

Consultatie wijziging Burgerlijk Wetboek en wijziging Besluit servicekosten in verband met de herziening van servicekosten

Reactie van de VNG, 28 december 2023

Wij hebben met belangstelling kennis genomen van het voorstel voor wijziging van het Burgerlijk wetboek en het Besluit servicekosten. Met deze wijzigingen wilt u verbeteringen doorvoeren in de regelgeving omtrent de servicekosten die gerekend kunnen worden bij de verhuur van woonruimte. U geeft daarbij terecht aan dat dit mede is gebeurd op verzoek van gemeenten. Ten aanzien van het voorstel hebben wij de volgende opmerkingen:

Vereenvoudiging noodzakelijk om Wet goed verhuurderschap uit te kunnen voeren

Woningzoekenden worden bij het zoeken van een geschikte en betaalbare woning soms geconfronteerd met eisen en vergoedingen die niet redelijk zijn. Het gaat hierbij zowel om de hoogte van de kale huur, als om bijkomende kosten die de verhuurder in rekening brengt. Huurders hebben vanwege de schaarste aan woonruimte en daarmee het gebrek aan alternatieven een relatief zwakke positie. Daarom zijn wij het ermee eens dat gemeenten mogen handhaven wanneer een verhuurder zich niet als een goed verhuurder gedraagt. Wij staan achter deze principes van de Wet goed verhuurderschap. Over de uitvoerbaarheid van de bepalingen met betrekking tot de servicekosten hebben wij echter ook zorgen. Op basis van wat gemeenten nu aan meldingen ontvangen verwachten wij dat de handhaving van de huidige regels arbeidsintensief wordt en veel ruimte laat voor discussie. Wij hebben daarom altijd benadrukt dat een eerste stap moet zijn dat de regels over de servicekosten vereenvoudigd worden. Enerzijds omdat het voor huurder en verhuurder dan duidelijker wordt wat wel en niet mag en dit op voorhand er voor zorgt dat er minder geschillen ontstaan. Anderzijds maakt een vereenvoudiging het handhaven van deze regels doelmatiger. Veel onduidelijkheid wordt veroorzaakt omdat de servicekosten niet limitatief waren. Wij zijn het eens dat dit nu aangepast wordt.

Gemeenten maken zich zorgen over de kosten voor uitvoering

Bij de voorbereiding van de Wet goed verhuurderschap is er een artikel 2-onderzoek uitgevoerd op grond van de Financiële Verhoudingswet. Het rijk moet gemeenten immers tegemoet komen wanneer gemeenten vanwege beleidsvoornemens nieuwe taken krijgen. De taakuitbreiding voor gemeenten ten aanzien van de handhaving van het rechtmatig toepassen van de servicekosten staat vanwege een amendement in de Wet goed verhuurderschap. Dat betekent dat de extra kosten voor gemeenten ter uitvoering van dit amendement nooit onderzocht zijn en de huidige compensatie voor gemeenten ook geen rekening houdt met deze nieuwe taak. Wij hebben, zoals u terecht opmerkt, altijd gesteld dat de regels ten aanzien van de servicekosten vereenvoudigd moeten worden om deze nieuwe regels rondom servicekosten doelmatig uit te kunnen voeren. Niettemin is er nog steeds sprake van een extra taak voor gemeenten die niet gedekt is. Sinds de Wet goed verhuurderschap op 1 juli 2023 van kracht is, zien gemeenten dat er verhoudingsgewijs veel meldingen binnenkomen over te hoge servicekosten. Wij dringen er uitdrukkelijk bij u op aan om voor dit onderdeel alsnog onderzoek te doen naar de kosten die gemeenten extra moeten maken voor het handhaven op servicekosten en gemeenten op basis van dit onderzoek te compenseren.

Verklaringen Huurcommissie ook bij servicekosten

De Huurcommissie kan aan gemeenten een verklaring verstrekken over een huurwoning. In die verklaring staat dan informatie over de kwaliteit van de woonruimte en de redelijk te achten huurprijs. In het kader van de huidige Wet goed verhuurderschap en het wetsvoorstel voor de Wet betaalbare huur is dit een verklaring die gemeenten inzetten bij de handhaving op te hoge huren. De Huurcommissie toetst ook op servicekosten en heeft hiervoor dan ook specifieke kennis in huis. Echter op dit onderdeel kunnen gemeenten geen verklaring opvragen. Wij verzoeken u de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte op dit onderdeel aan te passen en gemeenten ook de mogelijkheid te bieden om een verklaring op te vragen inzake de afrekening van de servicekosten zodat zij die kunnen inzetten bij de handhaving op grond van de Wet goed verhuurderschap. Met name voor kleinere gemeenten met een beperkte capaciteit en kennis kan dit van groot belang zijn bij het doelmatig uitvoeren van de wet.

Kennisversterking nodig

Naast een vereenvoudiging, een extra vergoeding, en de mogelijkheid tot verklaringen vragen wij om te kijken hoe de kennis van gemeenten over het Besluit servicekosten versterkt kan worden. Bijvoorbeeld door middel van een aanvulling op de handreiking zoals met uw ondersteuning ontwikkeld is in het kader van de Wet goed verhuurderschap. Dit kan ook opgepakt worden in afstemming met de opdracht die versterkt is aan Platform31 om de kennisdeling tussen gemeenten en die met de huurcommissie in het kader van de Wet goed verhuurderschap te versterken.

Herziening draagt ook bij aan het betaalbaar houden van nieuwe woningen

Gemeenten sturen op de bouw van betaalbare woningen. Dit doen zij mede vanwege de landelijke norm om tweederde van de bouwproductie in het betaalbare segment te realiseren. Gemeenten stellen daarom eisen aan de kale huurprijs van nieuwbouwwoningen bij gronduitgifte, anterieure overeenkomsten of via het bestemmingsplan. Gemeenten signaleren echter dat verhuurders bovenop de kale huurprijs forse servicekosten rekenen of afname van bepaalde diensten verplichten. Dit gebeurt vaak als onderdeel van specifieke woonconcepten. De woningen zijn daarna niet meer betaalbaar voor groepen met een laag- of middeninkomen. Het ontbreekt gemeenten aan middelen om hier vervolgens grenzen aan te stellen. Er wordt immers voldaan aan de eisen die gelden ten aanzien van de kale huurprijs. Gemeenten vinden het daarom heel belangrijk dat er duidelijkheid komt over wat er tot de servicekosten gerekend mag worden. Wij adviseren om dit argument toe te voegen als reden waarom het van belang is dat het Burgerlijk wetboek en het besluit aangepast moeten worden.

In de Memorie van Toelichting maakt u duidelijk dat kosten voor het gebruik van gemeenschappelijke ruimten, zoals een fitnessruimte of zwembad via de kale huurprijs in rekening gebracht moeten worden. Ook zijn diensten die de verhuurder een onredelijk voordeel geven nietig. Dit kan dan gaan om bijvoorbeeld een fitnessabonnement, community-overeenkomst of maaltijdpakketten. Wij wijzen u er op dat de praktijk echter weerbarstig is. Wij adviseren daarom om expliciet duidelijk te maken dat veel vormen van koppelverhuur niet zijn toegestaan. Het gaat dan om vormen van verhuur waarbij de huurder verplicht wordt of zich gedwongen voelt om, naast de huur van de woning, bepaalde diensten af te nemen. Hierover moet betere voorlichting verstrekt worden aan verhuurders en huurders. Dit voorkomt onduidelijkheid bij huurder, verhuurder en gemeenten.