

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

1464

Vragen van het lid **Nijboer** (PvdA) aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over *constructies om huurprijsregulering te ontduiken bij Kamerverhuur* (ingezonden 5 januari 2021).

Antwoord van Minister **Ollongren** (Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties) (ontvangen 27 januari 2021).

Vraag 1

Heeft u kennis genomen van de motie «contractuele medehuur», die in november is aangenomen door de gemeenteraad van Groningen?¹

Antwoord 1

Ja.

Vraag 2

Op basis van welke wetsartikelen en jurisprudentie vindt contractuele medehuur plaats? Welke rechten hebben huurders die hier gebruik van maken in het algemeen, en specifiek op het gebied van huurbescherming en huurprijsregulering?

Antwoord 2

«Contractuele medehuur» is niet apart in de wet geregeld. Dat betekent dat de contractuele medehuurlers gezamenlijk de huurder zijn in de zin van de wet en daarmee gezamenlijk dezelfde rechten hebben als een individuele huurder heeft.

Vraag 3, 4 en 7

Deelt u de analyse dat huurders vanwege de woningnood vaak tegen hun zin akkoord gaan met deze constructies, omdat iedereen een dak boven het hoofd nodig heeft?

Wat vindt u ervan dat contractuele medehuur verhuurders in staat stelt om kamers ver boven de toegestane maximum huurprijs per kamer te verhuren? Wat vindt u ervan dat huurders van kamers daardoor niet naar de Huurcommissie kunnen stappen?

¹ Motie 7, d.d. 11 november 2020, te raadplegen via <https://gemeenteraad.groningen.nl/Documenten/Motie/2020/11>

Bent u bereid wettelijke eisen te stellen aan contractuele medehuur, zodat huurders weer beschermd worden tegen torenhoge huren en uitbuiting en intimidatie door verhuurders? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 3, 4 en 7

Het is onwenselijk als huurders zich verplicht voelen om tegen hun zin akkoord te gaan met contractuele medehuur vanwege de woningnood. Deze contractvorm moet niet worden ingezet om in het geval van feitelijke kamerverhuur door middel van contractuele medehuur het woningwaarderingsstelsel voor onzelfstandige woonruimten ontwijken. De wetgever heeft met invoering van dit stelsel bedoeld om de maximale huurprijs voor onzelfstandige woonruimten te bepalen. Het is niet de bedoeling dat de verhuurder zijn positie misbruikt om huurders op te zadelen met onredelijke hoge woonlasten of grote financiële verplichtingen, en hen tegelijk de gang naar de Huurcommissie te ontzeggen.

Daarom begrijp ik dat gemeenten, zoals Amsterdam en Groningen, deze praktijk tegen willen gaan. Dat neemt niet weg dat ik zie dat er uiteenlopende redenen kunnen zijn waarom huurders ervoor kiezen gezamenlijk één zelfstandige woning te delen. Dit zijn niet enkel studenten, maar bijvoorbeeld ook stellen in een duurzame relatie, of werkende singles die, al dan niet met vrienden, liever gezamenlijk één woning huren om zo de woonlasten per persoon te verlagen. Het is wenselijk dat meerdere mensen een woning kunnen delen om zo doelmatig mogelijk gebruik te maken van de schaarse woningvoorraad. Het is aan gemeenten om een goede balans te vinden tussen de woonwensen van deze verschillende groepen huurders, waarbij er recht wordt gedaan aan de uitgangspunten van het huurrecht, zonder dat een significant aandeel van het woningaanbod van één deze groepen verdwijnt. Ik wil verder in beeld brengen welke wettelijke wijzigingen nodig zijn om gemeenten meer instrumenten te bieden om deze constructies te voorkomen en wat de mogelijke consequenties hiervan zijn. Hierbij kan gedacht worden aan de introductie van een verhuurdervergunning of het introduceren van de expliciete mogelijkheid om via de huisvestingsverordening individuele huurcontracten af te dwingen bij kamerverhuur. Het is aan het volgende kabinet om hier een uiteindelijke keus in te maken. Tevens is in het Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting afgesproken om te kijken naar een mogelijke aanpassing van het wws onzelfstandig om zo te stimuleren dat er voldoende aanbod is van onzelfstandige wooneenheden. Hierover ben ik met de betrokken partijen in gesprek.

Vraag 5

Ziet u ook dat de huren explosief stijgen door dergelijke constructies waarbij de huurprijsregulering wordt omzeild? Vindt u dit ook onwenselijk?

Antwoord 5

Ik heb geen inzicht in de ontwikkeling van huurprijzen als gevolg van het gebruik van contractuele medehuur. Natuurlijk kijk ik wel naar de verschillende signalen die ik ontvang over de ontwikkeling van de huurprijzen. Zo rapporteerde huurwebsite Pararius afgelopen week een daling van de huurprijzen in de vrije sector.² De huurverhogingsenquête van CBS laat daarnaast zien dat de huurverhogingen voor zittende huurders in de vrije sector afgelopen jaar met minder dan inflatie (2,1%) zijn gestegen.

Vraag 6 en 8

Welke mogelijkheden hebben gemeenten om paal en perk te stellen aan het ontwijken van de huurbescherming in Nederland? Hoe vaak maken gemeenten daarvan gebruik?

Gaat u gemeenten de mogelijkheid geven om individuele huurcontracten te eisen als vergunningen zijn afgegeven? Zo nee, waarom vindt u dat niet belangrijk?

² <https://www.pararius.nl/nieuws/opnieuw-dalende-huurprijzen-in-vrije-sector>

Antwoord 6 en 8

Gemeenten hebben op dit moment verschillende instrumenten in handen om huurders te ondersteunen. Zo kunnen gemeenten huurteams instellen om huurders van juridische bijstand te voorzien, kunnen ze meldpunten oprichten om meldingen van ongewenst gedrag van verhuurders te inventariseren, en kunnen ze via informatievoorziening hun inwoners bewust maken van hun rechten en plichten als huurder of verhuurder. Ik ondersteun hiertoe verschillende initiatieven en pilots binnen het programma Goed Verhuurderschap. Daarnaast stellen een aantal gemeenten nu ook voorwaarden bij het verlenen van een kamerverhuurvergunning, waarbij ze individuele contracten voor alle huurders eisen. Dat deze gemeenten ervoor kiezen om dit alleen bij nieuwe situaties deze voorwaarden te doen gelden, is te begrijpen vanuit principes van rechtszekerheid en betrouwbare overheid. Daar valt bij op te merken dat elke keer als er een nieuwe bewoner intrekt in de woning, er een nieuw contract wordt opgemaakt. Dat betekent dat er juridisch en feitelijk een nieuwe situatie ontstaat, waar het stellen van nieuwe eisen gerechtvaardigd kan zijn.

Naar aanleiding van de evaluatie van de Huisvestingswet ben ik daarnaast in gesprek met gemeenten om de verschillende behoeftes aan beleidsinstrumenten te onderzoeken. Ik neem hierbij ook expliciet de behoefte van gemeenten tot het invoeren van een verhuurdersvergunning mee of andere manieren om verhuurdersgedrag of betaalbaarheid van huren te reguleren. Ook kijk ik of het huidige instrumentarium gemeenten voldoende in staat stelt om onderscheid te maken tussen verschillende woonvormen en huishoudsamenstellingen, zodat ze de juiste balans kunnen aanbrengen. Het is aan het volgende kabinet om hier vervolg uit te geven.