

Vergaderjaar 1997–1998

26 003

Onderzoek afkoop subsidies beleggers en particuliere verhuurders

Nr. 4

BRIEF VAN DE STAATSECRETARIS VAN VOLKSHUISVESTING, RUIMTELIJKE ORDENING EN MILIEUBEHEER

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

's-Gravenhage, 24 juni 1998

In het algemeen overleg met de vaste commissie van de Volkshuisvesting van 18 juni jongstleden heb ik toegezegd u een brief te doen toekomen over **de mogelijke risico's van verkoop van DKP-woningen aan niet-bonafide verhuurders, danwel verhuurders die niet als goed verhuurder optreden**. Dit in relatie tot de door mij voorgenomen afkoop van de DKP-subsidies met de sector Beleggers en Particulieren, over welk onderwerp ik op 25 juni aanstaande met de genoemde Commissie een overleg zal hebben.

Begrippen en getallen

Ik hecht er voor een goed begrip in de eerste plaats aan om onderscheid te maken tussen enerzijds bonafide en niet bonafide verhuurders en anderzijds verhuurders die als «goed verhuurder» optreden en zij die dat niet doen. Er zijn dan vier posities denkbaar:

- a. bonafide verhuurders die als goed verhuurder hun bezit beheren;
- b. bonafide verhuurders die niet als goed verhuurder hun bezit beheren;
- c. niet bonafide verhuurders die desondanks hun bezit als goed verhuurder beheren en;
- d. niet bonafide verhuurders die bovendien hun bezit niet als goed verhuurder beheren.

Ik acht dit onderscheid van belang, omdat «bonafiditeit» vooral een justitiële kwestie is, die dikwijls betrekking heeft op andere activiteiten van de eigenaar dan verhuur en daarmee samenhangend herkomst van kapitaal en de fiscaliteit. Het goed verhuurderschap» is vooral een een volkshuisvestingskwestie waarop niet alleen de algemene bepalingen uit het Burgerlijk Wetboek, maar ook specifieke volkshuisvestingsregelgeving van toepassing zijn.

In het eerste geval richt de aandacht zich op de transacties en in het tweede geval op het (dagelijks) beheer.

Het overgrote deel van de gehele huurwoningvoorraad is in handen van bonafide verhuurders die hun bezit als goed verhuurder beheren. Dat geldt voor woningcorporaties en andere zogenaamde niet winstbeogende instellingen (totaal ca. 2,4 mln woningen), voor de grote institutionele beleggers (ca. 0,2 mln woningen) maar ook voor de vele kleinere verhuurders (ca. 0,6 mln woningen).

Bij de afkoop van DKP subsidies voor beleggers en particulieren gaat het om ca. 67 000 woningen. Ca. 6500 woningen van het ABP, voornamelijk in Amsterdam, zullen bij gelegenheid van de afkoop aan de beherende woningcorporaties in eigendom worden overgedragen. De huidige verkoop aantallen van deze DKP-woningen zijn ruim 3 000 woningen in 1997 (in 1996: ruim 6 000 woningen). Zelfs als deze aantallen fors zouden stijgen heeft dit betrekking op een zeer klein deel van de woningvoorraad.

De positie van de huurder bij overdracht en beheer van woningen

overdracht

In het Burgerlijk Wetboek is geregeld dat indien een eigenaar-verhuurder zijn (complex van) woningen verkoopt aan een andere eigenaar-verhuurder, de laatste dan in precies die rechten en plichten treedt, die de vorige eigenaar-verhuurder richting de zittende huurders had.

Daarnaast blijft de huidige huur(prijs)wetgeving, zoals deze is neergelegd in het Nieuw Burgerlijk Wetboek (NBW), de Huurprijzenwet woonruimte (HPW) en de Wet op de huurcommissies (WHC), onverkort van kracht. De nieuwe verhuurder kan derhalve niets veranderen in de tussen de vorige eigenaar-verhuurder en diens huurders overeengekomen dan wel wettelijke geldende rechten en plichten. De huurder kan via de rechter nakoming van het gestelde in de huurovereenkomst of service-overeenkomst afdwingen.

De rechten van de huurders zijn bij transacties mijns inziens dan ook voldoende beschermd.

beheer

Wat betreft het beheer is in de eerste plaats de huurwetgeving van toepassing. Ten eerste is de verhuurder gebonden aan de eisen van de Huurprijzenwet woonruimte, waardoor hij gebonden is aan de daarin opgenomen procedurele eisen en de daarin gestelde maximale hoogtes van de toegestane huurverhogingen. Een huurder kan via de huurcommissie nakoming terzake eisen. Ten tweede is het bij geschillen over servicekosten e.d. mogelijk om dergelijke geschillen voor te leggen aan de huurcommissie (Wet op de huurcommissies).

Bij onderhoudsgebreken heeft de huurder daarnaast de mogelijkheid om de gemeente (de afdeling Bouw- en Woningtoezicht) te verzoeken om een aanzegging te doen richting de verhuurder om onderhoudsgebreken als genoemd in de Woningwet te herstellen.

Tevens wordt in het bij de Eerste Kamer in behandeling zijnde wetsvoorstel tot wijziging van de HPW, de WHC en enkele andere wetten (TK 1996–1997, 25 445) de mogelijkheid geschapen voor de huurder om via de huurcommissie, ingeval de verhuurder niet wenst over te gaan tot herstel van onderhoudsgebreken, een huurbevrozing of huurverlaging te vorderen.

De positie van de verhuurder bij overdracht en beheer van woningen

overdracht

Kenmerk van eigendom is de vrije handelbaarheid daarvan. Dat geldt in principe ook voor woningen van beleggers en andere particuliere verhuurders. Een inbreuk op het eigendomsrecht is een zware ingreep.

Aan een subsidierelatie – zoals in het geval van de hier betreffende woningen – kunnen voorwaarden met betrekking tot verkoop worden verbonden. In dit geval is geregeld dat vooraf toestemming door het rijk moet worden verleend voor verkopen gedurende de eerste twintig jaar van de exploitatie. Bij die gelegenheid wordt thans van rijkszijde een bonafiditeitstoets uitgevoerd. In verband met een dergelijke toets bij de verkoop van woningen van woningcorporaties (mijn brief d.d. 12 maart 1997; VROM 97-244) heb ik daar op 20 april 1997 met de Kamer over gesproken. Overigens lopen nu reeds de eerste jaargangen woningen uit de genoemde 20 jaarstermijn. Bij voortzetting van de jaarlijkse subsidies beschik ik over een beperkt aantal jaren dan ook niet meer over mogelijkheden vooraf een oordeel over de verkopen uit te spreken. Bij het uitspreken van een oordeel is het bepaalde in de Algemene Wet Bestuursrecht van belang. Behoorlijk bestuur vergt zeer goed gemotiveerde besluiten. In het geval van een bonafiditeitstoets dienen dan ook overtuigende bewijzen te worden aangevoerd dat de potentiële koper betrokken is bij strafrechtelijke en/of fiscale delicten.

In dit kader vind ik ook van belang de in ontwikkeling zijnde wet BIBOB (Bestuurlijke integriteit bij overheidsbesluiten). Daarvan is het de bedoeling dat bij handelingen van de overheid en aan de overheid gerelateerde instellingen met derden vooraf getoetst wordt of de betrokken derde bonafide is (in het licht van het strafrechtelijke of fiscale verleden). Door de Wet BIBOB krijgen departementen beter toegang tot gegevens over het strafrechtelijke of fiscale verleden van derden. Het is de bedoeling dat de Wet BIBOB o.a. van toepassing wordt op verkopen van woningen door toegelaten instellingen. Dit laatste middels een in de Woningwet op te nemen vergunningstelsel voor verkopen. Zoals ik echter hierboven uiteen zette, zal dit instrument alléén in evidente gevallen ertoe kunnen leiden dat ik mijn toestemming onthoud aan verkopen van woningen door een woningcorporatie. In dit kader ben ik derhalve van mening dat ook na invoering van de Wet BIBOB (vooralsnog 2000/2001), die niet voor beleggers en particuliere verhuurders zal gelden, de in ontwikkeling zijnde toetsbare gedragscode het belangrijkste aanvullende instrument zal zijn om verkopen aan andere verhuurders in goede banen te leiden. Met zowel de sociale sector als met de particuliere sector ben ik thans in overleg over de totstandkoming van een dergelijke gedragscode.

beheer

De verhuurder is op grond van het Nieuw Burgerlijk Wetboek verplicht om het verhuurde daadwerkelijk te leveren, het te onderhouden en de huurder het «rustige genot» daarvan te doen hebben. Bovendien moet de verhuurder het verhuurde in alle opzichten in goede staat houden en alle daarvoor noodzakelijke reparaties verrichten. Ook moet de verhuurder de huurder vrijwaren van verborgen gebreken (art. 1586–1588 bk 7A, 7de titel NBW).

Specifiek voor sociale verhuurders gelden nog de regels van het Besluit Beheer Sociale Huursector. Daarin is onder meer bepaald dat zij zich expliciet dienen te verantwoorden voor de betrokkenheid van bewoners bij het beleid en beheer.

gedragscodes bij de verkoop

In het afkoopconvenant met betrekking tot de afkoop van subsidies van beleggers en particulieren is een gedragscode opgenomen die door de beleggers bij eventuele verkopen van woningen wordt gehanteerd. Vergeleken met de huidige situatie waarbij de preventieve bevoegdheden van jaar tot jaar beperkter worden vind ik dat pure winst.

Ook de Algemene Rekenkamer spreekt in dit verband van een stap op de goede weg.

Daarnaast voer ik overleg met de koepels van woningverhuurders (IVBN, ROZ en Aedes) om te komen tot een toetsbare gedragscode niet alleen m.b.t. verkoop maar ook m.b.t. beheer van huurwoningen in Nederland, waarbij de hantering van de gedragscode getoetst dient te worden door een onafhankelijke derde (bv. een accountant). Het gaat daarbij dus niet alleen om de nu af te kopen DKP woningen, maar om alle huurwoningen. Deze stap gaat voort op die goede weg. Er zijn derhalve alle nodige maatregelen genomen om ordelijkheid bij transacties en beheer van huurwoningen waaraan ik zeer hecht te bevorderen.

De Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,
D. K. J. Tommel