



Datum

27 februari 2023

Kenmerk

BBPZ/MvR/RBos/23-013

Aan

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

Onderwerp

Wetsvoorstel Goed Verhuurderschap

Geachte Kamerleden,

Op 7 maart stemt u over het wetsvoorstel Goed Verhuurderschap en de daarbij ingediende amendementen en moties. Naar aanleiding van het debat hierover op 22 februari jl. brengen we u, in navolging van onze eerdere brief d.d. 25 januari 2023, graag nog een aantal zaken onder uw aandacht.

Steun voor aanpak slechte verhuurders

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

Huurders corporaties al via Woningwet beschermd

Deze wet is gemaakt om gemeenten instrumenten te geven om tegen het gedrag van misdragende, particuliere verhuurders op te treden. Deze wet geeft de gemeenten géén bevoegdheden om op te treden tegen woningcorporaties. Handhaving is immers aan de Autoriteit woningcorporaties (Aw) via de Woningwet. Waarom zou je corporaties dan toch onder deze wet laten vallen?

Huurteams proactiever in laten zetten door gemeenten

Deze wet is bedoeld om huurders te helpen die onvoldoende in staat zijn zelf hun recht te halen bij de huurcommissie of rechter. Vaak te duur en te ingewikkeld. Het proactief inzetten van huurteams om dit aan te pakken is een bestaande optie voor gemeenten, maar wordt relatief weinig ingezet. Het is dan ook goed dat de Kamer initiatieven als de Haagse Pandbrigade ondersteunt en breder uit wil rollen. Steun ook voor de motie van BBB (36130, nr.42) op dit punt. Op deze wijze kunnen huurders beter worden geholpen. Anders dan bij particuliere verhuur hebben huurders van corporaties al een heel laagdrempelige mogelijkheid om hun recht te halen. Via de verplichte en onafhankelijke klachtencommissie van betrokken woningcorporatie en via de Governancecode commissie. Daarnaast houdt de Aw toezicht op good governance. Er is daarmee geen noodzaak om extra of andere verplichtingen op te leggen aan corporaties. Misstanden vinden voornamelijk plaats bij particuliere verhuurders.

Handhaving bouwkwiteit niet in wet Goed Verhuurderschap!

In het debat ging het veelvuldig over het geven van extra handvaten aan gemeenten om op te kunnen

treden bij bouwkundige gebreken zoals schimmel of vocht. Maar daar is deze wet niet voor bedoeld. De Woningwet geeft immers nu al de gemeente de bevoegdheid om bestuursdwang toe te passen indien panden niet aan de vereiste kwaliteit voldoen. Dat geldt ook ten aanzien van corporaties.

Grote stijging administratieve lastendruk corporaties

Maar het belangrijkste is dat we vrezen voor enorme lastenverzwaring door het verschil in handhaving door gemeenten en toezichthouder Aw.

Voor een particuliere verhuurder betekent deze wet hooguit dat hij een vergunning moet aanvragen. Pas als er geklaagd wordt door een huurder, en nadat de gemeente naar aanleiding van deze klacht gaat handhaven, krijgt die verhuurder extra werk te doen en moet hij misstanden rechtzetten daar waar over geklaagd wordt.

Bij corporaties is dat anders.

- Op grond van de Woningwet moeten corporaties verantwoording afleggen over hun *governance*. Daarbij horen audits, verplichte visitatie en een jaarlijkse rechtmatigheidstoets. Dat betekent dat corporaties over hun 2,4 miljoen woningen vóóraf en telkens verantwoording moeten afleggen dat aan alle wettelijke eisen wordt voldaan. Dus ook aan de eisen van de wet goed verhuurderschap
- En dat betekent nogal wat! Immers, corporaties moeten dan van 2,4 miljoen woningen real time kunnen verantwoorden dat *alle* huurders ooit een schriftelijke overeenkomst hebben gekregen, dat alle huurders daadwerkelijk de schriftelijke informatie hebben gekregen die vereist wordt, dat in alle contracten de vermelding van het meldpunt is opgenomen, dat bij iedere toewijzing een motivering wordt gegeven waarom die wel en al die anderen niet en dat iedere huurder schriftelijk is geïnformeerd over het contactpunt bij de corporatie. En dat in een tijd dat gebruikersinformatie voornamelijk via mail, social media en website wordt verstrekt. De ervaring is dat brieven nauwelijks worden gelezen.
- Het gevolg is dat accountants die de rechtmatigheidstoets moeten afnemen bij twijfel geen verklaring afleggen en de corporaties dan dus niet aan hun verantwoordingsplicht uit de Woningwet kunnen voldoen. Dat geeft problemen. De Aw heeft namelijk geen vrijheid om af te zien van haar wettelijke taak om toezicht te houden.
- En dat betekent dus dat alle corporaties voor 2,4 miljoen woningen een enorm administratief verantwoordingssysteem moeten opzetten en op hun tenen moeten gaan lopen om geen fouten te maken. Anders krijgen ze geen verklaring van de accountant en voldoen ze niet aan de governance verplichtingen. Vergelijk het met de enorme belasting die de passend toewijzen regel al aan corporaties oplegt.

Er is dus een stevige stijging van de administratieve lastendruk voor corporaties. De minister zijn eigen toezichthouder [Autoriteit woningcorporaties waarschuwde in februari 2022 al voor de grote lastendruk](#) en het feit dat er geen meerwaarde is om corporaties onder deze wet te voegen (Brief Aw d.d. 18 februari 2022, over HUF-toets wetsvoorstel goed verhuurderschap), maar hier werd in het debat totaal aan voorbij gegaan. Ook in de uitvoeringstoets bij het wetsvoorstel is in het geheel geen aandacht besteed aan de verschillen in handhaving bij woningcorporaties en andere verhuurders.

Intimidatie en discriminatie van huurders door corporaties komt door Woningwet regels (onder meer voor toewijzing) en de transparante en gecoördineerde woonruimteverdeelsystemen waar corporaties al jaren mee werken, niet voor. Dit wetsvoorstel is ook een politieke reactie op misstanden bij huisjesmelkers en maakt het voor corporaties nu nodeloos ingewikkeld.

Alle bovenstaande argumenten overwegende, en gezien dat er nauwelijks meerwaarde zit aan het

voegen van corporaties onder deze wet, vragen we u in te stemmen met het amendement van Geurts (36130, nr.15) dat vraagt om corporaties niet onder deze wet te voegen.

Andere amendementen en moties

Met betrekking tot de overige amendementen en moties (met uitzondering van het oordeel bij motie 36130, nr.40) kunnen we de lijn van de minister grotendeels steunen.

We vragen u nog eens goed na te denken over de enorme administratieve gevolgen van deze wet voor woningcorporaties en Aw, ten opzichte van de zeer geringe meerwaarde in de praktijk.

I.c.m. een bredere en proactieve inzet van huurteams wordt ook bereikt wat nodig is, namelijk betere bescherming van huurders die te maken hebben met intimiderende en discriminerende particuliere verhuurders en de stevige aanpak van deze verhuurders.

Mocht u vragen hebben of nadere informatie willen, neemt u dan gerust contact op met mij of mijn collega Richard Bos, via r.bos@aedes.nl of op 06-51926072.

Met vriendelijke groet

Aedes vereniging van woningcorporaties

Martin van Rijn

Voorzitter