

Excellentie,

Ik ga in op enkele specifieke aspecten van het voorstel. Ik vertrouw erop dat alle relevante belangenorganisaties worden geconsulteerd en meer visionaire kanttekeningen bij het voorstel plaatsen.

Handhavingssystematiek en verhouding tot alternatieve vormen van handhaving van het huurrecht (verhuurdervergunning)

De MvT zou uitgebreider in moeten gaan op de handhavingssystematiek van de verhuurdervergunning. Nu roept zij nog veel vragen op t.a.v. belanghebbendheid en relativiteit in het bestuursrecht. Kan een omwonende om handhaving verzoeken? Welke eisen zien op leefbaarheid en welke zijn een vorm van bestuursrechtelijke handhaving van privaatrecht? Maakt dat uit voor de vraag of het relativiteitsvereiste aan een belanghebbende omwonende kan worden tegengeworpen? Geldt er een beginselplicht tot handhaving voor gemeenten en zo ja, hoe wordt voorkomen dat gemeenten een schaduwkantonrechter of -huurcommissie worden? Hoe dienen belanghebbenden te weten of een woning kort geleden is aangekocht?

Andere vragen die onbeantwoord blijven m.b.t. de verhuurdervergunning

- Hoe onderbouwt de minister de aanname dat huurders die zich niet senang voelen om via de privaatrechtelijke weg hun heil te zoeken t.a.v. goed verhuurderschap, zich hier wel toe in staat achten door een handhavingsverzoek in te dienen bij een gemeente?
- Artikel 42, eerste lid, onderdeel b, spreekt van 'het huurrecht'. Het wetsvoorstel maakt niet duidelijk wat 'het huurrecht' is. Valt de Warmtewet hier ook onder? En het voldoen aan andere bepalingen van de Hvw? En de Wohv? En het klachtrecht van artikel 4, vijfde lid, Uhw? En de Woningwet, i.h.b. de regelgeving t.a.v. Woningcorporaties? En eventuele bijzondere bepalingen in het geldende bestemmingsplan t.a.v. woonruimteverdeling?
- Waar gaan gemeenten expertise op het gebied van het huurrecht vandaan halen? Staat er ergens een blik huurrechtjuristen te wachten om open te worden getrokken, of gaat de VNG op de bres om duiding te geven aan een rechtsgebied waar zij heeft expertise in heeft?
- Hoe verhoudt een bestuursrechtelijk traject ter handhaving van het dwingende huurrecht zich tot de rechtsmacht van de burgerlijke rechter in dit rechtsgebied? Hoe wordt voorkomen dat er tegenstrijdige uitspraken worden gedaan en dat een verhuurder in de spagaat komt, zoals thans al vaker het geval is in het kader van omzettingsvergunningen?
- Kunnen gemeenten eisen stellen aan de naleving van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte? Die wens leeft momenteel namelijk wel sterk. De systematiek van de Uhw bevat echter geen normen die eenvoudig kunnen worden gehandhaafd door een gemeente omdat het uitgangspunt van de Uhw nagenoeg steeds is dat partijen overeen kunnen komen wat ze willen, maar hetgeen is overeengekomen kunnen voorleggen aan de Huurcommissie. Kan een gemeente zonder tussenkomst van een verhuurder vorderen dat de gevraagde huurprijs ten hoogste de maximaal redelijke huurprijs o.g.v. de Uhw is?
- Waarom wordt deze vergunning alleen mogelijk gesteld voor verhuur van woningen die pas zijn aangekocht? Wat staat eraan in de weg dat verhuurders zich vier jaar lang keurig gedragen en de boel daarna laten verslonzen?

Tijdelijke huurovereenkomsten

M.b.t. de tijdelijke huurovereenkomsten wil ik de opmerking kwijt dat het onverteerbaar is dat dit wetsvoorstel in consultatie wordt gebracht vóórdat de evaluatie van de Wet doorstroming huurmarkt is gepubliceerd. Voorts de opmerking dat de praktijk worstelt met een afbakening van tijdelijke bepaaldetijdovereenkomsten en niet-tijdelijke bepaaldetijdovereenkomsten. Dat heeft alles te maken met de wijze waarop huurovereenkomsten worden opgesteld en de rechtsonzekerheid die de Haviltex-maatstaf met zich brengt. Dit wetsvoorstel lost dit probleem niet op en maakt het mogelijk erger. In de rechtspraak heeft een ontwikkeling plaatsgevonden waarin het ondubbelzinnig duidelijk moet zijn dat sprake is van een tijdelijke huurovereenkomst. Suggestie om, deze rechtspraak indachtig, in de wet op te nemen dat de tijdelijkheid van de huurovereenkomst ondubbelzinnig moet blijken.

Beleidsmatig zie ik niet zo goed in hoe het standpunt van de regering dat 'onbepaalde tijd de norm blijft', met dit wetsvoorstel wordt geëerbiedigd. Wees nou gewoon eerlijk en zeg dat flex de toekomst is, dan kan er in ieder geval een zuivere discussie worden gevoerd in de Kamers.

Betekenis van voorstel voor woningdelen (Motie Dik-Faber c.s.)

Ik sluit af met de opmerking dat de wetgever er goed aan zou doen om bij het sleutelen aan huur- en huisvestingsregelgeving ook aandacht te tonen voor wat nieuwe regelgeving betekent voor gemeenschappelijk wonen en woningdelen. Steeds wordt het huur- en huisvestingsrecht ingewikkelder gemaakt. Ook voor specialisten wordt het langzamerhand lastig te volgen. Met elke stap die wordt gezet zonder dat rekening wordt gehouden met nieuwe samenlevingsvormen, wordt het moeilijker gemaakt om gemeenschappelijk wonen op een legale en werkbare wijze in de praktijk te brengen. Visie op gemeenschappelijk wonen wordt node gemist en het zou de wetgever sieren om reeds in dit wetsvoorstel rekening te houden met de Motie van het lid Dik-Faber c.s. over meer ruimte voor gemeenschappelijke woonvormen.

In dit wetsvoorstel wordt bijvoorbeeld de mogelijkheid om een kamer in een aangekochte woning onder te verhuren aan een goede vriend, getorpedeerd met een kwak rechtsonzekerheid. Dit kan onder omstandigheden omzetting vormen, maar zelfs als dat het niet is, dan zal artikel 41 alsnog een sta in de weg kunnen vormen. Dat heeft alles te maken met het begrip 'woonruimte' en hoe stringent dit begrip in de Huisvestingswet wordt uitgelegd. Weliswaar is een uitzondering opgenomen voor familieleden, maar niet is duidelijk waarom alleen familieleden voor woningdelen in aanmerking zouden moeten kunnen komen. Dit alles nog daargelaten het feit dat op geen enkele manier wordt onderbouwd waarom ingebruikgeving aan familieleden de beleidsdoelen van de Huisvestingswet 2014 niet zouden schaden en ingebruikgeving aan vrienden en kennissen wel. Dat heeft iets discriminatoirs. Artikel 26 IVBPR wijst de weg, vgl. HR 8 december 2017, ECLI:NL:HR:2017:3081.