



Consultatie Regeling Goed verhuurderschap 3 juni 2023

Bij deze maakt Aedes vereniging van woningcorporaties graag gebruik van de mogelijkheid te reageren op het voorstel Regeling Goed verhuurderschap.

Inleiding

De wet Goed verhuurderschap heeft het doel gemeenten een instrument te geven om op te treden tegen bestaande misstanden in de huursector zoals discriminatie en het maken van misbruik. Daarnaast heeft de wet het doel om algemene normen te stellen voor goed verhuurderschap. Eén van die normen is dat een verhuurder bij het aangaan van de huurovereenkomst de huurder duidelijkheid verschaft over zijn rechtspositie door informatie te verschaffen over de rechten en verplichtingen (art 2 lid 2 onder e). De regeling als bedoeld in het 5^e lid van artikel 2 van de wet is de uitwerking van deze informatieplicht. Hoewel Aedes van oordeel is dat naleving van de normen van goed verhuurderschap door woningcorporaties reeds voldoende geborgd zijn door de bijzondere regels voor corporaties in de Woningwet, de verplichte Governancecode en door het bestaande toezicht van de Aw, is door de Tweede Kamer ervoor gekozen dat de informatieplicht ook voor woningcorporaties gaat gelden.

Reikwijdte van de regeling

Uitgangspunt is dat de informatieplicht zich beperkt tot de basale rechten en verplichtingen van verhuurder en huurder. In deze regeling wordt daaronder begrepen:

1. het gehuurde gebruiken conform hierover is afgesproken in de huurovereenkomst
2. het feit dat de verhuurder uitsluitend met toestemming van de huurder de woonruimte mag betreden
3. informatie over de verschillende soorten huurovereenkomsten met betreffende huur- en huurprijsbescherming
4. de mogelijkheid voor de huurder om zich te wenden tot de verhuurder in geval van gebreken
5. het verschaffen van een overzicht waarvoor de huurder zich tot de Huurcommissie of rechter kan wenden

Artikel 23b van de wet bepaalt dat deze informatieplicht met terugwerkende kracht ook van toepassing is op huurovereenkomsten die reeds vóór inwerkingtreding van de wet zijn aangegaan.

Schrap de verplichting om met terugwerkende kracht informatie te verschaffen

Verhuurders in het algemeen en met name woningcorporaties hanteren doorgaans vaste modellen huurcontracten met bijbehorende huurvoorwaarden waarin de rechten en plichten van verhuurder en huurder worden weergegeven. Commerciële en particuliere verhuurders gebruiken over het algemeen de modellen van de Raad voor Onroerende zaken of de NVM en woningcorporaties gebruiken doorgaans de voorbeeld modellen van Aedes. In geen van al deze modellen komen de hierboven genoemde onderdelen 3 tot en met 5 voor. Tot op heden werden deze voorlichtingstaken noch in de literatuur noch in de rechtspraak gezien als een verantwoordelijkheid voor één van de contractspartijen in een civiele overeenkomst. Het is tot op heden gewoon dat de overheid voorlichting verschaft over consumenten- en rechtsbescherming. De wet Goed verhuurderschap legt echter deze verantwoordelijkheid nu neer bij de verhuurders. Aedes begrijpt niet om welke reden deze voorlichtingstaken nu wel als 'basale rechten en verplichtingen' worden aangemerkt.



Dat betekent niet alleen dat verhuurders en verhuurderorganisaties hun bestaande modellen moeten aanpassen ten behoeve van nieuwe verhuringen, maar ook dat zij vanwege het bepaalde in artikel 23b van de wet aan ruim 3,3 miljoen huishoudens met terugwerkende kracht schriftelijk voorlichting over rechtsbescherming moeten geven. Het vereiste van 'schriftelijk verstrekken' houdt dus in dat verhuurders 3,3 miljoen brieven moeten verzenden aan huurders met wie reeds een huurrelatie bestaat. Het voorstel miskent daarmee de enorme impact die dat heeft op verhuurders. Wij denken dat dit praktisch onmogelijk is, geen meerwaarde heeft en tot toename van het aantal conflicten, discussies en rechtszaken zal leiden.

De argumenten die in de memorie van Toelichting bij de wet zijn opgenomen om geen terugwerkende kracht te verbinden aan het schriftelijk vastleggen van de huurovereenkomst, zijn evenzeer van toepassing op het verschaffen van informatie in de zin van onderdeel e van artikel 2 lid 2.

Daarbij is van belang dat informatieverschaffing tegenwoordig voornamelijk plaatsvindt door middel van digitale middelen zoals websites en social media. Huurders kunnen bij woningcorporaties altijd digitaal terecht voor vragen, informatie en publicaties of klachtenafhandeling.

Aedes vraagt dan ook om in de onderhavige regeling te expliciteren dat onder 'schriftelijk verstrekken' mede kan worden verstaan het openbaar maken van de benodigde voorlichtingsinformatie via digitale middelen (website en sociale media). Net zoals bij overheden gebruikelijk is.

Begrip 'huurovereenkomst'

Onduidelijk is wat onder 'huurovereenkomst' in artikel 2 lid 2 onder e wordt bedoeld. De meeste verhuurders maken gebruik van een eenvoudig en kort huurcontract waarin standaard algemene voorwaarden van toepassing worden verklaard. Ter voorkoming van onduidelijkheid en discussies vraagt Aedes om in het voorstel van de regeling toe te voegen:

Onder 'huurovereenkomst' wordt verstaan het geheel van het schriftelijke huurcontract, de bijbehorende huurvoorwaarden, beschrijving van het gehuurde, eventueel huishoudelijk reglement, informatie over of kopie van het energielabel, eventueel EPV overeenkomst en alle bij het aangaan van de huurovereenkomst schriftelijk gemaakte afspraken.

Informatie over de verschillende soorten huurovereenkomsten

Uitgangspunt is dat de huurder moet weten wat de aard van de huurovereenkomst is en op welke wijze de huur verhoogd kan worden. Dat zijn twee verschillende dingen. Van verhuurders kan niet verlangd worden een hele verhandeling te geven over juridische verschillende huurcontractsvormen en de daarbij behorende huurbescherming. De huurder hoeft alleen te weten wat voor hem van toepassing is.

Aedes stelt voor om artikel 1 onder c als volgt te wijzigen:

c. De aard van de huurovereenkomst (zelfstandige of onzelfstandige woonruimte dan wel verblijfsruimte), de duur van de overeenkomst en de wijze waarop en hoe vaak de huurprijs door de verhuurder kan worden gewijzigd.

Het verschaffen van een overzicht waarvoor de huurder zich tot de Huurcommissie of rechter kan wenden

Het gaat erg ver om in een civiele contractsituatie van één van de contractspartijen te verlangen te eisen dat hij de andere partij uitgebreid voorlichting geeft over alle rechtsmiddelen en mogelijkheden die de wet geeft. Daar zitten huurders ook niet op te wachten. Aedes is van mening dat voorlichting over

Consultatie Regeling
Goed verhuurderschap
3 juni 2023
3/3

vereniging van
woningcorporaties



verschillende soorten procedures en verzetsmogelijkheden bij de Huurcommissie en rechtbank een verantwoordelijkheid van de overheid is. De Memorie van Toelichting bij deze regeling geeft ook aan dat het feitelijk slechts de bedoeling is dat de huurder er op wordt gewezen DAT hij zich kan wenden tot de Huurcommissie of de kantonrechter. Maar niet hoe of op welke wijze.

Aedes stelt voor om te volstaan met:

'In een situatie dat een geschil tussen huurder en verhuurder niet onderling opgelost kan worden wijst de verhuurder de huurder op de mogelijkheid om een verzoek bij de Huurcommissie in te dienen of zich tot de rechter te wenden of verwijst hij de huurder naar een website waar een overzicht van de mogelijkheden geboden wordt'.

Voor meer informatie:

Bart de Jonge, belangenbehartiger juridische zaken ; Tel. 06-82013078 /b.dejonge@aedes.nl

Richard Bos, Public Affairs Aedes; Tel. 06-51926072 / r.bos@aedes.nl