

Tweede Kamer
woordvoerders Wonen

datum
19 januari 2023
kenmerk
23.029
uw relatienummer

bijlage(n)

Betreft: wet goed verhuurderschap

Geachte Kamerleden

Op 30 januari bespreekt uw kamer de Wet goed verhuurderschap. Dit wetsvoorstel zorgt ervoor dat gemeenten misstanden in de particuliere huursector beter kunnen aanpakken.

In 2017 stuurde de Woonbond een discussienotitie¹ naar de Tweede Kamer waarin de route voor een gemeentelijke aanpak van huisjesmelkers via landelijke regelgeving en lokale handhaving werd voorgesteld. Na veel gesprekken met het ministerie en verhuurkoepels zijn we blij dat er nu een breed gedragen voorstel ligt om misstanden in de huursector aan te pakken, foute verhuurders te weren en om huurders beter te beschermen.

Op ons meldpunt commerciële verhuur² blijven veel ernstige klachten binnenkomen, over bedreigingen, intimidatie, te hoge huurprijzen en slecht onderhoud. Het is goed dat gemeenten instrumenten en middelen krijgen om dit aan te pakken. Dit is hard nodig. De Woonbond is dan ook positief over het wetsvoorstel. Wel pleiten we nog voor enkele verbeteringen.

Landelijke basisnorm en verhuurvergunning

De Woonbond is voor een landelijke basisnorm voor goed verhuurderschap, waarmee verhuurders die zich niet aan de norm houden kunnen worden aangepakt. Wij adviseren om veel voorkomende misstanden zoals te hoge huurprijzen op termijn ook onder de basisnorm te brengen. Het ministerie buigt zich momenteel nog over het vraagstuk over hoe het WWS dwingend te maken. De Woonbond blijft hier graag over in gesprek.

Ook de (gebiedsgerichte) verhuurvergunning bij reguliere woningen en verblijfsruimten voor arbeidsmigranten is een stap vooruit. We gaan er vanuit dat de weigeringsgronden, zoals het beboet

¹ <https://www.woonbond.nl/nieuws/huurpolitie-moet-huisjesmelkers-aanpakken>

² <https://www.woonbond.nl/meldpunt-commerciele-verhuurders-start>

zijn voor het niet naleven van de landelijke basisnorm, bij een overtreding in de ene gemeente ook kan leiden tot weigering van een vergunning in een andere gemeente. Om een waterbedeffect te voorkomen.

Het is opmerkelijk en onwenselijk dat er bij verblijfsruimte voor arbeidsmigranten geen eisen aan maximale huurprijs en huurstijgingen gevraagd kunnen worden. Zo blijft het mogelijk om een groep huurders met weinig kennis over Nederlandse huur- wet en regelgeving te hoge prijzen te vragen zonder dat een gemeente hiertegen kan optreden.

Ook vindt de Woonbond het vreemd dat het stellen van voorwaarden over de huurprijs en huurverhogingen bij onzelfstandige woonruimte pas kan wanneer er een vernieuwd woningwaarderingstelsel onzelfstandig (WWSO) is ingevoerd. Volgens de Woonbond is het logischer om het geldende stelsel te hanteren, waarbij een overgang naar een nieuw stelsel op eigen merites beoordeeld kan worden. In de memorie van toelichting op het wetsvoorstel, staat dat dit gedaan wordt omdat er een tekort is aan studentenkamers. Maar dat tekort lost de overheid niet op door niet te handhaven op te hoge huurprijzen. De overheid heeft andere instrumenten (zoals objectsubsidies of afspraken met woningcorporaties over structureel aanbod) om het aanbod aan kamers te vergroten. Oogluikend overtredingen van een geldend WWSO toestaan is hiervoor geen juiste route.

Het overtreden van de regels van de Wet goed verhuurderschap is een reden om een eventuele vergunningsaanvraag voor een periode van vier jaar te weigeren. Om ervoor te zorgen dat er een voldoende afschrikwekkend effect uitgaat van de kans op weigering van een vergunning zou deze periode moeten worden verdubbeld.

Servicekosten

Naast een te hoge huurprijs, zien we ook vaak dat kwaadwillende verhuurders een slaatje proberen te slaan uit te hoge servicekosten. Dat dit veel gebeurt blijkt ook wel uit de uitspraken van de Huurcommissie. In 2021 kwamen er 2.798 servicekostengeschillen binnen bij de Huurcommissie. Huurders kregen in 88% van de behandelde gevallen gelijk. Dat scheelde huurders gemiddeld een bedrag van € 554,- per jaar³.

Wij stellen voor de servicekosten op te nemen in de landelijke basisnorm. Het zou immers landelijk de norm moeten zijn dat verhuurders geen slaatje slaan uit het doorberekenen van servicekosten, maar zich hierbij gewoon aan de wet houden door de werkelijke kosten in rekening te brengen. Mocht dat in verband met uitvoering en handhaving moeilijk blijken, zouden servicekosten op zijn minst moeten worden toegevoegd aan de voorwaarden die aan een verhuurvergunning kunnen worden verbonden. Hetzelfde geldt voor het in rekening brengen van onterechte administratiekosten of contractkosten door verhuurders. Onrechtmatige bemiddelingskosten worden immers wel aangepakt in het wetsvoorstel.

Huurteams

Naast de Wet goed verhuurderschap, en de handhaving hiervan, is het verstandig ook extra in te zetten op Huurteams. Deze teams ondersteunen huurders in het halen van hun recht bij te hoge servicekosten, slecht onderhoud of een te hoge huurprijs. Bovendien kunnen ze helpen bij het initiatiefrecht tot verduurzaming (vervangen enkelglas conform artikel 7:243). Met een landelijk

³ <https://www.huurcommissie.nl/documenten/publicaties/2021/12/31/jaarverslag-2021>

expertisecentrum en adequate financiering (bijvoorbeeld via het gemeentefonds) kan de implementatie van huurdersorganisaties worden gestimuleerd.

Conclusie

- De Woonbond is voorstander van de Wet goed verhuurderschap, en verzoekt de Kamer in te stemmen met de wet.
- Het strekt tot aanbeveling om ook verblijfsruimtes voor arbeidsmigranten te beschermen tegen te hoge huurprijzen via de verhuurvergunningen.
- Bescherm kamerverhuur ook tegen te hoge huurprijzen door het geldende WWSO als uitgangspunt te nemen als voorwaarde met betrekking tot de huurprijs voor de verhuurvergunning.
- Neem servicekosten en onterechte verhuurkosten op in de Wet Goed verhuurderschap, om ook hierop te kunnen handhaven.
- Stimuleer de implementatie van huurteams

Met vriendelijke groet,



Zeno Winkels
Algemeen directeur