

Reactie VGM NL Internetconsultatie van het wetsvoorstel Goed Verhuurderschap

t.a.v. het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK)

Datum: Nieuwegein, 17 augustus 2021

Betreft: Reactie Vastgoedmanagement Nederland ([VGM NL](#))

Geachte lezer,

Vastgoedmanagement Nederland (VGM NL) is sinds 2018 betrokken bij de 'Aanpak Goed Verhuurderschap'. Als branchevereniging van vastgoed- en VvE managers in Nederland zijn onze leden betrokken als verhuurders en brachten wij onze gedeelde kennis en expertise in bij verschillende bestuurlijke overleggen en werkgroepen. We zijn van mening dat verhuurders zich op een maatschappelijk verantwoorde wijze dienen te gedragen bij het aanbieden en verhuren van woon- of verblijfsruimte.

Een huurovereenkomst dient bijvoorbeeld tot stand te komen na een objectieve screening (om discriminatie tegen te gaan) en waarbij transparantie in de aanvangshuur wordt geborgd. Gedurende de verhuurperiode dient daarnaast het woongenot van huurders te worden gegarandeerd. Malafide verhuurpraktijken zoals het niet oplossen van ernstige gebreken of achterstallig onderhoud kan niet worden getolereerd. Intimidatie na klachten hierover is al helemaal uit den boze. Het is in dit kader dan ook belangrijk dat het hebben (en uitvoeren) van een onderhoudsplan onderdeel kan uitmaken van de vergunning die een gemeenteraad kan gaan instellen.

Goed verhuurderschap is een maatstaf die nu door maatschappelijke ontwikkelingen wordt ingevuld. Landelijk werkende professionele partijen kunnen volgens deze norm goed functioneren. Daarentegen tast negatieve berichtgeving over verhuurders die te kwader trouw handelen het imago van private vastgoedbeleggers aan, en daarmee de verhuurmanagers die in hun opdracht verhuren. VGM NL is dan ook een voorstander van regelgeving om professioneel- en goed verhuurderschap in de hele sector te bevorderen en malafide praktijken tegen te gaan. Een gebiedsgerichte vergunningsplicht is daarbij een instrument om deze problematiek gericht aan te pakken.

Hierbij is het belangrijk dat gemeenten qua inhoud uniforme, *landelijke* bevoegdheden krijgen tegen gelijke voorwaarden. Op deze manier wordt voorkomen dat er op lokaal-politiek niveau uiteenlopende lokale regelgeving kan ontstaan. Alleen dan is het wetsvoorstel voor professionele verhuurmanagers en hun opdrachtgevers (die in meerdere gemeenten verhuren) uitvoerbaar. Het is, in de opinie van VGM NL, dan ook niet noodzakelijk de regelgeving met betrekking tot Goed verhuurderschap op te nemen in de WOHV, het overleg met huurdersverenigingen.

VGM NL ondersteunt het voorstel tot bevoegdheid voor een gemeente om een meldpunt in te kunnen stellen waar woningzoekenden en huurders terecht kunnen als er onverhoopt sprake blijkt van discriminatie, intimidatie en malafide verhuur-gedrag.

VGM NL is daarnaast een voorstander landelijk geüniformeerde vergunningsvoorwaarden. Het is goed dat de norm in deze wet voor alle typen verhuurders en bemiddelaars zal gelden. Dit is met uitzondering van woningbouwcorporaties gezien hun wettelijke taak om woningen te verhuren. Hierbij merken we wel op dat niet alle verhuurders over één kam kunnen worden geschoren. Het vragen van excessieve huren en andere malafide misstanden die helaas voorkomen, zijn niet van toepassing op de bij VGM NL aangesloten verhuurmanagers en hun opdrachtgevers. VGM NL, haar leden en hun opdrachtgevers werken er gezamenlijk hard aan om de professionalisering binnen de gehele verhuursector te verbreden. Dit wetsvoorstel is hopelijk een middel om malafide verhuurpraktijken op de woningmarkt beter te signaleren en tegen op te kunnen treden.

Tot slot is het belangrijk dat ook de andere instrumenten die binnen de 'Aanpak Goed Verhuurderschap' zijn benoemd, worden uitgewerkt en tot concrete resultaten leiden. VGM NL benoemt hier in het bijzonder de bevoegdheden die verhuurmanagers nodig hebben om een objectief screeningproces nog beter uit te kunnen voeren. Hierbij zal moeten worden gekeken naar een gestandaardiseerde, uniforme wijze van screenen. Voor effectieve screening zal er echter wel de benodigdheden hiervoor worden gezien, zoals het afgeschermd toetsen van persoonsgegevens op verdachte afwijkingen. Door dit objectief uit te voeren wordt niet alleen discriminatie voorkomen, maar juist ook criminaliteit in het vastgoed (bv. hennepsteelt).

Wij blijven graag met het ministerie van Binnenlandse Zaken in gesprek over- en nauw betrokken bij - de verdere ontwikkelingen van de 'Aanpak Goed Verhuurderschap'.

Drs. E.M. (Ilse) Kaandorp
Directeur VGM NL

Over VGM NL

Vastgoedmanagement Nederland (VGM NL) is dé belangenbehartiger voor vastgoed- en VvE-managers in Nederland. De organisatie vertegenwoordigt meer dan honderd vastgoed- en VvE-managementondernemingen, hier werken meer dan 2,5 duizend vastgoedprofessionals. Een belangrijke doelstelling van VGM NL is het professionaliseren van de vastgoedmanagementsector als geheel en de Vastgoed- en VvE-manager in het bijzonder.

Vragen over bovenstaande reactie of Goed Verhuurderschap?

Neem contact met ons op via:

M: info@vgm.nl

T: 030-3035220