

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Minister Kajsa Ollongren

Amsterdam, 31 augustus 2021

Betreft: Zienswijze op internetconsultatie wetvoorstel goed verhuurderschap

Geachte minister Ollongren,

Graag maakt de Federatie Huurders Commerciële Sector (HCS) gebruik van de mogelijkheid om te reageren op het wetsvoorstel goed verhuurderschap.

De Federatie HCS is de belangenbehartiger van huurders in de commerciële sector ofwel huurders die woonruimte huren van particuliere en institutionele beleggers. Juist voor deze groep huurders is goed verhuurderschap van groot belang.

Huurders in de commerciële sector zijn kwetsbaar voor misstanden en het wetsvoorstel goed verhuurderschap geeft gemeenten een instrument om middels verhuurvergunningen huurders beter te beschermen. Recente berichtgeving in het nieuws over misstanden zoals intimidatie door verhuurders, onrechtmatig gebruik van tijdelijke contracten, slecht onderhoud en te hoge huren laten zien dat dit wetsvoorstel hard nodig is. Gemeenten kunnen hierdoor beter optreden tegen malafide verhuurders. Gelijktijdig wil de Federatie HCS benadrukken dat aandacht voor goed verhuurderschap verder moet reiken dan het beeld van een huisjesmelker. Ook bij verhuur door institutionele beleggers komen misstanden voor zoals hoge inschrijfkosten, te hoge of onrechtmatige servicekosten en onduidelijke woningtoewijzing.

Rol van huurders in beleid voor goed verhuurderschap

De Federatie HCS verwelkomt de mogelijkheid voor gemeenteraden om verhuurders via een verordening te verplichten om beleid te maken voor een werkwijze die gericht is op voorkoming van discriminatie, intimidatie en het bevorderen van goed verhuurderschap, evenals de mogelijkheid van een gemeentelijk meldpunt. Meldpunten moeten laagdrempelig en toegankelijk zijn voor huurders die slachtoffer zijn van misstanden. Maar de Federatie HCS stelt voor huurders ook preventief te betrekken. De Wet Overleg Huurders en Verhuurders (WOHV) geeft huurders de mogelijkheid zich te verenigen, recht op informatie, overleg, en om advies uit te brengen op beleidswijzigingen. In de corporatiesector zijn huurders alom vertegenwoordigd, maar in de commerciële sector zijn veel huurders zich niet bewust van hun rechten vanuit de WOHV of ervaren zij onvoldoende medewerking van hun verhuurder.

Huurdersvertegenwoordiging

De Federatie HCS ziet huurdersvertegenwoordiging als een essentieel element van goed verhuurderschap. Daarom ziet de Federatie HCS graag een toevoeging aan artikel twee van dit wetsvoorstel dat duidelijk stelt dat beleid voor een werkwijze die gericht is op voorkoming van discriminatie, intimidatie en het bevorderen van goed verhuurderschap is opgesteld in

overleg met de huurdersorganisatie vanuit de rechten die zij hebben vanuit de WOHV. Indien er geen huurdersorganisatie vanuit de WOHV bestaat, is het informeren van huurders en hen in staat stellen zich te verenigen een cruciaal onderdeel van goed verhuurderschap.

Verhuurvergunningen

Een verhuurvergunning kan een goed middel zijn om misstanden op gemeentelijk niveau aan te pakken. Volgens artikel zeven kunnen burgemeesters en wethouders in hun gemeente voorwaarden verbinden aan de toekenning hiervan. De Federatie HCS stelt uitbreiding op de volgende punten voor om huurders in de commerciële sector nog beter te beschermen:

- Artikel zeven, eerste lid, onderdeel a, geeft B&W de mogelijkheid om voorwaarden te stellen aan de wijze waarop de verhuurders aantonen hoe zij voldoen aan werkwijze en uitvoering zoals bedoeld in artikel 2 en hoe zij dit toepassen in de praktijk. De Federatie HCS benadrukt dat er pas sprake is van goed verhuurderschap als dit beleid in samenspraak met huurders volgens de rechten uit de WOHV is opgesteld. Indien er geen (actieve) huurdersorganisatie vanuit de WOHV bestaat, moet het verenigen van huurders een onderdeel van zijn van het beleidsplan van de verhuurder en moet aantoonbaar zijn dat de verhuurder bewoners op de hoogte heeft gesteld van de mogelijkheden vanuit de WOHV. De Federatie HCS is er groot voorstander om huurders bij aanvang van het huurcontract automatisch lid te maken van een huurdersorganisatie.
- Artikel zeven, eerste lid, onderdeel b, biedt de mogelijkheid om de maximale huurprijs en maximale huurverhoging te toetsen. Toetsing van de huurprijs is nu alleen mogelijk voor huurders met een gereguleerd huurcontract. Artikel 7, lid 247 van het Burgerlijk Wetboek bepaalt immers dat indien de huur van een zelfstandige woning boven de liberalisatiegrens ligt de verhuurder vrij is om de huurprijs te bepalen.

In de huidige krappe woningmarkt hebben woningzoekenden weinig opties en is de kans groot dat er huurders zijn die op basis van de kwaliteit een te hoge huurprijs betalen. Toetsing van de aanvangshuur kan voorkomen dat woningen onrechtmatig in de vrije sector worden verhuurd, maar biedt geen oplossing voor huurders met een geliberaliseerde huurwoning. De Federatie HCS is een groot voorstander om het Woningwaarderingssysteem (WWS) te verhogen naar 300 punten. Daarom willen wij een andere oplossing aandragen in de vorm van de mogelijkheid om op lokaal niveau te besluiten de kwaliteit van een woning te toetsen in de vorm van een Algemene Periodieke Keuring (APK) van huurwoningen.

De Federatie HCS ontvangt signalen van leegstand van woningen in complexen met een hoge huur. Het is in deze krappe woningmarkt zeer onwenselijk dat woningen leeg staan vanwege een huurprijs die voor woningzoekenden te hoog is. De Federatie HCS adviseert dan ook om in dit wetsvoorstel kaders te stellen voor huurprijzen in de geliberaliseerde sector.

Servicekosten kunnen ook een significant onderdeel zijn van de woonlasten voor huurders maar ook een manier voor verhuurders op de totale huurprijs kunstmatig te

verhogen. Een mogelijkheid om ook de rechtmatigheid van servicekosten te toetsen kan gemeenten een instrument bieden tegen malafide verhuurders.

In de vrije huursector zijn de huren de afgelopen jaren veel gestegen. De jaarlijkse huurprijsstijging is dit jaar voor het eerst beperkt tot een stijging van maximaal 1% plus inflatie. Toch kwam er dit jaar berichtgeving over verhuurders die toch een hogere jaarlijkse huurstijging naar huurders berichtten. Hierom is het wenselijk dat het mogelijk wordt voor gemeenten om te toetsen of verhuurders van geliberaliseerde huurwoningen voldoen aan de wettelijke vereisten voor de jaarlijkse huurprijsstijging.

- Artikel zeven, eerste lid, onderdeel c, geeft B&W de mogelijkheid om inzicht te krijgen in het opgestelde onderhoudsplan en de uitvoering hiervan. Graag ziet de Federatie HCS een toevoeging waardoor gemeentes ook inzicht krijgen in de betrokkenheid van huurders in het opstellen van het onderhoudsplan en eventuele huurdersadviezen.

Gemeente en Regio

Het wetsvoorstel goed verhuurderschap gaat uit van lokale inzet via een gemeentelijke verordening. Dit kan echter als neveneffect hebben dat waar gemeentes actief gebruik maken van de mogelijkheden van dit wetsvoorstel, de activiteiten van malafide verhuurders verschuiven naar randgemeentes. Dit kan worden voorkomen door afstemming binnen de regio.

Informatie voor huurders

Een verhuurvergunning moet huurder beschermen tegen eventuele misstanden. Het is wenselijk dat woningzoekende en huurders op een toegankelijke manier inzicht kunnen krijgen of een verhuurder over een vergunning beschikt.

Met vriendelijke groet,



Wisso Wissing

Voorzitter Federatie van Huurders in de Commerciële Sector