



Memo

Aan : Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Van : Stichting !WOON (Evert Bartlema/Gert Jan Bakker)
Datum : 30 augustus 2021
Betreft : nadere toelichting reactie internetconsultatie Wet Goed Verhuurderschap

Achtergrondinformatie Stichting !WOON

!WOON is een onafhankelijke stichting die in Amsterdam en omgeving huurders, eigenaar-bewoners en woningzoekenden met vragen en problemen op gebied van wonen bijstaat. Veel van ons werk wordt betaald door de gemeente Amsterdam. Ook worden we ingehuurd om bewoners bij te staan in renovatie- of herstructureringsprocessen. Bij !WOON werken 110 medewerkers en 150 vrijwilligers. We hebben ruim 30 jaar ervaring op de Amsterdamse woningmarkt. !WOON heeft samen met de Woonbond en enkele Huurteams inbreng geleverd aan de projectgroep die het wetsvoorstel heeft voorbereid.

Wat vindt WOON van het wetsvoorstel?

!WOON is enthousiast voorstander van het werken met een verhuurvergunning. We zijn dan ook blij met het wetsvoorstel. Hiermee kunnen diverse problemen rond ongewenst verhuurgedrag en malafide verhuurders serieus worden aangepakt. In Amsterdam hebben wij in 2001 het eerste Meldpunt Ongewenst Verhuurgedrag opgericht. Sindsdien heeft ons Meldpunt duizenden Amsterdamse huurders bijgestaan, geadviseerd, ondersteund en geholpen bij hun problemen met malafide verhuurders. In die twintig jaar hebben we veel veranderingen gezien, maar een constante factor is de aanwezigheid van verhuurders die snel geld willen verdienen met vastgoed, vaak ten koste van de leefbaarheid, woongenot en woonkwaliteit. Het huidige voorstel biedt mogelijkheden om uitwassen aan te pakken. Wij zijn er ook blij mee dat in het voorstel veel aandacht uitgaat naar de precare positie van arbeidsmigranten op de woningmarkt.

Vragen en opmerkingen !WOON

Het huidige voorstel roept bij ons de volgende vragen en opmerkingen op:

- Verschil verhuurder – eigenaar: het is de eigenaar die een verhuurvergunning moet aanvragen, maar meestal ligt het eigendom en het beheer niet bij dezelfde partij. Bijvoorbeeld: eigenaar X heeft 10 woningen in eigendom en schakelt verhuurmakelaar Y in om het beheer en de verhuur te doen. Moet in dat geval zowel eigenaar X alsmede verhuurder Y over een vergunning beschikken? En wanneer beheerder Y de regels van goed verhuurderschap overtreedt, wie is er dan aan te spreken bij overtredingen? Is dat naast de eigenaar ook de beheerder? Kunnen zij dan ook allebei een boete opgelegd krijgen door de gemeente? De huurders kennen eigenaar X waarschijnlijk niet eens en hebben alleen met (het gedrag van) Y te maken. Graag zien we verheldering van deze posities met betrekking tot de verhuurvergunning.
- Regionale inbedding: bekend is het voorbeeld van de Utrechtse verhuurder Chang. Nadat zij door langdurig en vastberaden optreden door de gemeente Utrecht eindelijk besloot al haar studentenpanden in Utrecht te verkopen, was het probleem voor de gemeente Utrecht opgelost. Maar met de opbrengst kocht zij allerlei panden in buurgemeenten, alwaar zij haar

praktijken gewoon voortzette. De verhuurvergunning wordt per gemeente georganiseerd, maar zou er ook aansluiting bij (woningmarkt)regio's gezocht kunnen worden? Anders gezegd, als een gemeente de verhuurvergunning van eigenaar-verhuurder X intrekt, mogen andere gemeenten in de regio dat dan overnemen? Zo kan worden voorkomen dat dezelfde verhuurder in de naastgelegen gemeente gewoon verder gaat met het ongewenste gedrag.

- Benutten registratienummer: hoe weet een woningzoekende of de verhuurder of aanbieder van woonruimte een vergunning heeft? Er wordt in de vastgoed- en verhuursector met veel rechtspersonen gewerkt, vaak tot in het buitenland aan toe. Op sites als Pararius en Kamernet, maar ook op Facebook, wordt veel door tussenpersonen geadverteerd. Hoe kan de woningzoekende huurder weten of de aanbieder van de woning over een vergunning beschikt? Ons voorstel: aansluiting zoeken bij de 'Wet toeristische verhuur van woonruimte'. Daarin is onder andere bepaald dat als een verhuurder woonruimte toeristisch wil verhuren hij verplicht is een registratienummer bij de gemeente aan te vragen en dit nummer vervolgens in de advertentie op platforms zoals Airbnb te plaatsen. Datzelfde principe kan natuurlijk ook bij de reguliere verhuur van woonruimte en kamers. De eigenaar beschikt immers al over een gemeentelijke vergunning; de verplichting opnemen om dat registratienummer te publiceren kan juist illegale verhuurders die géén vergunning (en dus geen registratienummer) hebben makkelijker van de markt weren. Tevens weten woningzoekenden dan met wie ze te maken hebben.
- Openbaarmaking overtredingen: betreft dat zowel de natuurlijke personen als al zijn rechtspersonen? Veel woningzoekenden en huurders kennen niet de naam van de natuurlijke persoon van de pandeigenaar, zij kennen vaak óf de naam van zijn BV óf de naam van de rechtspersoon van de verhuurmakelaar. Als eigenaar persoon X de regels heeft overtreden en/of zijn vergunning wordt ingetrokken, hoe kan de gemeente dan zo communiceren dat dat woningzoekenden en huurders weten welke rechtspersonen erbij zijn betrokken? Ook in dit geval zou het goed zijn als het registratienummer zowel door de natuurlijke persoon alsmede door zijn rechtspersonen verplicht gecommuniceerd wordt naar zijn huurders.
- Nota bene: als een verhuurvergunning van een eigenaar wordt ingetrokken en betreffende persoon geen woningen meer in die gemeente mag verhuren, is dat simpelweg op te lossen door een nette verhuurmakelaar het beheer te laten doen?
- WWS: vanuit onze dagelijkse ervaringen zijn wij erg blij dat het (correct toepassen van het) WWS (Woningwaarderingstelsel) een rol gaat spelen in goed verhuurderschap. We zien vaak dat particuliere verhuurders hun woningen en kamers (ruim) boven de maximaal toegestane huurprijs verhuren. Wij willen u adviseren in dit kader de data van de Huurcommissie te benutten. Als de Huurcommissie de huurprijs van eigenaar X in procedures van meerdere huurders met succes heeft verlaagd, kan de Huurcommissie gevraagd worden dit te communiceren aan de gemeente, die vervolgens passende maatregelen kan treffen. Ook in dit geval zou het registratienummer van de verhuurder een belangrijke rol kunnen spelen. Het is goed dat er op deze manier voor het eerst een straf mogelijk is voor verhuurders die stevast te hoge huurprijzen vragen.



- Vrijwel alle kamers in de particuliere sector in Amsterdam worden voor hogere prijzen verhuurd dan het WWS aangeeft. Kunnen al deze verhuurders nog een vergunning krijgen?

We begrijpen dat u niet al onze vragen kunt beantwoorden, ze zijn vooral bedoeld om de gedachten bij u hierover aan te scherpen. We wensen u succes bij de uitwerking van het definitieve voorstel en hopen op spoedige inwerkingtreding.

Vriendelijke groet,
namens !WOON,

Evert Bartlema (directeur) en Gert Jan Bakker (consulent)



Nieuwezijds Voorburgwal 32, 1012 RZ Amsterdam

www.wooninfo.nl

info@wooninfo.nl