

Vragen gesteld door de leden der Kamer, met de daarop door de regering gegeven antwoorden

2310

Vragen van het lid **Verhoeven** (D66) aan de Minister voor Wonen en Rijksdienst over *het bericht «Rammelend systeem huurcommissie leidt tot onzekerheid over huurprijs»* (ingezonden 28 mei 2014).

Antwoord van Minister **Blok** (Wonen en Rijksdienst) (ontvangen 20 juni 2014)

Vraag 1

Bent u bekend met het bericht «rammelend systeem huurcommissie leidt tot onzekerheid over huurprijs»?¹

Antwoord 1

Ja.

Vraag 2

Waardoor konden zoveel fouten in de rekenmethodes van de huurcommissie voor de maximale huurprijs ontstaan?

Antwoord 2

De vraag gaat er ten onrechte vanuit dat de huurcommissie in zijn algemeenheid rekenmethodes met fouten hanteert.

Het aan de orde zijnde bericht betreft uitsluitend de zogenaamde huurprijschecks; een voorlichtingsinstrument op de website van de huurcommissie. Doel van deze huurprijschecks is om huurders en verhuurders een hulpmiddel aan te reiken zodat zij kunnen inschatten of zij een redelijke kans maken in een huurcommissieprocedure.

Bij het vormgeven van een dergelijk instrument is het steeds laveren tussen enerzijds eenvoudig gebruik en anderzijds exactheid.

Het eenvoudig gebruik dient ervoor om de huurder en verhuurder in staat te stellen om zelf punten voor verschillende onderdelen te kunnen invullen met vermindering van veel details. De exactheid dient ter ondersteuning van de juiste verwachtingen bij huurders en verhuurders inzake de uitkomst van een huurcommissieprocedure.

Het gevolg van dit laveren is, dat de huurprijscheck in specifieke situaties tot een andere puntenaantal kan leiden dan de uiteindelijke puntenbepaling van de huurcommissie zelf.

De huurprijscheck toont om deze reden dan ook bij de start de tekst:

¹ FD, 23 mei 2014

«**Let op:** Het puntensysteem is vastgelegd in wet- en regelgeving. Met deze Huurprijscheck kunt u het puntentotaal van een woning zo goed mogelijk berekenen. Maar door meetfouten of interpretatieverschillen kan de uitkomst afwijken van een puntentelling die is opgesteld door een onderzoeker van de Huurcommissie. U kunt aan de uitkomst dan ook geen rechten ontleen.»

Vraag 3

Sinds wanneer bent u ervan op de hoogte dat er fouten in de rekenmethodes van de huurcommissie zitten en welke acties heeft u hier sindsdien op genomen?

Antwoord 3

Eind 2012 werd het departement benaderd door een particuliere partij dat er fouten waren in de huurprijschecks van de huurcommissie en dat er mogelijkheden waren deze huurprijschecks te verbeteren. Deze partij bood daarbij een eigen model aan en zijn expertise. Gegeven de eigen verantwoordelijkheid van de huurcommissie is deze partij daarop geadviseerd zich tot de huurcommissie te wenden.

Eind 2013 bereikte mij vervolgens signalen van deze partij, inhoudende dat zijn contact met de huurcommissie niet had geleid tot aanpassingen in de huurprijschecks van de huurcommissie. Ik heb mij daarop laten informeren en vernam toen dat de huurcommissie reeds was gestart met het vernieuwen van de huurprijschecks. Daarbij gaf de huurcommissie aan dat deze vernieuwing werd uitgevoerd in afstemming met twee vertegenwoordigers van huurders en verhuurders, namelijk de Woonbond en Vastgoedbelang om te borgen dat de juiste mix wordt gevonden tussen eenvoud in gebruik en exactheid van de uitkomst. Voorts gaf de huurcommissie eind 2013 aan dat door de samenloop met nieuwe wetgeving de bestaande huurprijschecks van de website waren gehaald en de huurcommissie alternatieve instrumenten had aangeboden voor de puntentelling.

Daarnaast waren er voor huurders en verhuurders andere vergelijkbare mogelijkheden aanwezig via de site van de Nederlandse Woonbond en de site van Vastgoed Belang. Mijn conclusie was dan ook, dat er voldoende middelen aanwezig waren en zijn voor huurders en verhuurders om in te schatten of zij een redelijke kans maken in een huurcommissieprocedure.

Vraag 4

Welke gevolgen hebben deze fouten voor de potentiële beleggingen van buitenlandse investeerders op de Nederlandse woningmarkt?

Antwoord 4

Zoals aangegeven in antwoord op vraag 2 betreft het bericht een voorlichtingsmiddel van de huurcommissie om huurder en verhuurder een indicatie te geven over de mogelijke uitkomst van een procedure bij de huurcommissie.

Het ligt voor de hand dat aan dit voorlichtingsmiddel geen beslissende invloed kan worden toegeschreven op investeringsbeslissingen van buitenlandse investeerders op de Nederlandse woningmarkt.

Vraag 5

Kunt u aangeven hoeveel huurders zijn gedupeerd door een verkeerde inschatting van de maximale huur?

Antwoord 5

Zoals aangegeven in antwoord op vraag 2, gaat het bij de zogenaamde huurprijschecks om een voorlichtingsinstrument. Huurders kunnen daardoor uitsluitend zijn gedupeerd door een verkeerde inschatting van de maximale huur indien zij door de huurprijscheck verkeerde beslissingen hebben genomen over de mogelijke kansen in een huurcommissieprocedure. Of en in hoeveel gevallen dit aan de orde zou kunnen zijn is niet bekend. Daar waar de huurcommissie ten behoeve van het beslechten van een geschil het puntenaantal heeft bepaald, heeft de huurcommissie dat aantal bepaald op basis van een eigen onderzoek in de woning. Dat puntenaantal is dan ook niet bepaald door de huurprijscheck zodat huurders daardoor niet zijn gedupeerd.

Vraag 6

Op welke manier zijn huurders, die op de site van de huurcommissie hun maximale huur wilden berekenen, gewaarschuwd dat de berekeningen op de site kunnen afwijken van de werkelijke maximale huur?

Antwoord 6

Op de website van de huurcommissie werd en wordt aangegeven: «Huurprijscheck en puntentelling.

Via de Huurprijscheck krijgt u een schatting van het puntenaantal en daarmee de maximale huurprijs van uw woning.»

Daarnaast toont de huurprijscheck bij de start de tekst:

«**Let op:** Het puntensysteem is vastgelegd in wet- en regelgeving. Met deze Huurprijscheck kunt u het puntentotaal van een woning zo goed mogelijk berekenen. Maar door meetfouten of interpretatieverschillen kan de uitkomst afwijken van een puntentelling die is opgesteld door een onderzoeker van de Huurcommissie. U kunt aan de uitkomst dan ook geen rechten ontleen.»

Vraag 7

Wanneer zullen de fouten in de huurprijscheck naar verwachting zijn opgelost?

Antwoord 7

Sinds december 2013 staan de oude huurprijschecks niet meer op de website van de huurcommissie. Sinds enige tijd staat de vernieuwde huurprijscheck onafhankelijke woonruimte op de website van de huurcommissie. Rond de zomer dit jaar zal de vernieuwde huurprijscheck zelfstandige woonruimte op de website van de huurcommissie worden geplaatst. Dit instrument bevindt zich momenteel in de testfase.

Vraag 8

Bent u al met de huurcommissie in overleg over de ontwikkeling van nieuwe rekenmethodes voor de maximale huur, waarbij de de WOZ-waarde onderdeel is van het woningwaarderingstelsel?

Antwoord 8

Ja. Met de huurcommissie vindt regelmatig overleg plaats over mogelijke wijzigingen in het huurbeleid. In dat kader is de huurcommissie dan ook geïnformeerd over de voorgenomen wijziging van het woningwaarderingstelsel en het overleg daarover met de Tweede Kamer.