de Rechtspraak

Raad voor de rechtspraak

De minister voor Volkshuisvesting en
Ruimtelijke Ordening
De heer H.M. de Jonge
Postbus 20011
2500 EA Den Haag

Afdeling strategie

bezoekadres
Kneuterdijk 1
2514 EM Den Haag

correspondentieadres
Postbus 90613
2509 LP Den Haag

t (088) 361 00 00
f (088) 361 00 22
www.rechtspraak.nl

datum 26 april 2023
e-mail wetgeving.rvdr@rechtspraak.nl
cc Minister voor Rechtsbescherming
bijlage(n)
onderwerp Advies concept wetsvoorstel betaalbare huur

Geachte heer De Jonge,

Bij ongedateerde brief, ontvangen per mailbericht van 28 februari 2023, verzocht u de Raad voor de rechtspraak (de 'Raad') advies uit te brengen inzake de het concept wetsvoorstel Betaalbare huur (het 'Wetsvoorstel').

De Raad constateert dat het ter advisering voorgelegde Wetsvoorstel voortbouwt op de Wet goed verhuurderschap[1]. Het wetsvoorstel Wet goed verhuurderschap is niet ter advisering aan de Raad voorgelegd, hetgeen de Raad bevreemdt. De Raad maakt van de gelegenheid gebruik om in onderstaande werklastparagraaf ook aandacht te besteden aan de Wet goed verhuurderschap. In verband daarmee wordt onderstaand ook een korte samenvatting op hoofdlijnen gegeven van de betreffende wet.

DE WET EN HET WETSVOORSTEL

I Wet goed verhuurderschap
Deze wet introduceert een (basis)norm voor goed verhuurderschap door middel van landelijke algemene regels die zien op het gedrag dat een goed verhuurder betaamt. De algemene regels hebben betrekking op alle fases die te onderscheiden zijn in het verhuurproces (werving, beoordeling, bezichtiging, selectie en de uiteindelijke verhuur). Om de handhaving van gemeenten te vergemakkelijken en de huurder de mogelijkheid te geven om misstanden te melden, zijn gemeenten verplicht om een meldpunt in te richten waar huurders (inclusief arbeidsmigranten), maar ook woningzoekenden en anderen terecht kunnen met signalen en klachten over ongewenst gedrag van verhuurders of verhuurbemiddelaars. De gemeente kan naar aanleiding van een melding vervolgens zelf tot handhaving overgaan, dan wel, indien handhaving niet mogelijk is, de melder hulp bieden bij het vinden van de juiste instantie waar hij verder geholpen kan worden.

Daarnaast wordt in deze wet een bevoegdheid toegekend aan de gemeente om via een gebiedsgerichte verhuurvergunning strengere eisen te stellen aan verhuurders van reguliere woonruimte in specifieke gebieden om, waar nodig, malafide verhuurders uit dit gebied te weren. Hiermee kan voorafgaand aan de verlening van de vergunning toetsing van de verhuurder plaatsvinden, kunnen aanvullende eisen

[1] Tweede Kamer, vergaderjaar 2021–2022, 36 130

gesteld worden aan verhuurders en wordt het mogelijk om een verhuurder van bewezen en voortdurend slecht gedrag te weren (door weigering of intrekking van de vergunning).

Tenslotte voorziet deze wet in een bevoegdheid van de gemeente om een verbod in te stellen voor het in gebruik geven van bepaalde categorieën van verblijfsruimtes zonder vergunning, zoals bijvoorbeeld verblijfsruimtes voor arbeidsmigranten. Deze vergunningsplicht is niet gebiedsgebonden. Met deze verhuurvergunning kan voorafgaand aan de verlening van de vergunning toetsing van de verhuurder plaatsvinden, kunnen aanvullende eisen gesteld worden aan verhuurders en de verblijfsruimte en wordt het mogelijk om een verhuurder van bewezen en voortdurend slecht gedrag te weren door weigering of intrekking van de vergunning.

Zodra de landelijke algemene regels in werking treden, zijn gemeenten verantwoordelijk voor het toezicht en de handhaving daarvan door middel van een waarschuwing, bestuursdwang, bestuurlijke boete en als laatste middel de beheerovername. Deze handhavingsinstrumenten kunnen zij ook inzetten op het moment dat de vergunningplicht niet wordt nagekomen. Verder kan het college van burgemeester en wethouders besluiten tot het openbaar maken van de namen van verhuurders (of de natuurlijke persoon achter een verhuurbedrijf) die ondanks eventuele bestuursrechtelijke handhavingsmaatregelen hun gedrag niet aanpassen naar de norm voor goed verhuurderschap en aan wie als gevolg daarvan een bestuurlijke boete of een beheerovername is opgelegd.

II Wetsvoorstel wet betaalbare huur
Met dit Wetsvoorstel wordt beoogd de bestaande huurprijsbescherming op grond van het Woningwaarderingsstelsel (WWS) uit te breiden van het lage huursegment naar het middenhuursegment. Daarnaast worden de maximale huurprijzen op grond van het WWS in beide segmenten dwingend voorgeschreven. Hiertoe worden de landelijke algemene regels in de Wet goed verhuurderschap uitgebreid.

Voor de handhaving op de maximale huurprijzen volgens het WWS wordt aangesloten bij het instrumentarium dat is opgenomen in de Wet goed verhuurderschap.

Ook wordt voorgesteld om de huurprijstoetsingsmogelijkheid van de Huurcommissie uit te breiden. Verhuurders worden daarnaast bij het aangaan van een huurovereenkomst verplicht om een puntentelling te geven aan huurders.

Na overleg met de gerechten, adviseert de Raad als volgt.[2]

[2] De Raad voor de rechtspraak heeft op grond van artikel 95 van de Wet op de rechterlijke organisatie een wettelijke adviestaak met betrekking tot nieuwe wets- en beleidsvoorstellen die gevolgen hebben voor de rechtspraak. De adviezen worden vastgesteld na overleg met de gerechten. De Raad voor de rechtspraak is een adviescollege in de zin van artikel 79 en 80 van de Grondwet. Bij het opstellen van zijn adviezen beoordeelt de Raad de voorgenomen wet- en regelgeving in het bijzonder op de gevolgen voor de organisatie en de werklast van de gerechten en op de (praktische) toepasbaarheid en uitvoerbaarheid. Rechters zijn bij de behandeling van individuele zaken niet gebonden aan de inhoud van de wetgevingsadviezen van de Raad voor de rechtspraak.

ADVIES

I Wet goed verhuurderschap
Zoals gezegd is het wetsvoorstel Wet goed verhuurderschap niet ter advisering aan de Raad voorgelegd. De Raad was voornemens *en marge* van het adviestraject betreffende het Wetsvoorstel betaalbare huur enkele opmerkingen te maken ten aanzien van het wetsvoorstel Wet goed verhuurderschap. Echter gezien het feit dat het wetsvoorstel Wet goed verhuurderschap gedurende dit adviestraject en dus zeer recent tot wet is verheven, ziet de Raad af van het maken van inhoudelijke opmerkingen.

II Wetsvoorstel betaalbare huur
De Raad constateert dat er bestuursrechtelijke en civielrechtelijke procedures tegelijk kunnen gaan lopen: denk bijvoorbeeld aan een boete voor te hoge huur en/of huurverhoging bij de bestuursrechter en een procedure strekkende tot huurverlaging bij de Huurcommissie en de kantonrechter en/of een verklaring voor recht van de nietigheid van een te hoge huurverhoging.
Of het naast elkaar bestaan van de civielrechtelijke route en bestuursrechtelijke handhaving goed gaat werken in de context van deze nieuwe wetten, zal in de praktijk moeten blijken. Er zal in ieder geval goed uitgekeken moeten worden dat er geen dubbele sancties ontstaan. De Raad voorziet op voorhand echter geen grote problemen.

De Raad heeft verder geen inhoudelijke opmerkingen over het Wetsvoorstel Wet betaalbare huur.

WERKLAST

Uw medewerkers hebben bij mailbericht met aanvullende gegevens van 14 maart 2023 aangegeven dat per saldo geen sprake is van (substantiële) werklastgevolgen. De Raad voorziet echter wel werklastgevolgen van de Wet goed verhuurderschap en bij de invoering van het Wetsvoorstel betaalbare huur als die tot wet wordt verheven. De omvang van die gevolgen kan de Raad niet inschatten bij gebrek aan (ervarings)cijfers en vanwege de complexiteit van de verschuivingen tussen civiel- en bestuursrecht. Onderstaand wordt dit toegelicht.

Civiel recht
De verwachting is dat bij de Huurcommissie als gevolg van deze wet, meer procedures worden aangespannen. Een toename van de procedures bij de Huurcommissie zal naar verwachting leiden tot meer procedures bij de kantonrechter. Als het gaat om de procedures bij de Huurcommissie valt te denken aan bijvoorbeeld de toetsing van de aanvangshuurprijs op grens middelhuur/geliberaliseerd boven middenhuur, huurverlagingsprocedures één jaar na inwerkingtreding door huurders met lopend huurcontract met een woningkwaliteit onder liberalisatiegrens (overgangsrecht), procedures over WOZ-cap die verhoogd wordt tot bij 186 punten (wijziging WWS) en procedures over de huurverlaging bij geliberaliseerde huurprijs (wijziging art. 7:247).

Bestuursrecht
De Raad verwacht in het bestuursrecht – zeker in de beginfase – een toename van het aantal zaken. De drempel om een handhavingsverzoek in te dienen, en vervolgens door te procederen tot bij de rechter, ligt in de regel lager dan het opstarten van een civielrechtelijke procedure. Het ‘wegstrepen’ van

civielrechtelijke zaken tegen bestuursrechtelijke zaken is naar het oordeel van de Raad dan ook te kort door de bocht. Het aantal bestuursrechtelijke geschillen zal naar verwachting het aantal vervallen civielrechtelijke geschillen overtreffen.

Voor wat betreft de Wet goed verhuurderschap verwacht de Raad een toename van het aantal beroepszaken omdat sprake is van nieuwe bestuursrechtelijke mogelijkheden. Tegen de aanwijzing van een gebied waar een vergunningplicht gaat gelden kan waarschijnlijk als concretiserend besluit van algemene strekking worden opgekomen. Vanwege de tamelijk ingrijpende consequenties die een dergelijk besluit kan hebben, zal de procedeerbereidheid bij verhuurders naar verwachting groot zijn. Bij een weigering of intrekking van een vergunning zal naar verwachting van de Raad ook relatief vaak geprocedeerd worden. Een ander voorbeeld is de boetebevoegdheid en de bevoegdheid tot het openbaar maken van namen van verhuurders. Beiden zullen tot extra beroepen bij de bestuursrechter leiden en waarschijnlijk ook leiden tot meer verzoeken om een voorlopige voorziening. Omdat sprake is van nieuwe regelgeving waarover rechtsvragen zullen rijzen, verwacht de Raad dat de zaken in de eerste periode inhoudelijk meer dan gemiddeld ingewikkeld zullen zijn.

Voor wat betreft het Wetsvoorstel Betaalbare huur verwacht de Raad dat in de beginfase sprake zal zijn van een toename van het aantal beroepszaken omdat de drempel voor de huurder om bij de gemeente een klacht in te dienen betrekkelijk laag zal zijn. Als de wet enige tijd in werking is en er meer duidelijkheid ontstaat over de daaruit voortvloeiende rechtsvragen, verwacht de Raad dat het aantal zaken en de complexiteit daarvan afneemt.

Indien mocht blijken dat de hiervoor beschreven werklastgevolgen in de toekomst per saldo substantieel blijken te zijn, dan behoudt de Raad zich het recht voor om hierop bij u terug te komen.

CONCLUSIE

Het Wetsvoorstel geeft de Raad voor de rechtspraak nagenoeg geen aanleiding tot het maken van inhoudelijke opmerkingen.

TOT SLOT

Indien na het uitbrengen van dit advies het Wetsvoorstel op belangrijke onderdelen wordt gewijzigd of indien uit nadere uitvoeringsregelgeving belangrijke werklastgevolgen voortvloeien, dan wordt de Raad graag in de gelegenheid gesteld daarover aanvullend te adviseren. Met het oog op de voorbereiding van de gerechten op de invoering van het Wetsvoorstel, stelt de Raad er prijs op als hij geïnformeerd wordt over de indiening van het Wetsvoorstel bij de Tweede en de Eerste Kamer en de plaatsing van de definitieve wetstekst in het *Staatsblad*. Ook eventuele nadere regelgeving volgend op dit Wetsvoorstel met gevolgen voor de rechtspleging valt binnen het adviesrecht van de Raad. Voor zover van toepassing, ontvangt de Raad graag een adviesaanvraag voor deze nadere regelgeving.

de Rechtspraak

Raad voor de rechtspraak

Hoogachtend,

[redacted]
Lid Raad voor de rechtspraak