

Een dak boven je hoofd is een fundamentele voorwaarde voor een menswaardig bestaan en een recht dat is vastgelegd in artikel 31 van het Europees Sociaal Handvest en artikel 11 van het Internationaal Verdrag inzake Economische, Sociale en Culturele Rechten. Het VN-Comité inzake economische, sociale en culturele rechten heeft het recht op adequate huisvesting in algemene commentaren en aanbevelingen verder geconcretiseerd.

Het wetsvoorstel goed verhuurderschap is een stapje om excessen tegen te gaan. Het geeft gemeentebesturen instrumenten in handen om misstanden aan te pakken en verhuurders bepaalde verplichtingen op te leggen. Mede dankzij het rapport van de heer Roemer is er aandacht voor de schrijnende positie van de arbeidsmigranten en de maatregelen om de positie van deze werknemers/huurders te verbeteren. Dit initiatief ondersteunen wij van harte.

In de praktijk blijkt dat delegatie aan gemeentebesturen niet altijd werkt. Een voorbeeld is het uiterst kritische rapport van de speciale VN rapporteurs op het Rotterdams woonbeleid. De centrale overheid blijft ook verantwoordelijk voor adequate, toegankelijke, betaalbare huisvesting als de gemeente in gebreke blijft. Sommige gemeenten ontbreken het eenvoudigweg aan middelen en uitvoeringscapaciteit.

De realiteit is dat mede door de schaarste, lage rente etc huizen een gewild beleggingsobject zijn voor kleine en grote beleggers. Vallen de kleine beleggers ook onder de werking van dit wetsvoorstel? Er wordt veel geld verdient door in huizen te investeren. In de huidige woningmarkt is 'The sky is the limit'.

Het twee jaarlijkse rapport 'Wonen in Amsterdam' (2020) laat zien dat het percentage woningen in de particuliere verhuur stijgt. Het aantal 'sociale' particuliere verhuur neemt verder af. Huizen zijn beleggingsobjecten 'buy to let' en op te delen van gezinswoningen wordt verkamering genoemd. Dit heeft ook gevolgen voor het woongenot, leefbaarheid, betaalbaarheid en de rechtspositie van de huurder en de directe omgeving. Tijdelijke verhuur en goed verhuurderschap staan ook op gespannen voet met elkaar.

Het zijn niet alleen particuliere eigenaren die hun bezit verkameren en/of slecht onderhouden. Verhuur door corporaties is met meer waarborgen omkleed maar geen garantie voor goed verhuurderschap. Kan de wetgever motiveren waarom corporaties worden echter vrijgesteld van de vergunningsplicht?

Een vergunningstelsel is geen garantie voor de gewenste uitkomst. De Amsterdamse praktijk heeft aangetoond dat huurders en omwonenden weinig tot geen middelen hebben om verkamering/ splitsing tegen te gaan.

In enkele stadsdelen valt op dat het aantal van rechtswege verleende vergunningen bijzonder hoog is.

Het baart ons zorgen dat het principe van *lex silencio positivo* wordt toegepast op grond van art. 4.1.3.3. Awb. Dat betekent dat de vergunning van rechtswege wordt verleend indien het college te lang doet over het nemen van een besluit. Dit is nadelig voor een huurder. Het is dan aan de huurder om melding te maken dat de handwijze van de verhuurder niet overeenkomt met de regels. In plaats van het verstevigen van de positie van de huurder wordt deze verzwakt.

Dit betekent ook dat door het rijk middelen vrijgemaakt moeten worden voor uitvoering en handhaving van dit wetsvoorstel. De centrale overheid blijft verantwoordelijk voor effectieve uitvoering.

Maak de procedure openbaar en transparant zodat huurder en de omwonenden in bezwaar

kunnen gaan tegen een eventuele verlening van de vergunning en de aspirant huurders via een registratie systeem inzicht heeft in of de potentiële verhuurder zich aan de regels houdt. Kenbaar maken ook door direct betrokkenen schriftelijk per post in te lichten. Indien noodzakelijk zou het bezwaar ook (deels) geanonimiseerd moeten kunnen plaatsvinden. Ook moet voor de huurder transparant zijn wie het aanspreekpunt is verhuurder / bemiddelaar / natuurlijk persoon/ rechtspersoon)

De rechtspositie van de huurder is mede door het schaarse aanbod op de 'woningmarkt' bijzonder kwetsbaar. De huurder heeft veelal geen alternatief, er is veelvuldig sprake van intimidatie en buitensporige huurpenningen.

De vraag is of objectgebonden vergunningen niet de voorkeur hebben boven de persoonsgebonden vergunningen? Wat is de overweging geweest om te kiezen voor persoonsgebonden vergunningen voor meerdere objecten van dezelfde verhuurder?

Discriminatie in welke vorm dan ook moet worden voorkomen de vraag is of het opstellen van een werkwijze door de verhuurder discriminatie kan voorkomen. Discriminatie vindt veelal op subtiele wijze plaats.

Het valt op dat in de MvT vooral aandacht is voor discriminatie op basis van afkomst - het is belangrijk om dit begrip breder te trekken o.a de Wet gelijke behandeling op grond van handicap of chronische ziekte (WGBH/CZ) van toepassing te laten zijn op de verhuur van woonruimte. Wij constateren dat ook corporaties in Amsterdam woningen geschikt voor mensen met een handicap of chronisch ziekten te koop aanbieden en willen er nadrukkelijk op wijzen dat geen selectieve toewijzing kan plaatsvinden als er geen aanbod is. De centrale overheid heeft ook een taak om in aanbod te voorzien en dit niet geheel over te laten aan de (particuliere) verhuurder.

De feitelijke positie van veel huurders is zwak. Je kunt je recht opeisen maar de realiteit is dat het tijdelijke huurcontract veelal niet wordt verlengd als je naar de huurcommissie gaat. Krijgt je verhuurder door je melding geen verhuurdersvergunning of worden maatregelen opgelegd dan loop je het risico om dakloos te worden.

Kunnen anti discriminatie organisaties- belangengroepen/ huurcommissie/ juridisch loket/ buurtteams/ huurteams niet optreden namens individuele huurders en zijn deze organisaties bevoegd signalen doorgeven aan het meldpunt.

Het is bekend dat in deze overspannen woningmarkt exorbitante bedragen worden gevraagd die niet in overeenstemming zijn met het geleverde woongenot. Het woning waarderingsstelsel kan uitkomst bieden maar zolang de Woz waarde onderdeel uitmaakt van de WWS is de toepassing geen garantie voor een redelijke, betaalbare huur.

Het probleem op de woningmarkt is te complex en regelgeving (verhuurdersheffing/ belastingwetgeving/huurprijswetgeving/ omgevingswetgeving) moet op elkaar worden afgestemd om het recht op adequate huisvesting voor alle burgers te garanderen.

Toets het wetsvoorstel aan de uitwerking in de praktijk.

