

Reactie van het Juridisch Loket op het consultatiedocument betreffende Wet eerlijke huur

Reactie van het Juridisch Loket op het consultatiedocument betreffende Wet eerlijke huur

Inleiding

Het Juridisch Loket helpt dagelijks burgers met diverse juridische vragen en problemen. Onze dienstverlening bestaat uit het verstrekken van informatie, advies en hulp om tot een oplossing te kunnen komen voor hun vraag. Online voor alle rechtzoekenden in Nederland en persoonlijk aan hen die dat het hardst nodig hebben. In onze dienstverlening merken we dagelijks dat meer mensen moeite hebben om een betaalbare woning te vinden. Het woningaanbod is op veel plekken in Nederland beperkt en de wachttijd voor een sociale huurwoning is lang. Door de krapte op de woningmarkt zijn de huurprijzen in de vrije sector door de jaren heen flink gestegen.

De rechtzoekenden waarop de persoonlijke hulp en het advies van het Juridisch Loket zich richt, hebben een inkomen en vermogen onder de grenzen voor gefinancierde rechtsbijstand. In veel gevallen komen deze burgers ook in aanmerking voor een sociale huurwoning. Dat laat onverlet dat wij met grote regelmaat constateren dat de bescherming van de groep huurders die is aangewezen op de vrije sector-huurwoningen beter moet. Wij constateren dat het vaak burgers zijn met middeninkomens die in een lastige positie zitten; zij verdienen te veel voor een sociale huurwoning maar te weinig om de huurprijs van een geliberaliseerde huurwoning te kunnen betalen of om een woning te kopen.

Huidige situatie en knelpunten

Op dit moment geldt voor huurwoningen een puntensysteem. Dit systeem geeft de kwaliteit van de huurwoning aan. De woning krijgt punten voor onder meer de oppervlakte van de vertrekken, voorzieningen in de keuken en het sanitair, en de energieprestatie. Huurwoningen die volgens het woningwaarderingstelsel meer dan 142 punten toebedeeld krijgen, vallen momenteel buiten de gereguleerde huur. Dit zijn de zogenaamde 'vrije sector'-huurwoningen. Dit houdt in dat voor deze woningen geen maximering geldt van de aanvangshuur. Deze woningen mogen verhuurd worden voor een huurprijs die boven de liberalisatiegrens van €808,06 (2023) ligt. Daarnaast is het puntenstelsel voor deze woningen slechts een advies. Het hoeft dus niet te worden toegepast. In de praktijk kan dit leiden tot huurprijzen die niet in verhouding staan tot de kwaliteit van de woning.

Voor huurwoningen in de vrije sector is de Huurcommissie niet bevoegd om te oordelen over geschillen tenzij partijen anders zijn overeengekomen. Deze groep huurders dient zich in geval van een geschil dan ook te wenden tot de rechter. Deze constructie zorgt voor een minder laagdrempelige toegang tot het recht en brengt hogere kosten met zich om dit recht te halen.

Wel bestaat op dit moment de mogelijkheid voor deze groep huurders om de aanvangshuurprijs te laten toetsen door de Huurcommissie. De huurder kan, binnen zes maanden na het aangaan van de huurovereenkomst, de aanvangshuurprijs bij de huurcommissie laten toetsen. Als de Huurcommissie vaststelt aan de hand van het puntenstelsel, dat de woning ten onrechte is geliberaliseerd, dan stelt zij tevens de geldende huurprijs vast en is de volledige huurprijsbescherming van kracht. Wij zien in de praktijk echter dat deze mogelijkheid bij veel huurders onbekend is, waardoor veel huurwoningen verhuurd worden voor een te hoge huurprijs.

Reactie op het voorstel

Het Juridisch Loket is blij met de Wet eerlijke huur. Het voorstel zorgt ervoor dat de huurprijzen van geliberaliseerde huurwoningen tot 250 punten voortaan onder de huurprijsregulering vallen. Dit geldt voor alle huurovereenkomsten, met betrekking tot woningen tot 250 punten, die na invoering van de Wet eerlijke huur worden gesloten. De verhuurder kan voor deze huurwoningen niet meer zelf de aanvangsprijs kiezen. Het puntenstelsel is voortaan ook voor deze huurwoningen leidend bij de bepaling van de huurprijs.

Toegang tot het recht

De Wet eerlijke huur regelt verder dat de Huurcommissie bevoegd wordt om voor meer woningen bindende uitspraken te doen doordat meer woningen onder de gereguleerde huur gaan vallen.

Het Juridisch Loket onderstreept dat het uitbreiden van de bevoegdheid van de Huurcommissie een positieve ontwikkeling is in het licht van laagdrempelige toegang tot het recht. Een grotere groep huurders kan nu zonder tussenkomst van de rechter zijn huurprijs laten toetsen.

Aandachtspunten

De effecten van de Wet eerlijke huur zullen pas na langere tijd merkbaar zijn. Dit komt doordat de Wet eerlijke huur enkel zal gelden voor nieuwe huurovereenkomsten. Het Juridisch Loket begrijpt dat deze keuze in het licht van rechtszekerheid is gemaakt maar dit maakt dat het wetsvoorstel geen oplossing biedt voor een grote groep huurders die momenteel een huurprijs betalen die niet in verhouding staat tot de kwaliteit van de woning. Het Juridisch Loket adviseert u daarnaast te onderzoeken of er mogelijkheden zijn om de bevoegdheid van de Huurcommissie uit te breiden naar reeds bestaande huurovereenkomsten tot 250 punten en niet enkel de huurovereenkomst aangegaan na de inwerkingtreding van de Wet eerlijke huur.

Verder adviseren wij u meer bekendheid te genereren voor de juridische mogelijkheden die mensen ter beschikking staan. Huurders zijn vaak onbekend met de juridische mogelijkheden die zij hebben om de huurprijs te laten toetsen. Vaak gaan mensen daarnaast uit van het adagium afspraak is afspraak.

Verdere opmerkingen

Ter afsluiting zien wij in onze dagelijkse praktijk dat veel huurders, veelal ouderen, momenteel in een (te) grote woning wonen en graag kleiner zouden willen wonen. Er zijn voor hen vaak te weinig mogelijkheden om betaalbare, kleinere woonruimte te vinden. Dit maakt dat zij in hun te grote woning blijven wonen, al dan niet met aanpassingen, terwijl zij juist graag ruimte zouden willen maken voor gezinnen. Wij raden u aan om bij uw denken over het oplossen van het structurele woningtekort deze groep niet uit het oog te verliezen.

Wij zijn altijd bereid om verder met u van gedachten te wisselen.

Het bestuur van het Juridisch Loket,

Willemijn van Helden en Rob Janssen.