



Gezamenlijke reactie NVM en Vastgoedpro op internetconsultatie wetsvoorstel Goed Verhuurderschap (31 augustus 2021)

De Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM en beroepsvereniging voor vastgoedprofessionals Vastgoedpro hebben kennis genomen van de consultatieversie van het wetsvoorstel inzake “Goed Verhuurderschap. Wij maken graag gebruik van de mogelijkheid om daarop te reageren.

Algemeen

NVM en Vastgoedpro onderschrijven het streven om onder meer door middel van algemene regels goed verhuurderschap te bevorderen. Wij zijn van mening dat de ontwikkeling van instrumenten in de vorm van algemene regels en één of meer vergunningstelsels een positieve bijdrage kan leveren om goed verhuurderschap te bevorderen.

Sterke punten

Als sterke punten in het huidige wetsvoorstel noemen wij met name:

1. Het feit dat sprake is van landelijk geüniformeerde regels. Hierdoor kan ingespeeld worden op lokale situaties, terwijl tegelijkertijd wordt voorkomen dat op lokaal niveau zeer uiteenlopende systemen ontstaan. Dit is vooral van belang voor verhuurbemiddelaars die in meerdere gemeenten actief zijn. Voordeel van deze systematiek is ook dat als maatschappelijke ontwikkelingen of nieuwe inzichten daarom vragen, de regels eenvoudiger gewijzigd kunnen worden dan als daarvoor een wetswijziging nodig is.
2. De mogelijkheid wordt gecreëerd om een einde te maken aan de (met name voor verhuurbemiddelaars vaak onwerkbaar) situatie dat enerzijds de huurprijs vrij is (en de verhuurder vaak van de bemiddelaar verwacht /eist dat hij de marktprijs bedingt) terwijl anderzijds gewerkt wordt met een begrip als “een naar maatschappelijke begrippen passende huurprijs” en er zware druk wordt uitgeoefend op de verhuurbemiddelaar om het uitdrukkelijk niet verplichte (!) waarderingsstelsel ook te hanteren als de markthuur beduidend hoger ligt.

Om misverstanden te voorkomen: NVM en Vastgoedpro laten zich niet uit over de (on)wenselijkheid van de betreffende inperking van de contractsvrijheid. Wij signaleren wel dat een dergelijke inperking voorkomt dat verhuurbemiddelaars voor een “onmogelijk dilemma” als boven omschreven worden geplaatst.

Minder sterke punten

Het wetsvoorstel bevat ook enige minder sterke punten. Een aantal daarvan zullen wij aanstippen in het artikelsgewijze commentaar. Eén punt zullen wij apart belichten.

Het betreft de systematiek dat verhuurders en verhuurbemiddelaars onafhankelijk van elkaar aan dezelfde regels gebonden lijken te (kunnen) worden.

Aparte regels voor verhuurders en verhuurbemiddelaars

Oppervlakkig bezien lijkt het doelmatig en efficiënt om één en hetzelfde instrument in te zetten om beide doelgroepen expliciet aan dezelfde regels te binden: gelijke monniken, gelijke kappen. Bij meer diepgaande beschouwing lijkt daardoor echter juist onduidelijkheid te ontstaan en wordt de handhaving van deze regelgeving nodeloos gecompliceerd.

Als zowel de verhuurder als de verhuurbemiddelaar ieder voor zich rechtstreeks aan één en dezelfde norm zijn gebonden, kunnen er discussies ontstaan over wie de betreffende norm overtreedt, de verhuurder, diens bemiddelaar of beiden en dus ook over op wie de bestuursmaatregelen gericht mogen/moeten zijn. Het beide groepen rechtstreeks aan dezelfde regels binden, zet de deur open voor chicanes etc. Het biedt verhuurders en de door hen ingeschakelde bemiddelaars mogelijkheden om zich -al dan niet terecht- achter elkaar te verschuilen, waardoor de handhavingmogelijkheden beperkt worden.

NVM en Vastgoedpro adviseren dan ook om hetzij de verhuurbemiddelaars (vooralsnog) als separate groep uit het wetsvoorstel te schrappen, hetzij het voorstel aan te passen in die zin dat de gemeenteraad regels kan stellen die uitsluitend voor verhuurders gelden en regels kan stellen die uitsluitend voor verhuurbemiddelaars gelden. Voorkomen moet worden dat onduidelijkheid ontstaat over de vraag wie de regel overtreedt en dus tegen wie bestuursrechtelijke handhavinginstrumenten ingezet kunnen worden.

Het schrappen van verhuurbemiddelaars als separate groep, betekent overigens uitdrukkelijk niet dat een verhuurbemiddelaar zich niet hoeft te houden aan regels die de verhuurder reguleren. Een verhuurder kan zich immers niet aan zijn verplichtingen onttrekken door een bemiddelaar in te schakelen. Als een verhuurbemiddelaar de voor de verhuurder geschreven regels zou overtreden, kan dat aan de verhuurder worden toegerekend. Uiteraard kan de verhuurder de verhuurbemiddelaar aansprakelijk stellen voor schade als gevolg van die overtreding, maar hij kan zich bij bestuursrechtelijke maatregelen niet verschuilen achter het feit dat niet hij, maar de door hem ingeschakelde bemiddelaar de regels overtreedt. Een verhuurbemiddelaar is dus wel degelijk gehouden om (ook) de regels na te leven waaraan de verhuurder gebonden is, ook als bemiddelaars niet als zelfstandige doelgroep wordt benoemd.

Twee gedachten

Het wetsvoorstel lijkt enigszins op twee gedachten te hinken. Het voorstel is in zijn totaliteit toepasselijk op verhuurders. Alleen met betrekking tot de “algemene regels inzake bevorderen van goed verhuurderschap” worden verhuurbemiddelaars als aparte groep in de slipstream meegenomen. De sanctionering is echter vooral toegespitst op verhuurders. Voor sancties als het intrekken van de verhuurdersvergunning resp. het in beheer nemen van panden is bovendien vereist dat daaraan voorafgaand aan de verhuurder (en dus niet aan diens bemiddelaar) sancties zijn opgelegd. Als verhuurbemiddelaars en verhuurders beiden rechtstreeks gebonden zijn aan dezelfde regeling, kan het lastig zijn om overtredingen van bemiddelaars toe te rekenen aan de verhuurder vice versa. Als uitsluitend de verhuurder rechtstreeks aan de regel gebonden is, worden fouten/overtredingen van de bemiddelaar toegerekend aan de verhuurder die de bemiddelaar heeft ingeschakeld.

Indirecte binding van de verhuurbemiddelaar lijkt beter aan te sluiten op de in het wetsvoorstel opgenomen sanctie-systematiek. Samengevat: dubbele rechtstreekse binding aan algemene regels vormt een vreemde eend in de bijt en gaat ten koste van de effectiviteit en handhaafbaarheid van het wetsvoorstel in zijn totaal.

Ook regels voor verhuurbemiddelaars

De suggestie om verhuurbemiddelaars voorsnog als separate groep uit het wetsvoorstel te schrappen, is uitdrukkelijk niet bedoeld om verhuurbemiddelaars buiten het bereik van bestuursrechtelijke maatregelen te houden. NVM en Vastgoedpro zijn groot voorstander van -en dringen al geruime tijd aan op- nadere regulering van het beroep makelaar/bemiddelaar. Het is hier niet de plaats om in detail in te gaan hoe deze regulering het beste vormgegeven kan worden. Diverse mogelijkheden staan open, waaronder titel en beroepsbescherming, een (andersoortig!) vergunningstelsel, verplichte certificering etc. Eén van de mogelijkheden om in het bijzonder het beroep ‘verhuurbemiddelaar’ nader te reguleren is door middel van het onderhavige wetsvoorstel. Wij tekenen daar uitdrukkelijk bij aan dat in onze visie een regeling van het beroep makelaar/bemiddelaar in het algemeen, de voorkeur verdient. Dit heeft onder andere te maken met het feit dat regulering van het beroep makelaar/bemiddelaar ingezet kan worden om misstanden bij zowel (ver)huur- als bij (ver)koop-bemiddeling tegen te gaan.

Andere in onze ogen minder sterke punten in het wetsvoorstel zullen wij hieronder in het artikelsgewijs commentaar aanstippen. Wel merken wij op dat NVM en Vastgoedpro het zouden toejuichen als het wetsvoorstel goed verhuurderschap ook gebruikt wordt om de bestaande wettelijke regeling(en) rond doorberekening van bemiddelingskosten te verduidelijken.

Artikelsgewijs commentaar

Hieronder volgen enige opmerkingen en vragen n.a.v. concrete artikelen:

Artikel 1

Opmerkelijk is dat de begrippen “huurder”, “verhuurder” en “verhuurbemiddelaar” op geen enkele wijze gekoppeld zijn met een (ver)huurovereenkomst. Hierdoor valt bijvoorbeeld een eigenaar-bewoner ook onder de begrippen “huurder” resp. “verhuurder”, terwijl een onderverhuurder daarentegen niet onder het begrip “verhuurder” valt. Waarom is niet aangesloten bij het BW op dit punt? Is het de bedoeling dat bijvoorbeeld B&B door eigenaar-bewoners, of “vakantie-woningruil” etc. onder dit wetsvoorstel komen te vallen?

Omdat een relatie met een (ver)huurovereenkomst ontbreekt lijken personen die zich uitsluitend bezig houden met bemiddeling bij (ver)koop ook onder het begrip “verhuurbemiddelaar” te vallen.

Opvallend is ook de verwijzing naar “de verhuurder” i.p.v. “een verhuurder”. Is daar een verschil mee beoogd?

- beheerder: burgemeester en wethouders of een door hen aangewezen:

- a. *persoon die uit hoofde van beroep of bedrijf op het terrein van de huisvesting werkzaam is;*
- b. *toegelaten instelling als bedoeld in als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet; of*
- c. *andere persoon dan de verhuurder.*

O.i. kan volstaan worden met: *burgemeester en wethouders of een door hen aangewezen andere (rechts-)persoon dan de verhuurder.*

Artikel 2

In de Memorie van Toelichting wordt onder 3.1. gesteld dat de gemeenteraad de bevoegdheid krijgt om in een verordening te bepalen dat verhuurders EN verhuurbemiddelaars een werkwijze moeten hebben. De tekst van art. 2 lid 1 lijkt echter de mogelijkheid te bieden dat dat ook uitsluitend voor (verhuur)bemiddelaars zou gelden.

*“De gemeenteraad kan bij verordening bepalen dat een verhuurder **of** een verhuurbemiddelaar van een in de verordening aangewezen categorie van woon- of verblijfsruimte verplicht is te beschikken over een werkwijze die gericht is op voorkoming van discriminatie, intimidatie en het bevorderen van goed verhuurderschap.”*

In de ogen van NVM en Vastgoedpro is het zeer onwenselijk als de mogelijkheid wordt geboden om alleen de verhuurbemiddelaar regels op te leggen. Dat een verhuurder zonder bemiddelaar meer vrijheid heeft dan met bemiddelaar lijkt ook niet te rijmen met de Dienstenrichtlijn. Zoals hierboven reeds aangegeven zijn wij groot voorstander van nader regulering van het beroep bemiddelaar/makelaar, maar middels een aparte op bemiddelaars toegesneden regeling.

N.B. Als regel uitsluitend voor verhuurder geldt, is de door hem ingeschakelde tussenpersoon in beginsel ook aan die regel gebonden.

Hoe verhoudt de mogelijkheid om alleen de bemiddelaar te binden tot het in art. 4 lid 1 gestelde waar het uitdrukkelijk een verbod richting de verhuurder betreft?

Artikel 4

1. Indien de gemeenteraad toepassing heeft gegeven aan artikel 2, eerste lid, kan hij in de verordening bepalen dat het voor een verhuurder, niet zijnde een toegelaten instelling, verboden is (..)

NVM en Vastgoedpro vragen zich af of dit betekent dat woningcorporaties voor verhuur van niet-DAEB-woningen geen vergunning nodig hebben? Als dat inderdaad zo is, dringt de vraag zich op wat dit verschil in behandeling tussen particuliere verhuurders en toegelaten instellingen m.b.t. niet-DAEB-woonruimte rechtvaardigt. Is onderzocht of een en ander geen onacceptabele mededingingsrechtelijke gevolgen heeft? Is bekeken of een en ander te rijmen valt met de dienstenrichtlijn? Dezelfde vragen gelden ook als het wetsvoorstel niet gewijzigd wordt op het punt dat een onderverhuurder niet als verhuurder wordt beschouwd.

Artikel 5

1. Een vergunning als bedoeld in artikel 4, eerste en tweede lid, kan slechts worden aangevraagd door de verhuurder van de woon- of verblijfsruimte.

Is de vergunning ook pandgebonden? M.a.w. heeft een verhuurder van meerdere panden, voor ieder pand een aparte vergunning nodig? Zo niet kunnen sancties als in beheer name etc. ook voor een gedeeltelijke portefeuille gelden?

Artikel 6

1. Een vergunning als bedoeld in artikel 4, eerste lid, onderdelen a of b, wordt geweigerd indien voor het in gebruik geven van die woon- of verblijfsruimte een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht of een vergunning als bedoeld in artikel 21, eerste lid, van de Huisvestingswet 2014, vereist is en de verhuurder die vergunning niet heeft overlegd bij de aanvraag.

Ook hier dringt de vraag zich op of de vergunning ook pandgebonden is. Zo ja heeft een eigenaar meerdere vergunningen nodig als hij meerdere panden verhuurt? Zo nee, wordt de vergunning ook geweigerd als de eigenaar naast genoemde categorie panden ook woon/verblijfsruimte verhuurt voor het in gebruik geven waarvan geen omgevingsvergunning vereist is?

Artikel 7

1. Burgemeester en wethouders kunnen aan een vergunning als bedoeld in artikel 4, eerste lid, onderdeel a, voorwaarden verbinden die uitsluitend betrekking hebben op:

a. (..)

b. de maximale huurprijs en het maximale huurverhogingspercentage indien het een woonruimte betreft waarvan de maximale huurprijs niet hoger is dan het bedrag, genoemd in artikel 13, eerste lid, onderdeel a, van de Wet op de huurtoeslag. De maximale huurprijs wordt vastgesteld op de maximale huurprijs voor die woonruimte op basis van de bij of krachtens artikel 10, eerste lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte, bepaalde waardering en het maximale huurverhogingspercentage bedraagt het bij of krachtens artikel 10, derde lid, van die wet vastgestelde maximale huurverhogingspercentage.

NVM en Vastgoedpro vinden de huidige situatie dat het gebruik maken van de door de wetgever uitdrukkelijk beschermde contractsvrijheid om de hoogte van de huurprijs te bepalen, tegelijkertijd gezien wordt als “strijdig met goed verhuurderschap” uiterst problematisch.

Anders dan soms gedacht wordt, staat het partijen in beginsel vrij om bij het sluiten van (huur)overeenkomsten het zogenoemde woningwaarderingssysteem terzijde te schuiven en de huurprijs op de marktprijs te baseren (op dit punt heerst contractsvrijheid). De wetgever heeft er voor gekozen om de huurder de MOGELIJKHEID te bieden om achteraf op verzoek van de huurder de huurprijs aan te laten passen als er tussen partijen een aanvangshuurprijs is overeengekomen die de maximum huurprijs conform het woningwaarderingssysteem overtreft. Dit enigszins op twee gedachten hinkende systeem levert met name voor bemiddelaars soms onwerkbare situaties op.

NVM en Vastgoedpro juichen het dan ook toe dat de mogelijkheid wordt gecreëerd om een einde te maken aan deze situatie. Anders dan verhuurders zijn bemiddelaars geen partij in de huurovereenkomst en kunnen zij niet zelf beslissen of gebruik gemaakt wordt van de door de Nederlandse wetgever geboden contractsvrijheid om de huurprijs overeen te komen.

Als de markthuurler boven de “naar maatschappelijke begrippen passende” huurprijs ligt, kan de verhuurbemiddelaar als eenzijdig belangenbehartiger van de verhuurder dan ook voor een dilemma geplaatst worden als zijn opdrachtgever er voor kiest om gebruik te maken van de hem door de Nederlandse wetgever geboden mogelijkheid om het puntenstelsel terzijde te schuiven. Tegen die achtergrond is niet duidelijk wat precies onder ‘malafide verhuur’ verstaan moet worden.

N.B. ook op dit punt zou de hierboven gesignaleerde mogelijkheid dat uitsluitend verhuurbemiddelaars en niet verhuurders gebonden worden aan algemene regels, zeer ongewenste gevolgen hebben.

Wat wordt bedoeld met “zelfstandig” in art. 7 lid 2, 2°. (“om vóór het in gebruik geven van de verblijfsruimte de huurovereenkomst zelfstandig schriftelijk vast te leggen”)?



Artikel 8

1. Burgemeester en wethouders beslissen op de aanvraag om een vergunning als bedoeld in artikel 4, eerste lid, onderdeel a of b, binnen acht weken na de datum van ontvangst van de aanvraag.

2. Burgemeester en wethouders kunnen de termijn, bedoeld in het eerste lid, eenmaal verlengen met ten hoogste zes weken. Zij maken hun besluit daartoe bekend binnen de termijn, bedoeld in het eerste lid.

Bestaat de kans dat de verhuurder het vastgoed 8 weken niet in gebruik mag geven? Of heeft hij na aanvraag geen vergunning nodig tot daarop beslist is?

Artikel 9

1. Burgemeester en wethouders kunnen een vergunning als bedoeld in artikel 4, eerste lid, onderdeel a of b, intrekken indien:

a. ter zake het niet naleven van de verplichtingen, bedoeld in artikel 2, eerste of tweede lid, of de aan de vergunning verbonden voorwaarden, bedoeld in artikel 7, eerste of tweede lid, een last onder dwangsom of een bestuurlijke boete is opgelegd en de verhuurder deze regels opnieuw overtreedt binnen een tijdvak van vier jaar nadat de last onder dwangsom of de bestuurlijke boete is opgelegd.

Kan de vergunning worden ingetrokken als een ander dan de verhuurder zoals de bemiddelaar regels overtreedt? Ze zijn immers mogelijk beiden los van elkaar gebonden aan de regels? Zoals opgemerkt wordt deze onduidelijkheid weggenomen als overtreding door de bemiddelaar mag worden toegerekend aan de verhuurder. Dus alleen indirecte binding van de bemiddelaar aan de voor de verhuurder uitgevaardigde regels. Bij rechtstreekse binding kan er ook een complicatie ontstaan als verhuurder van bemiddelaar wisselt: als aan de verhuurbemiddelaar een boete is opgelegd en de verhuurder daarna gebruik (heeft ge)maakt van een andere bemiddelaar.

Slotopmerking

NVM en Vastgoedpro blijven bereid om actief mee te denken over het tegengaan van discriminatie op de woningmarkt en het bevorderen van goed verhuurderschap in het algemeen.

Voor nadere informatie over de visie van NVM en Vastgoedpro op het wetsontwerp kan contact worden opgenomen met:

Kees Vlaanderen

k.vlaanderen@nvm.nl

tel: 030 – 608 51 85