

Ministerie van BZK
Postbus 20011
2500 EA Den Haag

Datum 28 maart 2023

Onderwerp Reactie van het Juridisch Loket op de internetconsultatie wetsvoorstel Wet

Geachte heer De Jonge,

Hierbij reageert het Juridisch Loket op de internetconsultatie in het kader van uw wetsvoorstel 'Wet betaalbare huur'.

[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 tot een oplossing kunnen komen voor hun vraag. Online voor alle rechtzoekenden in Nederland en persoonlijk voor hen die dat het hardst nodig hebben. In onze dienstverlening merken we dagelijks dat steeds meer mensen moeite hebben om een betaalbare woning te vinden. Het woningaanbod is op veel plekken in Nederland beperkt en de wachttijd voor een sociale huurwoning is lang. Daarnaast zijn door de krapte op de woningmarkt de huurprijzen van woningen in de vrije sector door de jaren heen flink gestegen.

De rechtzoekenden waarop de persoonlijke hulp en het advies van het Juridisch Loket zich richt, zijn Wrb-gerechtigd. Dat betekent dat zij een inkomen en vermogen hebben dat valt onder de daar bij wet voor vastgestelde financiële grenzen voor gefinancierde rechtsbijstand. In de meeste gevallen komen deze burgers ook in aanmerking voor een sociale huurwoning.

Dat laat onverlet dat wij daarnaast met grote regelmaat constateren dat de bescherming van de groep huurders die is aangewezen op de vrije sector-huurwoningen beter moet. Wij constateren dat het vaak burgers zijn met middeninkomens die in een lastige positie zitten; zij verdienen te veel voor een sociale huurwoning maar te weinig om de huurprijs van een geliberaliseerde huurwoning te kunnen betalen of om een woning te kopen.

Bezoekadres
Moreelsepark 1 (3e etage)
3511 EP Utrecht

Postadres
Postbus 487
3500 AL Utrecht

T 0800-8020
www.juridischloket.nl

Huidige situatie en knelpunten

Op dit moment geldt voor huurwoningen een puntensysteem. Dit systeem geeft de kwaliteit van de huurwoning aan. Een woning krijgt punten voor onder meer de oppervlaktes van de vertrekken, voorzieningen in de keuken en het sanitair en de energieprestatie. Huurwoningen die volgens het woningwaarderingssysteem meer dan 148 punten toebedeeld krijgen, vallen buiten de gereguleerde huur. Dit zijn de zogenaamde 'vrije sector'-huurwoningen. Dit houdt in dat voor deze woningen geen maximering geldt van de aanvangshuur. Deze woningen mogen worden verhuurd voor een huurprijs die boven de liberalisatiegrens van €808,06 (2023) ligt. Daarnaast is het puntenstelsel voor deze woningen slechts een advies. Het hoeft dus niet te worden toegepast. In praktijk kan dit leiden tot hoge huurprijzen die niet in verhouding staan tot de kwaliteit van de woning.

Voor deze categorie huurovereenkomsten is de Huurcommissie niet bevoegd om te oordelen over geschillen tenzij partijen anders zijn overeengekomen. Mensen die zijn aangewezen op vrije sector-huurwoningen dienen zich in geval van een geschil dan ook meestal te wenden tot de rechter. Deze constructie verhoogt de drempel om toegang tot het recht te krijgen en brengt daarnaast hogere kosten met zich om dit recht te halen.

Wel bestaat op dit moment de optie voor deze groep huurders om de aanvangshuurprijs te laten toetsen door de Huurcommissie. De huurder kan, binnen zes maanden na het aangaan van de huurovereenkomst, de aanvangshuurprijs bij de huurcommissie laten toetsen. Als de Huurcommissie vaststelt aan de hand van het puntenstelsel, dat de woning ten onrechte is geliberaliseerd, dan stelt zij tevens de geldende huurprijs vast en is de volledige huurprijsbescherming van kracht. Wij zien in de praktijk echter dat deze mogelijkheid bij veel huurders onbekend is, waardoor veel huurwoningen verhuurd worden voor een te hoge huurprijs.

Reactie op het voorstel

Het Juridisch Loket is blij met de Wet betaalbare huur. Voor ons is echter niet helemaal duidelijk hoe dit wetsvoorstel zich verhoudt tot het wetsvoorstel eerlijke huur waar wij eerder op reageerden. Het wetsvoorstel breidt de huurprijsbescherming van het woningwaarderingssysteem uit naar het middensegment en maakt deze wetgeving dwingend van aard. Gemeenten krijgen hierbij de rol om de naleving van deze wetgeving te handhaven. De Wet betaalbare huur zorgt ervoor dat de Huurcommissie bevoegd wordt om voor meer woningen bindende uitspraken te doen. Verhuurders worden verplicht een puntentelling op te nemen in de bijlage van het huurcontract.

Toegang tot het recht

Het Juridisch Loket onderstreept dat het uitbreiden van de bevoegdheid van de Huurcommissie een positieve ontwikkeling is in het licht van laagdrempelige toegang tot het recht. Een grotere groep huurders kan nu zonder tussenkomst van de rechter zijn huurprijs laten toetsen. Wij wijzen

daarbij wel op de noodzaak dat deze verbetering ook daadwerkelijk is gewaarborgd. In een wereld waarin er steeds meer regels zijn en het beroep op het doenvermogen van burgers steeds groter wordt, is het van belang om te zorgen dat burgers zichzelf ook daadwerkelijk toegang tot het recht kunnen verschaffen. Dit betekent dat burgers goed geïnformeerd moeten zijn over de mogelijkheden die zij hebben om hun recht te halen en dat de procedures zo laagdrempelig mogelijk zijn.

Aandachtspunten

Wij constateren, zoals ook opgemerkt in de Memorie van Toelichting, dat het probleem van beschikbare, betaalbare huurwoningen groter is dan met dit wetsvoorstel kan worden opgelost. Dit komt allereerst door het grote woningtekort. Daarnaast wordt voorgesteld om de Wet betaalbare huur enkel te laten gelden voor nieuwe huurovereenkomsten. Dit maakt dat een grote groep huurders die momenteel dit probleem ervaren buiten de boot valt. Daarnaast kan de regulering van de huurprijzen een reden voor verhuurders zijn om woningen juist niet (meer) te verhuren waardoor er minder huurwoningen beschikbaar worden gesteld.

Het Juridisch Loket is positief over de toezichthoudende taak van de gemeente toe. Van belang is dat het voor de burger duidelijk is waar hij kan aankloppen als hij het vermoeden heeft dat hij een te hoge huurprijs moet betalen. Daarnaast moet er goede informatie zijn over wat de gemeente of de Huurcommissie voor de burger kan betekenen.

Tot slot zal een groep huurders wellicht geen gebruik maken van deze regeling. Bijvoorbeeld omdat zij zich zorgen maken over de verstandhouding met de verhuurder bij ageren of omdat, zoals we hierboven al aanhaalden, huurders vaak onbekend zijn met de juridische mogelijkheden die zij hebben om de huurprijs te laten toetsen. Vaak gaan mensen uit van het adagium afspraak is afspraak. Het Juridisch Loket adviseert u om die reden meer bekendheid te genereren voor de juridische mogelijkheden die mensen ter beschikking staan.

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

Met vriendelijke groet,

Het bestuur van het Juridisch Loket,

Willemijn van Helden en Rob Janssen.