

L.s., beste minister, geachte heer/mevrouw,

Via een nieuwsbericht in de media heb ik vernomen van de internetconsultatie 'Goed verhuurderschap'. Een belangrijk onderwerp, waarvan ik enkele jaren geleden pas de lading ben gaan appreciëren. Hopelijk zult u mijn opmerkingen en aanbevelingen beoordelen vanuit de waarden van een ervaringsdeskundige. Het is goed om te zien dat er aandacht is voor dit onderwerp, maar bij de invulling van deze aandacht zijn kanttekeningen te plaatsen.

### **Inleiding - Veilig thuis**

Op de middelbare school hoorde ik voor het eerst reclames en nieuwsberichten over het initiatief 'Veilig Thuis'. Het belang van een veilig thuis voor mensen in onveilige woonsituaties<sup>1</sup> kon niet voldoende worden benadrukt, dus leek er hiermee een sluitende oplossing te worden geboden voor eenieder die dit aanging. Natuurlijk zou dat alleen gelden voor problemen in de relationele sfeer, maar de blik was breed genoeg om ook andere knelpunten te signaleren. Toch...?

Net als veel mensen haalde ik op dat moment een gevoel van veiligheid uit deze berichtgeving. Ik kon op dat moment niet vermoeden dat ik jaren later een pleidooi zou houden tot uitbreiding hiervan.

Want: ik ben één van de mensen die is geïntimideerd en uiteindelijk mishandeld vanwege een huurgeschil. In de uiteindelijke gevolgen zijn waarschijnlijk zelfs nog enkele andere levens verwoest, maar vanwege herleidbaarheid ga ik daar niet verder op in. Tijdens de huurperiode zijn vrienden ingezet, kwetsbare mensen gemanipuleerd en ten gevolge van laster/smaad zelfs strafrechtelijke grenzen overschreden, zonder dat dit blijvende consequenties heeft gehad. De kwetsbare mensen zouden in mijn volste overtuiging meer gebaad zijn geweest bij ondersteuning van maatschappelijk werk dan het aanschouwen van intimiderende confrontaties.

Toch zit ik met de gevolgen (o.a. PTSS), terwijl dat de verhuurder op dezelfde voet doorgaat en nog steeds te hoge huurprijzen vraagt (voor onzelfstandige woonruimtes). De uitspraak van de Huurcommissie was deels onbevredigend, maar over de huurprijs waren ze duidelijk. Echter, nadat ik ben vertrokken én er nog enkele incidenten met andere (mannelijke) huurders zijn geweest, is de verhuurder onvermurwbaar gebleken. De enige aanpassing: inmiddels worden alleen vrouwelijke huurders geaccepteerd. Omdat iedere generalisatie uitzonderingen kent en om niet te stigmatiseren, zal ik mogelijke opvattingen of gevolgen niet verder verduidelijken.

Het is m.i. niet van mensen te verlangen dat ze maandenlange procedures afwachten in de omstandigheden zoals ik die heb meegemaakt. Het is compleet onbestaanbaar dat een verhuurder in een intimiderende setting zelf te pas en te onpas de confrontatie zoekt in de gemeenschappelijke ruimten van het door hem verhuurde pand én dat hem dat ook nog is toegestaan.

Een aantal onderdelen van dit wetsvoorstel mogen/zouden daarom moeten worden aangescherpt. Ook moet de misvatting worden voorkomen dat hiermee de problemen zijn opgelost, want ook gemeenten<sup>2</sup> zijn zich bewust van 1. de woningnood 2. de ondernemersbelangen van een verhuurder. Ambities ten aanzien van dit voorstel ontbreken.

### **Brede oproep**

Daarom wil ik hierbij een brede oproep plaatsen:

#### **1. Uitdraai WWS-punten verplichten bij een schriftelijke huurovereenkomst**

U gaat met deze wet al de mogelijkheid bieden om informatie over de Huurcommissie te verplichten via de werkwijze. Mijn nadrukkelijke oproep is om dit verder te concretiseren door b.w.v. voorbeeld mogelijkheid te bieden om een uitdraai WWS-punten (beschikbaar via website Huurcommissie) te verplichten bij een schriftelijke huurovereenkomst. Dit zou natuurlijk enkel gelden voor verhuurders niet-zijnde coöperaties (paraaf iedere pagina), gecombineerd met (een verwijzing naar) een brochure maximale servicekosten.

*Dit is m.i. vergelijkbaar met een APK-keuringsbewijs (en had al lang ingevoerd moeten zijn).*

## 2. Meer autonomie gemeenten i.p.v. afwachten (meerdere) incidenten

Geef gemeenten de mogelijkheid om op te treden vanuit het maatschappelijk belang, indien huurders van (on)zelfstandige woonruimtes situaties van intimidatie melden. Dit kan bijvoorbeeld door de gemeente als belanghebbende te laten optreden bij geschillen bij de Huurcommissie, in plaats van de individuele huurder. (Ik moest bij de geschilbehandeling plaatsnemen naast de verhuurder, na maandenlange escalatie. Dit heeft ontegenzegglijk invloed gehad op de behandeling van mijn geschil.)

## 3. Eerder beheer overnemen in geval van onzelfstandige woonruimtes

Geef gemeenten de bevoegdheid om in geval van onzelfstandige woonruimtes i.c.m. intimidatie LAAGDREMPELIG(ER) tijdelijk (in afwachting van uitspraak Huurcommissie) het beheer over te nemen.

## 4. Veiligheid (art. 6 lid 1 EVRM) heeft een landelijke ambitie

Concretiseer en veranker de ambitie van deze wet. Op dit moment lees ik: 'We maken veiligheid een beleidskeuze van gemeenten.' Verleid gemeenten om in ieder geval een werkwijze voor verhuurders te verplichten (incl. meldpunt). Dit voorkomt dat gemeenten nabij studentensteden zich 'niet herkennen' in de noodzaak. Een 'Veilig Thuis' is voor iedereen belangrijk, óók voor jongeren en arbeidsmigranten! Zorg dat dit beleid (excl. vergunningenstelsel) ook haalbaar en interessant is voor kleine(re) gemeenten. In de geprognosticeerde kosten heeft u hiermee immers al rekening gehouden.

## 5. Onderbouwing noodzaak (huurders) en belangen (verhuurders) in evenwicht

Tijdens het lezen van de wettekst en de MvT viel één ding op: het ontbreken van bepaalde onderbouwing. Grondwetsartikel 22 lid 2 (huisvesting) is zorgvuldig vermeden bij het opstellen van de MvT, net als artikel 6 lid 1 EVRM (veiligheid). Enkel bij de onderbouwing van de mogelijke inbreuken op het verhuurdersbelang wordt de grondwet genoemd.

Mijn algemene indruk na het lezen van deze stukken is dat het een goede stap in de richting is, nadat eerder de huurbescherming is afgezwakt en procedures bij de Huurcommissie enorme vertragingen hebben opgelopen. Als kritiekpunt: de noodzaak lijkt te zijn afgezwakt door intimidatie, mishandeling en trage afhandeling als incidenten te beschouwen (en niet te toetsen aan art. 6 lid 1 EVRM en art. 22 lid 2 GW), terwijl dat over de bescherming van de verhuurder consciëntieus is nagedacht. De voorgestelde maatregelen zijn erg vrijblijvend voor gemeenten en tonen daardoor weinig ambitie voor de implementatie, m.n. ten aanzien van kleinere gemeenten.

## Inhoudelijke reactie - gericht op Memorie van Toelichting (MvT)

Kijkend naar de inhoud wil ik graag de volgende opmerkingen maken:

1. Bij de opsomming onder 2.1 MvT worden diverse instrumenten opgenoemd, gevolgd met: "Geconcludeerd kan worden dat het huidige gemeentelijke instrumentarium om te sturen op de woningmarkt of in te grijpen bij excessen reeds een aantal instrumenten biedt om enkele deelproblemen die gerelateerd zijn aan malafide verhuurders aan te pakken."

Zowel huurbescherming (Huurcommissie) als het strafrecht (OM) behoren **niet** tot het gemeentelijk instrumentarium. Aanvullend daarop is de suggestie om e.e.a. via RO (ruimtelijke ordening) te regelen, natuurlijk een maatregel aan de voorkant (vanwege planschade). In tijden van woningschaarste zullen gemeenten niet/minder genegen zijn om zo'n maatregel te nemen, waardoor het instrumentarium sterk uitdunt. De huidige opsomming neigt daardoor sterk naar "zand in de ogen strooien".

Daarom het verzoek om in ieder geval "Huurbescherming" en "Strafrecht" onder een aparte opsomming te plaatsen, bijvoorbeeld: "Bovengemeentelijke instrumenten".

2. Intimidatie en mishandeling worden in de MvT als incidenten en excessen gezien. En grotendeels zal dit terecht zijn, maar: dit zijn de mensen die volhouden. Dit zijn de geregistreerde aantallen. Een medehuurder die afhaakt in een procedure Huurcommissie na een torenhoge eindafrekening servicekosten, wordt niet geregistreerd. Dat terwijl dat diegene me wel heeft bedankt omdat diegene geen hoofdpijn meer had na voldoende ventileren en

schoonmaken (gezond binnenklimaat). Inventarisaties van klachten spreken toch over honderden (soms zelf duizenden) klachten<sup>2</sup>.

3. Voeg ook bij de onderbouwing van de noodzaak art. 22 lid 2 GW (huisvesting) toe, evenals art. 6 lid 1 EVRM (veiligheid).
4. In de MVT noemt u gedragingen van de verhuurder meerdere malen "(mogelijk) onbedoeld en onbewust vormen van ongewenst gedrag". In deze mate van verschijning kan dat worden gezien als legitimering van noodzaak, maar dit is in zichzelf geen excuus (art. 6:162 BW). Derhalve wil ik u vragen om zorgvuldig om te gaan met deze redenering.

In de voetnoot treft u de verwijzingen uit de tekst. Hopelijk is vanuit de bovenstaande reactie voldoende duidelijk dat ik van mening ben dat huurders meer bescherming behoeven inzake hun persoonlijke veiligheid zodra het gaat om huur van woonruimten (regulier en arbeidsmigranten) van verhuurders (niet-zijnde coöperaties).

Met vriendelijke groet,

Inwoner van Nederland

### **Voetnoot**

#### **1. Video over de lange-termijneffecten van traumatische ervaringen:**

TED. (2015, 17 februari). *How childhood trauma affects health across a lifetime* | Nadine Burke Harris [Video]. YouTube. <https://www.youtube.com/watch?v=95ovlJ3dsNk&feature=youtu.be>

#### **2. Diverse nieuwsartikelen over wachtlijsten Huurcommissie en voorbeeld waarbij gemeente niet heeft ingegrepen (of niet in heeft kunnen grijpen) in geval van een intimiderende situatie:**

EenVandaag. (2020, 29 oktober). Gigantische achterstanden bij Huurcommissie, huurders wachten bijna 2 jaar op uitspraak. <https://eenvandaag.avrotros.nl/item/gigantische-achterstanden-bij-de-huurcommissie-huurders-wachten-bijna-2-jaar-op-uitspraak/>

*Ad. 2 (actueel):*

Huurcommissie kampt nog steeds met slechte bereikbaarheid, lange wachttijden en matige communicatie. (2021, 21 mei). Nationale ombudsman. <https://www.nationaleombudsman.nl/nieuws/2021/huurcommissie-kampt-nog-steeds-met-slechte-bereikbaarheid-lange-wachttijden-en-matige>

Duizenden klachten over huisbazen: "Boor tegen borst gedrukt". (2021, 30 juli). RTL Nieuws. <https://www.rtlnieuws.nl/onderzoek/artikel/5245172/duizenden-klachten-over-intimiderende-huisbazen>