

Plaats : Nootdorp
Datum : 31 augustus 2021
Betreft : Consultatie Goed Verhuurderschap

Excellentie,
Geachte mevrouw Ollongren,

Behoorlijke huisvesting is een van de meest elementaire behoeften van de mens. Het is aan de overheid en de markt om dit te verwezenlijken door voldoende huisvesting beschikbaar te stellen en de toegankelijkheid ervan te garanderen.

Deze toegankelijkheid staat op het spel wanneer verhuurders en verhuurbemiddelaars niet iedereen gelijk behandelen door sommige mensen bewust of onbewust een voorkeursbehandeling te geven en andere mensen uit te sluiten, oftewel te discrimineren.

Aangezien het aanbod van sociale huisvesting zeer lange wachtlijsten kent, zoekt een groot aantal huurders onvermijdelijk op de particuliere woningmarkt een thuis, waar de marktmechanismen uiteraard veel meer spelen. De huidige situatie met de enorme woonvraag in combinatie met een relatief klein aanbod vergroot of verduidelijkt de bestaande problemen op de woningmarkt.

Als we specifiek kijken naar de particuliere huurmarkt zien we een enorme groei aan huurbemiddelaars. Slechts een beperkt deel van deze tussenpersonen is aangesloten bij een branchevereniging zoals VBO.

De overgrote meerderheid werkt vaak zonder relevante opleiding, zonder deontologische code én zonder enige nadelige gevolgen bij misstappen óf enige vorm van toezicht. Dit draagt niet bij aan de aanpak om discriminatie te voorkomen en goed verhuurderschap te bevorderen. Daar moet nu verandering in komen. Er zijn weinig voordelen voor deze tussenpersonen om zich (vrijwillig) aan te sluiten bij een branchevereniging. Echter, indien de huurbemiddelaars niet aangesloten zijn bij de brancheverenigingen kan geen enkele deontologie iets veranderen aan de huidige gang van zaken op de huurmarkt.

VBO heeft kennisgenomen van het wetsvoorstel Goed Verhuurderschap. Graag maken wij gebruik van de mogelijkheid om te reageren op de consultatie waarbij er een bevoegdheid wordt gecreëerd voor gemeenten om algemene regels voor verhuurders en verhuurbemiddelaars in te stellen. Onze branchevereniging pleit al langer voor een betere organisatie van de verhuurmarkt. Wij zien dit wetsvoorstel dan ook als belangrijke stap richting landelijke en uniforme regels ter voorkoming van excessen.

Algemene landelijke regels inzake werkwijzen

Het instellen van landelijke en uniforme regels omtrent het verhuren van woningen voor verhuurders en bemiddelaars, met name om discriminatie of intimidatie tegen te gaan en Goed Verhuurderschap te bevorderen is een stap richting het nader reguleren van het beroep. Hierdoor moeten niet alleen verhuurders, maar ook alle verhuurbemiddelaars zich houden aan deze algemene regels. Deze algemene regels inzake de werkwijze van verhuurders en bemiddelaars komen hopelijk de bewustwording en kennis van de verhuurders en bemiddelaars ten goede, waardoor mogelijk minder excessen zullen ontstaan.

VBO denkt graag mee over nadere invulling van deze algemene werkwijze. Zo kan (1) een gedragscode waaraan verhuurders en verhuurbemiddelaars zich moeten houden de bewustwording creëren die de wetgever voor ogen heeft. Ook het beschikken over vakkennis door bijvoorbeeld het verplicht stellen van (2) Permanente Educatie is een vorm van bewustwording. Door over vakkennis te beschikken weten verhuurders en bemiddelaars welke rechten en plichten er zijn en waar zij zich aan moeten houden. Het verplicht werken met (3) modelovereenkomsten kan de oplossing bieden tegen onduidelijkheid bij onenigheden tussen verhuurder, bemiddelaar en/of huurder. Ook dient volgens VBO de verhuurder en de bemiddelaar een (4) zorgplicht te worden opgelegd om te allen tijde relevante informatie met betrekking tot het object kenbaar te maken en op juistheid te onderzoeken. Verhuurders en bemiddelaars waarvan klachten binnen komen moeten naast de bestuurlijke rechtsgang ook via (5) tucht berecht kunnen worden. Daarnaast is het noodzakelijk dat huurbemiddelaars middels een brancheorganisatie op een laagdrempelige manier beschikbaar zijn voor eventuele klachten en geschillen van consumenten alvorens iemand de stap zet naar een (tucht)rechter. Om te komen tot objectieve en relevante criteria bij de toewijzing van een huurwoning is het verder van belang dat men vanaf het begin tot het eind aan potentiële huurders laat weten aan welke selectiecriteria men moet voldoen om in aanmerking te komen voor een woning. Wij pleiten er dan ook voor om dit proces zo veel mogelijk te automatiseren middels een platform waarop huurders hun eigen informatie kunnen plaatsen, een zogenaamde (6) 'huurkluis'. Het gebruik maken van een 'huurkluis' kan een oplossing bieden tegen onder andere discriminatie.

Veel van de bovengenoemde opties zijn bestaande mogelijkheden die brancheorganisaties al (deels) hebben ingeregeld. VBO biedt daarom graag haar expertise aan bij de totstandkoming van de Algemene Maatregel van Bestuur (hierna AMvB) waar de regels en werkwijzen verder worden vastgelegd.

Verhuurdersvergunning

Er komen twee soorten vergunningen. Eén voor bepaalde gebieden en bepaalde categorieën woningen voor woningverhuur en een vergunning voor verblijfsruimtes voor arbeidsmigranten die korter dan vier maanden in Nederland verblijven. Op pagina 12 van de Memorie van Toelichting (hierna MvT genoemd) in voetnoot 31 staat aangegeven dat de vergunningsplicht niet voor verhuurbemiddelaars gaat gelden en alleen betrekking heeft op de verhuurder. Wel dient de bemiddelaar *rekening te houden* met de voorwaarden die zijn gekoppeld aan de vergunning van de verhuurder in wiens plaats wordt opgetreden. VBO richt zich met name op de vergunning voor woningverhuur.

Het doel van de vergunning is helder te krijgen voor de verhuurder aan welke zaken zij minimaal moet voldoen om de betreffende woning te mogen verhuren. Dit heeft met name betrekking op de huurprijs en het onderhoud. Daarnaast heeft de gemeente hiermee een instrumentarium om bij overtredingen in te grijpen.

Indien de verhuurder een vergunning verkrijgt voor de verhuur van een woning dan is de verhuurder gehouden aan een aantal voorwaarden. Schakelt de verhuurder een verhuurbemiddelaar in - zal volgens de MvT - de verhuurbemiddelaar *rekening dienen te houden* met de gestelde voorwaarden van de vergunning. Hierbij kan de situatie ontstaan dat er verwarring is over wie zich niet heeft gehouden aan de gestelde voorwaarden. Door in de MvT te benoemen dat bemiddelaars 'rekening dienen te houden met' wordt er onduidelijkheid gecreëerd in de naleving van de vergunning. Dit brengt verwarring met zich mee voor alle partijen én zeker ook voor de gemeente.

Voorwaarden verhuurvergunning

Burgemeesters en wethouders kunnen uitsluitend de volgende voorwaarden aan een vergunning voor de reguliere verhuur van woonruimte verbinden:

1. Aantonen dat de algemene regels zijn toegepast door de verhuurder;
2. Maximale aanvangshuurprijs en huurverhoging indien de woning in de gereguleerde sector valt;
3. Het hebben en uitvoeren van een onderhoudsplan;
4. Huurovereenkomst schriftelijk vastleggen.

Indien de verhuurder gebruik maakt van een bemiddelaar die is aangesloten bij onze branchevereniging kan de verhuurder wat ons betreft aantonen en ervan verzekerd zijn dat aan de punten 1 en 4 wordt voldaan. VBO pleit ervoor om de gedragscode van de vereniging in lijn te laten zijn met de AMvB. Daarmee verplicht zij haar leden automatisch, te handelen in overeenstemming met de uiteindelijke AMvB. Daarnaast dienen de leden van VBO in haar werkzaamheden gebruik te maken van de standaard modelovereenkomsten die gebaseerd zijn op de ROZ-model huurovereenkomsten.

Indien de bemiddelaar zich niet houdt aan de gestelde verplichtingen staat er een laagdrempelige klachtenprocedure voor open. Ook kan er een klacht worden ingediend bij een onafhankelijk tuchtcollege. Op basis daarvan kan de gemeente gemakkelijker beoordelen of er sprake zou moeten zijn van sanctionering voor de verhuurder en/of bemiddelaar. Immers is gedurende de procedure van de neergelegde klacht reeds de bewijsvoering van beide partijen overlegd én beoordeeld door de tuchtrechter. De uitspraak van de tuchtrechter kan hiermee als basis dienen voor eventuele verdere (sanctionerings)stappen van de gemeente.

Met een verhuurbemiddelaar is de verhuurder verzekerd van goede kennis van de markt waardoor over bovenstaande punten 2 en 3 de verhuurder goed geïnformeerd kan worden. Op deze manier kan de verhuurder aantonen dat die zich aan de voorwaarden houdt, simpelweg door het inschakelen van een bemiddelaar die is aangesloten bij een branchevereniging zoals VBO.

Samengevat

Slechts een beperkt deel van de huurbemiddelaars is aangesloten bij een branchevereniging zoals VBO, waardoor excessen minder goed kunnen worden voorkomen. Tevens is er geen overlegmodel beschikbaar waarbinnen branche, overheid en belanghebbenden hun expertise(s), behoeften en ambities kunnen delen en tot een consensus kunnen komen. Daar kan nu verandering in komen.

De vergunning die alleen betrekking heeft op de verhuurder en niet op de bemiddelaar (maar waar wel door een bemiddelaar rekening mee dient te worden gehouden) kan onduidelijkheid met zich mee brengen. Dit omdat de algemene regels inzake de werkwijze voor beide partijen van toepassing zullen zijn. Met betrekking tot de aansprakelijkheid kan dit voor zeer onduidelijke situaties zorgen en dit is onwenselijk. De algemene regels kunnen hierin duidelijkheid verschaffen indien er helderheid wordt verschaft over welke regels voor welke partij gelden. Natuurlijk kan het zijn dat dit overlapt. Echter dient het onderscheid tussen een verhuurder en bemiddelaar wel goed naar voren te komen in de AMvB met name wanneer het verantwoordelijk- en aansprakelijkheden betreft.

VBO en haar leden dragen op alle mogelijke manieren bij aan de professionalisering van de verhuurmarkt. De algemene regels inzake de werkwijze kunnen goed bijdragen om excessen in de markt tegen te gaan. VBO heeft al veel algemene regels inzake de werkwijze ingeregeld waardoor aangesloten bemiddelaars zijn voorzien van bewustwording en expertise. Daarnaast kunnen consumenten op een laagdrempelige manier hun klacht neerleggen bij VBO én is de vereniging aangesloten bij De Geschillencommissie. Door gebruik te maken van een bemiddelaar die is aangesloten bij VBO kunnen de gemeente en verhuurder ervan verzekerd zijn dat er wordt voldaan aan de (toekomstige) algemene regels.

Onze aanbeveling aan het ministerie is dan ook gebruik te maken van de beschikbare expertise en organiserende capaciteit van reeds aanwezige organisaties in de branche waarbij tevens een onevenredige belasting van het (lokale) bestuurlijk en ambtelijk apparaat wordt voorkomen. VBO staat dan ook achter een vorm van accreditatie waarbij reeds ingerichte organisaties een certificering of accreditatie kunnen verkrijgen om vervolgens de maatschappelijke rol in te vullen en uit te dragen.

VBO blijft graag nauw aangesloten bij verdere ontwikkelingen van onderhavig wetsvoorstel.

Hans van der Ploeg
Directeur VBO



J.O. van der Ploeg RT
Directeur