

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

928

Vragen van het lid **Nijboer** (PvdA) aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over *het niet handhaven van het woningwaarderingssstelsel* (ingezonden 24 september 2018).

Antwoord van Minister **Ollongren** (Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties) (ontvangen 14 december 2018). Zie ook Aanhangsel Handelingen, vergaderjaar 2018–2019, nr. 350.

Vraag 1, 6, 7, 8, 9 en 10

Weet u dat het woningwaarderingssstelsel op grote schaal niet wordt nageleefd en dat huisjesmelkers in bepaalde wijken in de steden praktisch vrij spel hebben?

Wat vindt u van een verhuurverbod voor stelselmatige overtredingen en bij herhaalde veroordeling door de huurcommissie?

Kent u het feit dat door te hoge huurprijzen te vragen, onrechtmatig huurtoeslag wordt verkregen, waardoor de huurtoeslag in dit geval ten goede komt aan huisjesmelkers?

Wat vindt u van het idee van de Woonbond om huurpolitie in te stellen of de mogelijkheid te bieden voor gemeenten hiervoor, om in bepaalde gebieden prioriteit te geven aan de handhaving van het woningwaarderingssstelsel? Op welke wijze kunnen bewoners intimidatie en agressie van verhuurders melden? Bent u bereid na te denken over een register van asociale en/of malafide verhuurders, zodat toekomstige huurders zich gewaarschuwd kunnen weten?

Bent u bereid de boetes voor overbewoning, voor het herhaaldelijk niet naleven van het woningwaarderingssstelsel, fors te verhogen, omdat huisjesmelkers, vanwege de grote winsten vanwege te hoge huren, nu niet ontmoedigd worden?

Antwoord 1, 6, 7, 8, 9 en 10

Ik herken het gegeven dat schaarste op de woningmarkt kan leiden tot oplopende huren. Echter de vragen gaan voorbij aan het feit dat het vragen van hoge huren op zichzelf wettelijk niet is verboden, want er is in Nederland sprake van contractvrijheid. In essentie wordt hiermee ruimte gegeven aan huurders en verhuurders die een bepaalde huurprijs voor een woning redelijk achten op grond van een kwaliteitsoordeel dat afwijkt van hetgeen volgt uit het woningwaarderingssstelsel.

Wel herken ik het beeld dat huurders soms onvoldoende beseffen dat een huurprijs hoger is dan op grond van het woningwaarderingssstelsel het geval

zou zijn. Om hierin te voorzien verstrek ik de nodige informatie via de website www.rijksoverheid.nl. Ook organiseer ik voor het tweede jaar een voorlichtingscampagne over de huurprijzen kamerverhuur www.wegwijsmetjehuurprijs.nl. Daarnaast verstrekt de Huurcommissie informatie over het woningwaarderingsstelsel. Ook heeft de Huurcommissie een online huurprijscheck waarmee iedereen het puntenaantal en de maximale huurprijs van zijn woning of kamer kan berekenen. Diverse gemeenten hebben gemeentelijke huurteams ingesteld waar huurders terecht kunnen bij problemen met de woning of met de verhuurder en die huurders de weg wijzen naar de Huurcommissie of rechter. Gemeenten geven ook voorlichting, evenals belangenorganisaties van huurders en studenten. Daarnaast herken ik ook het beeld dat het woningwaarderingsstelsel voor huurders wel duidelijk is, maar dat het voor hen onvoldoende duidelijk kan zijn hoe zij tegen een hoge huur actie kunnen ondernemen. Dit kan zijn omdat zij dit te lastig vinden of omdat zij repercussies vrezen, of erger, geïntimideerd en bedreigd worden. Met name het (stelselmatig) vragen van hoge huren in combinatie met o.a. intimidatie en bedreiging zie ik als een symptoom van huisjesmelkerij. Voor de aanpak hiervan heb ik met gemeenten en de sector gewerkt aan een uitgebreide set aan concrete maatregelen. Zie hiervoor mijn brief van 9 november jl. (32 747, nr. 439). Voorts moeten verhuurders, vanaf 1 januari 2019, substantieel hogere leges betalen als zij vaker in het ongelijk gesteld worden bij geschillen over o.a. de aanvangshuur in relatie tot het woningwaarderingsstelsel.¹ Ook onderzoekt de Huurcommissie momenteel de mogelijkheden om de doorzoekbaarheid van het register van uitspraken te vergroten. Wat een betere basis zal bieden voor de informatiepositie van huurders en belangenbehartigers. Daarbij worden alle opties verkend, waaronder het beschikbaar stellen via www.data.overheid.nl. Wanneer een verhuurder niet alleen een (te) hoge huur vraagt, maar de huurder ook intimideert of bedreigt, is het strafrecht van toepassing en kan een huurder de politie inschakelen. Bij overbewoning, slechte brandveiligheid, ongeoorloofde verkamering en dergelijke kan de gemeente daarnaast bestuursrechtelijk ingrijpen op grond van Huisvestingswet, bestemmingsplan of Bouwbesluit.

Vraag 2, 3 en 5

Wat is er afgelopen jaar gebeurd om huisjesmelkers aan te pakken? Welke middelen heeft u ingezet met welke concrete resultaten? Op welke wijze is geprobeerd te voorkomen dat er te hoge huren worden gevraagd, of dat huizen worden bewoond door teveel mensen? Welke plannen heeft u voor het komend jaar en hoeveel geld is hiervoor in de begroting 2019 gereserveerd?

Kent u de huurteams en de resultaten in Amsterdam en Utrecht? Wat vindt u van het instrument huurteams? Op welke wijze kunt u uitbreiding en intensivering van de huurteams in gemeenten steunen?

Bent u bereid na te denken over een sterkere rol van de overheid in de aanpak van malafide verhuurders, bijvoorbeeld door gemeentes de mogelijkheid te geven zelf voor hun bewoners zaken aanhangig te maken bij de huurcommissie? Bent u bereid hiermee te experimenteren, bijvoorbeeld in Rotterdam-Zuid? Wat vindt u bijvoorbeeld van een bestuurlijke boete die gemeenten kunnen opleggen aan verhuurders die het woningwaarderingsstelsel overtreden?

Antwoord 2, 3 en 5

Ik wil vooropstellen dat er al heel veel gebeurd door gemeenten in de aanpak van misstanden op de woningmarkt. Dat er nu meer excessen worden waargenomen, heeft dan ook de vraag opgeworpen of gemeenten hiertegen voldoende kunnen optreden. Daar zijn we in het kader van Goed Verhuurderschap dan ook mee aan de slag gegaan. Samen met de VNG, de gemeenten (studentensteden), de Woonbond, de LSVb, Vastgoed Belang, IVBN, VGM NL, NVM, VBO Makelaar, Pararius, Aedes en de Federatie Opvang heb ik gewerkt aan een uitgebreide set aan concrete maatregelen die we de komende tijd gaan oppakken. We werken onder meer aan voorlichting, zelfregulering en

¹ Wet Verdere modernisering van de Huurcommissie en introductie van een verhuurderbijdrage (34.652)

handhaving op de afgesproken speerpunten. Zoals hiervoor aangegeven heb ik in mijn brief van 9 november jl. (32 747, nr. 439) de maatregelen nader toegelicht. Verder blijf ik met betrokken partijen verkennen hoe we de rol van de gemeenten en de handhavingsteams die er actief zijn in de aanpak van malafide verhuurders nog verder kunnen verbreden. Dit wordt uiteraard in samenhang met de rol van de gemeentelijke huurteams en de Huurcommissie opgepakt.

Vraag 4

Bent u voorstander van het idee om snelrecht toe te passen bij de huurcommissie, dat wil zeggen dat in bepaalde gebieden, bijvoorbeeld wijken met een hoog percentage particuliere verhuurders en huisjesmelkers, bijvoorbeeld het gebied van het Nationaal Programma Rotterdam Zuid (NPRZ), zo'n huurcommissiezaak qua procedures snel wordt afgehandeld?

Antwoord 4

De Huurcommissie kent al kortere en uitgebreidere procedures. In de korte procedure doet niet de zittingscommissie maar alleen de zittingsvoorzitter uitspraak. Er is dan geen sprake van een voorbereidend onderzoek door de Huurcommissie, geen zitting en de partijen worden niet gehoord. Deze korte procedure kan alleen als het verzoek en het geschil heel eenvoudig en heel eenduidig zijn. In de praktijk komt dit weinig voor. De geschillen tussen huurder en verhuurder zijn immers vaak complex, en moeten worden behandeld conform de ingewikkelde en gedetailleerde huurprijswet- en regelgeving. De vereiste en verwachte zorgvuldigheid maakt het in de praktijk nodig voor de Huurcommissie om uitgebreidere procedures te volgen voor het behandelen van geschillen.

Ik ben voorstander van het zo snel mogelijk behandelen van geschillen door de Huurcommissie, maar wel met de benodigde kwaliteit en zorgvuldigheid. Per 1 januari 2019 treedt de wetwijziging in werking die huurders en verhuurders meer keuzemogelijkheden biedt tijdens de procedure bij de Huurcommissie. Deze wetwijziging maakt bijvoorbeeld mogelijk dat de zittingsvoorzitter uitspraak doet nadat het onderzoeksrapport is afgerond. Dit is een voorbeeld van een zorgvuldige procedure die sneller is dan de huidige procedure met zitting. Ik ben van mening dat door deze wetwijziging nu voldoende mogelijkheden zijn geschapen bij de Huurcommissie voor snellere procedures.