

Wet goed verhuurderschap

Naar aanleiding van de consultatie Wet goed verhuurderschap, heb ik, als particuliere verhuurder, de volgende opmerkingen.

1. definitie verhuurbemiddelaar: een bemiddelaar hoeft niet alleen op basis van opdracht op te treden, maar zou ook een werknemer of directeur (dga) van de verhuurder kunnen zijn. Er wordt bovendien geen relatie gelegd met verhuuractiviteiten.
2. definitie verhuurder: een opstalrechthouder wordt niet genoemd. Onder definitie valt ook niet de curator, bewindvoerder en executeur.
3. voorkoming discriminatie en intimidatie: als men als verhuurder zijn gebouw verhuurt aan:
 - a. vrouwelijke studenten of jongeren, dan is het door die huurders gewenst dat alleen vrouwelijke studenten of jongeren daar kunnen huren;
 - b. bejaarden, dan is het door die huurders gewenst dat alleen bejaarden daar kunnen huren;
 - c. vrouwelijke slachtoffers van geweld of discriminatie, dan is het door die huurders gewenst dat alleen vrouwen daar kunnen huren;
 - d. joodse slachtoffers van geweld of discriminatie, dan is het door die huurders gewenst dat andersgelovigen die bekend staan om hun jodenhaat en godsdienstige regel om joden te doden daar niet kunnen huren;
 - e. afvalligen, dan is het door die huurders gewenst dat gelovigen die op grond van hun godsdienst afvalligen willen doden daar niet kunnen huren;
 - f. LBGTQ-ers, dan is het door die huurders gewenst dat gelovigen die op grond van hun godsdienst homo's etc willen doden daar niet kunnen huren.

Discriminatie kan dus zeer gewenst zijn om overlast, (dodelijk) geweld en intimidatie te voorkomen. Dat is dan juist goed verhuurderschap! De politie heeft namelijk te weinig menskracht om de huurders te beschermen of kijkt juist weg bij sommige ongewenst gedrag en gaat dan liever thee drinken. De gemeente zou dan op basis van haar verordening goed verhuurderschap de zittende huurders kunnen schaden.

Bovendien komt huur via ballotage voor, wat gezien kan worden als toepassing van het grondrecht van vrijheid van vereniging, zodat niet de verhuurder discrimineert, maar de huurdersgroep.

4. Werkwijze en maatregelen: Een verhuurder wordt gedwongen een bepaalde werkwijze te volgen en vast te leggen en maatregelen te treffen, welke nog niet bekend zijn, want AMvB moet nog worden gepubliceerd. Dat is tijdrovend en dus kostprijsverhogend. Huren zouden dan omhoog moeten. Ik krijg nu, tijdens de verbouwing, al door mond op mond reclame huurders die zich spontaan melden, zonder dus enige werkwijze te hebben. Overheid dwingt weer tot bureaucratie, terwijl de overheid de veroorzaker is van het woningtekort. Ook is niet duidelijk hoe een ieder kennis moet kunnen nemen van de werkwijze en de maatregelen en hoe lang.
5. Meldpunt: De AVG is onverkort van toepassing op meldpunt, zodat meldpunt de verhuurder zal moeten inlichten dat zijn gegevens worden verwerkt en wat zijn rechten zijn. Het doel van het meldpunt ontbreekt in deze wetsbepaling.
6. Artikel 6, lid 2 sub b: klopt de verwijzing naar artikel 12 wel?
7. aantonen ex artikel 7: Hoe stelt de wetgever dit aantonen voor? alles filmen? Kan je wel 100% aantonen? is aannemelijk maken niet juist?
8. verblijfsruimte ex artikel 7.1.b.1: Waarom zou een Nederlander ook niet mogen wonen bij de arbeidsmigranten? Is dat geen discriminatie?
9. artikel 10: Niet alleen een eigenaar verhuurt. Een beperkt gerechtigde kan ook verhuren. Eigenaar vervangen door verhuurder?

Eigenaar “voor” of eigenaar van?
Naast innen huurpenningen ook innen servicekosten?

10. Artikel 11:

Verhuurder moet in beheer geven. Dat vereist een actieve handeling van de verhuurder.

Welke handeling? volmacht, last of opdracht?

Als de verhuurder overlijdt, dan is de eventuele executeur en/of bewindvoerder degene die moet optreden als verhuurder, maar die hoeft geen erfgenaam te zijn en dus geen rechtsopvolger (onder algemene titel).

Waarom zou verhuurder na toestemming geen beheershandelingen mogen verrichten?
Eigendomsrecht wordt daardoor te veel beperkt.

11. Artikel 13:

B&W mag blijkaar geen onderhoud laten verrichten, terwijl volgens artikel 11 de verhuurder dat ook niet mag doen. De wetgever veroorzaakt hiermee schade aan het verhuurde.