



Consultatie wetsvoorstel

Goed verhuurderschap

augustus 2021

Bij deze maakt Aedes vereniging van woningcorporaties graag gebruik van de mogelijkheid te reageren op het wetsvoorstel Wet Goed Verhuurderschap.

Wij denken dat dit wetsvoorstel een aantal goede handvatten biedt om huisjesmelkersgedrag aan te pakken en excessen effectief te voorkomen.

Inleiding

Aanleiding van dit wetsvoorstel is het toenemende aantal signalen over misstanden in de huursector. Dit betreft onder meer gedragingen als het onrechtmatig rekenen van dubbele bemiddelingskosten, delen van illegale zwarte lijsten, misbruik maken van contractvormen, te hoge aanvangshuren, niet plegen van onderhoud en discriminatie. Door intimidatie en angst om hun woning kwijt te raken maken veel huurders geen gebruik van bestaande mogelijkheden om via huurcommissie of rechter hun recht te halen. Deze misstanden ontwrichten de woningmarkt en Aedes juicht het daarom toe dat gemeenten de mogelijkheid krijgen malafide verhuurders aan te pakken. Daaraan is grote behoefte.

Deze wet geeft de gemeente twee instrumenten :

1. Het vaststellen van een verordening, die verhuurders en verhuurmakelaars verplicht om beleid op te stellen dat discriminatie en intimidatie tegen gaat en goed verhuurderschap bevordert. Deze verplichting houdt tevens in het opstellen van doeltreffende maatregelen die uit het beleid voortvloeien en deze uit te voeren, het schriftelijk vastleggen van het beleid en ervoor te zorgen dat een ieder kennis kan nemen van dit beleid.
2. Het introduceren van vergunningsplicht voor het in gebruik geven van woonruimte en/of verblijfsruimte aan arbeidsmigranten.

Reikwijdte van de wet

De verplichting om beleid op te stellen dat discriminatie en intimidatie tegen gaat en goed verhuurderschap bevordert gaat voor alle verhuurders gelden. De vergunningsplicht gaat echter niet voor woningcorporaties gelden. Een gemeentelijk verbod om te verhuren zonder verhuurdersvergunning zal corporaties belemmeren in het uitoefenen van de opgedragen wettelijke taak om woningen te verhuren aan huishoudens die niet zelf in huisvesting kunnen voorzien. Ook zal zo'n verbod de bevoegdheid van de minister om toezicht te houden doorkruisen. Aedes is van mening dat corporaties terecht buiten de vergunningsplicht worden gelaten.

Normen en waarden woningcorporaties

Voor corporaties geldt dat in de Woningwet strakke kaders zijn gesteld voor normen en waarden die passen bij de maatschappelijke opgave van woningcorporaties. Zo worden er eisen gesteld aan de aard van de werkzaamheden, het hebben van professionele toezichthouders, de toewijzing van woningen en is er verplichte verantwoording van handelen en prestaties. In de wet zijn tevens beperkingen gesteld aan het gebruik van tijdelijke huurcontracten door woningcorporaties en is geregeld dat de maximale gemiddelde huurstijging van corporaties is gelimiteerd. Tot slot willen we noemen dat het voorbeeld klachtenreglement van Aedes van toepassing is op alle woningcorporaties, waardoor huurders van alle woningcorporaties verzekerd zijn van de mogelijkheid om hun klacht voor te leggen aan een laagdrempelige onafhankelijke klachtencommissie.



Aanvullend op de Woningwet geeft de Governancecode woningcorporaties 2020 richting aan de wijze waarop bestuur en RvC van een woningcorporatie functioneren en de manier waarop zij verantwoording afleggen over hun resultaten. Morele principes over transparantie en gelijke behandeling zijn daarbij essentieel. De Governancecode 2020 is uitgewerkt in vijf principes over een open cultuur met ruimte voor reflectie en tegenspraak, verantwoording afleggen en aanspreekbaar zijn, blijven leren, openstaan voor dialoog, bewustzijn en beheersing van risico's. Medewerkers op alle niveaus van de organisatie worden geacht een bijdrage te leveren aan het gewenste gedrag en daarmee aan de gewenste organisatiecultuur. De Governancecode draagt bij aan een doeltreffende, doelmatige en transparante manier werken. Bestuur en RvC vermelden in het jaarverslag op welke manier de principes van de Governancecode in het afgelopen boekjaar zijn toegepast. Iedere belanghebbende kan de corporatie daarop aanspreken. Mocht een corporatie zich hier niet aan hebben gehouden dan kan een belanghebbende een klacht indienen bij de Commissie Governancecode Woningcorporaties. Aedes en de VTW houden toezicht op naleving van de uitspraken van de Commissie Governancecode.

Aedes is van mening dat hiermee reeds geborgd is dat woningcorporaties een transparant beleid voeren dat gericht is op goed verhuurderschap.

Dubbeling van toezicht

Het toezicht op naleving van de wettelijke kaders uit de Woningwet is neergelegd bij de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) en de minister. De minister kan bij misstanden rechtstreeks ingrijpen door een aanwijzing te geven. Woningcorporaties leggen verantwoording af aan de Aw over het beleid en de verrichte prestaties. Maar de Aw houdt ook proactief toezicht. De Aw heeft bijvoorbeeld afgelopen jaar nog een uitgebreid onderzoek laten doen naar de risico's bij woningtoewijzing¹.

Uit de toelichting blijkt dat de gemeente een discretionaire bevoegdheid krijgt om corporaties te dwingen hun werkwijzen aan te passen als de gemeente dat noodzakelijk acht². De gemeente kan dan zelfs overgaan tot overname van beheer en dus de wettelijke opdracht van corporaties onmogelijk maken en de bevoegdheid van de minister doorkruisen. Dat verhoudt zich niet met de uitgangspunten van de Woningwet, waarin woningcorporaties binnen een wettelijk kader werken en het toezicht op woningcorporaties exclusief is toebedeeld aan de Minister en de Autoriteit Woningcorporaties. Uitdrukkelijk is in het stelsel van de volkshuisvesting er voor gekozen corporaties niet onder toezicht van gemeenten te stellen. Woningcorporaties staan immers in een bijzondere relatie met de gemeenten ten aanzien van de uitvoering van het volkshuisvestelijk beleid. De gemeente staat niet boven maar naast de corporatie. Het is de minister die de corporatie een aanwijzing kan geven en niet de gemeente³.

Een gemeentelijke bevoegdheid om middels boetes of beheerovername opvolging af te dwingen van woningcorporaties van lokaal gewenste gedragsregels en werkwijzen, zal corporaties belemmeren in

¹ Risico's bij woningtoewijzing Companen 25 mei 2021

² MvT blz 9

³ <https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2019/05/21/minister-ollongren-doet-bindende-uitspraak-in-geschil-over-prestatieafspraken-rotterdam>



het uitoefenen van hun wettelijke taak. Om die zelfde reden is terecht afgezien om de vergunningplicht van artikel 4 van toepassing te laten zijn op woningcorporaties.

Wij zouden graag zien dat op dezelfde wijze als in artikel 4 aan lid 2 wordt toegevoegd: 'niet zijnde een toegelaten instelling'.

Invulling vereisten van goed verhuurderschap

Kennelijk is het de bedoeling om naast het optreden tegen reeds verboden handelingen zoals discriminatie en intimidatie en naast het afdwingen van contractuele verplichtingen zoals het plegen van onderhoud, tevens mogelijk te maken gedragingen van verhuurders die noch volgens het strafrecht, bestuursrecht of contractenrecht ontoelaatbaar zijn, toch te kunnen sanctioneren. Aedes betwijfelt of uitbreiding van het consumentenbescherming via een lokale verordening wetstechnisch wel kan of wenselijk is.

In de memorie van toelichting worden suggesties gedaan voor extra bescherming van huurders van woonruimte, waaronder een verplichting om huurovereenkomsten schriftelijk aan te gaan, verplichte informatieverschaffing en een verbod op te hoge huurprijzen genoemd. Aedes is graag bereid mee te denken of deze maatregelen praktisch uitvoerbaar zijn en hoe deze uitgewerkt kunnen worden.

Meer informatie:

Bart de Jonge, belangenbehartiger juridische zaken ; Tel. 06-82013078 / b.dejonge@aedes.nl

Richard Bos, Public Affairs Aedes; Tel. 06-51926072 / r.bos@aedes.nl