

Ministerie van BZK
Postbus 20011
2500 EA Den Haag

Datum: 31 mei 2023

Onderwerp: Reactie van het Juridisch Loket op de internetconsultatie Regeling goed verhuurderschap

Geachte heer De Jonge,

Hierbij reageert het Juridisch Loket op de internetconsultatie Regeling goed verhuurderschap.

HET JURIDISCH LOKET

Het Juridisch Loket helpt dagelijks mensen bij het vinden van toegang tot het recht. Dat doen wij door het verstrekken van informatie, advies en hulp aan mensen die juridische vragen of problemen hebben, zodat zij tot een oplossing kunnen komen voor hun probleem. Dat doen we online voor alle rechtzoekenden in Nederland en persoonlijk voor hen die een lager inkomen hebben.

Wij spreken dagelijks huurders met vragen over een huurovereenkomst, de huurprijs of gebreken in de woning. In deze reactie op de internetconsultatie delen wij graag onze ervaringen en geven wij onze aanbevelingen.

HUIDIGE SITUATIE EN KNELPUNTEN

In de dienstverlening merkt het Juridisch Loket dat verhuurders er vaak van overtuigd zijn dat, omdat het hun woning of appartement betreft, zij nog min of meer kunnen doen en laten wat zij willen in en met hun eigendom. Voorbeelden hiervan zijn dat verhuurders ongevraagd en onaangekondigd de woning van de huurder betreden, of dat zij het nalaten om het benodigde onderhoud aan een woning te plegen omdat ze dat niet noodzakelijk achten, ondanks klachten van de huurder. Dit maakt dat wet- en regelgeving soms niet wordt nageleefd en de huurder actie moet ondernemen om te zorgen dat dit alsnog gebeurt. Huurders zijn zich vaak echter niet bewust van de rechten die zij hebben of, bijvoorbeeld, de mogelijkheid om de huurprijs te laten toetsen door de Huurcommissie. Dit maakt dat huurders soms langere tijd een te hoge huurprijs betalen of wonen in een woning met gebreken.

HET VOORSTEL

Op 21 maart 2023 is de Wet goed verhuurderschap aangenomen door de Eerste Kamer. Onderdeel van deze wet is de informatieverstrekkingsplicht. In de Regeling goed verhuurderschap wordt een deel van deze informatieverstrekkingsplicht nader geconcretiseerd.

Op basis van deze regeling dient te verhuurder de huurder te informeren over:

1. dat hij de woon- of verblijfsruimte moet gebruiken in overeenstemming met wat partijen hierover hebben afgesproken;
2. wanneer een verhuurder de woon- of verblijfsruimte zonder toestemming van de huurder mag betreden;
3. de verschillende soorten huurovereenkomsten en de huur- en huurprijsregulering die erop van toepassing is;
4. wanneer een huurder zich kan wenden tot de verhuurder bij gebreken en in welke situaties de huurder zich kan wenden tot de Huurcommissie of de kantonrechter.

REACTIE OP HET VOORSTEL

Het Juridisch Loket staat overwegend positief tegenover deze Regeling. Deze geeft huurders een betere rechtspositie ten opzichte van verhuurdersde regels rondom huren niet naleven. . Het overzicht als bedoeld onder 3 geeft de huurder inzicht in zijn rechten en plichten. De huurder zal daardoor in geval van nalatigheid van een verhuurder eerder rechtshulp inschakelen om voor zichzelf op te komen wanneer dat nodig is. Wij zien in de praktijk nog te vaak dat huurders onbekend zijn met hun rechten en daardoor onnodig lang, bijvoorbeeld, in een onveilige woning wonen door gebreken.

Het Juridisch Loket maakt graag van de gelegenheid gebruik om een paar punten onder uw aandacht te brengen.

Uit de Memorie van Toelichting blijkt dat door de algemene insteek van de informatieverstrekkingsplicht als bedoeld onder 3 de verhuurder kan volstaan met het verstrekken van een overzicht van de soorten huurovereenkomsten en de huur- en huurprijsregulering die erop van toepassing zijn bij alle soorten verhuringen.

Mensen zijn echter gebaat bij heldere, goed begrijpelijke informatie die van toepassing is op hun situatie. Dat geldt juist voor de groep die deze informatie hard nodig heeft omdat zij niet zonder meer weten wat hun rechten en plichten zijn. Het Juridisch Loket vreest dat zowel de niet specifieke informatievoorziening als de verwijzing naar Rijksoverheid.nl maken dat mensen nog niet optimaal geïnformeerd zullen zijn.

We bevelen aan om met deze bril nog eens naar het voorstel te kijken. Ons advies is om de verhuurder aan de huurder alleen informatie te laten verstrekken over het soort huurovereenkomst dat de huurder heeft. Een overzicht van alle verschillende soorten huurovereenkomsten en de huur- en prijsregulering die erop van toepassing is, zal eerder verwarrend zijn.

Wij zijn altijd bereid om verder met u van gedachten te wisselen.

Met vriendelijke groet,

Bestuur Juridisch Loket,

Willemijn van Helden