

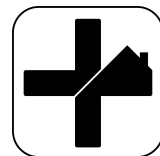
REACTIE INTERNETCONSULTATIE

Wet betaalbare huur

T. Star [huurrecht jurist]

27 maart 2023

Een uitbreiding van het huidige WWS naar 186 punten juichen wij toe. Hiertegen zien wij geen bezwaar. Wel kunnen er onderbedeelde bijeffecten optreden door de stijging van huurprijzen in het algemeen, veroorzaakt door een hogere waardering voor betere energielabels. Er moet goed worden gekeken naar de gevolgen van die maatregel en een eventuele aanpassing van het stelsel voor huurtoeslag. Tegen het dwingende karakter en handhaving door gemeenten zijn wel bezwaren aan te voeren. Het dwingende karakter maakt een ernstige inbreuk op de contractvrijheid van partijen die tot zover onvoldoende wordt gemotiveerd. Positieve effecten van een vergunningstelsel zijn op geen enkele manier aangetoond en handhaving door gemeenten lijkt niet goed doordacht.



1. Stijgende huurprijzen kleine huurwoningen

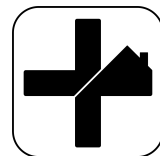
Een uitbreiding van het WWS en de sector van gereguleerde middenhuur die daardoor zal ontstaan juichen wij toe, maar wij willen wel een kleine kanttekening plaatsen. Uit het onderzoeksrapport “Regulering van middenhuur op basis van WWS” [1/3/2023] blijkt in alle onderzochte modellen dat er een verschuiving van huurwoningen tussen segmenten plaatsvindt en dat de gemiddelde huurprijzen zullen stijgen. Er ontstaat een middensegment, dat voornamelijk wordt gevormd door woningen die nu in de vrije sector liggen. Daarnaast worden er ook woningen uit de huidige gereguleerde sector het nieuwe middensegment in geduwd.

De gereguleerde woningen die naar het middensegment verschuiven zullen voornamelijk kleine nieuwe studios zijn die verschuiven doordat het energielabel en de WOZ-waarde van die woning meer punten opleveren. Hier zijn er de laatste jaren enorm veel van bijgekomen met name in [studenten]steden. Veel steden voeren immers stilzwijgend een uitsterfbeleid uit als het gaat om kamerbewijze bewoning en studentenhuizen. Vergunningen hiervoor worden niet of nauwelijks nog uitgegeven terwijl vergunningen om dergelijke woningen om te vormen tot studios daarentegen juist wél gretig worden verleend. Die studios vergroten op papier namelijk de woning voorraad, ook al kunnen er in werkelijkheid minder mensen wonen in de stad.

De nieuwgebouwde studios worden voornamelijk bewoond door studenten en jongvolwassenen waarvan iedereen weet dat zij helemaal geen € 800 aan kale huur per maand kunnen ophoesten en die daarom afhankelijk zijn van huurtoeslag. Als de huurtoeslaggrens of de huurtoeslag zelf niet meestijgt met wijzigingen in het WWS zal het gevolg zijn dat deze jongvolwassenen een flinke terugval zullen maken in de kwaliteit van wonen die zij zich kunnen veroorloven. Of deze groep gaat erop achteruit, of de uitgaven voor huurtoeslag zullen moeten stijgen.

2. Dwingend karakter

Tegen het dwingend maken van het WWS wel bezwaren aan te voeren. Het maakt een inbreuk op de vrijheid van partijen om in overeenstemming iets anders overeen te komen. Iets waar zij beiden content mee zijn. Dat kan bijvoorbeeld gebeuren omdat het huidige WWS niet in alle opzichten ideaal is, met name voor onzelfstandige woonruimte. Daarin worden immers een heleboel kwaliteitsfactoren niet beloond.



Een verhuurder heeft momenteel geen enkele prikkel om een studentenwoning energiezuiniger te maken of de kwaliteit van de badkamer te verbeteren. Dit zijn dingen waar bewoners zeker veel baat bij hebben en waarvan het niet onredelijk is dat er een hogere huurprijs tegenover staat. Een dwingend karakter zou partijen beletten een hogere huurprijs overeen te komen in ruil voor een verbetering van het woongenot welke niet tot uiting komt in het WWS. Met name bij onzelfstandige woonruimten zijn daar talloze voorbeelden voor te geven.

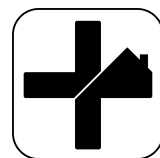
3. Vergunning goed verhuurderschap

De mogelijkheid tot invoering van een verhuurdersvergunning achten wij op dit moment niet van significant belang. Het is misschien een signaal dat hiermee kan worden afgegeven, maar wat huurders hier mee opschieten wordt met argumentatie, maar moeilijk onderbouwd en kan ook in de praktijk op geen enkele manier worden aangetoond.

Ruim drie jaar geleden heeft Groningen een voorschot op het vergunningstelsel genomen. Direct na invoering werd Groningen hiervoor in de Tweede Kamer bejubeld en tot lichtend voorbeeld bestempeld ondanks dat de resultaten nog moesten blijken. Hoogst opmerkelijk aangezien alle kritische kanttekeningen die door betrokken partijen in het veld werden geplaatst bij de praktische uitvoerbaarheid toentertijd met oorverdovende stilte beantwoord bleven.

Gedurende de afgelopen drie jaar zijn inhoudelijke vragen over de praktische werking onbeantwoord gebleven door de gemeente. Er is na drie jaar geen enkel overzicht gegeven van welke stappen zijn ondernomen en welke resultaten zijn behaald. De praktijk voor huurders blijft ongewijzigd. Het enige wat zij op dit moment van het vergunningstelsel merken is de uitbreiding van het repertoire van pressiemiddelen van verhuurders met het argument: "als dit zo doorgaat raak ik mijn vergunning kwijt en dan staan jullie allemaal op straat."

De conclusies van de onderzoeken waarin Groningen als pilot voor het vergunningstelsel worden aangehaald laten duidelijk zien dat het geen enkel aantoonbaar resultaat heeft opgeleverd en dat vrijwel alle vragen die men door een pilot beantwoord zou willen geen enkel antwoord hebben opgeleverd. Het vergunningstelsel is momenteel weinig meer dan een luchtkasteel en het gewicht dat daaraan wordt gegeven lijkt op basis van de pilot onderzoeken compleet misplaatst. Huurders zullen nog altijd de juridische weg moeten volgens die op dit moment ook voor hen open ligt indien zij hun rechten willen afdwingen.



4. Handhaving gemeente

Er is in huurzaken momenteel altijd nog ruimte voor een gezond verschil van mening tussen verhuurder. Hoewel wij nu al meer dan vijf jaar bemiddelen tussen huurders en verhuurders die met elkaar in conflict zijn, komen wij nog altijd situaties tegen die niet altijd eenduidig te vatten zijn. Situaties waarin partijen het over een situatie niet eens kunnen worden ondanks dat de wil daar in principe wel voor is. Dergelijke situaties kunnen op dit moment worden voorgelegd aan de huurcommissie of kantonrechter waarna partijen weten hoe zij verder moeten met de situatie.

Een dwingend karakter en het werken met een vergunningstelsel ontnemt partijen de ruimte voor een gezond meningsverschil. Een verhuurder zal zich, in tegenstelling tot nu, al snel gedwongen voelen om eieren voor zijn geld te kiezen, zelfs als hij overtuigd is van zijn eigen gelijk. Ook een klein risico om de vergunning kwijt te raken zal niet opwegen tegen een relatief kleiner verlies aan huurinkomsten, ook al heeft de verhuurder misschien wel gelijk. Dit lijkt ons niet redelijk en ook niet wenselijk.

Daarnaast moet het overtreden ook in een geval van handhaving eerst nog worden geconstateerd. Een handhaver van de gemeente is kan moeilijk een overtreding vaststellen zonder dat een rechtsprekende instantie zich daarover heeft uitgelaten. Zonder dat de overtreding, bijvoorbeeld onjuiste toepassing van het WWS is vastgesteld, valt er ook weinig te handhaven.

De grote vraag is dus hoe dit in de praktijk zal uitwerken. Een voorwaarde voor goed verhuurderschap en daarmee een vergunning is bijvoorbeeld dat er geen contractkosten worden gevraagd en dat de waarborgsom na afloop aan de huurder moet worden terugbetaald. Dit zijn echter dingen waar ook tussen goede verhuurders en hun huurders best discussie over kan ontstaan. Dergelijke kwesties zijn lang niet altijd zo zwart wit, zelfs niet voor ons als huurrechtjuristen. Een deskundige onafhankelijke rechtsprekende instantie is in die situaties wenselijker dan een situatie waarin wordt gehandhaafd zonder ruimte voor discussie.

Hoe moet handhaving in de praktijk uitpakken? Gaat de gemeente bepalen wie er in het gelijk moet worden gesteld en komt zij daarmee op de stoel van de kantonrechter te zitten? Of kan de gemeente pas handhaven nadat de kantonrechter zich heeft uitgesproken? Het eerste geval lijkt onwenselijk gezien de enorme regeldruk die dat van de gemeente zou vragen en de problemen die dat meebrengt qua rechtsbescherming. In het laatste geval schiet een huurder er in principe niet zo veel mee op in de zin dat hij hoe dan ook een gang naar een rechtsprekende instantie moet maken.