

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

### 3240

Vragen van het lid **Nijboer** (PvdA) aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over *het bericht «Huurders betalen hoge prijs in overspannen vrije sector»* (ingezonden 3 juni 2019).

Antwoord van Minister **Ollongren** (Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties) (ontvangen 27 juni 2019).

#### Vraag 1

Heeft u kennisgenomen van het bericht «Huurders betalen hoge prijs in overspannen vrije sector»?<sup>1</sup>

#### Antwoord 1

Ja.

#### Vraag 2

Erkent u dat verhuurders misbruik maken van hun machtspositie gezien de woningnood en te weinig onderhoud plegen, te hoge huurprijzen vragen en te hoge servicekosten in rekening brengen? Zo ja, wanneer gaat u daar eindelijk wat aan doen? Zo nee, hoe is dat mogelijk?

#### Antwoord 2

Ik begrijp heel goed wat de negatieve gevolgen kunnen zijn van de schaarste op de woningmarkt. Sommige kwaadwillenden zullen misbruik willen maken van die schaarste. Dat neem ik zeer serieus. De afgelopen periode heb ik met verschillende partijen op de woningmarkt en met de medeoverheden veel acties in gang gezet tegen het woningtekort en de excessen op de woningmarkt. Ik zal twee voorbeelden noemen.

In de woondeals die ik sluit met de regio's waar het woningtekort en de gevolgen daarvan het meest urgent zijn, maak ik ten eerste afspraken om samen te werken aan de bouwproductie. Doel is om juist in deze regio's zo snel mogelijk de woningtekorten terug te dringen. Omdat meer bouwen altijd tijd kost maak ik in de woondeals aanvullend ook afspraken over de aanpak van excessen die het gevolg zijn van de tekorten waar we meteen mee aan de slag kunnen. Ik heb u inmiddels geïnformeerd over de woondeals die ik

<sup>1</sup> <https://www.nrc.nl/nieuws/2019/05/29/huurders-betalen-hoge-prijs-in-overspannen-vrije-sector-a3962059>

heb gesloten met de stad Groningen, het Stedelijk Gebied Eindhoven, de zuidelijke Randstad en de regio Utrecht.

In de brief aan uw Kamer van 9 november 2018 leest u hoe ik samen met de betrokken partijen de aanpak Goed Verhuurderschap ben gestart om de misstanden in de huursector tegen te gaan, zoals huisjesmelkerij, discriminatie en het rekenen van onterechte bemiddelingskosten. De partijen en ik zijn nu gezamenlijk bezig met het uitvoeren van de afgesproken actiepunten, die ik in voornoemde brief heb vermeld.

Ik informeer u halfjaarlijks via de voortgangsrapportage Nationale Woonagenda.

#### Vraag 3

Onderschrijft u de uitspraak dat «huurders in de vrije sector volledig vogelvrij» zijn door het tekort aan woningen?

#### Antwoord 3

De huurders in Nederland zijn beschermd door de wet. De verhuurder is verantwoordelijk voor het onderhoud van de woning en de verhuurder kan de huur niet zomaar beëindigen. Verder is in de wet duidelijk vastgelegd welke kosten voor rekening van de huurder en welke kosten voor rekening van de verhuurder zijn. Zoals ook blijkt uit het genoemde krantenartikel kunnen huurders zich tot de rechter wenden.

#### Vraag 4

Wat vindt u ervan dat grote verhuurders onterecht kosten in rekening brengen bij huurders voor onderhoud, terwijl de gebreken blijven bestaan? Deelt u de analyse dat deze praktijken kunnen voortbestaan door het gebrek aan regulering en de woningnood? Zo nee, waarom niet? Zo ja, welke maatregelen gaat u treffen?

#### Antwoord 4

Vesteda bevestigt dat zij geen onderhoudskosten in rekening brengt bij huurders. Wettelijk gezien mag dat ook niet. Ten aanzien van bijkomende diensten geldt dat de verhuurder verplicht is zijn contractuele verplichtingen na te komen. Voor de daarvoor in rekening te brengen servicekosten, geldt dat de verhuurder alleen de werkelijk gemaakte servicekosten mag doorbelasten aan de huurder.

#### Vraag 5

Deelt u de mening dat de grote misstanden in het artikel illustreren dat ook huurders in de vrije sector meer bescherming verdienen? Wanneer is voor u het moment aangebroken dat u niet langer vertrouwt op zelfregulering, nu steeds blijkt dat verhuurders zich almachtig wanen door het grote tekort aan woningen?

#### Antwoord 5

Naar aanleiding van dit artikel is ambtelijk contact geweest tussen het Ministerie van BZK en Vesteda. Zij vermeldt dat er geen sprake is van gevaren voor de gezondheid en veiligheid in het complex Detroit. Vesteda hecht waarde aan betaalbare, kwalitatief hoogwaardige woningen in stedelijke gebieden. Onderstaande tabel geeft een overzicht van o.a. de gemiddelde huurverhoging voor de huurwoningen van Vesteda in Nederland.

#### Vesteda

|   | 2018   | 2017   | 2016   | 2015   | 2014   |
|---|--------|--------|--------|--------|--------|
| Gemiddelde huurverhoging                                | 2,4%   | 2,7%   | 2,6%   | 2,0%   | 2,5%   |
| Huurderstevredenheidsscore (score uit 10)               | 6,8    | 6,7    | 6,2    | 6,7    | 6,8    |
| Investerings in portefeuille (capex, in € miljoen)      | 34     | 25     | 23     | 20     | 18     |
| Onderhoudskosten* (in € miljoen)                        | 30     | 25     | 23     | 21     | 20     |
| Totale servicekosten (in € miljoen)                     | 16     | 16     | 15     | 17     | 20     |
| Servicekosten doorbelast op basis van werkelijk gebruik | 10     | 10     | 10     | 10     | 12     |
| Aantal woningen in portefeuille einde jaar (in #)       | 27.809 | 22.454 | 22.629 | 22.599 | 22.990 |
| Percentage groene labels (A-C)                          | 84%    | 81%    | 75%    | 68%    | 67%    |

\* Noot: Onderhoudskosten zijn geen servicekosten, deze kosten worden niet doorbelast aan de huurder.

Vesteda erkent dat er sprake is van achterstallig onderhoud. Mede naar aanleiding van dit artikel is Vesteda direct gestart met het uitvoeren van achterstallige werkzaamheden. Het geschil tussen Vesteda en de huurdersbelangenvereniging (HBV) van het betreffende pand (in het genoemde artikel) over de servicekostenafrekening over 2016 betreft hier één geschil met één van de 85 HBV's.

Ten aanzien van de huurprijsbescherming voor geliberaliseerde huurovereenkomsten in het algemeen verwijs ik naar mijn antwoord op vraag 6 en 7.

Vraag 6, 7

Bent u bereid huurders in de vrije sector alsnog toegang te geven tot de Huurcommissie?

Bent u het eens met het uitgangspunt dat een gang naar de rechter slechts een laatste redmiddel is waar bovendien heel veel mensen -zeker huurders die in een afhankelijke situatie verkeren- niet snel naar zullen grijpen? Moeten er niet veel toegankelijker methoden zijn voor huurders om hun recht te halen?

Antwoord 6, 7

Er wordt ten aanzien van de huurbescherming geen onderscheid gemaakt tussen geliberaliseerde – en gereguleerde huurovereenkomsten.

Ten aanzien van de huurprijsbescherming is er wel een onderscheid. Daar waar bij de gereguleerde huurovereenkomsten alle procedures op basis van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte bij de Huurcommissie mogelijk zijn, is dit bij de geliberaliseerde huurovereenkomsten niet het geval. Met procedures over de aanvangshuurprijs (binnen zes maanden na aanvang van de huurovereenkomst) is het mogelijk dat de Huurcommissie oordeelt dat de huurprijs alsnog in het gereguleerde segment valt. Ten aanzien van alle overige procedures bij de Huurcommissie geldt dat indien beide partijen hiermee instemmen, een geschil aan de Huurcommissie kan worden voorgelegd. De Huurcommissie brengt alsdan een advies uit. Ik heb mij aangesloten bij de aanbevelingen van de voorzitter van de samenwerkingstafel middenhuur en moedig verhuurders aan om in de huurcontracten op te nemen dat de Huurcommissie advies kan geven bij huurprijs- en servicekostengeschillen. Hierdoor hoeven huurders niet langer toestemming te vragen aan de verhuurder als zij naar de Huurcommissie willen stappen met een geschil. Mede in het kader van Goed Verhuurderschap wordt met betrokken partijen gesproken hoe de toegang van de geliberaliseerde huurovereenkomsten tot de Huurcommissie kan worden bevorderd. Verhuurders in het geliberaliseerde segment, klein en groot, hebben hiermee de mogelijkheid om zich, in de zin van goed verhuurderschap, positief te onderscheiden. Uiteraard blijft het van belang om als huurder en verhuurder bij een geschil eerst samen tot een oplossing te komen. De Huurcommissie heeft de kennis in huis om, mocht men er onderling niet uitkomen, een advies te geven. Afgaande op de laatste signalen ben ik optimistisch over de resultaten van dit overleg.

Daarnaast is de rechtsgang in het huurrecht neergelegd bij de kantonrechter vanwege de laagdrempeligheid. Daarmee is de stap naar de rechter bij huurprijsgeschillen niet zo groot.

Vraag 8

Zijn er gevaren voor de volksgezondheid of onveiligheid door bijvoorbeeld gladde vloeren, liften die ineens naar beneden vallen of abominabele schoonmaak? Wat doet u eraan om te voorkomen dat er ernstige ongelukken gebeuren vanwege slecht onderhoud en/of nalatige hygiëne?

Antwoord 8

Zoals u weet kan ik individuele zaken niet beoordelen. Een verhuurder is verplicht een verhuurde woning in goede staat te houden. In alle gevallen ligt dan ook in eerste instantie de verantwoordelijkheid bij de verhuurder om regelmatig onderhoud te verrichten. Ook dient de verhuurder door de huurder gemelde onderhoudsgebreken binnen redelijke tijd te verhelpen. Indien de verhuurder deze verplichting niet nakomt dan:

- kunnen huurders van woningen met een gereguleerde huurprijs, van corporaties of van particuliere verhuurders, zich in het geval van vocht- en schimmelproblemen wenden tot de huurcommissie. De huurcommissie

kan dan afhankelijk van de ernst en oorzaak, oordelen dat de gebreken moeten leiden tot een huurverlaging.

- kunnen alle huurders zich wenden tot de kantonrechter, waarvoor overigens voorgenoemde wachttijd van zes weken na schriftelijke melding van het onderhoudsgebrek niet geldt, zal de kantonrechter bepalen hoe hij een oordeel kan geven over de oorzaak van het achterstallig onderhoud.
- Kunnen alle huurders zich wenden tot de gemeente. De gemeente kan naar aanleiding daarvan op grond van de Woningwet optreden. Als de verhuurder hieraan geen gehoor geeft, kan de gemeente de gebreken laten repareren. De kosten zijn dan voor de verhuurder.
- In geval er sprake is van gezondheidsklachten kunnen alle huurders ook de gemeentelijke GGD inschakelen.