



Datum

25 januari 2023

Kenmerk

BBPZ/MvR/RBos/23-005

Aan

Tweede Kamer der Staten-Generaal
t.a.v. de vaste Kamercommissie BiZa

Onderwerp

Wetsvoorstel Goed Verhuurderschap

Geachte Kamerleden,

Binnenkort debatteert uw Kamer over de Wet Goed Verhuurderschap (TK 36130). Graag brengen wij vanuit Aedes een aantal punten van zorg onder uw aandacht, met het verzoek deze te betrekken bij uw inbreng.

Vooraf

Het initiatief om te komen tot dit wetsvoorstel komt voort uit de politieke verontwaardiging over excessen bij particuliere verhuurders en uit de wens om huurders in de particuliere sector beter te beschermen tegen malafide verhuurders. Wij ondersteunen dit uitgangspunt van harte.

1) Zonder woningcorporaties uit van Wet Goed verhuurderschap

Wat we ten principale niet goed begrijpen, is dat woningcorporaties ook onder dit wetsvoorstel komen te vallen. Dit is bijzonder, omdat juist voor woningcorporaties al deze zaken al geregeld zijn binnen de Woningwet en aanpalende/onderliggende regelgeving. Corporaties moeten al jaren voldoen aan alle voorschriften die nu worden opgenomen in het wetsvoorstel Goed Verhuurderschap. Ook het toezicht is al lang en breed belegd bij de Autoriteit woningcorporaties. Deze argumenten die in de memorie van toelichting uitdrukkelijk zijn genoemd als redenen om corporaties uit te zonderen van de vergunningsplicht, gelden evenzeer ten aanzien van de naleving van de algemene regels.

Bovendien geeft de Autoriteit nota bene zélf ook aan geen toegevoegde waarde te zien van dit wetsvoorstel voor corporaties, omdat het bestaande toezicht reeds voldoende instrumenten heeft om de doelen te realiseren¹.

Het opnemen van corporaties ('toegelaten instellingen volkshuisvesting') in dit wetsvoorstel is dan ook onnodig. Waarom worden zij niet geheel uitgezonderd van deze wet? De wet heeft immers het doel slagkracht te geven aan gemeenten om misstanden bij particuliere verhuurders aan te pakken.

¹ Brief Autoriteit woningcorporaties, d.d. 18 februari 2022, over HUF-toets wetsvoorstel goed verhuurderschap

Nu dreigen dubbelingen in toezicht, onduidelijkheid over de rol van het meldpunt ten aanzien van woningcorporaties en stijgende lastendruk voor corporaties. Iets dat voor geen enkele betrokken partij gewenst is. Niet voor corporaties, en zeker niet voor huurders.

→ ***Aedes pleit er voor het voorgestelde artikel 20 van de wet te schrappen en geen nieuw artikel 46a van de Woningwet te introduceren.***

Zo lang corporaties nog niet zijn uitgezonderd, vestigen we graag uw aandacht op een aantal inhoudelijke aspecten van het wetsvoorstel. Indien u het voorgestelde artikel 20 schrapt, vervallen de zorgpunten die we hebben onder 2) informatieplicht, 4) meldpunt en 5) huurprijsregulering en resteren alleen onze zorgpunten onder 3) het beheer door een woningcorporatie.

2) Informatieplicht

Via artikel 46a van de Woningwet worden ook woningcorporaties verplicht de algemene regels van artikel 2 van de wet na te leven. Dus ook de informatieplicht.

Beperk de informatieplicht tot enkele standaard uitgangspunten van huur en verhuur van woonruimte

Rechten en plichten uit huurovereenkomst vloeien voort uit overeenkomst, wet, gewoonten en redelijkheid en billijkheid. De belangrijkste staan al in het huurcontract en in de bijbehorende algemene voorwaarden. Sommige rechten en verplichtingen zijn gebaseerd op regulerend recht, andere zijn gebaseerd op (semi)dwingend recht. Rechten en plichten van een huurder kunnen ook verschillen afhankelijk van tijd, plaats of andere omstandigheden. De formulering 'de rechten en plichten ten aanzien van het gehuurde' in artikel 2 lid 2 onder d is daarom te alomvattend.

Deze ruime informatie verplichting betekent ook dat de verantwoordelijkheid dat de huurder op de hoogte is van al zijn rechten en plichten volledig bij de verhuurder wordt gelegd. Een verantwoordelijkheid die op geen enkele andere leverancier van diensten rust. Alleen ten aanzien van huur en verhuur van woonruimte wordt het adagium 'iedereen hoort de wet te kennen' opzij geschoven. Dat is in strijd met de rechtsgelijkheid en bovendien onuitvoerbaar voor de verhuurder.

→ *Terecht wordt dan ook in de nota van wijziging erkend dat zonder nadere afbakening het onvoldoende concreet is hoever de informatieplicht van de verhuurder reikt. Duidelijk moet worden welke concrete informatie moet worden verschaft. Bijvoorbeeld: hoe en wanneer moet de huur betaald worden, hoe wordt de huur verhoogd en wie doet welk onderhoud.*

Pas informatieverplichting invoeren nadat uitwerking vast staat

Het bij nota van wijziging toegevoegde 5^e lid van artikel 2 van de wet heeft het over 'kunnen nadere regels worden gesteld'. Dat is voor Aedes niet toereikend. Zolang die uitwerking er nog niet is, is voor geen van de partijen duidelijk welke informatie in ieder geval moet worden verschaft en zullen discussies ontstaan of de verhuurder nu wel of niet aan zijn informatieverplichting heeft voldaan.

→ *Aedes stelt daarom voor een eventuele informatieplicht te beperken tot hetgeen concreet in de uitwerking wordt opgenomen en pas te laten ingaan nádat de uitwerking is vastgesteld. We denken graag mee over de vormgeving van een andere formulering van de informatieplicht.*

AMvB i.p.v. ministeriële regeling

Een vergaande informatieplicht heeft grote impact op de bedrijfsvoering van een verhuurder en zijn aansprakelijkheden jegens de huurder. Verdergaande informatieverplichtingen kunnen schuren met het eigendomsrecht en de contractsvrijheid.

- ➔ *Aedes pleit er daarom voor dat de informatieplicht een zeer zorgvuldige en breed gedragen uitwerking krijgt in de vorm van een AMvB met voorhangprocedure in plaats van een ministeriële regeling.*

Geen terugwerkende kracht

In de nota van wijziging is toegevoegd dat de informatieplicht alsnog terugwerkende kracht krijgt. En wel binnen een jaar. Dit is niet te rijmen met de bepaling van het 1^e lid van artikel 21 van de wet (art. F nota van wijziging). Rechten en plichten ten aanzien van het gehuurde vloeien immers voort uit hetgeen bij huurovereenkomst is afgesproken.

Woningcorporaties beheren thans ruim 2,3 miljoen huurwoningen en evenveel huurcontracten. Hoewel sinds enige jaren alle nieuwe huurovereenkomsten en gemaakte afspraken gedigitaliseerd worden opgeslagen is dat zeker niet altijd van toepassing op oudere contracten. Ook zijn door de vele fusies en overnames in de loop der jaren niet altijd meer de oude huurcontracten of huurvoorwaarden terug te vinden. Dat betekent dat opnieuw de rechten en plichten van de huurder vastgesteld moeten worden.

Dit laatste zou niet alleen een grote administratieve last met zich meebrengen, maar ook tot mogelijke (juridische) conflicten tussen huurders en verhuurders kunnen leiden. Immers is niet altijd meer duidelijk welke precieze mondelinge afspraken in het verleden gemaakt zijn, waardoor discussie kan ontstaan over de gemaakte afspraken en wellicht opnieuw onderhandelingen gevoerd moeten worden. Dit, met alle mogelijke (juridische) gevolgen van dien.

- ➔ *Aedes pleit er daarom voor om voor de informatieplicht dezelfde redenering aan te houden als voor het contract zelf en daar geen terugwerkende kracht aan te verbinden.*

3) Beheer door een woningcorporatie

Eenzijdige aanwijzing

In de toelichting op de nota van wijziging staat dat een beheerder alleen kan worden aangewezen nadat overeenstemming is bereikt met die beheerder. De woordkeuze 'aanwijzen' in artikel 1 is erg directief en doet geen recht aan het uitgangspunt dat beheerders niet verplicht kunnen worden een beheersopdracht van de gemeente te aanvaarden.

- ➔ *Aedes zou graag zien dat in de toelichting op de wet expliciet wordt gesteld dat het overnemen van beheer alleen plaats kan vinden op vrijwillige basis.*

Aanwijzing om voorzieningen aan te brengen

Art. 13 van het wetsvoorstel kan niet van toepassing zijn als een corporatie optreedt als beheerder. Dit artikel geeft immers een aanwijzingsbevoegdheid aan de gemeente die voor wat betreft woningcorporaties uitsluitend aan de Autoriteit woningcorporaties toekomt. Het kan niet zo zijn dat een gemeente kan beslissen over activiteiten van de corporatie, anders dan dat het gaat om aanwijzingen o.g.v. de Woningwet als eigenaar van vastgoed. De corporatie is immers eigenaar noch gebruiker. Slechts beheerder.

- *Aedes zou graag zien dat in de formulering van dit artikel expliciet wordt gemaakt dat deze maatregel niet tegen een woningcorporatie kan worden ingezet.*

Hoewel het tweede lid van artikel 13 bepaalt dat de kosten van de voorzieningen voor rekening van de verhuurder komen, kan het niet zo zijn dat de beheerder die kosten zou moeten voorschieten en zelf moet verhalen op de verhuurder.

- *Mochten er investeringen nodig zijn, dan dienen deze naar mening van Aedes in eerste instantie voor rekening te komen van de opdrachtgever van het beheer. De gemeente dus. De gemeente kan vervolgens verhalen bij de verhuurder. Dit zou naar mening van Aedes nog toegevoegd moeten worden aan het wetsvoorstel. We vragen u dit aan te passen.*

Kostendekking

Er is onduidelijkheid over kostendekking en incassorisico's in de situatie dat corporaties op verzoek van de gemeente bezit van anderen gaan beheren. Het voorstel bepaalt dat de gemeente eenzijdig de beheervergoeding vaststelt (art. 14). Corporaties hebben andere kosten dan andere vastgoed beheerders. Voorkomen moet worden dat de beheervergoeding niet in overleg met de corporatie wordt vastgesteld maar dat de gemeente beleidsmatig vaste vergoedingen gaat hanteren voor alle beheerovernames. Corporaties zullen dan minder geneigd zijn op verzoek beheer over te nemen.

Niet is geregeld wie het incasso- en investeringsrisico loopt bij overname. Is dat de gemeente of de beheerder? Aedes is van mening dat wanneer een corporatie op verzoek van de gemeente beheersactiviteiten gaat uitvoeren, de risico's daarvan bij de gemeente horen te blijven. Ook is onduidelijk wat er gebeurt als de beheerkosten in de loop van tijd toenemen. Wordt de beheervergoeding dan bijgesteld of staat de gemeente dan in voor het verschil?

- *We vragen u om verduidelijking te vragen aan de minister omtrent de beheervergoeding en de risico's van beheer.*

4) Meldpunt

Misleidende klantreis huurder

Het meldpunt is het beginpunt van gemeentelijk toezicht en handhaving. De huurder/burger moet het vertrouwen hebben dat als er een melding gedaan wordt bij het meldpunt, de gemeente dan ook bij misstanden kan ingrijpen. T.a.v. corporaties kan dat niet, omdat deze wet de gemeente geen bevoegdheden geeft ten aanzien van corporaties.

Het meldpunt kan alleen verwijzen naar ofwel de interne klachtenprocedure en klachtencommissie van de corporatie (art. 55b Woningwet), de Huurcommissie, de Aedes Governance Code commissie of naar de burgerlijke rechter. Maar voor verwijzen is geen nieuwe wettelijke grondslag voor verwerking van persoonsgegevens nodig.

De klantreis van een huurder van een woningcorporatie is al ingewikkeld en verwarrend genoeg. Het is daarom misleidend voor de huurder dat de corporatie wel in het huurcontract moet zetten dat de huurder 'ook' bij het gemeentelijk meldpunt kan klagen, maar daar vervolgens terugverwezen wordt naar de interne klachtenprocedure. Dit vertraagt een snelle afwikkeling van een klacht en bovendien belast deze extra exercitie het gemeentelijk meldpunt onnodig.

Ook is naar onze mening de bevoegdheid om persoonsgegevens te verwerken (artikel 3 lid 2 van de wet) t.a.v. meldingen tegen corporaties niet noodzakelijk. Voor het enkel verwijzen is die bevoegdheid

niet nodig en bovendien lijkt het niet goed verdedigbaar dat al die gegevens vervolgens worden opgeslagen en bewaard 'ten behoeve van dossieropbouw'.

- *Aedes pleit er dan ook voor dat de verplichting ex art.2 lid 2 d onder 3 van de wet komt te vervallen voor corporaties, omdat zo'n verwijzing naar het meldpunt voor de huurder van een corporatiewoning onnodig verwarrend zal zijn en ten onrechte de verwachting schept dat de gemeente kan ingrijpen. Die verwarring kan eenvoudig worden weggenomen door aan art. 46 a toe te voegen: 'met uitzondering van de verplichting ex art 2 lid 2 d onder 3'.*

5) Huurprijsregulering

De minister heeft in debat met uw Kamer laten weten dat hij ideeën heeft om aan deze wet maatregelen toe te voegen ten aanzien van huurprijsregulering in het contract en het dwingend maken van het woningwaarderingssysteem via deze wet. Aedes ziet geen bezwaar om in de huurcontracten de woningwaardering in punten te vermelden, maar we hebben wel zorgen over het opnemen van een algemeen verbod op hogere huurprijzen in deze wet. Als deze verplichting in de algemene bepalingen van artikel 2 wordt opgenomen, is de Autoriteit woningcorporaties (Aw) vervolgens op grond van haar toezichtstaak ex art 20 van deze wet verplicht te controleren of bij alle (!) 2,3 miljoen huurcontracten van woningcorporaties de huurprijzen wel kloppen. Als de accountants of de Aw op objectniveau een zelfde verantwoording van corporaties verlangt zoals die geldt bij de verplichting om passend toe te wijzen, zal de lastendruk bij corporaties enorm omhoog gaan.

- *Logischer en praktischer zou zijn om een verbod op het vragen van een hogere huur dan redelijk is volgens het woningwaarderingssysteem niet in deze wet op te nemen, maar in het Burgerlijk Wetboek.*

Consumentenbescherming, waaronder de bescherming van de huurder van woonruimte valt, hoort immers in beginsel thuis in het Burgerlijk Wetboek. Als onderdeel van het contractenrecht t.a.v. bijzondere overeenkomsten. Net als de bescherming van de werknemer en de consument koper van een woonhuis. Boek 7 titel 4 afdeling 5 van het Burgerlijk Wetboek is speciaal ingericht om huurders van woonruimte extra te beschermen. In deze afdeling is specifiek ook het huurprijzenrecht geregeld, waaronder de verplichtingen en rechten ten aanzien van de hoogte van de huur.

Het lijkt juridisch en ten principale niet juist een nieuwe huurprijsbeschermingsbepaling buiten het contractenrecht te regelen, maar te introduceren en vast te leggen in een bestuursrechtelijke wet. Deze wet Goed Verhuurderschap is immers gericht is op het creëren van een toezichtkader voor gemeenten en niet bedoeld om nieuwe huurdersbescherming in de contractuele relatie met de verhuurder te introduceren.

We vragen u onze punten van zorg, zoals in deze brief beschreven te betrekken bij de wetsbehandeling en wensen u een goed debat. Mocht u vragen hebben of nadere informatie willen, neemt u dan gerust contact op met mij of mijn collega Richard Bos, via r.bos@aedes.nl of op 06-51926072.

Met vriendelijke groet
Aedes vereniging van woningcorporaties



Martin van Rijn
Voorzitter