het principe van *lex silencio positivo* wordt toegepast op grond van art. 4.1.3.3. Awb. Dat betekent dat de vergunning van rechtswege wordt verleend indien het college te lang doet over het nemen van een besluit.² Dit is nadelig voor een huurder. Het is dan aan de huurder om melding te maken dat de handelwijze van de verhuurder niet overeenkomt met de regels. Dit terwijl krachtens de mogelijk te stellen voorwaarden aan de vergunning, het aan de verhuurder is om aan te tonen hoe hij meent te kunnen voldoen aan de gestelde regels.

Wij adviseren ook om de verlening van de vergunning openbaar te maken. Het voordeel hiervan is dat een huurder van te voren al een voorlopig oordeel kan vellen over het goed verhuurderschap van de potentiële verhuurder. Tevens kan de openbaarmaking ervoor zorgen dat huurder en omwonenden in bezwaar kunnen tegen de verlening van de vergunning. Dit kan bijvoorbeeld ook door een brief te sturen naar alle panden in het eigendom van de verhuurder en de directe burens van het pand wanneer de vergunning is verleend. Indien noodzakelijk zou het bezwaar ook (deels) geanonimiseerd moeten kunnen plaatsvinden, in verband met reeds plaatsvindende intimidatie.

Ten slotte merken wij uit de praktijk dat sommige verhuurders misbruik maken van het vergunningsstelsel in Nijmegen. Dit gebeurt nu al met de omgevingsvergunning en de omzettingsvergunning. Bijvoorbeeld een verhuurder stelt dat hij de huur moet opzeggen omdat de gemeente dit van hem eist. Het gevolg is dat de huurder op straat wordt gezet. Uit het wetsvoorstel blijkt onvoldoende hoe wordt voorkomen dat de verhuurder de weigering van de vergunning gebruikt als reden om de huurders eruit te zetten.

Handhaving

Tegen de verhuurder die zich niet aan de regels houdt kan handhavend worden opgetreden. Hierbij geldt dat gebruik zal worden gemaakt van een soort escalatieladder. Onze zorgen zitten met name in de fase van de eerste overtreding. In dat geval is het uitgangspunt dat in beginsel eerst een waarschuwing wordt gegeven.³ Dit kan voor de verhuurder aanleiding zijn om over te gaan tot intimidatie zodat de huurders het niet aan durven om nog op te komen voor hun rechten.

² P. 18.

³ P. 23.

Huurteams Nijmegen

Tevens hebben wij twijfels in het kader van de willekeur. Het is algemeen bekend dat sommige verhuurders meer kunnen bereiken bij een gemeente dan andere verhuurders. Bijvoorbeeld de grote particuliere verhuurder. Hoe wordt voorkomen dat dit soort verhuurder eerder wegkomt met een waarschuwing dan andere verhuurders?

Daarnaast vragen wij ons af waarom er weer wordt uitgegaan van het klokkenluiders-principe, de huurder moet eerst klagen voordat de gemeente overgaat tot handhaving. Dit is bijzonder omdat het gaat om objectief vast te stellen overtredingen van dwingend recht. Vooral wanneer al regelmatig tegen de verhuurders is opgetreden, moet de gemeente ook de mogelijkheid hebben de situatie te onderzoeken zonder melding.

Bij de handhaving geldt dat ook een boete kan worden opgelegd. Deze zou voor rekening moeten komen voor de verhuurder. In onze praktijk komt het echter bijvoorbeeld voor dat de leges van de Huurcommissie worden doorberekend op de eindafrekening servicekosten. Hoe wordt voorkomen dat hetzelfde gebeurt met deze boete? Kunnen zij hier ook melding van maken en is dit tevens een grond om te handhaven?

Het ultimatum remedium is de beheerovername. Er wordt dan een huurprijs afgesproken op basis van een puntentelling.⁴ Hierbij kunnen de Huurteams een belangrijke rol spelen. Zij zijn zeer bekend met de werking van het puntensysteem en kunnen hierbij helpen. Uit de MvT volgt dat het aanbeveling heeft om de nieuwe huurprijs schriftelijk vast te stellen.⁵ Wij zijn van mening dat het dient te gaan om een verplichting. Hiermee kan worden voorkomen dat in de toekomst sprake is van rechtsonzekerheid over de huurprijs en aan wie deze moest worden betaald.

Ten slotte geldt voor de beheerovername dat wel moet worden kunnen gegarandeerd dat de beheerder een verbetering is van de situatie. Hoe wordt gecontroleerd dat de beheerder geschikt is voor deze taak? Kan ook melding worden gedaan bij slecht beheerderschap? Wij hebben namelijk zaken waarbij de beheerders juist in het nadeel werken van de huurder. Bijvoorbeeld door het verplicht betalen van hoge instapkosten voor een app om onder andere de eindafrekeningen servicekosten in te zien en onderhoudsgebreken te melden.

⁴ P. 20.

⁵ P. 20.

Meldpunt

Uit het wetsvoorstel blijkt dat indien de gemeenteraad algemene regels heeft geïntroduceerd, hij ook verplicht is om een meldpunt in te richten waar huurders terecht kunnen. Hierbij is het ook mogelijk om vast te stellen dat de verhuurder de contactgegevens van het meldpunt moet delen. Het idee hierachter is dat het meldpunt laagdrempelig moet zijn.⁶

Hier wordt echter geen rekening gehouden met het feit dat dit ook een reden voor intimidatie kan zijn. Een verhuurder zal vanaf het begin duidelijk kunnen maken dat het zoeken van contact gevolgen zal hebben voor de huurder. Daarnaast zou een melding, zeker indien het uiteindelijk leidt tot beheerovername, gemakkelijk te herleiden zijn tot een huurder.

Voor de inrichting van het meldpunt geldt dat deze het beste onderdeel kan uitmaken van de gemeente. Hierbij kan de gemeente ook toezicht houden op het aantal intimidatiegevallen. Desondanks kunnen ook bestaande Huurteams en het Juridisch Loket een rol spelen. Zij kunnen bijvoorbeeld met toestemming van de huurder als tussenpersoon optreden. Een huurder kan bijvoorbeeld de wens hebben om anoniem te blijven met oog op de mogelijke intimidatie.

Intimidatie

Uit het bovenstaande is gebleken dat veel is terug te voeren op de intimidatie. Door intimidatie aan de zijde van de verhuurder durft een huurder soms niet op te komen voor de rechten die hij of zij heeft. Met dit voorstel wordt getracht om mede deze intimidatie te voorkomen, maar de vraag is of dit voorstel het gewenste gevolg zal hebben. Een echt intimiderende verhuurder zal alle gevolgen van zijn slecht verhuurderschap afschuiven op de huurders. Dit voorstel maakt dat niet anders.

Wij hebben bijvoorbeeld veel zaken waarbij de huurder een huurcontract voor bepaalde tijd heeft. Voor deze huurder geldt in beginsel al dat wij wachten met het actief oppakken van de juridische kwesties, bijvoorbeeld te hoge huurprijzen, tot het moment dat de bepaalde tijd niet meer door de verhuurder kan worden opgezegd. Een huurder die een huurcontract heeft voor bepaalde tijd zal ook geen bezwaar durven maken tegen de vergunningverlening of melding maken.

⁶ P. 11

Huurteams Nijmegen

Conclusie

Huurteams Nijmegen deelt de mening dat het aanpakken van intimidatie tegen huurders van groot belang is. Ook de nationale overheid kan hierin een belangrijke rol spelen door algemene regels op te stellen. Wij zijn echter van mening dat de positieve effecten voor huurders van het wetsvoorstel nog moeten blijken. Wij raden daarom aan om nog uitgebreider onderzoek te doen naar de bescherming van de huurder om ook bijvoorbeeld de melding intimidatievrij te kunnen maken.

Hoogachtend,

mr. I.J.M. van Setten

Directeur Stichting Huurteams Nijmegen