

Vragen inzake de wet Betaalbare Huur (09/06)

Vraag 1

Betekenis en reikwijdte Legaliteitsbeginsel

Zoals herhaaldelijk uiteen gezet in zowel de vragenronde in de Tweede Kamer alsook bij de vragenronde in de Eerste kamer op 28 mei jl. en door de Raad van State in haar advies d.d. 15 november 2023, maakt (de implementatie van) de Wet BH inbreuk op een belangrijk basisbeginsel in ons recht: het verbod op terugwerkende kracht. De formele term voor dit verbod is “het legaliteitsbeginsel.” Tot ongeloof van de leden van de BBB fractie is uit de antwoorden van de Minister op pagina 21, 22, 23, 52 en 53 van de Nota nav Nader Verslag d.d. 31 mei jl. gebleken dat de Minister niet bekend is met de inhoud en betekenis van het legaliteitsbeginsel en daar een geheel eigen en volstrekt onjuiste uitleg aangeeft. De Minister geeft herhaaldelijk aan dat er bij de werking van de Wet BH, “geen sprake is van terugwerkende kracht”, nu de door de Minister verwachte (onmiddellijke) aanpassing van de huurprijs na invoering van de Wet BH, niet zal “terugwerken” tot aan de aanvangsdatum van de huurovereenkomst, maar vanaf het moment dat de verhuurder deze (desnoods onder dwang van de gemeente) aanpast op grond van een puntentelling (dus onmiddellijk ná de invoering van de Wet BH of: tot één jaar daarna). Voor de goede orde: geen enkel Kamerlid heeft tot nu toe ooit verondersteld dat de Wet BH op deze manier terugwerkende kracht heeft en dit is ook nimmer gesteld. Er lijkt dus in dit zeer late stadium sprake van een ernstig misverstand.

Het legaliteitsbeginsel is (tot nu toe) voornamelijk in het strafrecht terug te vinden. Ter vergelijking het volgende. Stel dat mishandeling in de jaren 90 nog niet strafbaar zou zijn gesteld en wel na de eeuwwisseling is opgenomen in het Wetboek van Strafrecht en men pleegt een dergelijk vergrijp in de jaren 90. Dan geldt dat de pleger na de eeuwwisseling niet alsnog (!) gestraft kan worden voor dit vergrijp dat vóór de invoering van deze wet gepleegd. Met andere woorden: in een rechtsstaat mag niemand worden veroordeeld voor een handeling die nog niet verboden was op het ogenblik waarop deze plaatsvond. Dit staat ook met zoveel woorden in artikel 16 van de grondwet: ‘Geen feit is strafbaar dan uit kracht van een daaraan voorafgegane wettelijke strafbepaling.’

Dit beginsel geldt uiteraard eveneens in het civiele recht. Het huurrecht zoals dat thans is vastgelegd in artikel 7:201 tot en met 7:310 van het Burgerlijk Wetboek is volledig gebaseerd op uitgangspunt dat de regelgeving die gold en de bedoeling die partijen hadden bij aanvang van de huurovereenkomst, bepalend is voor de inhoud en reikwijdte van de rechten en plichten die partijen in een huurrelatie over en weer jegens elkaar hebben. Zo geldt bijvoorbeeld het bepaalde in artikel 7:204 lid 2 BW: het huurgenot waarop een huurder recht heeft, is “het huurgenot dat hij/zij bij het aangaan van de huurovereenkomst mocht verwachten van een goed onderhouden zaak van de soort als waarop de huurovereenkomst betrekking heeft”.

Hetzelfde geldt voor het thans geldende Woningwaarderingssstelsel: de geldende huurprijs is de huurprijs die bij aanvang van de huurovereenkomst is overeengekomen. Of deze destijds volgens het toentertijd geldende WWS rechtsgeldig was en of de betreffende woning op dat moment wel of niet als een sociale of geliberaliseerde woning moest worden aangemerkt, wordt tot in lengte der dagen altijd alleen maar bepaald aan de hand van het op dat moment (lees: het moment van

aanvang van de huurovereenkomst) geldende WWS en niet op varianten en wijzigingen daarop in de daaropvolgende jaren¹.

Voor de goede orde: contractspartijen gaan in een bepaald jaar een huurovereenkomst aan. Nu huurovereenkomsten duurovereenkomsten zijn met doorlopende periodieke verplichtingen over en weer, en het bovendien naar Nederlands recht zeer moeilijk zo niet (straks per 1 juli a.s.) onmogelijk is om tijdelijke huurovereenkomsten aan te gaan, geldt in de praktijk voor zeer veel lopende huurovereenkomsten dat het aanvangsmoment jaren, zo niet tientallen jaren geleden is. Ongeacht het segment waarin: beide partijen gaan deze huurovereenkomst aan op basis van en in conformiteit met de regels die alsdan – in het aanvangsjaar - golden. Zo gold op dat moment bijvoorbeeld ook een bepaalde inkomensgrens voor de huurder om huurtoeslag te krijgen c.q. in aanmerking te komen voor een sociale (“gereguleerde”) huurwoning.

Dat die inkomensgrens en het puntenaantal volgens het WWS in de loop van de daaropvolgende jaren steeds weer opnieuw van overheidswege is aangepast als gevolg van maatschappelijke ontwikkelingen, zoals bijvoorbeeld indexatie ten behoeve van inflatiecorrectie, doet er niet aan af dat in de huurrelatie tussen partijen voor altijd de regels zullen gelden, die golden bij het aangaan van de huurovereenkomst. Daaronder dus ook begrepen: de wettelijke regel dat een huurder binnen 6 maanden de aanvangshuurprijs kan laten toetsen en deze met terugwerkende kracht tot aan die aanvangsdatum zou kunnen laten aanpassen als deze niet klopt. Onder de toenmalige (en thans nog steeds geldende) regels is ook begrepen dat ná die 6 maanden de huurder dat niet meer kan doen en dat vanaf dat moment de geldende huurprijs de legale en correcte huurprijs is. Dat de Minister dus voortdurend – zonder onderbouwing – stelt dat verhuurders bewust te hoge prijzen hebben afgesproken terwijl zij wisten of hadden moeten weten dat dat niet mocht, en zelfs dat “verhuurders hiervan jaren ten onrechte hebben kunnen profiteren²” is simpelweg niet juist. Het zelfde geldt overigens omgekeerd. Zo heeft de omstandigheid dat een huurder na aanvang van de huurovereenkomst vele malen meer is gaan verdienen met als gevolg dat hij de inkomenstoets die gold bij aanvang van de huurovereenkomst per heden nooit meer zou kunnen doorstaan, evenmin enig effect voor de geldigheid/ rechtmatigheid van een lopende huurovereenkomst.

Samengevat: het huurrecht zoals vastgelegd in boek 7 van het Burgerlijk Wetboek is dusdanig ingericht dat de beoordeling van rechten en plichten tussen huurders en verhuurders over en weer altijd worden gewogen en beoordeeld (ook door Kantonrechter en Huurcommissies) op basis van hetgeen partijen hebben bedoeld bij het aangaan van de huurovereenkomst.

Wat de Minister nu met de invoering van de Wet BH voor het eerst in de geschiedenis van het huurrecht (en overigens ook ieder ander civiel recht) bewerkstelligt, is dat van overheidswege contractbreuk tussen burgers wordt opgelegd. Met andere woorden: een derde partij (de overheid in de hoedanigheid van een gemeente) legt contractspartijen op dat zij bestaande civiele afspraken per direct dan wel binnen een jaar na invoering van de Wet BH, moeten aanpassen aan nieuw in te voeren wetgeving die nog niet bestond bij aanvang van de huurovereenkomst, op straffe van een boete aan verhuurderszijde. Dit is dus een ernstige en zeer vergaande inbreuk op het legaliteitsbeginsel. Tot nu toe is immers bepalend voor de huurrelatie tussen partijen, de aanvang van de huurovereenkomst en de op dat moment geldende regelgeving. Niet regelgeving die jaren dan wel tientallen jaren later van toepassing wordt, laat staan veel later ingevoerde regelgeving met onmiddellijke dwingende werking.

¹ Zo wordt de liberalisatiegrens ieder jaar opnieuw weer vastgesteld.

² Zie bijvoorbeeld p.3 en 54 en 78 en 97 Nota nav Nader Verslag (steeds weer opnieuw een identieke tekst)

Daar komt nog eens bij dat alle verhuurders direct na invoering van de Wet BH te allen tijde op eerste verzoek van een gemeente kunnen aantonen dát zij aan deze wet voldoen (zij moeten een puntentelling volgens het nieuw in te voeren WWS kunnen produceren). In tegenstelling tot de werking van het strafrecht, waarin justitie niet alleen een verdachte moet opsporen maar ook moet kunnen bewijzen dat die verdachte een delict heeft gepleegd, geldt straks na invoering van de Wet BH, dat de “verdachte” (lees: verhuurder) zélf bewijs moet vergaren (met behulp van expertise die de gemiddelde burger zelf niet in huis heeft) om aan te tonen dat hij wél aan de wet voldoet. Anders gezegd: de gemeente kan de blote niet-bewezen stelling poneren dat een burger in algemene zin iets fout doet en de burger moet na invoering van de Wet BH een negatief feit bewijzen, namelijk dat hij de wet niet schendt.

a) Begrijpt de Minister nu dat de Tweede en Eerste Kamerleden, alsook de Raad van State in haar advies van 15 november 2023 steeds weer opnieuw de stelling hebben ingenomen dat er met invoering van de Wet BH voor het eerst in de geschiedenis van onze rechtsstaat het legaliteitsbeginsel ernstig zal worden geschonden en waarom dat dus zo is?

b) Begrijpt de Minister nu ook dat de Tweede en Eerste Kamerleden tot nu nooit de stelling hebben ingenomen dat zij zich verzetten tegen “aanpassing van een huurprijs met terugwerkende kracht tot aan de aanvangsdatum” maar dat sprake is van inbreuk op het legaliteitsbeginsel, terwijl dit beginsel (tot nu toe) burgers nu juist beschermt tegen “straf” (i.e. boeteoplegging door overheidsinstanties) voor het aangaan van een contractuele relatie die volgens de tot nu toe geldende wet- en regelgeving legaal is en ná invoering van de Wet BH niet meer?

c) Ziet de Minister in dat het veel te ver voert alsmede praktisch onhaalbaar en niet te handhaven is dat diezelfde burgers (althans uitsluitend verhuurders en niet de huurders) ook nog eens zélf geacht wordt om te bewijzen dat zij voldoen aan de Wet B.H. c.q. het vernieuwde WWS en wel direct na de invoering daarvan op ieder door de gemeente gewenst moment?

d) Kan de Minister alsnog, onderbouwd met cijfers die betrekking hebben op incassozaken, jurisprudentie en schuldhulpverleningsdossiers van gemeenten, aantonen en uitleggen waarom deze vergaande inbreuk op het legaliteitsbeginsel gerechtvaardigd zou zijn of worden doordat – zoals hij voortdurend stelt – huurders hun huur tegenwoordig in veel gevallen niet meer zouden kunnen opbrengen? Oftewel: waaruit blijkt nu eigenlijk dat huurders in Nederland hun huur niet meer kunnen betalen en hoe verhoudt deze niet-onderbouwde algemene stelling zich tot de voorgenomen ernstige schending van de meest basale beginselen in ons recht?

e) Kan de Minister toelichten waarom hij op pagina 54 (derde alinea) van de Nota nav Nader Verslag voor woningen die thans geliberaliseerd zijn en na invoering van de Wet BH als “laagwoningen” hebben te gelden, wél (enigszins) rekening houdt met het legaliteitsbeginsel³ door te stellen dat verhuurders van (alléén) dit soort woningen “ten tijde van het aangaan van het huurcontract in het geheel geen rekening hebben kunnen houden met de regulering” en hij daarom dus voor die categorie een jaar overgangsrecht laat gelden (en voor laagsegment woningen die in het laagsegment blijven, niet)?

f) Waarom is de Minister niet van mening dat het vanzelfsprekend voor alle verhuurders in Nederland geldt dat zij bij aanvang van lopende huurovereenkomsten geen rekening hebben kunnen houden met een wet die toen nog niet bestond maar vele jaren zo niet decennia later pas

³ De Minister beseft niet dat hij in deze passage zélf in werkelijkheid een beroep doet op het legaliteitsbeginsel.

wordt of is ingevoerd? Geen enkele contractspartij in welke verhouding dan ook kan toch ooit rekening houden met mogelijk toekomstige dwingendrechtelijke overheidsregels?

g) Waarom kan de Minister niet gewoon de nieuwe regelgeving van toepassing verklaren op vanaf nu te sluiten nieuwe huurovereenkomsten, ongeacht welk segment de betreffende huurovereenkomsten betrekking op hebben? Welk belang van wie verzet zich hiertegen? Anders gezegd: welk belang rechtvaardigt de inbreuk op het legaliteitsbeginsel en waaruit blijkt dit dan?

h) Ziet de Minister niet in dat uitsluitend in zeer uitzonderlijke gevallen (zoals bijvoorbeeld ten tijde van de coronapandemie) op grond van wetgeving die geldt voor noodsituaties, regelgeving kan worden ingevoerd die inbreuk maakt op het legaliteitsbeginsel en daarmee inbreuk op het eigendomsrecht tot gevolg? Welk uitzonderlijk geval of welke noodsituatie doet zich dan nu voor in onze samenleving en waar blijkt dit uit?

i) Beseft de Minister dat in het civiele recht op grond van artikel 6:258 BW⁴ alleen in zeer uitzonderlijke gevallen “geen ongewijzigde instandhouding van een overeenkomst van partijen kan worden geveerd” en dat dit artikel feitelijk voor het eerst in de wetsgeschiedenis in de praktijk van nut is geweest doordat de Hoge Raad dit artikel heeft gebruikt (in plaats van het huurrecht!) voor het creëren van een formule voor een verdeling van de schade die huurders en verhuurders hebben geleden door de veelvuldige sluiting van winkels en horecagelegenheden op last van de overheid?⁵

j) Kan de Minister uitleggen waarom er volgens hem nu een hele wet moet worden ingevoerd die exact het bepaalde in artikel 6:258 BW bewerkstelligt, zónder dat er in de verste verte ook maar sprake is van “onvoorziene omstandigheden” (zoals de coronapandemie, oorlog of een natuurramp)?

Vraag 2

Schending legaliteitsbeginsel veroorzaakt ernstige inbreuk op in het eigendomsrecht met als resultaat: niemand kan/ wil nog verhuren in Nederland, laat staan bouwen

De Wet BH heeft tot resultaat heeft dat bestaande huurcontracten tussen partijen worden “opengebroken” en een derde partij (de gemeente) in de huurrelatie wordt betrokken (schending legaliteitsbeginsel). Hiermee wordt één van de essentialia van een lopende huurovereenkomst tussen burgers (i.e. de betalingsverplichting) “aangetast” terwijl de huurovereenkomst veelal al jaren/ decennia van kracht is, en wordt zodoende tevens ernstige inbreuk gemaakt op het eigendomsrecht van verhuurders. Het demissionaire kabinet heeft bij de behandeling van het wetsvoorstel herhaaldelijk erkend dat het eigendomsrecht wordt geschonden, dus deze inbreuk is een gegeven. Verhuurders kunnen feitelijk na invoering van de Wet BH – in combinatie met het reeds geldende huurrecht - niet meer daadwerkelijk beschikken over het gehuurde, laat staan dat zij erop kunnen bouwen en vertrouwen dat hetgeen in de huurovereenkomst staat sinds aanvang daarvan, daadwerkelijk in de toekomst nog behoeft te worden nageleefd door huurders (hetgeen in alle andere sectoren natuurlijk het basis uitgangspunt is: “pacta sunt servanda”).

Het is onbegrijpelijk en bovendien ronduit onverantwoord dat het (demissionair) kabinet niet in ziet dat een dergelijk ingrijpen in de markt in bestaande huurverhoudingen (!) dit natuurlijk per definitie tot gevolg heeft dat daarmee iedere ondernemerszin bij woningeigenaren in de toekomst, wordt weggevaagd. Dit nog los van het feit dat voor de meeste “kleinere” beleggers geldt dat zij na

⁴ (partiële) ontbinding overeenkomst bij “onvoorziene omstandigheden”

⁵ <https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:HR:2021:1974> HR 24 december 2021

invoering van de Wet BH in veel gevallen op faillissement zullen afstevenen omdat zij geen kant meer uit kunnen. Ter vergelijking het volgende.

Stelt u zich voor dat de overheid zou ingrijpen in de koopmarkt/ hypotheekmarkt en een wet zou gaan invoeren die ervoor zorgt dat bestaande hypothecaire lening-overeenkomsten en de daarin vastgelegde renteafspraken van de ene op de andere dag op last van gemeenten (of andere overheden) kunnen worden opengebroken. Daarbij hanteert de wetgever dan als (niet cijfermatig onderbouwde maar slechts gevoelsmatige) motivatie dat die rentelasten niet meer “betaalbaar” zijn voor woningeigenaren en bovendien verduurzaming als gevolg daarvan wordt belemmerd. Stelt u zich voor dat de wetgever van mening is, dat dit toch gerechtvaardigd is omdat hypotheekhouders al jaren zo goed als geen rente meer voldoen over spaargeld van hun klanten, die rente zelf in hun zak houden, en zichzelf, gezien de werkelijke rentestanden, “verrijken” en “profiteren” van hun contractanten. Stelt u zich verder voor dat daarbij wordt bepaald dat niet de contractant (de leningnemer) maar de gemeente als derde partij (per direct zonder overgangsrecht) de bevoegdheid krijgt om af te dwingen dat banken zich houden aan gloednieuwe regels (waarvan de juridische implicaties en uitwerking in de praktijk bijna niet meer te overzien is door de gemiddelde leek). Het zou in dit voorbeeld volstrekt helder zijn dat de overheid zo’n wet nooit zou maken, laat staan bedenken.

Precies dit gebeurt nu wel in de huurwoningmarkt met invoering van de Wet BH. De invoering van deze wet gaat zonder meer ontwrichtend uitpakken voor de toch al zeer schaarse woningvoorraad. Dit is zelfs nu al het geval zonder invoering ervan als gevolg van het enkele voornemen daartoe. De partij die daar dupe van is, is vooral de huurder zelf. Bestaande verhuurders kunnen de rol van verhuurder niet meer vervullen en nieuwe verhuurders zullen er niet komen. Het lijkt erop dat de wetgever dit maar dit maar niet kan of wil inzien.

Het ziet er bovendien naar uit dat de Minister niet beseft dat de Wet BH, waarmee het legaliteitsbeginsel en het eigendomsrecht wordt geschonden, feitelijk de laatste wet- en regelgeving in het huurrecht vormt die de deur helemaal dicht doet voor verhuurders. Zij kunnen feitelijk niet meer beschikken over hun eigendom, laat staan dit beheren. Immers, feitelijk is tot nu toe het enige gegeven ten aanzien waarvan verhuurders met lopende huurcontracten op grond van de reeds bestaande wet- en regelgeving nog konden bouwen, de wetenschap dat huurders een specifieke betalingsverplichting hebben als tegenprestatie voor daarmee in verhouding staand huurgenoet. Met die tegenprestatie kunnen verhuurders immers voldoen aan hun eigen verplichtingen, waaronder het überhaupt in stand houden/ onderhouden van de huurwoning. Dit gegeven is na invoering van de Wet BH per direct verdwenen. Op grond van het thans geldende huurwet- en regelgeving is na invoering van de Wet BH de optelsom van verhoudingen tussen huurders en verhuurders in lopende én nog nieuw te sluiten contracten, simpel samengevat als volgt:

- *Een verhuurder kan lopende huurovereenkomst (vrijwel) nooit met succes opzeggen en sowieso niet zonder rechterlijke tussenkomst, aangezien voor opzegging een van de limitatief opgesomde opzeggronden zich moet voordoen (zoals dringend eigen gebruik) waarvan Kantonrechtters in de praktijk zo goed als nooit oordelen dat die zich echt voordoet (artikel 7:271 en 7:274 BW);*
- *Een verhuurder kan met ingang van 1 juli a.s. nooit meer een tijdelijke huurovereenkomst aangaan. Dit is sinds 2016 op grond van de wet Doorstroming huurmarkt tijdelijk mogelijk geweest maar die wet is afgeschaft met als resultaat dat verhuurders altijd alleen maar kunnen verhuren voor onbepaalde tijd (uitzonderingen daargelaten, die nog steeds niet door het demissionaire kabinet zijn vastgesteld);*

- Een verhuurder kan een huurovereenkomst ook niet ontbinden in geval van wanprestatie aan de zijde van huurder; daarvoor moet hij verplicht een kostbare procedure voeren bij de Kantonrechter die vrijwel altijd oordeelt dat de wanprestatie ontbinding niet rechtvaardigt (artikel 7:231 BW);
- Een verhuurder kan sinds 2021 ook niet meer op een normale manier de huur bij een wanbetalende huurder incasseren, want hij moet om ontvankelijk te zijn bij de rechter, op grond van de Wet Schuldhulpverlening eerst een (langdurig) traject bij de gemeente doorlopen zodat de huurder de kans krijgt om met hulp van de gemeente nog betalingsafspraken te maken en steun te ontvangen;
- Als de verhuurder dan uiteindelijk wel bij de Kantonrechter terecht kan voor de inmiddels hoog opgelopen schuld, dan verleent de Kantonrechter de huurder vrijwel in alle gevallen – herhaaldelijk – een wettelijke “terme de grace” (artikel 7:280 BW) oftewel de mogelijkheid om achterstanden in te lopen en in ieder geval zal een Kantonrechter vrijwel nooit de betalingsachterstand ernstig genoeg achten om over te gaan tot ontbinding en ontruiming;
- Een verhuurder kan op grond van de wet de huurprijs nooit aanpassen, behoudens door middel van inflatiecorrectie mits overeengekomen, welke mogelijkheid thans onderwerp is van prejudiciële vragen bij de Hoge Raad die mogelijk zullen resulteren in onmogelijkheid tot afdwingen van inflatiecorrectie (i.e. indexatie) voor bestaande contracten; indexatie is bovendien sinds de disproportionele uitkomsten van de CPI indexen tijdens de energiecrisis door de overheid “gecapt” voor zowel sociale als geliberaliseerde woningen⁶;
- Een verhuurder kan zonder medewerking van zijn huurder überhaupt geen onderhoud of renovatie plegen, want het uitgangspunt is dat een huurder geen inbreuk op zijn huurgenot behoeft te gedogen en daarnaast dient een huurder in te stemmen met eventuele huurverhoging voor het terugverdienen van de investering, en daartoe is een huurder 9 van de 10 keer niet bereid (artikel 7:220 BW);
- Een verhuurder dient – na jarenlange onduidelijkheid en onzekerheid over inhoud en reikwijdte van zijn belastingplicht – sinds afgelopen donderdag 6 juni volgens de Hoge Raad weliswaar af te rekenen over “werkelijk behaald rendement” (die na invoering van de Wet BH vooral in het laag- en middensegment veelal negatief zal zijn) maar dat werkelijk rendement wordt juridisch in werkelijkheid toch nog “vermeerderd” met “ongerealiseerde waardemutaties” en allerlei andere zeer complexe ficties die voor de gemiddelde belastingbetaler ondoorgroendelijk zijn zonder hulp van hoogleraren belastingrecht en andere fiscalisten (die zich daarover nu in allerijl massaal buigen);
- De verhuurder heeft sinds de invoering van de Wet Goed Verhuurderschap niet alleen nog maar een contractuele relatie met zijn huurder maar ook nog met een derde partij die te allen tijde in deze contractuele relatie mag en kan mengen, te weten: de gemeente;
- De invoering van de Wet Goed Verhuurderschap is – net als de behandeling van de Wet BH – gepaard gegaan met het in het leven roepen van een ongekend negatief imago van “huisjesmelker”, “egoïst” en “malafide verhuurder”, welke terminologie nota bene ondertussen zelfs is geïncorporeerd in taalgebruik van lokale overheden en andere overheidsinstanties⁷;
- In algemene zin had een verhuurder al geen contractsvrijheid bij het aangaan van huurovereenkomsten gezien de (semi-)dwingendrechtelijke status van het reeds

⁶ Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurcontracten (Wmhgh)

⁷ <https://meld.nl/melding/gemeente-zaken/huisjesmelkerij/>

bestaande huurrecht, maar daar komt na invoering van de Wet BH ook nog eens bij de meest essentiële tegenprestatie van huurders zoals die (veelal al jaren/ decennia geleden) rechtsgeldig is overeengekomen én wordt nagekomen, nu ook nog eens van de een op de andere dag “illegaal” wordt en niet rechtsgeldig (meer) is.

Hier staat de positie van huurder tegenover:

- *Een huurder kan altijd maandelijks zijn huurovereenkomst opzeggen zonder opgaaf van redenen;*
 - *Een huurder kan maanden lang weg komen met wanbetaling, zonder dat hij bang hoeft te zijn om zijn huurwoning te verliezen en krijgt bij wanbetaling (gratis) hulp van de gemeente;*
 - *Een huurder kan gratis en laagdrempelig hulp inroepen van huurcommissies, Kantonrechter en talloze andere loketten om huurkorting of andere gunstige wijzigingen op zijn/ haar huurcontract te bewerkstelligen;*
 - *Een huurder kan sinds de invoering van de Wet Goed Verhuurderschap bovendien ook nog eens (gratis) naar de gemeente om te allen tijde te klagen over zijn verhuurder;*
 - *Na invoering van de Wet BH kan de huurder ook nog eens (gratis) de gemeente betrekken in de vraag hoeveel hij vanaf dan aan huur moet betalen (ongeacht wat hij al jaren betaalt en in zijn contract staat);*
 - *Een huurder kan na het aangaan van de huurovereenkomst feitelijk voor altijd in de huurwoning blijven, ook als partijen bepaalde tijd hebben afgesproken en ook als de huurder zélf zijn verplichtingen jegens huurder niet naleeft;*
 - *Een huurder kan zonder enige sanctionering scheefwonen en sociale huurwoningen/ laagsegmentwoningen bezet houden die volgens het systeem helemaal niet voor hem zijn bedoeld, zelfs in situaties waarin hij/ zij daarnaast nog een koopwoning op naam heeft⁸;*
 - *Een huurder hoeft alleen klein onderhoud te plegen en hoeft bovendien niet (zomaar) te gedogen dat een verhuurder groot onderhoud of renovatie pleegt en al helemaal niet te accepteren dat als er wel gerenoveerd wordt, hij/ zij meer huur hoeft te betalen;*
 - *De afgesproken huur kan in vrijwel geen enkel geval worden verhoogd door verhuurder;*
 - *Inflatiecorrectie van huur is zeer beperkt mogelijk en wordt fors beperkt door overheid (en waarschijnlijk ook nog door de rechtspraak);*
 - *Een huurder heeft voor alle ingewikkelde wet- en regelgeving op het gebied van huurrecht na invoering van de Wet BH nooit meer advies of een jurist nodig want hij kan gratis naar de gemeente toe voor alle onderwerpen in zijn huurrelatie die hem niet welgevallig zijn en dan haalt de gemeente voor hem de kastanjes (gratis) uit het vuur.*
- a) *Ziet de Minister met dit totaalplaatje van de dwingendrechtelijke werking van het huurrecht dat de verhoudingen tussen verhuurders en huurders volledig scheef liggen en dat van “fair balance” al geen sprake was maar na invoering van de Wet BH al helemaal niet meer?*
- b) *Ziet de Minister met dit totaalplaatje in dat geen enkele verhuurder (ongeacht welk type) na invoering van de Wet BH nog de rol van verhuurder kan of wil behouden, laat staan dat het überhaupt mogelijk, zinvol of betaalbaar wordt om bestaande woningen te onderhouden, laat staan verduurzamen?*

⁸ Huurbescherming in Nederland strekt zover dat het uitgangspunt van gerechtshoven is dat een huurder meer dan één hoofdverblijf kan hebben en dus nog steeds huurbescherming geniet.

- c) *Ziet de Minister dan ook niet in dat er geen enkele ontwikkelaar en/ of toekomstige verhuurder op basis van dit totaalplaatje, dat er op neer komt dat er feitelijk bij het aangaan van huurovereenkomsten geen contractsvrijheid bestaat en bovendien dat gemaakte afspraken ook voor lopende contracten niets (meer) waard zijn, ooit nog in Nederland woningen zal willen of kunnen bouwen voor de huurmarkt?*
- d) *Welk zwaarwegend en prangend belang van huurders is nu desondanks de reden dat de Minister ondanks de extreem ontwrichtende gevolgen de Wet BH, deze kostte wat het kost wil invoeren en waaruit blijkt dat belang dan?*
- e) *Ziet de Minister niet in dat juist in deze tijd (waarin het kabinet op 7 juli a.s. al één jaar demissionair is) de burger (zowel huurder als verhuurder!) zeer sterk behoefte heeft aan een betrouwbare overheid⁹ ?*
- f) *Dient nu juist dit demissionaire kabinet bij invoering van nieuwe wet en regelgeving, die dermate grote (ontwrichtende) invloed heeft, zeer scherp aandacht te besteden aan de basisbeginselen van ons rechtssysteem en ervoor te waken dat daarop geen inbreuk wordt gemaakt?*
- g) *Begrijpt de Minister in algemene zin ook dat juist vanwege de toeslagenaffaire, waarin de burger in extreme verwarring verkeerde over de hoedanigheid van de overheid in de rol van wetgevende en uitvoerende macht¹⁰ de overheid nu juist in het vervolg extreem voorzichtig moet zijn met inbreuk op basisbeginselen in het recht alsook het toebedelen van een rol aan de overheid in bestaande civielrechtelijke verhoudingen?*

Vraag 3

Waarom stelt de Minister doorlopend dat verhuurders door het vragen van “te hoge huurprijs hebben kunnen profiteren van hoge rendementen”?

Uit de Nota nav Nader Verslag stelt de Minister herhaaldelijk (zie bijvoorbeeld pagina 3 en 5) dat “de verhuurder bij aanvang van de huurovereenkomst wist of had behoren te weten dat de huurprijs te hoog was en dat deze kon worden bijgesteld door de Huurcommissie”. Met andere woorden: de verhuurder heeft bewust een ontoelaatbare huurprijs bedongen bij aanvang van de huurovereenkomst. Zoals hiervoor aangegeven: dit is onjuist. Het wettelijk systeem is nu eenmaal (tot op heden nog steeds) dat de huurprijs je afspreekt en vastlegt, de rechtsgeldige huurprijs is, tenzij die aanvangshuurprijs na toetsing binnen 6 maanden wordt aangevochten. Dus: in gevallen waarin dat niet gebeurt, is de afgesproken huurprijs ook de daadwerkelijke en rechtsgeldige huurprijs.

De Minister gaat er bij deze redenering voorts aan voorbij dat het mogelijk is (en zelfs vrijwel altijd het geval is) dat de huurprijs die in het verleden - bijvoorbeeld 10 jaar geleden - is afgesproken toentertijd (bij aanvang van de huurovereenkomst) wél maar nu niet meer overeenkomt met de maximale huurprijs die momenteel op grond van het WWS kan worden gevraagd (bij nieuwe overeenkomsten!). Dit heeft twee redenen. De huurprijs is sinds aanvang gewoon jaarlijks wettelijk correct geïndexeerd door de verhuurder met mogelijk tot gevolg dat de huurprijs per

⁹ als gevolg van overheidsbeleid tijdens de coronacrisis, de toeslagenaffaire en de omgang met de Provincie Groningen ter zake de gevolgen van gaswinning,

¹⁰ Zie Rapport “Burgers beter Beschermd” en “Ongekend Onrecht”

saldo thans hoger is dan dat op grond van het huidig geldende WWS had kunnen worden gevraagd als op dit moment een nieuwe huurovereenkomst zou worden aangegaan.

De andere reden is dat de liberalisatie grens, die is ingevoerd in 1989, sindsdien ieder jaar omhoog is gegaan. Dat betekent dus dat een woning die bij het aangaan van de huurovereenkomst een rechtsgeldige geliberaliseerde huurprijs waard was (en is overeengekomen) momenteel niet meer als een geliberaliseerde huurprijs zou kunnen worden aangemerkt op grond van het thans geldende WWS als voor diezelfde woning nu (tientallen jaren later) een nieuwe huurovereenkomst zou worden gesloten. Simpelweg als gevolg van het feit dat de liberalisatiegrens thans veel hoger ligt dan destijds.

- a) Ziet de Minister in dat zijn stelling dat verhuurders die volgens zijn stelling een “te hoge huurprijs” krijgen niet klopt, als hij de vraag of de huurprijs te hoog beantwoordt aan de hand van thans geldende/ huidige regelgeving en niet aan de toentertijd (bij het aangaan van de huurovereenkomst) geldende regelgeving?*
- b) Ziet hij dus ook in dat het een onjuiste en lukrake stelling is dat verhuurders “jarenlang (ten onrechte) hebben kunnen profiteren van de te hoge huren”?*
- c) Kan de Minister toelichten op basis waarvan hij met zoveel stelligheid van mening is dat verhuurders in algemene zin altijd expres en bewust een zogenaamd te hoge huurprijs hebben afgesproken ten tijde van het aangaan van huurovereenkomsten in het verleden (die thans nog lopen)?*
- d) Hoe verdisconteert de Minister dan in zijn onjuiste redenering dat huren door de jaren heen rechtsgeldig geïndexeerd (kunnen) worden en dat bovendien de liberalisatiegrens ieder jaar weer opnieuw wordt vastgesteld?*
- e) Miskent de Minister dan dat het feit dat op grond van destijds en nog steeds geldende regelgeving onze wetgever met een reden ervoor heeft gekozen om het initiatief voor het toetsen van de aanvangshuurprijs bij de contractspartij te leggen die gebaat is bij de bescherming die daarvoor wettelijk is vastgelegd, te weten de huurder zelf?*
- f) Begrijpt de Minister dat die reden er in is gelegen dat in ons rechtssysteem het uitgangspunt van contractsvrijheid en partijautonomie bestaat en dat de daarmee gepaard gaande zelfredzaamheid van burgers, die zelf als enige écht inzicht hebben in hun portemonnee, hun verdien capaciteit en inschatting van prijs-kwaliteitverhoudingen (net als dat zij dat inzicht toepassen bij de aankoop van ieder ander product of dienst)?*
- g) Ziet de Minister ook in dat er met een goede reden door de wetgever een tijdslimiet is gekoppeld aan de mogelijkheid voor huurders om hun aanvangshuurprijs te laten toetsen (6 maanden) en dat dit is gelegen in de omstandigheid dat meer dan 6 maanden na aanvang van een overeenkomst, sprake is van een bestendige relatie tussen partijen waaraan beiden gerechtvaardigde verwachtingen mogen en moeten kunnen ontlenen?*
- h) Begrijpt de Minister ook dat als er zes maanden verstrijken na aanvang en de huurder de huurprijs niet laat toetsen, dat de huur dus aantoonbaar, bewijsbaar niet alleen “betaalbaar” is voor de huurder maar ook dat dit dús de legale huurprijs is, deze daadwerkelijk betaald wordt en dat de huurder dus in die gevallen gewoon tevreden is? Immers: een huurder kan toch gewoon de huurovereenkomst iedere maand beëindigen als hij niet tevreden is en/ of de huur door omstandigheden alsnog ná de zes maanden termijn alsnog te hoog vindt of niet kan betalen?*
- i) Begrijpt en beseft de Minister ook dat een dergelijke beëindigingsmogelijkheid een verhuurder niet ten dienste staat (zie artikel 7:231 alsmede 7:271 jo 274 BW) en dat een huurovereenkomst voor een verhuurder in de praktijk alleen in zeer uitzonderlijke gevallen (na tussenkomst van een Kantonrechter) kan worden beëindigd en dat hij dus bij het*

aangaan van de huurovereenkomst een huurprijs moet afspreken waarvan hij denkt en inschat dat hij in theorie voor de rest van zijn leven de onderhoudslasten, (mogelijk) VVE bijdrage, hypotheeklasten, belastingaanslagen en alles wat verder komt kijken bij woningbezit en verhuurder te kunnen blijven voldoen?

- j) Ziet de Minister ook dat een dergelijke gerechtvaardigde verwachting in lijn is met bijvoorbeeld het verbinden van een tijdslimiet aan garanties op consumptiegoederen, samenhangend met de betreffende levensduur daarvan en dat dit wel volstrekt normaal wordt geacht?
- k) Is het geen optie voor de Minister om in plaats van invoering van een wet met onmiddellijke werking zoals hij nu voor ogen heeft met de Wet BH en het nieuwe WWS, de termijn van 6 maanden op te rekken naar bijvoorbeeld een jaar of anderhalf jaar als hij vindt dat huurders meer tijd nodig hebben om terug te komen op hun beslissing om deze woning voor deze prijs te huren?
- l) Waarom herhaalt de Minister steeds dat verhuurders door “regels” te schenden hebben geprofiteerd van een hoog rendement? Waaruit blijkt dat dan? Kan de Minister zich niet voorstellen dat verhuurders als zakelijke partijen, op basis van eigen inzichten en vergelijking van omliggende woningen, zelf in het verleden altijd een uitstekende inschatting hebben kunnen maken van wat een woning waard is en bovendien wat een woning kost aan (onderhouds-)lasten?
- m) Waarom vindt de Minister in dat verband dat nu juist bij een duurrelatie tussen contractspartijen die gepaard gaat met een periodieke betalingsverplichting aan de zijde van huurder, het ook nog jaren na aanvang van de huurovereenkomst mogelijk moet worden gemaakt om de essentialia van die overeenkomst op last van de overheid drastisch aan te doen passen? Kan niet gewoon worden volstaan met het verbod op huurverhoging zoals dat al sinds jaar en dag bestaat en met de cap op indexatie zoals die nu voor zowel gereguleerde als geliberaliseerde woningen recent is ingevoerd en ook verlengd?
- n) Ziet de Minister de antwoorden op deze vragen wellicht in een ander licht als hij een vergelijking maakt met het sluiten van een hypothecaire lening bij een bank voor de aankoop van een woning, waarbij net zo goed het uitgangspunt “pacta sunt servanda” overeind blijft als de financiële situatie of woning waarde aan de zijde van leningnemer dan wel de rentestanden aan de zijde van leninggever wijzigt? Daarbij in acht nemende dat de leninggever nota bene op grond van het hypotheekrecht kan overgaan tot executoriale verkoop als afspraken tussen partijen niet worden nageleefd en een verhuurder niet eens middelen ten dienste staan om een wanbetalende huurder in rechte te betrekken zonder eerst gedwongen de gemeente en vervolgens de Kantonrechter te betrekken?
- o) Kan de Minister zich in dit voorbeeld dan wél voorstellen dat hij dan een wet zou doorvoeren die net als hem nu voor ogen staat in de huurmarkt, drastisch ingrijpt in civielrechtelijke relaties tussen banken en burgers en dat de overheid daarmee alle grenzen over gaat die nu juist in onze rechtsstaat worden gewaarborgd door onder meer het legaliteitsbeginsel?

Vraag 4

Schadebeperking voor verhuurders per definitie onmogelijk met of zonder overgangsrecht

Tijdens de eerste vragenronde van de Eerste Kamer d.d. 26 mei jl. hebben de leden van BBB fractie uiteengezet dat verhuurders in de praktijk niet geholpen zijn bij overgangsrecht van (slechts) 1 jaar ter zake huurwoningen die thans geliberaliseerd zijn en na de invoering van de Wet BH in het

laagsegment vallen. Zij kunnen namelijk de woning in kwestie namelijk niet even binnen dat ene jaar verkopen, althans niet zonder grote verliezen (gezien de verhuurde staat), zij kunnen ook de huurder niet “uitkopen” binnen dat jaar en de huurovereenkomst kan simpelweg niet worden beëindigd nu de niet voorziet in mogelijkheden daartoe. Voor de goede orde: van de beëindigingsgrondslag “dringend eigen gebruik” die ter toetsing aan een rechter zou kunnen worden voorgelegd (in welk geval overigens pas na jaren procederen een uitspraak zou komen en niet binnen 1 jaar) is het voornemen tot vervreemding (i.e. verkoop) expliciet uitgesloten¹¹. In de Nota nav Nader Verslag wordt dit ook erkend (p. 4 en 5) nu herhaaldelijk wordt gewezen op het uitgangspunt koop breekt geen huur (artikel 7:226 BW). Er wordt in dit verband ook gesteld dat het opkoopverbod niet in de weg staat aan de verkoop van woningen in verhuurde staat omdat woningen die langer dan 6 maanden verhuurd zijn, zijn uitgesloten van het opkoopverbod. Op pagina 77 van de Nota nav Nader Verslag wordt zelfs gesteld: “ten eerste is het goed om op te merken dat een woning altijd verkocht kan worden ook in verhuurde staat en ook als er een huurder met een vast contract in zit”

Deze opmerking maakt pijnlijk duidelijk dat het demissionair kabinet volledig is losgezongen van woningmarktwerking in de praktijk. Zoals reeds eerder aangegeven: een individuele verhuurde woning is feitelijk onverkoopbaar, althans daarvoor wordt altijd al een extreem lage koopsom voor voldaan maar een koopsom die ver beneden de marktwaarde ligt. Na invoering van de Wet BH geldt bovendien sowieso dat er geen marktpartijen meer zullen bestaan die individuele woningen in verhuurde staat zullen kopen¹². Hooguit (ongesplitste) complexen zijn mogelijk nog interessant voor beleggers maar dan met als uitgangspunt dat geprofiteerd kan worden van de negatieve gevolgen van de Wet BH na invoering daarvan. Dat de overgangstermijn van 1 jaar voor middensegmentwoningen die in het laagsegment komen te vallen, dus ook maar enige soelaas biedt, is helaas verre van realistisch. Dat verhuurders van woningen die in het laagsegment vallen of gaan vallen dus massaal grote schade zullen lijden staat dus ook vast. Daar zijn banken in Nederland zich ondertussen ook van bewust en die nemen maatregelen.

Is de Minister ermee bekend dat de grote banken in Nederland nu al hun leningnemers op grote schaal per brief benaderen met de mededeling dat zij zich zorgen maken over de LTV rate als gevolg van de mogelijke invoering van de Wet BH en dat zij nu alvast aankondigen dat lening overeenkomsten na afloop van de eerstvolgende termijn niet zullen worden verlengd en zelfs zullen worden opgezegd? Zo ja, is dit dan volgens de Minister acceptabel nu verkoop van woningen (als gevolg van noodgedwongen uitponding of executoriaal op last van een bank) een wenselijk neveneffect zou creëren namelijk dat er koopwoningen vrij komen?

Vraag 5

Wat is volgens de Minister nu de praktische vertaalslag van de Wet BH, direct na invoering daarvan?

Zoals bekend, voorziet de Wet BH niet in overgangsrecht voor woningen die vallen in het laagsegment en geldt er slechts 1 jaar overgangsrecht voor woningen die na invoering van de Wet BH in het middensegment. De leden van de BBB fractie hebben tijdens de eerste ronde op verschillende manier de vraag gesteld hoe verhuurders door het (gebrek aan) overgangsrecht dan hun schade moeten beperken. Uit de antwoorden van de Minister blijkt dat hij onderkent dat verhuurders en de maatschappij als geheel, die schade voor lief moeten nemen en dat hij dus

¹¹ Artikel 7:274 lid 1 sub c BW

¹² Zie pagina 97 Nota nav Nader Verslag

erkent dat het (beperkte) overgangsrecht van een jaar in ieder geval niet voorziet of kan voorzien in schadebeperking.

Echter, de noodzaak voor overgangsrecht speelt ook nog een andere en zo mogelijk nog veel belangrijker rol bij de praktische uitvoering van de wet door verhuurder ná de invoering daarvan.

Immers, zodra de Wet BH is ingevoerd, dan heeft dit voor alle eigenaren van alle typen huurwoningen tot gevolg dat zij onmiddellijk en direct een puntentelling moeten laten uitvoeren op basis van het nieuwe WWS. Dat wil zeggen: als verhuurders zeker willen weten dat ze het goed doen en geen risico willen lopen op handhaving. Alle verhuurders zullen immers op verzoek daartoe (van gemeenten, huurders of andere partijen) te allen tijde moeten kunnen aantonen hoeveel punten de door hen verhuurde woningen waard zijn. Ook als een verhuurder er op dit moment van overtuigd is dat zijn woning(en) in het hoogsegment zullen vallen. Aan slechts “een vermoeden” heeft niemand iets. Dit vermoeden moet worden aangetoond gezien de werking van de Wet BH, die zodanig is ingericht dat gemeenten en niet huurders, naleving daarvan kunnen afdwingen op straffe van boetes.

In tegenstelling tot wat de Minister keer op keer herhaalt in de Nota nav Nader Verslag hebben eigenaren van woningen tot de invoering van de Wet BH niet al “kunnen anticiperen” op de invoering daarvan door alvast puntentellingen te verrichten op grond van het (thans nog niet geldende aangepaste) WWS. Van burgers kan en mag natuurlijk niet worden verwacht dat zij zich houden aan wetgeving die nog NIET is ingevoerd, laat staan dat zij alvast gaan investeren in het uitvoeren van nog niet bestaande regelgeving. Het is dus niet realistisch dat de Minister kennelijk verwacht dat de meeste verhuurders in Nederland alvast bij hun huurders zijn langs geweest om een puntentelling uit te (laten) voeren aan de hand van een nog niet geldend (concept) van het door de Minister voorgestane nieuwe WWS.

Pas als de Wet BH is ingevoerd zullen verhuurders (onmiddellijk) actie moeten gaan ondernemen. Welbeschouwd geldt zoals gezegd dat alle verhuurders in Nederland van woningen in alle segmenten na invoering van de Wet BH ofwel direct ofwel tenminste binnen een jaar een puntentelling moeten verrichten. Dus particulieren, institutionele beleggers én woningcorporaties (in totaal 2,3 miljoen woningen). Immers: zonder zo'n puntentelling weet een verhuurder niet zeker in welke segment zijn of haar woning(en) überhaupt vallen. Belangrijker nog: zonder zo'n puntentelling kan een verhuurder niet aantonen in welk segment de woning valt. Voor de goede orde: dit geldt dus net zo goed voor verhuurders van woningen waarvan zij zelf nu “inschatten” dat deze wel meer dan 187 waard zal zijn. Ook die verhuurders zullen moeten kunnen bewijzen dat dat ook echt zo is als een gemeente (of huurder) bij ze aanklopt.

Hoe stelt de Minister het zich eigenlijk voor dat dit in de praktijk zal gaan? Hoe kunnen verhuurders er nu concreet in de praktijk voor zorg dragen dat zij voldoen aan de Wet BH?

In iedere normale en goed functionerende duurrelatie zoals een huurovereenkomst zou het volstrekt normaal zijn dat partijen samen met elkaar in gesprek gaan over de implicaties van de Wet BH. Wil de huurder een huurprijsaanpassing, zo ja hoeveel dan, en op basis waarvan? Echter uit alles blijkt dat de veronderstelling van de Minister is dat de gemiddelde duurrelatie er niet “normaal” en alle redelijkheid en fatsoen aan toe gaat, maar dat de huurder per definitie de “underdog” is, die niet mondig is en niet voor zijn “rechten” durft op te komen uit angst voor represailles. Zie bijvoorbeeld pagina 117 van de Nota nav Nader Verslag. Daartegenover staat de verhuurder zoals de Minister deze kenschetst te weten een malafide huisjesmelker die per definitie te kwader trouw ageert en die met heel veel moeite aan zijn verplichtingen jegens huurders kan worden gehouden. Een en ander ondanks het feit dat na invoering van de Wet Goed

Verhuurderschap, iedere huurder in Nederland, los van de beschikbaarheid van particuliere instellingen zoals huurloketten, verenigingen en (sociale) advocatuur, ondertussen niet alleen laagdrempelige toegang heeft tot de Huurcommissie, zonder procesvertegenwoordiging zo goed als gratis kan procederen bij de Kantonrechter maar nu ook nog bij een klachten meldpunt voor “huisjesmelkers” bij gemeenten terecht kan. Met andere woorden: zelfs ondanks de gratis hulp van drie verschillende overheidsinstanties (zowel rechtsprekend als uitvoerend) wordt door de Minister aangenomen dat contractspartijen in de huurmarkt, per definitie niet op beschaafde en redelijke manier tot elkaar kunnen komen om de gevolgen van een wetswijziging te bespreken.

Desondanks moet er toch ook worden beoordeeld wat een verhuurder nu eigenlijk concreet moet doen als hij niet “malafide” is maar gewoon zakelijk en professioneel en aan de nieuwe wet wil voldoen.

Wat de leden van de BBB fractie betreft is de enig juiste manier om als verhuurder te handelen na invoering van de Wet BH, om er zeker van te zijn dat daaraan wordt voldaan, als volgt. Alle verhuurders moeten ofwel direct na invoering van de wet, ofwel binnen een jaar na invoering (naar eigen inschatting, met het risico dat ze ernaast zitten) één van de drie navolgende voorbeeldbrieven sturen/ mailen aan hun huurder(s). NB: de inhoud betreft uiteraard fictieve voorbeelden van adressen en jaartallen.

VOORBEELD 1: situatie waarin een gereguleerde huurwoning na invoering in het laagsegment blijft vallen en misschien een verlaging OF een verhoging (!) zal krijgen

“Datum: 5 juli 2024

Amsterdam

Beste huurder,

U huurt sinds 1997 de woning aan de Keizersgracht [] te Amsterdam. Zoals u weet heb ik deze woning in 2018 in eigendom verkregen, reden waarom ik sindsdien uw verhuurder. U betaalt momenteel een bedrag van EUR 460 per maand aan kale huur. Dat dit zo'n laag bedrag is, is het gevolg van het feit dat mijn rechtsvoorgangers zich in bij het aangaan van de huurovereenkomst aan het toen geldende Woningwaarderingssysteem (WWS) hebben gehouden.

Wellicht heeft u uit de media vernomen dat de op 1 juli jl. de Wet Betaalbare Huur is ingevoerd (de “Wet BH”). Dit heeft tot gevolg dat ik als uw verhuurder, verplicht ben om een puntentelling van uw huurwoning uit te laten voeren op grond van het nieuwe WWS, waarin tot in detail is vastgelegd welke factoren wel en welke niet mogen meewegen bij het bepalen van uw huurprijs. De prijs die u thans al jaren betaalt is daarmee zeer waarschijnlijk van tafel. Zo'n puntentelling is dermate ingewikkeld dat ik zelf (ambtenaar van beroep) niet genoeg expertise in huis heb om dit alleen te doen. Daarom neem ik noodgedwongen een expert mee. Zoals u weet heb ik uw woning zelf nog nooit van binnen gezien. Er is dan ook geen andere manier om de puntentelling te verrichten dan door bij u langs te komen. Dit onderzoek zal ongeveer 3 uur duren.

In het geval de uitkomst van het onderzoek een lagere huur uitwijst dan u nu betaalt, wordt uw huurcontract met mij (feitelijk op last van de overheid) “opengebroken” en hoeft u vanaf het moment dat de uitkomst bekend is, per direct maandelijks mogelijk minder huur aan mij betalen. Het is namelijk de verwachting van de overheid dat de Wet BH huren zal reduceren. Echter let op: in uw geval kan het heel goed zijn dat het onderzoek uitwijst dat de huur die u betaalt te laag is. In dat geval moet u per direct maandelijks meer aan mij gaan betalen voor dezelfde woning.

Ik wijs u erop dat ik als verhuurder jegens de gemeente Amsterdam Stadsdeel Centrum, op straffe van extreem hoge boetes vanaf de invoering van de Wet BH verplicht ben om te allen tijde een accurate puntentelling van uw woning te overleggen. Dat betekent dus dat als u mij deze maand nog toegang tot de

woning dient te verschaffen voor het verrichten van deze puntentelling. Mocht u hieraan niet meewerken, dan stel ik u hierbij noodgedwongen aansprakelijk voor de gevolgen waaronder begrepen, eventuele handhavingsacties van de gemeente.

Ik vertrouw erop dat het zover niet hoeft te komen en hoor graag van u of u beschikbaar bent voor de puntentelling op een van de volgende data.

Tot slot bied ik hierbij bij voorbaat mijn excuses aan voor de overlast.

Ik zie uw reactie graag tegemoet en dank u bij voorbaat voor uw medewerking.

Met vriendelijke groet,

Etc”

VOORBEELD 2: situatie waarin een thans geliberaliseerde woning in laagsegment kan gaan vallen

“Geachte huurder,

U huurt sinds 2002 de woning aan de Jacob Obrechtstraat [] te Amsterdam. Zoals u weet heb ik deze woning in 2015 in eigendom verkregen, reden waarom ik sindsdien uw verhuurder ben. U betaalt momenteel een bedrag van EUR 905 per maand aan kale huur.

Wellicht heeft u uit de media vernomen dat op 1 juli jl. de Wet Betaalbare Huur is ingevoerd (de “Wet BH”). Op basis van de huur die u nu betaalt, zou uw woning op grond van de Wet BH als “middensegment woning” worden aangemerkt. Echter als gevolg van de invoering van de Wet BH, kan nu juist niet worden uitgegaan van rechtmatigheid van de hoogte van de huurpenningen die u mij nu betaalt, maar ben ik als verhuurder verplicht om per heden op grond van het nieuw ingevoerde WWS een puntentelling te laten verrichten. Dit is het gevolg van het feit dat ik te allen tijde aan de gemeente (indien daarom wordt verzocht) een puntentelling moet kunnen overhandigen, althans moet kunnen bewijzen dat u en ik in onze huurrelatie voldoen aan de nieuwe wetgeving. Er wordt dus vanaf heden niet meer uitgegaan van de hoogte van de huur die u bij aanvang van uw huurovereenkomst bent overeengekomen met mijn rechtsvoorganger en zoals die zich sindsdien door indexatie heeft ontwikkeld, maar van de hoogte van de huur die uw woning op dit moment volgens de nieuwe regels waard is. Helaas weet ik zelf niet wat dat is. Zoals u weet ben ik nog nooit in uw woning geweest. Daar komt bij dat de puntentelling die ik moet verrichten dermate complex is dat ik daarvoor een expert moet meenemen.

Afhankelijk van de uitkomst van dit onderzoek kan het heel goed zijn dat uw woning in het “laagsegment” valt omdat er minder dan 147 punten¹³ aan uw woning mogen worden toegekend. Als dat zo blijkt te zijn, dan ben ik jegens de gemeente Amsterdam verplicht om de huur uiterlijk over een jaar naar beneden bij te stellen en dan gaat u per alsdan (veel) minder huur betalen.

Dat betekent dat ik helaas mogelijk niet meer in staat zal zijn om (regulier) onderhoud te plegen aan uw woning. Ook zou dit mogelijk consequenties kunnen hebben voor mijn hypothecaire lening met in het ergste geval opeising door de bank en (executoriale) verkoop van de woning. Uiteraard zal ik er alles aan doen om ervoor te zorgen dat u daar verder niets van merkt.

Ik wijs u erop dat ik als verhuurder jegens de gemeente Amsterdam Stadsdeel Zuid, vanaf heden op straffe van extreem hoge boetes verplicht ben om te allen tijde een accurate puntentelling te overleggen. Dat betekent dus dat als u mij niet deze maand nog toegang verschaft voor het uitvoeren van deze puntentelling, ik u hierbij noodgedwongen aansprakelijk moet stellen voor de gevolgen daarvan, daaronder begrepen eventuele boetes die de gemeente aan mij oplegt.

¹³ Aanpassing prijspeil per 1 juli a.s.; thans nog onbekend

Ik vertrouw erop dat het zover niet hoeft te komen en hoor graag van u of u beschikbaar bent voor de puntentelling op een van de volgende data.

Tot slot bied ik hierbij bij voorbaat mijn excuses aan voor de overlast.

Ik zie uw reactie graag tegemoet en dank u bij voorbaat voor uw medewerking.

Met vriendelijke groet,

Etc”

VOORBEELD 3: situatie een “dure” woning die vermoedelijk meer dan 187 punten waard is.

Datum: 5 juli 2024

Amsterdam

“Beste huurder,

U huurt sinds 2002 de woning op de P.C. Hooftstraat [] te Amsterdam. Zoals u weet heb ik deze woning geërfd van familie in 2005, reden waarom ik sindsdien uw verhuurder ben. U betaalt momenteel een bedrag van EUR 1650 per maand aan kale huur.

Wellicht heeft u uit de media vernomen dat op 1 juli jl. de Wet Betaalbare Huur is ingevoerd (de “Wet BH”). Dit heeft tot gevolg dat ik als uw verhuurder, verplicht ben om een puntentelling in uw huurwoning uit te laten voeren op grond van het nieuwe Woningwaarderingstelsel (het WWS) waarin tot in detail is vastgelegd welke factoren wel en welke niet mogen meewegen bij het bepalen van uw huurprijs. Dit is dermate ingewikkeld dat ik zelf (ambtenaar van beroep) niet genoeg expertise in huis heb om dit alleen te doen. Daarom neem ik noodgedwongen een expert mee. Zoals u weet heb ik uw woning zelf nog nooit van binnen gezien. Er is dan ook geen andere manier om de puntentelling te verrichten dan door bij u langs te komen. Dit onderzoek zal ongeveer 3 uur duren.

In het geval de uitkomst van het onderzoek een lagere huur of hogere huur uitwijst dan u nu betaalt, verandert er voor u verder niks in onze huurrelatie.

Ik wijs u erop dat ik als verhuurder jegens de gemeente Amsterdam Stadsdeel Oud Zuid, op straffe van extreem hoge boetes verplicht ben om te allen tijde een accurate puntentelling van uw woning te overleggen. Ik moet namelijk kunnen bewijzen dat u een huurbedrag betaalt dan volgens het nieuwe WWS niet “te hoog” (of “te laag”) is. Dat betekent dus dat als u mij deze maand nog toegang dient te verschaffen voor het verrichten van deze puntentelling. Mocht u hieraan niet meewerken, dan stel ik u hierbij noodgedwongen aansprakelijk voor de gevolgen eventuele handhavingsacties van de gemeente.”

Ik vertrouw erop dat het zover niet hoeft te komen en hoor graag van u of u beschikbaar bent voor de puntentelling op een van de volgende data.

Tot slot bied ik hierbij bij voorbaat mijn excuses aan voor de overlast.

Ik zie uw reactie graag tegemoet en dank u bij voorbaat voor uw medewerking.

Met vriendelijke groet,

Etc.”

De Minister dient er zoals gezegd normaliter in beginsel van uitgaan dat Nederlandse burgers zich aan de wet zullen gaan houden. Dat betekent dus dat verhuurders – als het goed is – na invoering van de Wet BH niet gaan wachten tot een huurder of een gemeente bij hen aanklopt met een verzoek om een puntentelling te gaan verrichten. De verwachting op basis van signalen uit de markt is dat professionele verhuurders (die zich eventueel ook juridisch laten bijstaan), voornemens zijn om direct na eventuele invoering van de Wet BH, op de hiervoor aangegeven

wijze hun huurders te gaan benaderen zodat zij zo snel mogelijk een puntentelling kunnen (laten) uitvoeren.

- a) *Onderkent de Minister dat de meest correcte manier van communiceren na de invoering van de Wet BH voor alle verhuurders in Nederland zou moeten inhouden dat zij een van deze brieven of een variant zouden moeten sturen aan hun huurders en daadwerkelijk puntentellingen zullen moeten (laten) uitvoeren direct na invoering van de wet teneinde er zeker van te zijn dat zij aan de vereisten van de wet BH voldoen? Of ziet de Minister nog een andere manier?*
- b) *Of: is het de bedoeling van de wet BH dat het initiatief tot het openbreken van lopende contracten, bij huurders en/ of gemeenten ligt?*
- c) *Zo ja, hoe kan een verhuurder dan voorkomen dat hij tekort schiet in de verplichting om een schriftelijke puntentelling te produceren?*
- d) *Wat moeten verhuurders volgens de Minister in de praktijk in ieder geval wel minstens voor actie ondernemen om ieder risico op boetes te vermijden en op correcte wijze uitvoering te geven aan de Wet BH?*
- e) *Vindt de Minister het een realistisch en haalbaar scenario dat er direct na invoering van de Wet BH bij circa 3,5 miljoen huurders per direct een dergelijk onderzoek wordt uitgevoerd?*
- f) *Zo niet, hoe kunnen verhuurders van laagsegment woningen (die per direct de huurprijs moeten aanpassen) er dan voor zorgen dat zij op tijd (binnen 1 maand) én een puntentelling hebben verricht met medewerking van hun huurder(s) én administratief en anderszins, daadwerkelijk daar waar noodzakelijk de huurprijs hebben aangepast?*
- g) *Als dat niet lukt binnen 1 maand, lopen de betreffende verhuurders die dus geen overgangsrecht genieten dan wel al direct het risico op boetes?*
- h) *Realiseert de Minister zich wel dat er vooral in grootstedelijke gebieden langlopende huurcontracten bestaan van soms wel vele decennia oud, met daarin een extreem lage huurprijs op locaties en met een waardering die volgens het nieuwe WWS nu juist vele malen hoger zal uitkomen?*
- i) *Zo ja, ziet de Minister in dat het in die gevallen dus heel goed mogelijk en zelfs zeer waarschijnlijk is dat de huur van de betreffende laagsegmentwoning niet naar beneden maar omhoog wordt bijgesteld na een puntentelling?*
- j) *Heeft de Minister daarin voorzien bij het opstellen van de Wet BH en zo niet, vindt hij dan nog steeds in die gevallen dat de Wet BH het “betaalbaarder” maken van huurwoningen bewerkstelligt?*
- k) *Is de Minister zich er van bewust dat de gemiddelde verhuurder, of dit nu een woningcorporatie, particuliere belegger, institutionele belegger of buitenlandse belegger is, niet de expertise en mankracht in huis heeft die nodig is om een accurate puntentelling uit te voeren op grond van de gloednieuwe regelgeving en dat daarvoor dus expertise in huis moet worden gehaald?*
- l) *Is het niet zeer waarschijnlijk dat er een wildgroei aan bedrijfjes en organisaties zal ontstaan die deze “expertise” zal gaan aanbieden voor zeer hoge bedragen en dat als de overheid niet voorziet in een keurmerk of andere vorm van certificering voor dit soort dienstverlening, er geen enkele manier bestaat voor partijen, laat staan handhavende gemeenten om de kwaliteit van dit soort dienstverlening te waarborgen?*
- m) *Hoe ziet de Minister het voor zich dat gemeenten zélf de waarde en juistheid van puntentellingen door dit soort bedrijven ten behoeve van verhuurders na gaat en/ of vaststelt?*

- n) *Welke expertise en welke gewaarborgde kwaliteit halen gemeenten ten behoeve hiervan in huis?*
- o) *Heeft de Minister geen geluiden gehoord of “signalen gekregen” van gemeenten die zich met een onmogelijke opgave geconfronteerd zien terwijl zij zelf geen enkele vorm van overgangsrecht of aanpassingsperiode tot hun beschikking krijgen?*
- p) *Als een huurder niet direct of helemaal niet meewerkt aan een puntentelling, kan de gemeente dan volgens de Wet BH desondanks wel handhaven en zo ja hoe dan?*
- q) *Maakt het daarbij niet uit dat de verhuurder kan aantonen dat hij simpelweg geen toegang krijgt tot de woning omdat de huurder medewerking weigert?*
- r) *Is een verhuurder in die situatie verplicht om een vordering in te stellen bij de Kantonrechter tot medewerking?*
- s) *Vindt de Minister het niet onwenselijk dat niet-coöperatieve huurders schadeplichtig zijn jegens verhuurders en dat de betreffende schade in geval van boete oplegging meer dan een ton kan bedragen? Dit draagt toch per definitie niet bij aan “betaalbaarheid” van huur?*

Vraag 6

Nieuwbouw opslag mogelijk bij aanvang bouw tot maar liefst 2028

In de nota nav Nader Verslag wordt op pagina 10 en 11 gereageerd op de vraag waarom verhuurders die nieuwbouw realiseren in eerste instantie tot 2026 de tijd kregen om met die bouw aan te vangen om gebruik te kunnen maken van de 10% opslag en na amendement Flach tot 2028, aangegeven. De regering geeft aan dat deze verlenging, met als gevolg een termijn van in totaal 3,5 jaar vanaf 1 juli 2023 berekend om aan te vangen met nieuwbouw en toch nog aanspraak te kunnen maken op de bouwopslag, geen ongelijkheid bewerkstelligt omdat deze (verlenging) bepalend is voor “de groep” waarvoor dit geldt. Dit is een onnavolgbare redenering. Het punt is nu juist dat beleggers die investeren in nieuwbouw door de verlenging van deze termijn tot 2028 (uiterste datum waarop moet zijn aangevangen met de nieuwbouw van woningen), vanaf heden nog maar liefst drie jaar de tijd hebben om aan te gaan starten met die nieuwbouw en toch nog steeds gebruik kunnen gaan maken van de 10% huuropslag ingevolge de Wet BH.

- a) *Hoe verhoudt deze verlenging van de termijn zich tot de extreme woningnood in Nederland die thans al acuut is, zoals de Minister zelf aangeeft? Op deze manier worden beleggers die investeren in nieuwbouw toch juist niet gestimuleerd om zoveel mogelijk haast te maken en zullen dus ook partijen die maar liefst 3,5 jaar de tijd nemen om aan te vangen met bouwen, toch nog ten onrechte in de toekomst langdurig profiteren van een incentive die bedoeld is om zo snel mogelijk woningen te laten bouwen, maar dit niet bewerkstelligt?*
- b) *Hoe moet dit worden gerijmd met het feit dat Minister herhaaldelijk zelf stelt dat de Wet BH de beoogde doelen (betaalbaarheid huur, verduurzaming en toename betaalbare woning) uitsluitend kunnen worden behaald in combinatie met de bouw van nieuwe woningen? Is het daarmee niet een gegeven dat in ieder geval de eerst komend 3,5 jaar de uitwerking van de Wet BH niet conform de verwachtingen van de Minister zal zijn aangezien de benodigde combinatie met zo snel zo veel mogelijk woningen bouwen, voorlopig ontbreekt?*

Vraag 7

Geen overgangsrecht voor woningen die formeel plotseling een WWSO woning worden

Op pagina 11, 12, 80, 81, 112 en 113 van de Nota nav Nader Verslag wordt een fout gemaakt bij de beantwoording van de vraag waarom er geen overgangsregeling geldt voor woningen die thans als zelfstandige woning worden verhuurd en na invoering van de Besluit BH per direct als onzelfstandig worden aangemerkt. De Minister stelt dat dit niet hoeft omdat het feitelijk nu al zo is dat die woningen onder de werking van het WWSO vallen en dat verhuurders nu ook al uit eigen beweging zelf hun contracten moeten openbreken en dusdanig aanpassen dat hun huurders plotseling ieder en individueel contract krijgen.

Dit is onjuist. Ja, het is correct dat in jurisprudentie (van huurcommissies en Kantonrechters) steeds vaker – in gevallen waarin dus huurders het procesinitiatief nemen! - aansluiten bij de bestuursrechtelijke definitie van de een duurzame gemeenschappelijke huishouding als criterium voor de vraag of wel of niet sprake is van kamer verhuur. En ja, men zou kunnen stellen dat de voorgenomen aanpassing met het Besluit BH, een vorm van codificatie daarvan is. Echter, er moet hier wel een duidelijk onderscheid worden gemaakt tussen wetgevende en rechtsprekende macht. Onze rechtsstaat is nog altijd gebaseerd op het beginsel van Trias Politica. Pas als het Besluit BH daadwerkelijk zou zijn ingevoerd, dan pas zijn verhuurders wettelijk verplicht om – kennelijk uit eigen beweging – hun contracten aan te passen/ open te breken en nieuwe contracten aan te gaan. Doen zij dat voor die tijd, dan plegen zij simpelweg contractsbreuk hetgeen nu volgens ons civiele recht juist niet is toegestaan. Het spreekt voor zich dat overgangsrecht – of te wel een redelijke periode om dit allemaal mogelijk te maken en uit te voeren – pure noodzaak is.

Nog maar recent, te weten op 29 mei jl. heeft de Raad van State in haar advies over het Besluit BH, gewezen “op het belang van inzicht in de gevolgen van mogelijke verschuivingen tussen de stelsels voor zelfstandige en onzelfstandige woonruimte.” Voorts geeft de Raad van State aan dat het bij de grondige herziening van het WWS en het WWSO onduidelijk blijft hoe de gevolgen daarvan bijvoorbeeld voor beschikbaarheid, betaalbaarheid en investeringsmogelijkheden in elkaar grijpen.”

Dus: niet alleen moet de doelmatigheid bij gebrek aan informatie en onderbouwing van het Besluit BH ernstig in twijfel worden getrokken, tevens wordt op geen enkele manier serieus toegelicht of onderbouwd waarom er geen overgangsrecht gaat gelden voor de gevolgen van de herdefiniëring van de definitie van “zelfstandige woonruimte”.

- a) Kan de Minister toelichten waarom deze drastische wijzingen in het bestaande systeem op deze wijze, losgekoppeld van de Wet BH die daar wel onlosmakelijk mee samenhangt, dan noodzakelijk zijn en zouden bijdragen aan betaalbaarheid van huurwoningen, verduurzaming en toename van betaalbare huurwoningen?
- b) Kan de Minister toelichten waarom hier geen overgangsrecht voor is geregeld?
- c) Kan de Minister tevens duidelijkheid scheppen over de voorgestelde definitie van een zelfstandige woning (waarvan sprake zou zijn indien deze wordt bewoond door maximaal twee personen of door een ‘duurzaam gemeenschappelijk huishouden’ van drie of meer personen) waarom de Raad van State op 29 mei jl. heeft verzocht¹⁴?
- d) Zo wordt voor een eenvoudige uitvoering (en gemeentelijke handhaving) uitgegaan van de fictie dat in een huurwoning met minder dan drie huurders geen kamerverhuur

¹⁴ <https://www.raadvanstate.nl/adviezen/@142892/w04-24-00064/>

plaatsvindt. Dit raakt ook de rechtszekerheid. Daarnaast is uit de toelichting niet op te maken welke concrete jurisprudentie ten grondslag ligt aan de uitwerking van ‘duurzaam gemeenschappelijk huishouden’. Kan de Minister deze vragen beantwoorden voordat het plenair debat over het Besluit (en de Wet) BH in stemming wordt gebracht?

- e) *Kan de Minister voorts duidelijk maken wat de praktische en financiële consequenties van het voorstel op dit punt zijn voor huurders en verhuurders? Kan hij daarbij bijvoorbeeld aandacht besteden aan situaties waarin mensen na een studie samen een woning huren vanwege de krapte in alle segmenten van de woningmarkt? Is het de bewuste keuze van de Minister om deze gevallen met de nieuwe definitie van onzelfstandige woonruimte onder een ander regime te laten vallen (kamerhuur / onzelfstandige woonruimte) dan voorheen en zo ja, waarom dan?*

Vraag 8

Verwarring kamerverhuur in het bestuursrecht en in het civiele recht.

Op pagina 12 van de Nota nav Nader Verslag wordt gesteld dat de er bestuursrechtelijk altijd sinds de jaren 90 een kamerverhuurvergunning van de gemeente nodig is als er “meerdere” huishoudens komen te wonen. Dat is correct. Maar daar gaat het niet om. De voorgestelde wijzigingen in de Wet BH zijn civielrechtelijk van aard en hebben met de herdefiniëring van de term zelfstandige woonruimte tot gevolg dat als een gezin bijvoorbeeld een bejaarde (schoon-)ouder in huis (huurwoning) wil nemen dat de verhuurder voor onder- of medehuur alleen toestemming kan geven indien de bestaande (hoofd-)huurovereenkomst wordt opgebroken en aangepast, zodanig dat onzelfstandige woonruimte in de zin van de (nieuwe) wet wordt verhuurd.

Oftewel: er is dan civielrechtelijk (en gek genoeg in dat geval niet bestuursrechtelijk!) sprake van kamerverhuur met een huurprijs in conformiteit met nieuwe WWSO. In die gevallen zal een verhuurder overigens bij de meeste gemeenten nu juist niet óók nog een huisvestingsvergunning hoeven aanvragen voor kamerverhuur omdat in de meeste gemeenten zo’n vergunning alleen verplicht wordt gesteld méér dan 2 (eenpersoons-)huishoudingen in een woning.

- a) *Als de verwarring tussen het begrip kamerverhuur in bestuursrechtelijke zin en civielrechtelijke zin hiermee is opgehelderd, realiseert de Minister zich dan dat geen enkele verhuurder na invoering van het Besluit BH, ooit zal toestaan dat een gezin of persoon die van hem een zelfstandige woning huurt, een (schoon-)moeder, vluchteling of student in huis zal nemen? Zelfs niet als het WWSO in hernieuwde vorm de maximale huurgrens met 25% verhoogd?*
- b) *Anders gezegd: kan de Minister zich voorstellen dat een verhuurder die een zelfstandige woning verhuurt er niet op zit te wachten om een goed lopend contract met een correcte huurprijs en een fijne contractspartij “open te breken” en een nieuw contract aan te gaan met diezelfde huurder waarin kamerverhuur overeengekomen wordt, uitsluitend om die huurder tegemoet te komen aan de wens om (al dan niet tijdelijk) een familielid of andere derde onderdak te bieden?*
- c) *Begrijpt de Minister ook dat dit gegeven geheel los staat van het feit dat men voor drie of meer (eenpersoons-)huishoudens in één woning, óók nog eens een kamerverhuurvergunning van de gemeente nodig heeft, en dat dit niet van invloed is op de hiervoor geschetste situatie?*

- d) *Vindt de Minister het wenselijk dat een dergelijke relatief kleine verandering in een duurzame gemeenschappelijk huishouding (te weten: (tijdelijke) opvang van een derde partij, bestaande uit een één-of meer persoonshuishouding) niet op deze onnavolgbare wijze “overgereguleerd”¹⁵ dient te worden in tijden van grote schaarste maar juist gestimuleerd?*
- e) *Kan de Minister alsnog toelichten waarom nu juist wel alleen een uitzondering wordt gemaakt voor hospitaverhuur terwijl de vraag naar die constructie (waarvoor overigens al sinds jaar en dag een rechtsfiguur is vastgelegd in artikel 7:274 lid 1 sub f BW en helemaal geen nadere regulering behoeft!) momenteel vele malen kleiner is dan de vraag naar een constructie die het mogelijk maakt om eigen bejaarde familieleden of vluchtelingen in huis te kunnen nemen zonder allerlei ingewikkelde en onnodige juridische consequenties?*

Vraag 9

Gaat het kabinet er kennelijk toch van uit dat het initiatief voor het (doen) aanpassen van de huurprijs toch altijd in alle gevallen bij de huurder ligt en niet bij gemeenten (of verhuurders)?

De Minister spreekt op pagina 14 van de Nota nav Nader verslag zijn verwachting uit dat gemeenten niet overbelast zullen raken na invoering van de Wet BH nu huurders ook dan nog steeds naar de huurcommissie kunnen stappen. Los van het feit dat dit niet wordt onderbouwd en niet meer is dan een vermoeden blijkt hieruit ook opeens een geheel nieuwe kijk van de Minister op de werking van de Wet BH.

Op pagina 14 van de Nota nav Nader Verslag stelt de Minister namelijk zonder meer dat hij er van uitgaat na invoering van de Wet BH, het (nog steeds) de huurder is die het initiatief zal moeten nemen om zijn huurprijs te laten toetsen of aanpassen. Hij stelt immers dat de huurder na invoering van de Wet BH de keuze heeft om ofwel naar de gemeente te stappen om de verhuurder te laten aanpakken of naar de Huurcommissie (zoals thans ook al het geval is) en zijn verwachting is dat huurders ook na invoering van de Wet BH “zich niet uitsluitend tot de gemeente zullen richten” (zoals juist wel wordt verwacht naar aanleiding van duidelijk signalen vanuit de gemeenten).

Dit is onbegrijpelijk en onnavolgbaar. Het is volgens de tekst en werking van de Wet BH, die meerdere aanpassingen doet aan de nog maar zeer recent ingevoerde Wet Goed Verhuurderschap, nu juist de bedoeling dat gemeenten zélf uit eigen beweging verhuurders gaan aanpakken, ook zonder dat de huurder daarop zit te wachten en/ of daarom vraagt. Sterker nog: dat gebeurt ook al in bepaalde wijken in grote steden op grond van de algemene bevoegdheid die nu al is vastgelegd in de Wet Goed Verhuurderschap voor gemeenten om een vergunningsplicht op te leggen voor bestaande huurovereenkomsten. Dit gebeurt ook al, zoals in Leiden of bijvoorbeeld de wijk Carnisse in Rotterdam, alwaar verhuurders – zonder dat de huurder daar enige rol in heeft – eind vorig jaar massaal brieven hebben ontvangen waarmee hen de verplichting wordt opgelegd om een verhuurvergunning aan te vragen voor bestaande huurovereenkomsten, vaak tegen betaling van hoge leges (in Leiden meer dan EUR 900,-). Die vergunning wordt vervolgens doorgaans verleend onder de voorwaarde dat de verhuurder dan wel “een huurprijs berekent die overeen stemt met het – thans geldende – WWS. Daarbij wordt nimmer aangegeven dat en zo ja waarom de reeds overeengekomen huurprijs dan niet zou overeenstemmen met het

¹⁵ Waarbij zelfs gespecialiseerde huurrechtjuristen zoals huurrechtadvocaten en Kantonrechter, ondertussen al lang door de bomen het bos niet meer zien, getuige ook de innerlijke tegenstrijdige lagere jurisprudentie op dit punt.

geldende WWS. De vraag of dat zo is, wordt dus aan de verhuurder over gelaten. Verwezen wordt naar de **BIJLAGE**.

Met de invoering van de Wet BH wordt deze gang van zaken nader geformaliseerd en wel zodanig dat er geen vergunningen meer aan te pas komen maar dat gemeenten altijd en overal van verhuurders kunnen eisen “dat ze voldoen aan het WWS”, ook zonder dat daarvoor een concreet aanwijsbare aanleiding bestaat. Immers: de Wet en het Besluit BH hebben als doel om conformiteit aan het nieuwe WWS te bewerkstelligen, met onmiddellijke en dwingende werking.

- a) Hoe is het mogelijk dat de Minister dan nu, in het allerlaatste stadium van het wetgevingsproces, opeens voor het eerst stelt dat niet gemeenten uit eigen beweging maar altijd in opdracht en op initiatief van de huurder de verhuurder zullen aanspreken op hun plicht “om te voldoen aan het WWS” (die ook al uit de wet zelf voortvloeit)? Terwijl dit in werkelijkheid dus nu al – op grond van de reeds ingevoerde versie van de Wet Goed Verhuurderschap – in de praktijk helemaal niet zo is, aangezien gemeente nu juist op grond van die wet uit eigen beweging verhuurders in specifieke door henzelf aangewezen wijken van grote steden “aanpakken”?
- b) Als de Minister daadwerkelijk uitgaat van het initiatief van de huurder, wat zou dan de meerwaarde zijn van de invoering van de Wet BH terzake het toebedelen van vergaande bevoegdheden aan gemeenten? Het is toch juist de bedoeling van de Minister om het mogelijk te maken dat ook voor huurders die zelf te angstig of onwetend zijn te beschermen tegen te hoge huurprijzen en géén initiatief nemen? Anders kan men toch nu gewoon volstaan met huurcommissie- en gerechtelijke procedures (waarbij het initiatief ook al sowieso bij de huurder ligt)?
- c) De Minister stelt dat te verwachten valt dat de huurder alleen in geval van “misstanden” of “in geval van een zwakke (kennis-)positie” naar de gemeente zal stappen in plaats van naar de huurcommissie; hoe verklaart de Minister dit? Waarom zou een huurder eerder naar een gemeente stappen dan naar een huurcommissie? Hoe weet een huurder eigenlijk überhaupt nog in welke gevallen hij bij welke instantie hoort aan te kloppen?
- d) Als dit zo is waarom krijgen gemeenten dan toch zeer vergaande bevoegdheden inclusief het opleggen van exorbitant hoge boetes voor “recidivisten”? Dit was toch juist bedoeld voor huurder die hun huur eigenlijk niet kunnen betalen maar daar niks over durven te zeggen (dus ook niet bij gemeenten)?
- e) De Minister zegt “niet te herkennen dat de bevoegdheden van gemeenten die van huurders uit hoofde van artikel 7:254 BW ver zou overtreffen”; hoe verklaart hij dan dat een gemeente, (i) zonder de woning in kwestie te hoeven betreden of van binnen te kennen, (ii) zonder een “voorstel” te doen aan verhuurders in de zin van artikel 7:254 BW en (iii) zonder een puntentelling te hoeven verrichten op grond van het (nieuwe) WWS, en (iv) zonder verder enige vorm van onderbouwing en alleen maar met behulp van (de aankondiging van) het opleggen van boetes in de vorm van een bestuursrechtelijk besluit of voornemen daartoe, bestuursdwang hoeft toe te passen? Hoe is dit te vergelijken met een beroep van een huurder op artikel 7:254 BW, die daarvoor met behulp van tenminste een jurist of juridisch loket alsook met een door hemzelf verrichte puntentelling (ex artikel 7:252 BW) een onderbouwd voorstel moet doen en bij niet aanvaarding naar de Huurcommissie of Kantonrechter zal moeten?

- f) *In dit verband wordt ook gewezen op de stelling van de Minister dat “de huurder zeker niet wordt ontslagen van zijn eigen verantwoordelijkheid” in geval van een beroep op artikel 7:254 BW, want “hij zal een eigen rapportage moeten inbrengen, zijn voorstel moeten onderbouwen en/ of de puntentelling moeten ontcrachten etcetera”. Ziet de Minister niet in dat een huurder nooit meer langs de (voor de meeste niet-juristen nogal ingewikkelde en onbekende) weg van dit wetsartikel tot een verlaging zal proberen te komen als hij volledig kosteloos de kastanjes door de gemeente uit het vuur kan laten halen, welke gemeente niets hoeft te onderbouwen én geen puntentelling zal hoeven verrichten en dus ook geen inbreuk zal hoeven te worden gemaakt op het huurgenot van huurder?*

Vraag 10

De Wet BH getuigt van gebrek aan inzicht/ kennis ter zake de wettelijke bevoegdheden van appartementsrechtenaren.

De Minister is er in de eerste vragenronde op gewezen dat individuele appartementsrechtenaren niet de juridische bevoegdheid hebben tot verduurzaming en/of renovatie en dat dit een belemmering vormt om daartoe over te gaan, direct dan wel binnen 1 jaar na invoering van de Wet BH. Op pagina 15, 16 en 30 van de Nota nav Nader Verslag wordt gesteld dat appartementsrechtenaren al jaren op de hoogte zijn of hadden moeten zijn geweest van landelijke gesubsidieerde verduurzamingsdoelstellingen en dat zij al lang hadden kunnen en moeten verduurzamen en dat de Wet BH daarom niet behoeft te voorzien in overgangsrecht.

De Minister heeft de vraagstelling niet goed begrepen. Volgens boek 5 van ons Burgerlijk Wetboek worden de juridische verhouding tussen appartementsrechtenaren in een gesplitst complex bepaald door (i) de akte van splitsing, (ii) het daarop toepasselijke splitsingsreglement en (iii) de splitsingstekening. In standaarddocumentatie die notarissen hiervoor gebruiken en die is geregistreerd in de Openbare Registers en daarmee toegankelijk voor het publiek, worden en zijn daken, gevels, trappenhuisen, funderingen, kozijnen etc, aangemerkt als “gemeenschappelijke delen van het pand”. Een appartementsrechtenaar heeft niet meer of minder in eigendom dan “de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van bepaalde gedeelten van het gebouw die blijkens hun inrichting bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt” (artikel 5:106 lid 4 BW). Dit soort kadastrale documentatie is dan ook dusdanig ingericht dat appartementsrechtenaren uitsluitend gezamenlijk over de gemeenschappelijke delen van het pand kunnen beschikken en beslissen met als gevolg dat individuele appartementsrechtenaren daartoe dus géén bevoegdheid hebben.

Het spreekt voor zich dat dus met meerderheid van stemmen moet worden beslist over het aanbrengen van bijvoorbeeld zonnepanelen (onroerende aanhorigheden die door natrekking onderdeel worden van het pand met alle – juridische – gevolgen van dien). Bij vergaande constructieve wijzigingen aan het pand of het complex, moet zelfs unaniem vóór worden gestemd en dient de splitsingsakte (met een nogal ingewikkelde langdurige procedure) notarieel worden gewijzigd. Daar moet ook geld voor zijn in het reservefonds en als dat er niet is moet er een besluit worden genomen over het aangaan van leningen. Hoe groter het complex, des te meer appartementsrechtenaren en des te moeilijker en trager een besluit tot grootscheepse renovatie en/ of verduurzaming zal worden genomen en des onwaarschijnlijker dat deze in de nabije toekomst voortvarend en daadwerkelijk zal worden uitgevoerd. Ook geldt bij een groter complex dat de samenstelling van de bewoners qua eigenaar-bewoners versus huurders diverser zal zijn, hetgeen ook van directe invloed is op besluitvormingsprocessen.

- a) *De vraag aan de Minister was en blijft: op welke wijze heeft de Wet BH hier rekening mee gehouden? Dit geldt te meer in het licht van het feit dat volgens hem de betaalbare huur moet worden gecreëerd met betrekking tot laag- en middensegment woningen en dat nu juist dit soort woningen 9 van de 10 keer appartementen betreffen. Ziet de Minister niet in dat het feit van algemene bekendheid is dat besluitvormingsprocessen binnen VVE er buitengewoon traag aan toe gaan en dat individuele beleggers daarop helemaal geen invloed kunnen uitoefenen?*
- b) *Hoe verhoudt het antwoord op deze vraag zich tot het feit dat de Minister met betrekking tot een heel ander punt op pagina 47 van de Nota nav Nader Verslag refereert aan een brief van 5 september 2023 (TK 30 196, nr. 817) met daarin een VVE-versnellingsagenda die in voorbereiding is alsmede een Wet die in 2026 zal worden ingevoerd waarmee voor alle VVE's in Nederland een meerderheid van 50 + 1 gaat gelden voor het nemen van een besluit over verduurzamingsmaatregelen? Dan begrijpt de Minister dus kennelijk wél heel goed dat besluitvormingsprocessen binnen VVE's momenteel in juridische zin in Nederland dusdanig zijn ingericht, dat deze in de weg staan aan voortvarende investeringen en verduurzaming? En dan weet de Minister toch ook dat een wet waarmee dat moet worden gewijzigd nog lang niet zal zijn ingevoerd? Dan dient toch de Wet BH in ieder geval voor zowel laag- als middensegment) in een overgangstermijn die tenminste aansluit bij de termijn die voorzien wordt voor het invoeren van deze nieuwe VVE-wet?*
- c) *Los van de vraag hoe een dergelijke wet goederenrechtelijke en/ of zakenrechtelijke werking zou moeten gaan krijgen in de toekomst (hetgeen met de inrichting van ons huidige BW simpelweg onmogelijk is), is het in confesso dat een dergelijke wet thans nog (lang) niet bestaat en dat men is aangewezen op wat momenteel bepaald is in splitsingsreglementen ten aanzien van besluitvorming en men bovendien is aangewezen op goedgevulde reservefondsen, die lang niet altijd voorhanden zijn. Hoe kan het dat de Minister dan toch van mening is dat VVE's in Nederland die het vooralsnog moeten doen met de bestaande wetgeving en splitsingsdocumentatie dan al wel in de aanloop naar het eventueel aannemen van de Wet BH, al lang collectief hadden moeten en kunnen verduurzamen?*

Vraag 11

Geen rechtvaardiging voor exorbitante boetes

Uit de Nota nav Nader Verslag blijkt dat er geen enkele gedocumenteerde en/ geregistreerde ervaringen bestaan die gemeenten hebben met handhaving en boeteoplegging sinds de invoering van de Wet Goed Verhuurderschap.

- a) *Loopt de Minister dan niet veel te hard van stapel met het opnemen van de mogelijkheid tot het opleggen van exorbitant hoge boetes bij overtreding, hetgeen te meer klemmt vanwege het feit dat voor het laagsegment geen overgangsrecht bestaat en er wel echt éérs een kwalitatief correct puntentellingsrapport moet liggen voordat men (gemeenten) kunnen vaststellen of er wel sprake is van schending van de Wet BH? Welke rechtvaardiging is hier dan voor?*
- b) *Nu de Minister zelf ervan uit gaat dat het initiatief voor het aanpassen van de huurprijs altijd bij de huurder zelf zal liggen na de invoering van de Wet BH, en de huurder alsdan naast een gang naar de Kantonrechter en de huurcommissie ook nog een beroep kan*

doen op zijn/ haar gemeente om tot een gewenste huurverlaging te komen, is dan het hanteren van dermate extreme sanctionering (zonder dat daaraan statistieken met ervaringen uit het verleden kunnen worden verbonden) niet buitenproportioneel, sterker nog: helemaal niet nodig?

- c) *Indien dit wel nodig mocht zijn volgens de Minister; hoe denkt hij dat een verhuurder (of deze nu een grote zakelijke partij is of een individuele huurder) dit soort boetes kan betalen?*
- d) *Hoe wordt het antwoord op deze vraag geplaatst in het licht van het feit dat hypotheekhouders verhuurders van woningen nu al aanschrijven met aankondiging van maatregelen in geval van verzuim zijdens verhuurders ná invoering van de Wet BH enkel en alleen vanwege door banken voorziene betalingsproblematiek als gevolg van die wet (nog zonder boeteoplegging uit hoofde van die wet)?*

Vraag 12

Het creëren van meer woonmeters kan ten onrechte niet gelijk worden gesteld aan het creëren van nieuwe huurwoningen in het laag- en middensegment zoals de Wet BH voorstaat.

Op pagina 19 en 46 van de Nota nav Nader Verslag stelt de Minister dat het “opsplitsen van woningen (woonvormen) niet onder de opslag valt met als reden dat er niet meer vierkante woonmeters worden gerealiseerd.

- a) *Hoe legt de Minister dit uit in het licht van de grote woningschaarste die er al is en die alleen maar toeneemt?*
- b) *Immers, een van de doelstellingen van de Wet BH is toch het creëren van meer woonruimte in het laag en middensegment met een “betaalbare” huur?*
- c) *Zijn nu niet juist kleinere woningen altijd per definitie “betaalbaarder” dan grote woningen? Ook zonder invoering van de Wet BH?*
- d) *Dan vindt het creëren van meer “betaalbare” woningen toch bij uitstek plaats door zelfstandige woningen die relatief groot zijn op te splitsen in meerdere woningen? En er is toch juist bij jonge mensen/ eenpersoonshuishouders en kleine gezinnen enorme behoefte aan (kleinere en dus betaalbaardere) woningen?*
- e) *Dat door splitsing gecreëerde woningen juist relatief klein zijn draagt toch ook op grond van het nieuwe WWS juist bij aan de betaalbaarheid daarvan?*
- f) *De Minister geeft tegelijkertijd aan splitsen (toch) wel te willen “bevorderen”. Kan de Minister dan toelichten hoe dat dan wél zal gebeuren?*

Vraag 13

Er wordt miskent dat met de Wet BH in het huurrecht een unieke situatie gaat ontstaan dat overheden de bevoegdheid krijgen om in te grijpen in civielrechtelijke (huur-)relaties.

Op pagina 25 van de Nota nav Nader Verslag stelt de Minister dat het “heel gebruikelijk is dat de overheid bestuursrechtelijke boetes oplegt tegen overtredingen die een civielrechtelijke aard hebben”. Zo noemt de Minister als voorbeeld dat er boetes kunnen worden opgelegd aan een

horecagelegenheid als alcohol wordt geschonken aan minderjarigen. Deze vergelijking gaat echter volledig mank. Een horecagelegenheid heeft van de gemeente (als het goed is) een vergunning waarin precies staat wat hij wel en niet mag doen en waarin ook precies staat welke sanctienering zal worden opgelegd als zij de fout in gaat, waaronder de situatie dat aan minderjarigen wordt geschonken. Die vergunning vormt dus de juridische grondslag voor sanctienering. Het is dus niet zo dat er na oplegging van die boete, iets verandert in de relatie tussen de horecaondernemer en de minderjarige, te weten het feit dat dat de betreffende minderjarige eenmalig – of misschien zelfs vaker - alcohol heeft kunnen kopen in die horecagelegenheid. Die minderjarige krijgt dan geen korting op de reeds gekochte en betaalde consumptie. Daar komt nog eens bij dat de gemeente zélf zal moeten aantonen en bewijzen dát de horecaondernemer daadwerkelijk aan een minderjarige alcohol heeft verkocht door dus zelf de identiteit van die minderjarige vast te stellen c.q. de horeca ondernemer op heterdaad te betrappen.

Dit is dus een wezenlijk andere situatie dan die gaat bestaan na invoering van de Wet BH. Immers: de overheid maakt op grond van die wet (als derde partij) – veelal zonder dat er een bestuursrechtelijke vergunning is geëist van c.q. verleend aan de verhuurder¹⁶ - inbreuk op de essentialia van civielrechtelijke duurovereenkomsten tussen twee contractspartijen die al tijdens geleden is aangegaan. Dit terwijl partijen tot en met heden gewoon voldoen aan de thans geldende wet- en regelgeving (ook in de gevallen dat de huurder niet binnen de eerste 6 maanden de aanvangshuurprijs heeft laten toetsen!). Sterker nog: die inbreuk door de overheid als derde partij bij een duurovereenkomst tussen twee partijen bestaat er uit dat de verhuurder op straffe van een boete opgedragen wordt om contractbreuk te plegen in een volkomen rechtsgeldige en legale huurrelatie die veelal al jaren zo niet tientallen jaren bestaat. Niet alleen schendt de onmiddellijke werking van een geheel nieuwe wet voor lopende overeenkomsten dus het legaliteitsbeginsel, tevens heeft die werking een direct effect voor beide contractspartijen en dan ook nog eens ter zake één van de meest essentiële onderdelen daarvan te weten: de betalingsverplichting.

Dat de wetgever deze bevoegdheid voor gemeenten creëert en dit zelfs al min of meer heeft gedaan bij de invoering van de Wet Goed Verhuurderschap is zeer uitzonderlijk in de geschiedenis van ons rechtssysteem en ongekend in het civiele huurrecht zoals vastgelegd in ons Burgerlijk Wetboek. Dit terwijl het belang dat daarmee gediend zou zijn ten ene male ontbreekt.

- 1) Ziet de Minister niet dat in dit geval in de verste verte niet eens een begin is of wordt gemaakt met een cijfermatige concrete onderbouwing van de stelling dat huur momenteel niet “betaalbaar” is (in weerwil van de zeer stellige advisering van de Raad van State d.d. 15 november jl.), laat staan van de inschatting dat dit straks na invoering van de Wet BH wel zo zal zijn?*
- 2) Sterker nog: ziet de Minister ook in dat de manier waarop contractspartijen geacht worden uitvoering te geven aan de Wet BH is volstrekt onduidelijk is? Moet de verhuurder nu wachten op initiatief van een huurder of niet? Moet een huurder nu naar de verhuurder zelf, naar de Huurcommissie, de Kantonrechter of de gemeente als hij denkt dat hij huurverlaging kan krijgen (ook als hij de huur prima kan betalen)? Hoe kan een verhuurder*

¹⁶ Alhoewel op grond van de Wet Goed Verhuurderschap nu wel in sommige gemeenten een algemene verhuurvergunning wordt geëist voor reeds (lang) bestaande huurovereenkomsten; maar in die vergunningen staat niet opgenomen hoeveel punten de woning heeft en wanneer concreet sprake is van overtreding en ook niet wat de consequenties zijn (hiervoor moet men bij de Wet BH zélf zijn).

nu eigenlijk echt op de meest logische en correcte wijze zelf uitvoering geven aan de Wet BH? En moet dat ook als de huurder dat helemaal niet wil en/ of hier niet aan meewerkt?

- 3) Aangezien er volgens de Minister nog gewerkt wordt aan een communicatiecampagne om de nieuwe regels zo breed mogelijk onder de aandacht te brengen, alsook een Handreiking en een modelverordening die gemeenten kunnen gebruiken bij de implementatie van de Wet, staat het dan ook volgens de Minister zelf dus niet vast dat de Wet BH na invoering in ieder geval niet bepaald voor zich spreekt en dat alle partijen die daarvan onderwerp zijn (huurders, verhuurders en gemeenten) echt nog wel een behoorlijke periode nodig zullen hebben om de gevolgen en de werking daarvan überhaupt in kaart te krijgen? En dat een en ander ook nog door en als gevolg van “monitoring” door het ministerie, in beweging kan blijven?*
- 4) Erkent de Minister niet dat – als het echt zo zou zijn dat veel huurders nu de huur niet zouden kunnen opbrengen en als de huur dus echt “onbetaalbaar” zou zijn (hetgeen nergens uit blijkt), dat een wet op dit punt niet dusdanig complex zou moeten zijn dat er eerste allerlei handreikingen en modelverordeningen nodig zijn om deze wet te doorgronden/ na te kunnen leven, maar dat deze dan ook direct na invoering de “urgente” situatie van “onbetaalbaarheid”¹⁷ zou moeten opheffen?*
- 5) Is de Minister niet van mening dat het ambtelijk apparaat na invoering van de Wet BH nog meer zal worden belast en dat, nog los van het feit dat deze wet zeer complex is en veel open einden heeft, sowieso al disproportioneel veel meer mankracht in de ambtenarij zal gaan vergen dan dat thans al het geval is in en op de huurmarkt? Waarom is het nodig dat gemeenten nu ook nog worden ingezet, naast huurcommissies en Kantonrechters alsmede talloze particuliere en semi-publieke organisatie zoals landelijke en lokale huurloketten, verenigingen (VEH, Woonbond etc), en huurrechtadvocaten die zich al sinds jaar en dag bezig houden met huurrecht, straks ook gemeenten (zeer waarschijnlijk voornamelijk nog gemeenten) hun middelen en “resources” moeten wijden aan het faciliteren van huurders (en verhuurders) bij de uitvoering van de Wet BH.*
- 6) Hoe gaat de Minister (beleids-)coördinatie toepassen tussen de verschillende overheidsniveaus (nationaal, regionaal, lokaal) om te zorgen dat de regelgeving na implementatie daarvan, effectief en consistent wordt toegepast?*
- 7) Zijn er plannen voor samenwerking met verhuurdersorganisaties om gezamenlijk beleid te ontwikkelen dat zowel de belangen van huurders als verhuurders beschermt?*
- 8) De realisatie van middenhuurwoningen zal worden “gemonitord”. Hoe ziet deze monitoring eruit en welke parameters worden gehanteerd om de effectiviteit van de nieuwe wetgeving te evalueren?*
- 9) Wat doet de regering om de administratieve lasten voor particuliere en institutionele verhuurders te minimaliseren in het kader van de nieuwe regelgeving te meer gezien de extreme administratieve lasten en de complexiteit daarvan die voortvloeien uit het Box 3 arrest van de Hoge Raad van 6 juni jl.?*

¹⁷ Die dus niet onderbouwd is aangetoond.

Vraag 14

Uitponding is ten onrechte een wenselijk neveneffect van de invoering van de Wet BH

De Minister erkent op diverse punten in de Nota nav Nader verslag (zie bijvoorbeeld p.27 en 28 dat de Wet BH ook al zonder dat deze is ingevoerd al enige tijd leidt tot uitponding van (middenhuur)woningen. De Minister vindt dat “acceptabel, gegeven het feit dat er voldoende aanbod blijft om te voldoen aan de vraag naar nieuwbouwwoningen (...) en des te meer acceptabel als deze uitpondwoningen terecht komen bij koopstarters”.

Bij deze redenering wordt over het hoofd gezien dat het de bedoeling is van de Wet BH om méér “betaalbare” middensegment huurwoningen te creëren. Dat gebeurt dus juist niet. De omstandigheid dat de woningen die worden uitgepond in de beleving van de Minister terecht zouden komen bij een hem welgevallige categorie van kopers/ koopstarters, doet daar niet aan af en maakt dit niet anders. Het staat vast dat de Minister onderkent dat de Wet BH dus een tegenovergesteld effect sorteert dan het beoogde doel ervan, zelfs al vóórdat deze is ingevoerd. De situatie is dus nu al dat huurders in “betaalbaarheid” in ieder geval “niet kunnen wonen”.

Verwezen wordt naar het onderzoek van ING Research “Uitbreiding huurregulering en eisen betaalbaarheid nieuwbouw verergeren woningtekort”¹⁸. Hierin wordt geconcludeerd “dat mensen met een middeninkomen die nu moeilijk een woning vinden, het beste geholpen zijn als het woningtekort afneemt en dat een acceptabel rendement voor beleggers helpt te voorkomen dat het tekort aan woningen toeneemt, maar dat de invoering van de huurregulering voor de middenhuursegment juist leidt tot een vergroting van het woningtekort in het middenhuursegment”.

- a) *Ziet de Minister in dat als nu al duidelijk is – onder meer door het ING rapport en vele andere rapportages en statistieken - dat de Wet BH een tegengesteld effect sorteert nog vóór de invoering daarvan en juist leidt tot afname van middenhuurwoningen, het buitengewoon onverantwoord is om dan toch deze wet in te voeren in de wetenschap dat het tegenovergestelde gebeurt en gaat gebeuren van hetgeen met die wet nu juist wordt beoogd?*
- b) *Hoe kan de Minister – zonder verwijzing naar cijfermatige en wetenschappelijk onderbouwde onderzoeksuitkomsten - vol blijven houden dat de wet BH doelmatig zou zijn voor het vergroten van het aanbod in het middenhuursegment en dat daarmee het tekort aan bestaande woningen niet toeneemt, terwijl uit bovengenoemd onderzoek van ING research juist het tegendeel blijkt?*
- c) *Ziet de Minister ook in dat de wet BH ook nog eens ondoelmatig is omdat zij leidt tot een afname van het sociale segment (oftewel laagsegment)? Zo zal in het kader van de directe werking van het nieuwe WWS ook voor thans bestaande huurcontracten disproportionele terugloop van het aantal WWS punten plaatsvinden voor woningen in het huidige sociale segment die volgens het huidige WWS terecht geliberaliseerd zijn (maar een EFG label hebben). Ziet Minister niet dat juist voor dit type woningen, die moeten worden verduurzaamd, dat niet alleen de verhuurbaarheid van die woningen an sich onder druk komt te staan, maar dat verduurzaming daarvan per definitie onbereikbaar wordt en*

¹⁸ <https://www.ing.nl/zakelijk/sector/public/direct-verlagen-van-hoge-huren-lost-het-woningtekort-niet-op>

blijft? Daarbij mede in acht nemende het feit nu juist de overgrote meerderheid van laagsegment- en middensegment woningen appartementsrechten betreffen?

- d) Ziet de Minister overigens niet in dat het een illusie is dat hij – zonder onderbouwing of cijfers - meent dat “koopstarters” zich op de koopwoningenmarkt begeven als gevolg van het uitpenden, aangezien die helemaal niet de financiële middelen daarvoor hebben, laat staan dat zij na aankoop überhaupt nog staat zijn om verduurzaming te bekostigen?*
- e) Is het niet verstandig om gebruik te maken van het feit dat de langdurige behandeling van dit wetsvoorstel nu alvast in de praktijk inzichtelijk maakt dat deze wet nu juist niet het beoogde effect sorteert in plaats van eerst de wet in te voeren en dat te gaan “monitoren” en door middel van AmvB’s bij te sturen¹⁹? Immers, beter ten halve gekeerd dan ten hele gedwaald?*

Vraag 15

Waarom wordt scheefwonen niet aangepakt?

Het is feit van algemene bekendheid, ook vastgesteld door de Raad van State in het advies van 15 november 2023, dat de sociale woningsector gebukt gaat onder lange wachtlijsten en scheefwonen.

De leden van de BBB fractie constateren dat de Minister op pagina 37 en 45 van de Nota nav Nader Verslag geen antwoord geeft op de vraag waarom de Wet BH niet voorziet in de aanpak van scheefwonen. De stelling is namelijk dat de beste manier om scheefwonen aan te pakken is te zorgen voor “een betaalbaar alternatief”. Daarmee wordt andermaal een drogredenering gebezigd. Immers het punt is nu juist dat bedoelde scheefwoners natuurlijk in een laagsegmentwoning zitten terwijl ze in een middenhuurwoning, hoogsegmentwoning of koopwoning thuishoren op grond van de regels die de overheid hanteert bij het toekennen van laagsegment woningen op basis van een inkomenstoets. Het moge duidelijk zijn dat deze scheefwoners dus juist blijven zitten omdat ze ten onrechte de laagst mogelijk huur betalen en veelal op prachtige plekken in de binnenstad zitten alwaar zij nooit een koopwoning zullen kunnen bemachtigen omdat die er simpelweg niet op dat soort plekken zijn. Voor dit soort woningen zal natuurlijk nooit een “betaalbaar alternatief” bestaan, er van uitgaande dat de Minister bedoelt de scheefwoner alleen hoeft te verhuizen naar een nóg goedkopere woning (?).

Scheefwoners zijn natuurlijk niet bezig met wat voor hen “betaalbaar” is. Zij weten zelf als geen ander dat zij veel meer kunnen betalen dan ze thans doen en dat voor hen “betaalbaar” misschien wel het dubbele is van de huur die ze nu betalen. Ze hebben immers momenteel een inkomen die de overheidstoets voor het opnieuw aangaan van een huurovereenkomst voor een laagsegment woning, nooit zal doorstaan en zullen bij vertrek uit hun huidige woning altijd meer moeten gaan betalen, en dan ook nog wellicht voor een minder luxe woning op een minder leuke plek. Natuurlijk zullen zij óók niet verhuizen als er voor hen “betaalbare” alternatieven zouden zijn. Die “alternatieven” zullen immers per definitie niet nog betaalbaarder (lees: goedkoper) zijn dan waar ze nu zitten.

- a) Kort en goed: kan de Minister uitleggen waarom hij onmiddellijke dwingende werking van de Wet BH volstrekt toelaatbaar acht ten opzichte van verhuurders (die dus door gemeenten gedwongen zullen worden hun contract open te breken en de huur (bij*

¹⁹ Zie pagina 94 Nota nav Nader Verslag

voorkeur) naar beneden aan te passen) en niet ten opzichte van huurders die nog steeds laagsegment woning bezet houden terwijl ze daar volgen de werking van het huidige WWS maar zeker ook volgens de werking van het nieuwe WWS, helemaal niet thuis horen?

- b) *Waarom gaat de Minister zo extreem ver met het creëren van een “unfair balance” door wél een Wet Goed Verhuurderschap in te voeren (waarin feitelijk staat dat Verhuurders de reeds bestaande wetten dienen na te leven en de gemeente als derde partij aan huurcontracten wordt toegevoegd) maar geen Wet Goed Huurderschap, terwijl toch ook echt voor huurders de plicht geldt om als goed huisvader voor het gehuurde te zorgen ex artikel 7:213 BW, alsook op zijn beurt zijn (betalings-)verplichtingen na te komen?*

Vraag 16

Waaruit blijkt dat huur momenteel niet “betaalbaar” zou zijn?

Welke belangen rechtvaardigen nu inbreuk op basisbeginselen in ons rechtssysteem? (i) Huur is niet betaalbaar/(ii) er moeten meer “betaalbare huurwoningen komen “ en (iii) er moet verduurzaamd worden.

Ad (i) De Minister herhaalt keer op keer dat huurders in Nederland hun huur niet meer kunnen betalen. Dit standpunt wordt dermate stellig ingenomen dat daarmee wat de Minister betreft per definitie gerechtvaardigd wordt dat het legaliteitsbeginsel, het gelijkheidsbeginsel, contractsvrijheid en het eigendomsrecht zonder meer mogen en moeten worden geschonden door de invoering van de Wet BH.

Uit een rapport van Divosa²⁰ blijkt echter helemaal niet dat schuldproblemen (waarvan huurachterstanden uiteraard deel zouden moeten uitmaken) in 2023 groot waren of in hoge mate zijn toegenomen. Uit een andere rapportage van Divosa blijkt bovendien dat wel in 2023 meer vroeg signaleringen ingevolge de Wet Schuldhulpverlening hebben plaatsgevonden in verband met energiekosten (niet met huur)²¹. Dat spreekt voor zich gezien de energiecrisis na de Russische inval in Oekraïne. Ook in de “corporatiemonitor” van Aedes blijkt uit niets dat huurders de afgelopen jaren meer op oplopende betalingsproblemen zouden hebben, of dat deze zouden zijn toegenomen²².

- a) *Uit welke cijfers blijkt dan dat huurders hun huur niet meer kunnen betalen en dus dat huur (al tijden?) niet meer betaalbaar is voor huurders? Wat is nu in concreto de aanleiding voor de Minister een Wet aan te nemen die qua titel insinueert dat huren in Nederland (sinds kort?) “onbetaalbaar” zouden zijn (geworden)?*
- b) *In 2021 is mede naar aanleiding van de coronacrisis, de Wet Schuldhulpverlening verruimd op zo’n manier dat verhuurders in geval van wanbetaling niet meer ontvankelijk zijn bij de Kantonrechter voor een ontbindings-/ ontruimings- en/ of betalingsvordering zonder eerst een procedure te doorlopen waarbij de gemeente wordt ingeschakeld om de wanbetalende huurder te ondersteunen in zijn schuldpositie. Als gevolg daarvan moeten er toch statistieken zijn die laten zien of en zo ja in welke mate huurders dan sindsdien de*

²⁰ <https://www.divosa.nl/publicaties/divosa-monitor-vroegsignalering-schulden-jaarrapportage-2023/divosa-monitor/gemeenten>

²¹ <https://www.divosa.nl/publicaties/divosa-monitor-vroegsignalering-schulden-jaarrapportage-2023/divosa-monitor/2023-meer>

²² <https://aedes.nl/media/document/corporatiemonitor-huurachterstand-en-huisuitzettingen-2023#:~:text=Het%20totale%20bedrag%20aan%20huurachterstanden%20bij%20corporaties%20bedroeg%20in%202020,1%25%20van%20de%20totale%20huurinkomsten.>

afgelopen jaren daadwerkelijk huurachterstanden hadden of hebben? En kan aan de hand daarvan toch ook in kaart worden gebracht wat de effectiviteit in de praktijk tot nu toe is van inmenging van de gemeenten in de financiën van huurders? En ook hoe zich dit verhoudt tot andere middelen die huurders ten dienste staan om overheidsbijstand (huurtoeslag etcetera) in te winnen?

- c) *De Minister beroept zich op cijfers van 2022-2023 met de stelling dat er betalingsproblemen waren bij huurders²³. Echter deze cijfers geven een volstrekt onjuist beeld van de werkelijke betaalbaarheid van de kale huur. Als gevolg van de energiecrisis hebben huurders immers massaal een run gedaan op energietoeslag als gevolg van de energiecrisis na de inval van Rusland in Oekraïne²⁴. Energiekosten maken uitdrukkelijk geen onderdeel uit van de kale huur en spelen hooguit een rol in een huurrelatie door en/of via servicekosten. Enige onderbouwing van de stelling van de Minister dat “veel huurder de huur niet meer kunnen betalen” ontbreekt. Kan de Minister deze onderbouwing alsnog aanleveren zodat concreet kan worden beoordeeld waaruit blijkt huur onbetaalbaar zou zijn en ook hoe een gemiddelde maandelijkse huurkorting van EUR 145 in het laagsegment daadwerkelijk concreet soelaas zou bieden voor deze onbetaalbaarheid?*

Ad (ii) Meer woningen komen er alleen door bouwen ervan. De Wet BH heeft nu juist tot gevolg dat bestaande huurwoningen verdwijnen. Immers, het aantal verkopen van goedkopere huurwoningen op de kopers-bewonersmarkt is juist gestegen met meer dan 10.000 (dat geeft het Ministerie overigens zelf ook toe. Daarnaast verschijnen er steeds meer partijen op de markt die als gelegenheden- beleggers huurwoningen opkopen in verhuurde staat (met een fikse korting op aankooprijks prijs juist vanwege die verhuurde staat) om deze vervolgens zo snel mogelijk individueel uit te ponden met winst. Verwezen wordt naar ‘Britse belegger sluist uitpondwinst Nederlandse woningen weg naar Bermuda’²⁵ De Minister stelt dan ook ten onrechte dat het feit dat het aantal transacties tussen beleggers “niet afneemt”. In werkelijkheid begeven beleggers zich ondertussen vrijwel uitsluitend nog op de Nederlandse huurmarkt - in anticipatie op de invoering van de Wet BH – om te speculeren op basis van de negatieve effecten van de Wet BH. Die negatieve effecten bestaan er uit dat de huidige eigenaren van woningen die in het laag- en middensegment zullen vallen na de invoering van de Wet BH, nu al – en helemaal na invoering van de Wet BH - zo snel mogelijk van deze woningen (in verhuurde staat) af willen om te redden wat er nog te redden valt en faillissement af te wenden. De beleggers die zich dus thans op de verhuurmarkt begeven, staat dus geen lange-termijn doel voor ogen om verhuurder te blijven, laat staan panden te verduurzamen, maar uitsluitend om zo snel mogelijk de woningen met winst kwijt te raken op de verkoopmarkt.

In dit verband wordt verwezen naar het “Kadaster rapport woningtransacties over 2023”²⁶. Hieruit blijkt dat in het vierde kwartaal van 2023 het door particuliere beleggers verkochte aantal middenhuurwoningen is toegenomen met meer dan 10.000. Voorts hebben wetenschappers

²³ WoON 2021 ABF (in opdracht van het ministerie)

²⁴ <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/koopkracht/energietoeslag-2023#:~:text=Energietoeslag%202023%20voor%20huishoudens&text=De%20energietoeslag%20voor%20huishoudens%20is,boven%20het%20sociaal%20minimum%20is.>

²⁵ https://www.vastgoedmarkt.nl/192559/britse-belegger-sluist-uitpondwinst-nederlandse-woningen-weg-naar-bermuda?utm_source=Selligent&utm_medium=email&utm_campaign=222_VGM_RN_20230105&utm_content=4304_VGM_RN_DIVR_202312&utm_term=228

²⁶ <https://www.kadaster.nl/-/woningmarkt-4e-kwartaal-2023-doorstromers-kochten-minder#:~:text=In%20het%204e%20kwartaal%20van,zijn%2C%20vergeleken%20bij%20vorig%20jaar.>

Marc Francke, Lianne Hans en Matthijs Korevaar er eerder in hun artikel "Beleggers verkopen nu meer huizen aan eigenaarbewoners dan ze opkopen"²⁷ in het wetenschappelijke tijdschrift *Economisch Statische Berichten* op gewezen dat er wel degelijk sprake is van een toename van het aantal verkopen door beleggers en dat daarmee de minister zich foutief baseert op het aantal aankopen en verkopen door beleggers.

- d) Kan de Minister op zijn beurt onderbouwen waarom hij ondanks al deze wetenschappelijk en door statistieken onderbouwde (openbare) informatie zelf toch blijft volhouden (zónder enige onderbouwing) dat de Wet BH tóch echt wel gaat bewerkstelligen dat er meer betaalbare middenhuurwoningen zullen worden gecreëerd op de huurmarkt (en niet de koopmarkt)?

Ad (iii) Het doel van de Wet dat huurwoningen worden verduurzaamd wordt per definitie niet behaald en het blijkt ook nergens uit dat dit doel wel zal worden behaald na invoering van de Wet BH. In tegendeel: uitgaande van uiteindelijke huurverlaging, alsook de effecten voor hypothecaire leningen en executiemaatregelen van banken, is de kans nihil dat verhuurders tijd, geld en andere middelen ter beschikking kunnen en zullen gaan stellen ten behoeve van verduurzaming. Nog daargelaten dat de meeste middenhuurwoningen appartementsrechten betreffen en de juridische bevoegdheid bij VVE's en niet bij individuele appartementsrechtenaren ligt.

- e) Kan de Minister toelichten hoe het feit dat hij erkent dat bestaande middenhuurwoningen massaal worden uitgepand zich verhoudt tot het stellige uitgangspunt dat die middenhuurwoningen tegelijkertijd wel degelijk zullen worden verduurzaamd in opdracht en op kosten van verhuurders?

Vraag 17

WOZ Cap

In de Nota nav Nader Verslag onderkent de Minister dat als de WOZcap tot gevolg heeft dat de woning "terugvalt" naar 186 punten, mogelijk iedere stimulans voor verhuurders om voor die woningen dan toch nog verduurzaming door te voeren komt te ontbreken. Echter, er wordt tevens gesteld dat bij een vergaande verduurzamingsslag toch nog kan worden bereikt dat de huur boven de 186 punten uitkomt. Zie ook amendement 52 Paternotte d.d. 24 april jl.²⁸.

Ziet de Minister in dat de kosten gemoeid met een vergaande verduurzamingsslag niet in verhouding zullen staan tot de huuropbrengsten en dat het zeer onwaarschijnlijk is dat er daadwerkelijk verduurzamingsmaatregelen zullen worden genomen voor dit soort woningen?

Vraag 18

Ontbreken overgangsrecht in wet BH leidt in sociale segment tot executieverkoop

Als gevolg van het ontbreken van een redelijke overgangstermijn in de sociale sector (na invoering Wet BH: laagsegmentwoningen), de directe dwingende werking van het WWS voor bestaande huurcontracten en de onmogelijkheid voor verhuurders om schadebeperking toe te passen, zal er een onmiddellijke daling van de LTV ratio plaatsvinden. Hypotheekhouders hebben de bevoegdheid om de lening overeenkomstig op zeggen en hun hypotheekrecht in te roepen dan wel om de lening bij een herfinancieringsronde simpelweg niet te verlengen, tenzij de belegger

²⁷ <https://esb.nu/beleggers-verkopen-nu-meer-huizen-aan-eigenaar-bewoners-dan-ze-opkopen/#:~:text=Conclusie,sprake%20was%20van%20een%20opkoopgolf>.

²⁸ <https://www.parlementairemonitor.nl/9353000/1/j9vwij5epmj1ey0/vmconx4a0oxh>

aanvullende waarborgen biedt voor die lening in de vorm van grote afbetalingen op die lening. Beleggers met woningen in het sociale segment wiens vermogen nu juist in de stenen zit, kan dit doorgaans niet voor elkaar krijgen. Daar komt bij dat het vermogen nu juist daalt door de invoering van de Wet BH (zie rapport Ortec Finance²⁹). Deze ontwikkeling is thans reeds gaande als gevolg van de inmiddels reeds jarenlang aangekondigde invoering van de Wet BH.

- a) Is de Minister ermee bekend dat hypotheekhouders nu al regelmatig met behulp van incassobureaus aankondigen dat zij maatregelen zullen nemen als gevolg van de daling van de LTV ratio door de (invoering van) de Wet BH?*
- b) Begrijpt de minister vervolgens dat deze hierboven beschreven situatie veelal plaatsvindt bij kleinere particuliere beleggers die actief zijn met de verhuur van 1 tot 3 huurwoningen in het sociale segment omdat daar geen sprake is van een redelijke overgangstermijn bij de invoering van de wet BH en directe werking zal plaatsvinden na invoering van de Wet BH?*
- c) Beseft de minister dat zijn uitlatingen op dit punt zoals ook verwoord in de Nota nav verslag aan de Tweede Kamer – dat het effect van de invoering van de wet BH op de houdbaarheid van financieringen (zoals de daling van de LTV ratio) wel zal meevallen en de meeste banken niet zullen overgaan tot beëindigen van de financiering hiermee haaks staan op de hierboven beschreven praktijk zoals deze momenteel plaatsvindt?*
- d) En beseft de minister dat hiermee andermaal duidelijk wordt dat de praktijkeffecten van wet BH dus veel ernstiger en negatiever zijn voor de huurwoningmarkt dan hij bij herhaling blijft stellen?*

Vraag 19

Schriftelijk overleggen van puntentellingen

Voor woningen die op grond van het nieuwe WWS vallen in het middensegment, gaat de verplichting tot het schriftelijk verstrekken van een nieuwe WWS puntentelling pas gelden bij de eerst volgende mutatie die plaatsvindt na de invoering van de Wet BH. Voor woningen die momenteel geliberaliseerd zijn maar op grond van het nieuwe WWS in het laagsegment zouden komen te vallen, geldt een jaar overgangsrecht.

- 1) Hoe kan een verhuurder nu, zonder dat hij een puntentelling laat uitvoeren (en dus ook zonder dat hij verplicht is om een schriftelijke puntentelling te laten verrichten) wél zeker weten (en aantonen) dat de verhuurde woning niet tot de laatste categorie behoort? Kan de Minister daarbij laten meewegen dat de meeste verhuurders niet uit hun hoofd precies weten hoe de woning er van binnen uitziet, vaak niet eens in de woning is geweest (want in verhuurde staat verworven) en het dus niet realistisch is dat hij vanaf zijn bureau met behulp van de Huurcommissiecheck invult zonder ter plaatse te komen? En dat dat dit geldt voor alle typen verhuurders (institutionele en particuliere beleggers en uiteraard ook woningcorporaties)?*

²⁹ <https://www.ortecfinance.com/nl-nl/insights/blog/impact-wetsvoorstel-betaalbare-huur-op-huren-van-woningcorporaties>

- 2) *Als een verhuurder niet het risico wil lopen dat er handhaving plaatsvindt door de gemeente of dat hij een huurcommissie- of gerechtelijke procedure moet gaan voeren, dan zal toch ook de verhuurder van een woning die thans geliberaliseerd is en misschien op grond van een puntentelling volgens het nieuwe WWS niet meer, óók een puntentelling moeten laten uitvoeren? Of ziet de Minister dit anders?*

- 3) *De Minister stelt herhaaldelijk in de Nota nav Nader Verslag³⁰ dat verhuurder ook nu al en/ of direct na invoering van de Wet BH gebruik kunnen maken van de Huurprijscheck van de Huurcommissie of op basis van de huidig gepubliceerde voorgenomenwet alvast zelf een puntentellingen kunnen doen. Heeft de Minister een idee van de mate van detail waarin een dergelijke puntentelling met behulp van de Huurprijscheck plaatsvindt? Veronderstelt de Minister daadwerkelijk dat iedere verhuurder, of dit nu een particuliere of institutionele belegger of een woningcorporatie is, van alle woningen die zij in haar portefeuille heeft c.q. op naam heeft staan, uit het hoofd de exacte gegevens weet, ook in gevallen waarin de verhuurder zelf nooit in die huurwoning is geweest en ook nooit hoeft zijn? Is de Minister niet van mening dat een serieuze en correcte puntentelling (waarvan toch moet worden aangenomen dat hij die met de invoering van de Wet BH voor ogen heeft) echt alleen kan plaatsvinden door middel van een bezoek aan/ inspectie in de woning zelf, waaraan een huurder (uiteraard) ook nog eens dient mee te werken?*

- 4) *Het systeem van de Wet BH veronderstelt dat gemeenten te allen tijde, ook zonder een puntentelling te (laten)verrichten en ook zonder ter plaatse zijn geweest wél genoeg informatie hebben om zeker te weten of de huurprijs in kwestie wel in lijn met het nieuw in te voeren WWS is. Verwezen wordt naar de **BIJLAGE**. Immers op basis van die informatie kan een gemeente (uit eigen beweging) tot handhaving in de vorm van het opleggen van zeer hoge boetes overgaan. Hoe komen de gemeenten dan aan deze informatie, zonder zelf een puntentelling te doen? Zou het niet buitengewoon zinvol en efficiënt zijn als alle gemeenten deze informatie direct na invoering van de Wet BH en in ieder geval niet later dan één jaar daarna, delen met alle verhuurders van woningen in het middensegment die (mogelijk) in het laagsegment gaan vallen alsook alle woningen die in het laagsegment zullen vallen?*

Vraag 20

De Wet BH passeert het beginsel “wie stelt moet bewijzen”

Met de invoering van de Wet Goed Verhuurderschap heeft de Minister vergaande algemene bevoegdheden aan de lokale overheden (gemeenten) toegekend met als gevolg dat gemeenten (i.e.) via het opleggen van een vergunningsplicht aan verhuurders, kunnen bepalen dat de kale huurprijs van een gereguleerde zelfstandige woonruimte “niet hoger mag zijn het (thans geldende) WWS-maximum dat voor de betreffende woning geldt”.

*Aan deze bevoegdheid wordt bijvoorbeeld in de wijk Carnisse in Rotterdam (**BIJLAGE**) uitvoering gegeven door aan verhuurders een vergunningsplicht op te leggen ter zake woningen die al sinds jaar en dag aan dezelfde huurders worden verhuurd (bestaande situatie) en die vergunning vervolgens de verlenen onder de voorwaarde dat “de hoogte van de huurprijzen uiterlijk op datum X zijn aangepast naar een hoogte die conform het WWS is”. De gemeente heeft in die gevallen dus zelf géén puntentelling verricht, is nooit in de betreffende woning geweest en verstrekt geen*

³⁰ Zie bijvoorbeeld p. 90

enkele onderbouwing van de stelling dat de betreffende huurprijzen niet conform het WWS zouden zijn. Het stadsdeel stelt in dit verband zonder verdere onderbouwing:

“Gelet op de door u overgelegde huurcontracten voldoen de door u gevraagde kale huurprijzen van een aantal van de adressen niet aan de maximale kale huurprijs volgens het WWS.”

Het betreft een blote stelling die niet wordt onderbouwd, maar kennelijk uitsluitend en alleen op basis van huurcontracten die de verhuurder zelf heeft verstrekt/ moeten verstrekken is gebaseerd. Bij deze praktijk wordt voorbij gegaan aan het uitgangspunt van “actori incumbit probatio”: de bewijslast van feiten en rechtshandelingen rust in principe op de partij die deze feiten of rechtshandelingen aanvoert (zie ook artikel 130 Wetboek van Rechtsvordering). Voor de goede orde en ter vermijding van ieder misverstand over de reikwijdte van de betekenis van het woord “bewijslast” (welk woord veelal onjuist wordt gebruikt): dit betreft de last (in de zin van opdracht) om bewijs te leveren. Wie stelt moet bewijzen. Dat betekent dus dat de gemeente (die stelt) deze ook moet onderbouwen/ bewijzen. Hetzelfde geldt in het strafrecht: als iemand een boete opgelegd krijgt voor te hard rijden, zal die boete oplegging moeten worden vergezeld door bewijs van de stelling dat daadwerkelijk te hard is gereden (en dus ook hoeveel te hard). Alleen in uitzonderlijke gevallen, wanneer de toepassing van dit principe kennelijk onredelijk zou zijn, kan de rechter evenwel de bewijslast omkeren.

- a) Welke reden en rechtvaardiging ziet de Minister voor het omkeren van de bewijslast door gemeenten toe te staan om verhuurders zonder onderbouwing/ bewijs te verplichten om zélf het standpunt van de gemeente te bewijzen dat ze (straks na invoering van de Wet BH) niet zouden voldoen aan het hervormde WWS bij (lang-)lopende huurcontracten? Of: is het zo dat gemeenten zelf over informatie beschikken over de huurwoning uit andere bron? Zo ja welke dan en waarom kan die bron dan niet worden gedeeld met de verhuurder(s)?
- b) Kan gevoeglijk worden aangenomen dat gemeenten op dezelfde wijze als dat thans al gebeurt via en door het invoeren van de vergunningsplicht in bepaalde wijken, vanaf nu ook zonder het opleggen van die vergunningsplicht verhuurders in algemene zin zonder puntentelling of onderbouwing, verhuurders uit eigen beweging zullen aanschrijven met de mededeling dat moet worden voldaan aan het WWS op straffe van een boete? Of gaat de Minister er van uit (zoals uit sommige passages in de Nota nav Nader verslag blijkt) dat een gemeenten hun nieuwe bevoegdheden uitsluitend zullen benutten als de huurder daarom vraagt en daartoe dus het initiatief neemt?

Vraag 21

Schending gelijkheidsbeginsel tussen segmenten qua overgangsrecht

De meest vergaande en acute gevolgen van de invoering van de Wet BH is het feit dat het nieuwe WWS dwingend wordt voor woningen die op basis van de puntentelling thans in het gereguleerde segment vallen (sociale huurwoningen), maar waarvoor een hogere huur wordt betaald dan het nieuwe WWS voorschrijft na invoering van de Wet BH. Geschat wordt dat het gaat om zo'n 300.000 – 500.000 woningen (dit is in de schriftelijke vragenronde ook aan de minister uitgevraagd).

De wet maakt hierbij onderscheidt tussen:

- Woningen waarbij de huur hoger ligt dan de maximumhuurprijs uit de WWS (879,66 euro), een zogenoemde geliberaliseerde woning. Het wetsvoorstel voorziet in deze gevallen een overgangstermijn van 1 jaar.

- *Woningen waarbij de huur hoger is dan volgens de WWS systematiek voorgeschreven, maar onder de maximumhuurprijs van 879,66 euro.*

Omdat particuliere verhuurders niet dezelfde mogelijkheden hebben als woningbouwcorporaties (renteloze leningen, korting op bouwgrond, snellere vergunningen e.d.), liggen de investeringskosten voor het realiseren van woningen hoger. Dit is de achterliggende reden dat particuliere verhuurders soms, ook bij sociale huurwoningen, meer huur ontvangen dan op basis van het nieuwe WWS is toegestaan, om het benodigde rendement te behalen voor de investering. Een andere reden is dat door indexatie door de jaren heen, de huurprijs cumulatief is gestegen, hetgeen het meest merkbaar is bij langlopende/ oude huurovereenkomsten, tot een prijs die straks na invoering van de Wet BH niet in lijn zal zijn met het alsdan geldende WWS. Uitsluitend hierdoor kunnen particuliere verhuurders woningen verhuren (veelal in binnensteden van de Randstad, op plekken waar woningcorporaties niet actief zijn) die straks niet meer rendabel zijn.

Na invoering van de Wet BH wordt voor een groot gedeelte van deze laagsegment-woningen, waarvoor een hogere huur wordt betaald dan straks is toegestaan op grond van het nieuwe WWS, maar die wel onder € 879,66 euro ligt, het rendement direct negatief. Met verkoop - indien überhaupt mogelijk in verhuurde staat - en/ of faillissement tot gevolg.

In het wetsvoorstel is dus alleen een overgangstermijn opgenomen voor woningen die een hogere huur vragen dan de onder de WWS gestelde maximumhuurprijs (879,66 euro). Deze krijgen een jaar uitstel om zoals de Minister aangeeft de huurovereenkomst te “ontbinden”³¹, de huurder “uit te kopen” of de woning te verkopen met huurder en al. Zoals reeds eerder en herhaaldelijk uiteengezet, is geen van deze “opties” ter beperking van schade, in de praktijk realistisch.

Concreet zorgt het aannemen van de Wet BH, zonder een (redelijke) overgangstermijn en oplossing voor bovenstaand probleem, voor een zeer snelle afname van de hoeveelheid betaalbare huurwoningen in het sociale segment en sowieso niet voor soortgelijke nieuwe woningen.

- a) Waarom heeft de Minister zo’n grote haast met de invoering van de Wet BH, terwijl het volstrekt helder is voor marktpartijen (huurders inclusief) dat deze desastreuze gevolgen zal hebben voor de toch al extreem schaarse in de huurwoningvoorraad (in alle segmenten) in Nederland?*
- b) Is de Minister oprecht van mening dat een gemiddelde huurkorting van EUR 145 per maand voor huurders in het laagsegment (zoals thans wordt ingeschat) daadwerkelijk van toegevoegde waarde zal zijn voor (alle) huurders en wel dusdanig dat hij bereid is om de desastreuze gevolgen van de huurwoningvoorraad voor lief te nemen?*
- c) Waarom kan aanpassing van het WWS(O) niet plaatsvinden in lijn met de aangenomen motie Madlener, maar dan gericht op woningen onder de 146 punten, welke motie “de regering verzoekt om WWS te monitoren en indien nodig zodanig aan te passen dat regionale verschillen in woningwaarde en huurprijzen voldoende waarborg bieden*

³¹ Onjuiste rechtsfiguur: bedoeld wordt hooguit opzegging maar dat zal nooit binnen 1 jaar tot een einde van de huurovereenkomst leiden (en ook daarna waarschijnlijk nooit) gezien het bepaalde in artikel 7:271 en 7:274 BW die beëindiging van huurovereenkomst alleen in zeer uitzonderlijke gevallen met tussenkomst een rechter mogelijk maakt, welke gevallen zich in de praktijk vrijwel nooit voor doen.

voor een redelijk rendement op investeringen en zodoende het aantal huurwoningen in deze huurcategorie op peil blijft”?

- d) *Begrijpt de Minister dat een dermate complexe wet als de Wet BH, ten aanzien waarvan maar liefst 23 amendementen en 7 moties zijn aangenomen en die nog steeds een extreme hoeveelheid vragen oproepen ter zake uitvoering daarvan in de praktijk, alsook de juridische implicaties daarvan, niet éérs moet worden ingevoerd en dan pas moet worden gemonitord om te bezien welke uitwerking deze heeft maar andersom? En biedt de huidige situatie in de huurmarkt die nu al laat zien dat het tegenovergestelde wordt bereikt dan het doel van de Wet BH stelt te behelzen, de Minister nu niet bij uitstek de gelegenheid om op tijd, vóór de invoering van de Wet BH zijn knopen te tellen en in te zien dat de Wet BH eenvoudigweg niet kan en mag worden aangenomen? Niet alleen omdat verhuurders daardoor massaal in grote (financiële) problemen komen maar vooral ook: omdat alle huurders in Nederland hier slechter van worden in plaats van beter, alleen al vanwege het feit dat geen enkele ontwikkelaar nog huurwoningen zal gaan bouwen?*

Vraag 22

Alternatieve methoden onbespreekbaar met onjuist argument

In de eerst vragenronde is de Minister een alternatief voorgelouden voor een manier om “eerlijke en betaalbare huurprijzen” te waarborgen, te weten de “Mietspiegel” in Duitsland, welk systeem werkt met de gemiddelde huurprijs van huurovereenkomsten die in de afgelopen 5 jaar zijn gesloten in het vrije huursegment. De Minister is van oordeel dat dit geen goed alternatief is in Nederland omdat weliswaar de relatieve huurprijsstijging wordt gerelativeerd, maar geen rekening wordt gehouden met “betaalbaarheidsgrenzen voor middeninkomens”. Voorts stelt de Minister (pagina 43 Nota nav Nader Verslag) dat er in Nederland “geen registratiesysteem is waarin informatie staat over oude huurcontracten en omliggende huurcontracten in de omgeving”. Deze stellingen roepen veel vragen op?

- a) *Gezien het ontbreken van een dergelijk “registratiesysteem” in Nederland staat dan toch nu ook als een paal boven water dat de Minister óók geen enkel inzicht heeft of er nu in werkelijkheid nu echt wel een “betaalbaarheid”- probleem speelt onder huurders? Staat hiermee niet vast dat het nastreven van betaalbaarheid en daarmee de blinde voortvarendheid bij het invoeren van de Wet BH gebaseerd is op slechts een “gevoel” dat het huurders in het midden- en laagsegment in algemene zin wel ten goede zal komen als zij korting krijgen, in plaats van dat er daadwerkelijk sprake is van een betaalbaarheidsprobleem (welk probleem uit geen enkel overzicht met statistieken of feiten blijkt)?*
- b) *Vergeet de Minister bij deze redenering niet dat men natuurlijk net zo goed een dergelijk “registratiesysteem” zou moeten hebben om op praktisch haalbare en juridisch verantwoorde wijze uitvoering te geven aan de Wet BH die hij nu wil invoeren? Daarmee wordt immer de vergaande bevoegdheid aan gemeenten verstrekt om – zonder een vergunningensysteem én zonder enige informatie over de inhoud van bestaande huurcontracten – wél te handhaven indien de nieuwe Wet BH niet per direct zonder overgangsrecht wordt nageleefd door verhuurders; hoe kan de Minister uitleggen dat hij een dergelijk vergaande bevoegdheid voor gemeenten in het leven gaat roepen met de Wet BH zonder enige vorm van informatie over (i) de inhoud van lopende huurcontracten*

en (ii) de vraag hoeveel huurachterstanden c.q. betaalproblemen er zijn en tegelijkertijd niet eens het Duitse Mietspiegelsysteem in overweging neemt, met als argument dat er geen registratiesysteem is in Nederlandse gemeenten?

- c) Hoe moeilijk kan het zijn om verhuurders in plaats van ze massaal op te leggen dat ze puntentellingen moeten gaan verrichten, zelf (i) hun huurovereenkomsten in te dienen bij de gemeenten en (ii) een rapport te overleggen waaruit blijkt wat andere woningen in zelfde buurt/ straat doen? Zo'n rapport is in ons huidige BW (artikel 7:303 en 304 BW) verplicht gesteld bij de vaststelling van de markthuurprijs voor winkelruimte als voorwaarde voor ontvankelijkheid bij de Kantonrechter in een verzoek tot huurprijsaanpassing en dat werkt prima. Zou een dergelijk systeem niet veel eenvoudiger, duidelijker en eerlijker zijn en bovendien in tegenstelling tot het systeem ingevolge de Wet BH, een veel minder grote belasting (eerder een ontlasting) van alle overheidsinstanties die zich bezig moeten gaan houden met civielrechtelijke aangelegenheden?
- d) Realiseert de Minister zich wel dat als gevolg van het feit dat gemeenten bestuursrechtelijk besluiten nemen in de zin van AwB, die betrekking hebben op civielrechtelijke huurovereenkomst, in geval van aanvechting van dit soort besluiten uiteindelijk in tweede aanleg ook de bestuursrechter beroepszaken zal moeten gaan beoordelen en zodoende een rol zal gaan spelen bij toepassing van het civiele recht? En dat dus náást de Kantonrechters, Hoven en de Hoge Raad, na invoering van de Wet BH, óók bestuursrechters zich moeten gaan bezighouden met huurrechtszaken? Vindt de Minister dat wenselijk en is dit bevorderlijk voor de rechtszekerheid van burgers die huurrechtelijke aangelegenheden nu zowel in een bestuursrechtelijke als in een civielrechtelijk kader moeten gaan plaatsen zonder dat gebruik wordt gemaakt van een vergunningenstelsel?
- e) In dat verband: nu gemeenten wel in staat zijn om WOZ waarden van woningen te bepalen (waaraan ook het huurders-deel van aanslagen uit voortvloeit), geldt toch dat veruit het eerlijkste en gemakkelijkste systeem per definitie een systeem is dat aansluit bij de WOZ waarden? Kan de Minister nogmaals toelichten waarom hij bewust kiest voor een zeer ingewikkeld systeem dat een (volstrekt onnodige en averechtse) enorme druk met zich mee zal brengen op alle instanties en niet in de laatste plaats contractspartijen zelf?

Vraag 23

Grote zorgen over onbedoelde ontwrichting van de huurwoningmarkt na invoering Wet BH

Uit de twee Nota's nav Nader Verslag wordt het de leden van de BBB fractie duidelijk dat de Minister, c.q. de wetgever in ernstige mate tekort schiet in inzicht in de inhoud en reikwijdte van de basisbeginselen van ons rechtssysteem alsmede het thans reeds geldende huurrecht enerzijds en de manier waarop marktpartijen opereren en functioneren in de huurwoningmarkt anderzijds. De leden van de BBB fractie maken zich daarom grote zorgen over de gevolgen van de invoering van de Wet BH, juist in de wetenschap welke gevolgen die wet nu al heeft in het licht van de mogelijke invoering daarvan.

In algemene zin is het natuurlijk een goed bedoeld en nobel streven van het demissionaire kabinet om (i) het verouderde WWS te hervormen alsook (ii) huurders in zwakke posities te beschermen tegen "te hoge huurprijzen". Het probleem is alleen dat uit niets blijkt dat huurders in Nederland momenteel daadwerkelijk in een zwakke positie verkeren.

In tegendeel: het huurrecht is zodanig ingericht dat deze semi-dwingend van aard is en er dus nimmer ten nadele van huurders contractueel van de wet kan worden afgeweken. De huidige wet is voorts doorspekt van een enorme hoeveelheid bescherming van huurders. Zo kunnen verhuurders uitsluitend contracten aangaan voor onbepaalde tijd, zo goed als nimmer een huurovereenkomst door opzegging of ontbinding beëindigen, ook niet indien de huurder zijn huur niet betaalt en geldt in algemene zin dat verhuurders extreem afhankelijk zijn van medewerking van hun huurders in het geval zij onderhoud willen plegen. Daar is nog eens zeer recent (juli 2023) de Wet Goed Verhuurderschap bij gekomen, die kort gezegd inhoudt dat alle verhuurders moeten voldoen aan de reeds geldende wet- en regelgeving op straffe van sanctionering door gemeenten.

Verder zijn verhuurders van laag- en middensegmentwoningen in 99 van de 100 gevallen ook nog eens aangewezen op hun mede VVE-leden om tot besluitvorming te komen ter zake onderhoudsaangelegenheden van het complex waarin de huurwoning(en) zich bevind(t)(en).

Daartegenover staat dat dat huurders sinds jaar en dag zo goed als gratis voor allerlei aangelegenheden laagdrempelig kunnen aankloppen bij huurcommissies en kantonrechters en sinds de invoering van de Wet Goed Verhuurderschap ook nog eens (gratis) bij gemeenten. Dit alles terwijl zij desgewenst wél iedere maand hun huurovereenkomst kunnen beëindigen en verhuizen, altijd bij gemeenten kunnen aankloppen voor bijstand, huurtoeslag en schuldhulpverlening en diverse dwingendrechtelijke wettelijke regelingen kunnen inroepen om hun verhuurder tot prestatie te dwingen, indien hij dat niet uit zichzelf en accuraat doet.

Het moge duidelijk zijn dat ook nu al, vóór de invoering van de Wet BH, een extreem scheve verhouding (unfair balance) bestaat tussen de rechten en plichten van huurders en verhuurders over en weer. Het is ronduit onverantwoord om daaraan als klap op de vuurpijl ook nog eens toe te voegen dat door middel van schending van het legaliteitsbeginsel (en daarmee het eigendomsrecht) gemeenten zich in lopende civielrechtelijke huurovereenkomsten mogen gaan mengen als een “derde partij” en de meest essentiële voorwaarde in een huurcontract (te weten: de tegenprestatie voor het huurgenot, de huurprijs) van het ene op het andere moment van tafel mogen vegen. Erger nog: aan de verhuurder opleggen om zélf uit te zoeken wat dan wel een juiste en “legale” huurprijs is volgens een gloednieuwe versie van het WWS.

Dergelijke vergaande schending van de basisbeginselen is alleen gerechtvaardigd als daarmee gerechtvaardigde zwaarwegender belangen worden gediend. In de (recente) geschiedenis komt dit alleen maar voor in noodsituaties zoals oorlog, pandemieën en natuurrampen. Echter welke noodsituaties of zelfs maar welke gerechtvaardigde belangen in dit geval dermate grove schending van rechtsbeginselen rechtvaardigen, is tot op de dag van vandaag niet duidelijk gemaakt, laat staan onderbouwd en/ of aangetoond.

Er is geen noodsituatie en er zijn ook geen concrete belangen. De wetgever wil huur “betaalbaarder” maken. Dat klinkt heel mooi en wie zegt daar nu nee tegen. Echter bij nadere analyse van het woord “betaalbaar” is gebleken dat deze term geen grond vindt in feiten en ronduit misplaatst is. Die term impliceert immers dat huren in Nederland op dit moment “onbetaalbaar” zijn terwijl dit nergens uit blijkt en ook geenszins is gesteld of gebleken bij de behandeling van dit wetsvoorstel. In dat licht is er geen enkele rechtvaardiging voor de inbreuk op het legaliteitsbeginsel, het eigendomsrecht en het gelijkheidsbeginsel. Belangrijker nog: daarvoor is in concreto geen enkele aanleiding. Zelfs huurders zélf zien de invoering van de Wet BH niet zitten. Zo wordt er momenteel bijvoorbeeld groot protest aangetekend door de studentenorganisaties die op 6 juli jl. een open brief hebben gestuurd aan de Eerste Kamer met het dringende verzoek om vooral tegen de Wet BH te stemmen.

- a) *Kan de Minister in heroverweging nemen om de voorgestane hervorming van het WWS geen dwingende en onmiddellijke werking toe te kennen maar uitsluitend van toepassing te laten zijn op nieuwe contracten die worden aangegaan ná invoering van de Wet BH, nu er geen enkele reden, noch rechtvaardiging bestaat voor dwingende en onmiddellijke werking?*
- b) *Kan de Minister zich voorstellen dat als hij dat doet, danwel indien hij een veel eerlijker en inzichtelijker methode bedenkt voor het vaststellen beprijzing van huurwoningen (bijvoorbeeld aan de hand van WOZ waarden), dat er dan juist positieve en gezonde beweging zal ontstaan op de huurmarkt en dat partijen die wellicht daadwerkelijk gebukt gaan onder voor hun portemonnee “hoge” huren, dan vanzelf zorgen dat zij door mutatie op een andere plek in een andere woning gaan wonen en een bedrag gaan betalen dat beter bij hun past?*
- c) *Kan de Minister zich tevens voorstellen dat eveneens een positieve beweging zal ontstaan indien scheefwonen wordt aangepakt met een (aangepast of nieuw) wetsvoorstel (uiteraard wél met een overgangstermijn) zodat op termijn laagsegment woningen alleen nog maar bewoond worden door mensen voor wie die woningen bestemd zijn?*
- d) *Begrijpt de Minister dat de voorgestane verduurzaming en het creëren van meer middensegment woningen met voornoemde bewegingen op de huurwoningmarkt, wél zal worden gestimuleerd en gerealiseerd door beleggers en ontwikkelaars, simpelweg omdat rechtszekerheid ten aanzien van werking van een systeem met laag-midden en hoog-segmentwoningen, dan gewaarborgd is en ook daadwerkelijk in de praktijk wordt gebracht door marktpartijen (terwijl dat thans nu juist duidelijk niet het geval is)?*