

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

2825

Vragen van het lid **Beckerman** (SP) aan de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening over *het bericht «Change= verlengt contract lastige huurders niet»* (ingezonden 21 maart 2022).

Antwoord van Minister **De Jonge** (Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening) (ontvangen 23 mei 2022).

Vraag 1

Bent u bekend met het bericht dat verhuurder Change= het huurcontract van zogenaamde lastige huurders niet verlengt vanwege hun bezwaar tegen de servicekosten?¹

Antwoord 1

Ja. In het licht van de gestelde vragen heb ik gesproken met Change= en stichting Woon!.

Vraag 2

Wat vindt u ervan dat een verhuurder huurcontracten niet verlengt als huurders bezwaar maken tegen de hoogte van de servicekosten?

Antwoord 2

De verhuurder moet over elk kalenderjaar een afrekening van de servicekosten verstrekken, vóór 1 juli. In het geval van een geschil hierover moet het iedereen vrij staan om dit zonder belemmeringen of weerstand aan de Huurcommissie voor te leggen. Daarom kunnen huurder en verhuurder tot twee jaar na de genoemde datum van 1 juli om een uitspraak van de Huurcommissie vragen. Voorts kan een huurder met een tijdelijk huurcontract van twee jaar of korter ook nog tot zes maanden na afloop of verlenging van dat tijdelijke huurcontract een toets van de aanvangshuurprijs vragen. Echter, het is aan de verhuurder of een tijdelijke huurovereenkomst wordt verlengd. Het is niet relevant of een verhuurder de tijdelijke huurovereenkomst eindigt (niet verlengt) vanwege bovengenoemde reden of dat de verhuurder om een andere reden weer beschikking wil hebben over de woning.

¹ !WOON, «Change= verlengt contract lastige huurders niet», 15 maart 2022, <https://www.wooninfo.nl/nieuws/2022/03/change-verlengt-contract-lastige-huurders-niet/>

Vraag 3

Klopt het dat een deel van de borg van huurders onterecht door Change= ingehouden wordt? Zo ja, wat vindt u hiervan?

Antwoord 3

Borg kan in beginsel (deels) ingehouden worden als sprake is van een huurachterstand of als de huurder de woning niet volgens afspraak heeft achtergelaten en de verhuurder herstelwerkzaamheden moet verrichten voor de nieuwe verhuur. Om deze specifieke vraag te kunnen beantwoorden heb ik contact gehad met Change=. Volgens hen wordt er slechts in die gevallen waarin er sprake is van niet verholpen gebreken in de woning of bij huurachterstand borg ingehouden.

Vraag 4

Klopt het dat huurders die vertrekken bij Change= geen positieve verhuurverklaring gekregen hebben? Zo ja, wat vindt u hiervan en deelt u de mening dat Change= dit zo snel mogelijk moet herstellen, inclusief een excuusbrief? Zo ja, bent u bereid om Change= hierop aan te spreken?

Antwoord 4

Het is wettelijk toegestaan om met een verhuurdersverklaring te werken. Een huurder kan door de potentiële verhuurder om een verhuurdersverklaring worden gevraagd op het moment dat hij of zij een nieuwe woning zoekt. De huurder moet deze verklaring bij de huidige of voormalige verhuurder opvragen. Indien de huurovereenkomst is beëindigd op basis van overlast, betalingsachterstanden of het verrichten van criminele activiteiten, is de kans groot dat de verhuurder geen positieve verklaring zal geven. Change= heeft aangegeven dat er in beginsel altijd een positieve verhuurdersverklaring wordt afgegeven. Slechts in uitzonderlijke situaties, zoals bijvoorbeeld bij (grote) huurachterstanden, wordt deze niet afgegeven.

Vraag 5

Klopt het dat deurwaarders ingezet werden om het verhoogde voorschot aan servicekosten te innen? Zo ja, wat vindt u hiervan?

Antwoord 5

De artikelen 7:260 en 7:261 BW bevatten wettelijke regels voor de verhuurder die het voorschot voor de servicekosten wil verhogen en over de geschilregeling. Samengevat is een verhoging slechts mogelijk bij een overeengekomen wijziging van de bijkomende diensten of leveringen waarvoor de servicekosten zijn verschuldigd (indien die wijziging gaat om service of dienstverlening die alleen aan een aantal huurders gezamenlijk geleverd kunnen worden, is de huurder gebonden aan die wijziging indien ten minste 70% van de huurders daarmee heeft ingestemd). Het voorschot mag ook worden verhoogd als uit het wettelijk jaarlijks te verstrekken kostenoverzicht blijkt dat de betaalde voorschotbedragen de daadwerkelijke kosten niet dekken. Change= heeft aangegeven dat zij deurwaarders inzet indien er sprake is van achterstanden op de huurrekening, inclusief de niet betaalde verhoogde voorschotten voor de servicekosten. Het is aan de verhuurder wanneer zij overgaat tot het inschakelen van een deurwaarder.

Vraag 6

Klopt het dat huurders door medewerkers van Change= geïntimideerd worden? Zo ja, wat vindt u hiervan?

Antwoord 6

Ik ben tegen elke vorm van intimidatie. Change= heeft aangegeven dat zij een zaak heeft aangespannen bij de rechtbank van de gemeente Amsterdam tegen de aantijgingen over vermeende intimidatie. Het is uiteindelijk aan de rechtbank om te bepalen of er sprake is van intimidatie. Zie voor het overige het antwoord op vraag 9 en 10.

Vraag 7

Welke maatregelen kunt u en gaat u nemen om te voorkomen dat verhuurders het huurcontract niet verlengen omdat huurders klachten uiten of bezwaren indienen?

Antwoord 7

In het BW zijn de mogelijkheden van beëindiging en verlenging van de verschillende soorten huurovereenkomsten geregeld. Zo is een verhuurder gerechtigd een tijdelijke huurovereenkomst (zijnde een huurovereenkomst met een maximale duur van twee jaar voor zelfstandige woningen) om hem moverende redenen niet te verlengen. Omdat het risico dat een huurder geen toets van de aanvangshuurprijs durft aan te vragen te beperken, kan de huurder nog tot zes maanden na het einde van het tijdelijk huurcontract van maximaal twee jaar zo'n toets van de aanvangshuurprijs bij de Huurcommissie vragen. En ook over de servicekosten kan de huurder nog na het einde van het tijdelijk huurcontract een uitspraak van de Huurcommissie vragen, door de tweejaartermijn na de afrekentermijn van de verhuurder (1 juli na het kalenderjaar).

Vraag 8

Acht u het waarschijnlijk dat er meer verhuurders zijn die op dezelfde manier opereren als Change=? Kunt u uw antwoord nader toelichten? Zo ja, kunt u onderzoeken hoe vaak dit soort praktijken voorkomen en wie zich hieraan schuldig maken?

Antwoord 8

Er zijn reeds diverse onderzoeken gedaan naar onaanvaardbaar gedrag van verhuurders bij het aanbieden en verhuren van woon- of verblijfsruimte.² De diverse onderzoeksresultaten hebben erin geresulteerd dat mijn ambtsvoorganger in mei 2018 is gestart met de aanpak ter bevordering van goed verhuurderschap.³ De resultaten uit de aanpak goed verhuurderschap⁴ hebben geleid tot het wetsvoorstel goed verhuurderschap dat ik op korte termijn naar uw Kamer stuur. Daarnaast blijkt uit de evaluatie van de Wet doorstroming huurmarkt 2015 dat huurders met een tijdelijk huurcontract het lastig vinden om een geschil voor te leggen aan de Huurcommissie. Ik weeg dit mee met de herziening van de tijdelijke huurcontracten. Zie verder het antwoord op vraag 19 en 20.

Vraag 9

Wat kunnen gemeenten doen om foute verhuurders als Change= te weren?

Antwoord 9

In zijn algemeenheid ben ik voornemens om gemeenten met het wetsvoorstel goed verhuurderschap de bevoegdheid te geven om handhavend op te treden indien verhuurders, verhuurbemiddelaars of beheerders zich niet houden aan de algemene beginselen van goed verhuurderschap. Daarnaast creëert het wetsvoorstel de bevoegdheid voor gemeenten om via een gebiedsgerichte verhuurvergunning strengere eisen te stellen aan verhuurders in gebieden waar de leefbaarheid onder druk staat en om, waar nodig, malafide verhuurders te weren die hun gedrag willens en wetens niet aan de norm voor goed verhuurderschap wensen aan te passen.

Vraag 10

Vindt u dat de gemeenten extra alert moeten zijn op verhuurders zoals Change=, zeker nu Change= aangegeven heeft uitbreidingsplannen te hebben? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

² Zie bijvoorbeeld: «Jaarrapportage Huurteam Utrecht, januari 2020 t/m december 2020», februari 2021, pagina 6 ev. als bijlage bij de Raadsbrief gemeente Utrecht Jaarrapportage 2020 Huurteam Utrecht, 21 mei 2021 zie: <https://ris2.ibabs.eu/Reports/ViewListEntry/Utrecht/39e9740c-b5be-442f-b243-346cdb35103c>, Intimidatie en bedreiging door verhuurders. Onderzoek naar de aard, grootte en de gevolgen van intimidatie en bedreiging», Afdeling Onderzoek & Advies, gemeente Utrecht, mei 2021 en «Uitvoeringsplan aanpak complexe woonoverlast» gemeente Schiedam en «Aanpak Woonoverlast Evaluatie 2019 en Uitvoeringsprogramma 2020–2021» gemeente Schiedam, pag. 15 ev.

³ Kamerstukken II 2018/19, 32 847, nr.439.

⁴ Pilots goed verhuurderschap <https://www.woningmarktbeleid.nl/onderwerpen/goed-verhuurderschap/pilots-goed-verhuurderschap>

Antwoord 10

In zijn algemeenheid vind ik dat gemeenten alert moeten zijn op alle vormen van ongewenst verhuurgedrag. Daarom creëer ik via wetsvoorstel goed verhuurderschap aanvullende mogelijkheden voor gemeenten om, op eigen initiatief of naar aanleiding van een melding, te kunnen handhaven bij ongewenste verhuurpraktijken.

Vraag 11

Bent u bereid om Change= aan te schrijven en niet alleen om uw ongenoegen kenbaar te maken maar hen daadwerkelijk te sommeren hun beleid aan te passen? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Antwoord 11

Naar aanleiding van deze Kamervragen heb ik contact gehad met Change= om de voorliggende Kamervragen en de vigerende wet- en regelgeving te bespreken. Op basis hiervan zie ik voor nu geen aanleiding om hierover verder met Change= in gesprek te gaan. Wel heb ik Change= verzocht om transparant te communiceren naar de huurders en hen aan te geven waar zij terecht kunnen als zij het niet eens zijn met de door hen genomen besluiten.

Vraag 12

Klopt het dat Change= meerdere keren in de fout is gegaan en nog steeds community kosten in rekening brengt bij het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst, terwijl zij hierover door de kantonrechter in het ongelijk gesteld is? Zo ja, kunnen we hieruit concluderen dat er meer en/of betere wettelijk maatregelen moeten komen om huurders beter te beschermen? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Antwoord 12

De rechtbank heeft volgens Change= gesteld dat een deel van de community kosten vallen onder bewonersbegeleiding en daarmee onder de taken van de huismeester. Deze kosten mogen derhalve onder de servicekosten doorberekend worden. Het is uiteindelijk aan de Huurcommissie en/of de rechtbank om een uitspraak te doen over de rechtsgeldigheid van (het voorschot van) de servicekosten.

Vraag 13

Zou u in het licht van het wetsvoorstel «goed verhuurderschap» Change= een slechte verhuurder noemen? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Antwoord 13

Zie het antwoord op vraag 9.

Vraag 14

Welk advies voor vervolgstappen kunt u de gedupeerden meegeven als Change= blijft volharden in illegale praktijken terwijl zij daarvoor door de rechter veroordeeld is, maar waarbij huurders nog steeds klem zitten en zich geïntimideerd voelen waardoor ze niet genegen zijn om naar de rechter te stappen?

Antwoord 14

In aanvulling op mijn antwoord op vraag 12 kunnen huurders gratis advies inwinnen bij het Juridisch Loket indien er twijfels zijn over bijvoorbeeld de rechtmatigheid van een huur- of dienstovereenkomst. Voorts kan een geschil over de servicekosten en/of over de huurverhoging worden voorgelegd aan de Huurcommissie. Ik moedig iedereen aan, indien van toepassing, hiervan gebruik te maken. Ook na afloop van het tijdelijk huurcontract is dit mogelijk (zie antwoord op vraag⁵).

Vraag 15

Wat vindt u ervan als Stichting!Woon in dit bericht schrijft «*wetgever zet kwetsbare huurder in de kou*»?

⁵ Woonbond, «Woonbond: stop stapelen tijdelijke huurcontracten», 5 juli 2021, <https://www.woonbond.nl/nieuws/woonbond-stop-stapelen-tijdelijke-huurcontracten>

Antwoord 15

Zie het antwoord op vraag 7. In zijn algemeenheid mag ongewenst verhuurgedrag niet worden getolereerd. Daarom werk ik momenteel aan het wetsvoorstel goed verhuurderschap om ongewenste verhuurpraktijken tegen te gaan en kwetsbare huurders extra te beschermen.

Vraag 16 en 17

Kunt u antwoord geven op de in dit bericht gestelde vraag voor huurders met een tijdelijk contract; «Maak vooral maar geen gebruik van je rechten, want dat gaat je in de problemen brengen, lijkt de strekking. Is dat wat de wetgever jongeren aan boodschap wil meegeven?»?

Is dit bericht een pijnlijk voorbeeld van de kwetsbare positie van jongeren als het om wonen gaat? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Antwoord 16 en 17

Ik moedig iedereen aan gebruik te maken van de rechten die er zijn. Jong en oud. Huurders met een vast of tijdelijk huurcontract. Zoals ik in het antwoord op vraag 2 heb aangegeven ben ik van mening dat het iedereen vrij moet staan om zonder belemmeringen of weerstand van de verhuurder een geschil aan de Huurcommissie voor te leggen.

Vraag 18

Deelt u de mening dat we naar een verbetering van de wet- en regelgeving omtrent servicekosten moeten gaan nu uit dit artikel blijkt dat honderden huurders zich alleen al bij Stichting!Woon gemeld hebben, die de afrekening van de servicekosten elk jaar ter discussie moeten stellen, hetgeen kan leiden tot een groot aantal procedures bij de Huurcommissie? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Antwoord 18

Het is voor zowel huurders als verhuurders van belang dat wet- en regelgeving op dit thema duidelijk is en dat men zich ook aan deze regelgeving houdt. De verhuurder moet over elk kalenderjaar een afrekening servicekosten verstrekken, vóór 1 juli. Zowel huurder als verhuurder kunnen vervolgens tot twee jaar na die 1 juli om een uitspraak van de Huurcommissie vragen. Het doet daarbij niet ter zake of het een tijdelijke of vaste huurovereenkomst betreft. In beginsel vind ik het logisch dat huurders als eerste aan zet zijn om actie te ondernemen als zij menen dat er een probleem bestaat omtrent servicekosten. Zij kennen immers zelf hun eigen situatie en kunnen daardoor het best inschatten of de servicekosten in verhouding staan tot de geleverde diensten. Tegelijkertijd snap ik dat het voor huurders een probleem kan opleveren als de verhuurder structureel de fout ingaat bij het afrekenen van servicekosten. Daarom is in de wet geregeld dat de Huurcommissie hogere leges kan opleggen bij verhuurders die vaker in het ongelijk worden gesteld.

Vraag 19 en 20

Kunnen we concluderen dat tijdelijke huurcontracten niet in het belang van huurders zijn, omdat hen dakloosheid boven het hoofd hangt waardoor veel van deze huurders geen klachten durven te uiten? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Laat dit voorbeeld en de vele andere voorbeelden de tekortkomingen van de Wet doorstroming huurmarkt zien? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Antwoord 19 en 20

Vorig jaar heeft mijn ambtsvoorganger de evaluatie van de Wet doorstroming huurmarkt 2015 (hierna: de evaluatie) naar uw Kamer gezonden. In deze evaluatie hebben een aantal geïnterviewde stakeholders/personen aangegeven dat er sprake is van onzekerheid over verlenging van de tijdelijke huurovereenkomst dan wel over vervolghuisvesting. De evaluatie gaat niet in op het aantal huurders dat dakloos is geworden na het niet verlengen van een tijdelijk huurcontract. Er kunnen verschillende redenen zijn waarom een verhuurder het huurcontract niet verlengt. Geen van die redenen mogen wat mij betreft de gang naar de Huurcommissie of de rechtbank verhinderen. De evaluatie laat ook tekortkomingen zien. Op dit moment vindt er op basis van de evaluatie en de gesprekken die ik met de sector heb gevoerd een weging plaats waarbij wordt gekeken naar een betere balans tussen de belangen van

huurders en verhuurders en waarbij huurcontracten voor onbepaalde tijd de norm blijft.

Vraag 21

Staat met de kennis van nu de Wet doorstroming huurmarkt niet op gespannen voet met artikel 22 lid 2 van de Grondwet waar u zelf terecht vaak naar verwijst en met het recht op huisvesting zoals deze is beschreven in internationale en Europese verdragen? Kunt u in uw antwoord specifiek aandacht besteden aan betaalbaarheid, woonzekerheid, rechtsbescherming van huurders?

Antwoord 21

Recht op huisvesting is een essentieel onderdeel van iemands leven. Ik zet me dan ook in om hierin te voorzien. Het uitgangspunt van de Wet doorstroming huurmarkt 2015 was om te zorgen voor meer beschikbaarheid. Hoewel in de evaluatie een toename is te zien van het aanbod is dit volgens de evaluatie niet direct toe te schrijven aan de wet. Echter, het sluit dit ook niet uit. Dit geldt eveneens voor het effect van tijdelijke huurcontracten op de huurprijsstijgingen. Ik ken de signalen over woononzekerheid en wat dit in mentale zin met huurders kan doen. Ik zal dit dan ook betrekken bij bovengenoemde weging.

Vraag 22

Hebt u zicht op wat er met huurders gebeurt wanneer een tijdelijk huurcontract niet wordt verlengd? Hoeveel, schat u in, bevinden zich in een situatie van dakloosheid of precair wonen?

Antwoord 22

Uit de evaluatie blijkt dat verhuurders hoewel dit geen verplichting is verschillende methoden gebruiken om vervolghuisvesting te vinden maar dat dit ook vaak niet het geval is. Behoud van wachttijd, bemiddeling en begeleiding worden met name genoemd. Cijfers over hoeveel mensen dakloos zijn geworden als direct gevolg van het beëindigen van het tijdelijk huurcontract zijn niet bekend.

Vraag 23

Indien de wet leidt tot dakloosheid of een verhoogd risico daarop, hoe ziet u de verhouding tot mensenrechtelijke verplichtingen om dakloosheid te voorkomen en uit te bannen?

Antwoord 23

Of iemand dakloos is geworden als direct gevolg van het beëindigen van een tijdelijk huurcontract is lastig te bepalen. Er kunnen meerdere factoren spelen waarom iemand dakloos is geworden, zoals ook geconstateerd is door de Raad voor Volksgezondheid en Samenleving.⁶ Dat kan bijvoorbeeld financiële bestaansonzekerheid zijn, maar ook het tekort aan betaalbare woningen. Zoals ik in de beantwoording van vraag 19 en 20 aangeef, kan ook niet uit de evaluatie Wet Doorstroming Huurmarkten worden geconcludeerd of huurders dakloos zijn geworden door het niet verlengen van een tijdelijk huurcontract. Omdat de evaluatie wel degelijk tekortkomingen laat zien, vindt er op dit moment op basis van de evaluatie en de gesprekken die ik met de sector heb gevoerd een weging plaats waarbij wordt gekeken naar een betere balans tussen de belangen van huurders en verhuurders en waarbij reguliere huurcontracten de norm blijft. Ik vind het belangrijk om de strijd tegen dakloosheid te voeren. Daarom werk ik samen met de Staatssecretaris van Jeugd en Preventie aan een aanpak hiervan, als vervolg op de Brede Aanpak Dak- en Thuisloosheid. U wordt hierover zo spoedig mogelijk geïnformeerd door mij en de Staatssecretaris van Jeugd en Preventie. Daarnaast zal binnenkort het programma huisvesting aandachtsgroepen naar uw Kamer worden gestuurd, waarin ik een aanpak deel voor het zorgen voor meer betaalbare woningen voor aandachtsgroepen. Ook zet ik mij in voor een groter aanbod van betaalbare woningen (bijvoorbeeld via het programma

⁶ Advies Raad voor Volksgezondheid en Samenleving en financiële impuls aanpak dak- en thuisloosheid, «Herstel begint met een huis», Bijlage bij Kamerstukken II, 2019–20, 29 325, nr. 119.

Woningbouw) en kom ik met voorstellen om ook de betaalbaarheid voor zittende huurders te verbeteren (bijvoorbeeld via het programma betaalbaar wonen, waarover ik uw Kamer op korte termijn informeer).

Vraag 24 en 25

Kan dakloosheid als gevolg van het niet verlengen van het tijdelijk huurcontract gezien worden als het niet nakomen van de zorgplicht van het Rijk die voortvloeit uit artikel 22 lid 2 van de Grondwet, omdat de Wet doorstroming huurmarkt dit mogelijk maakt? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Kan dakloosheid als gevolg van het niet verlengen van het tijdelijk huurcontract gezien worden als een schending van het internationale recht op behoorlijke huisvesting, omdat de Wet doorstroming huurmarkt dit mogelijk maakt? Kunt u uw nader toelichten?

Antwoord 24 en 25

De verplichting om te zorgen voor voldoende woongelegenheid is een inspanningsverplichting voor de overheid. Dit staat zowel in artikel 22, tweede lid, van de Grondwet als in meerdere verdragen (o.a. artikel 11, eerste lid, van het Internationaal Verdrag inzake economische, sociale en culturele rechten). De zorgplicht betreft zowel het aantal woningen, alsook de kwaliteit, veiligheid, gezondheid, betaalbaarheid, toegankelijkheid en passendheid. Dit recht gaat niet zover dat ieder individu op basis hiervan recht heeft op een woning.

Daarnaast komt een huurder met een tijdelijk huurcontract niet van de een op de andere dag op straat te staan. Ook de beëindiging van tijdelijke huurcontracten is van verschillende waarborgen voorzien. Zo moet de verhuurder de huurder schriftelijk informeren over de dag waarop de huur verstrijkt. Dit mag hij niet eerder doen dan drie maanden maar uiterlijk een maand voordat de bepaalde tijd van het contract is verstreken. Indien de verhuurder deze verplichting niet nakomt, wordt de huurovereenkomst na het verstrijken van de bepaalde tijd voor onbepaalde tijd verlengd.

Vraag 26, 27 en 28

Kunt u aangeven in welke mate de verplichting, die de Nederlandse staat heeft om het recht op behoorlijke huisvesting «progressief te realiseren», een rol heeft gespeeld bij de totstandkoming en monitoring van de Wet doorstroming huurmarkt 2015?

Kunt u aangeven in welke mate u acht dat de Wet doorstroming huurmarkt bijdraagt aan het progressief realiseren van het recht op behoorlijke huisvesting?

Kunnen we met de kennis van nu concluderen dat de Wet doorstroming huurmarkt op gespannen voet staat met het internationale recht op behoorlijke huisvesting, dat Nederland verplicht om dat recht «progressief te realiseren»? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Antwoord 26, 27 en 28

Het recht op huisvesting is zoals aangegeven bij het antwoord op vraag 24 en 25 verankerd in de Grondwet. Het doel van de Wet doorstroming huurmarkt 2015 was om ervoor te zorgen dat met de introductie van tijdelijke huurovereenkomsten meer aanbod van woningen gerealiseerd zou worden en daarmee beter invulling gegeven kan worden aan dat recht op huisvesting. Het doel van de wet zou er dus aan moeten bijdragen dat door meer aanbod meer beschikbaarheid voor woningzoekende zou ontstaan en daarmee ook de doorstroming zou bevorderen. Hoewel de evaluatie een stijging van het aanbod laat zien is dit volgens de evaluatie niet direct te herleiden naar de Wet doorstroming huurmarkt 2015 maar het sluit dit ook niet uit.

Vraag 29

Kunt u aangeven of bepaalde groepen op basis van hun leeftijd, inkomen, beperking of etnische achtergrond harder worden getroffen door de negatieve effecten van de Wet doorstroming huurmarkt?

Antwoord 29

In de evaluatie is niet onderzocht of bepaalde groepen harder worden getroffen. Echter staat het buiten kijf dat discriminatie op welke grond dan ook verboden is en niet kan worden getolereerd.

Vraag 30

Is het belangrijk om de positie van de huurder met een tijdelijk huurcontract te beschermen ten opzichte van de verhuurder? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Antwoord 30

Huurders worden reeds op diverse manieren beschermd. Zo heeft een huurder met een generiek tijdelijk huurcontract in het gereguleerde segment huurprijbsbescherming. Huurders met een tijdelijk huurcontract van 2 jaar of korter kunnen nog tot zes maanden na afloop van dat tijdelijke huurcontract een toets van de aanvangshuurprijs vragen. Daarnaast is het de verhuurder niet toegestaan een minimumduur in de overeenkomst op te nemen. Indien dit wel gebeurt staat het de huurder vrij hierover advies in te winnen bij het Juridisch Loket of de zaak voor te leggen bij de rechtbank. De verhuurder mag gedurende de looptijd van de tijdelijke huurovereenkomst de huur niet opzeggen. Tussen drie maanden en een maand voor het einde van de looptijd van de tijdelijke huurovereenkomst moet de verhuurder de huurder schriftelijk informeren dat de huur op de afgesproken einddatum eindigt. Doet een verhuurder dat niet dan ontstaat er van rechtswege een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd. Zoals eerder aangegeven in onder andere het antwoord op vraag 23, zie ik dat het van belang is opnieuw te wegen hoe de positie van de huurder beter in balans kan worden gebracht met die van de verhuurder.

Vraag 31 en 32

Welke zorgplicht(en) heeft een verhuurder als deze het tijdelijk huurcontract niet wil verlengen?

Zou het in kaart brengen van de gevolgen van een beëindiging van een tijdelijk huurcontract onderdeel van de zorgplicht van een verhuurder moeten zijn als deze het tijdelijk huurcontract niet wil verlengen, aangezien het niet verlengen kan zorgen dat iemand dakloos raakt? Kunt u uw antwoord nader toelichten? Indien dit niet tot de zorgplicht van de verhuurder hoort, van wie dan wel?

Antwoord 31 en 32

De verhuurder heeft geen wettelijke zorgplicht voor het vinden van vervolghuisvesting. De huurder weet bij het aangaan van een tijdelijke huurovereenkomst wanneer deze afloopt. Gedurende die tijd kan de huurder zoeken naar passende vervolghuisvesting. Zoals aangegeven bij het antwoord op vraag 22 zijn er verhuurders die desondanks verschillende instrumenten inzetten om passende vervolghuisvesting te realiseren. Hierbij valt te denken aan begeleiding, bemiddeling en behoud van wachttijd.

Vraag 33

Deelt u de mening dat een verhuurder gemotiveerd moet aangeven waarom een huurcontract niet verlengd wordt, aangezien aan het niet verlengen van het huurcontract vergaande consequenties verbonden kunnen zijn, zoals dakloosheid?

Antwoord 33

Nee, die mening deel ik niet. Een tijdelijk huurcontract wordt afgesloten voor een bepaalde periode waarna de verhuurder weer beschikking kan krijgen over de woning. Het doet daarbij niet ter zake wat de reden daarvan is. Zoals ik in het antwoord op vraag 2 heb aangegeven, merk ik hierbij wel op dat de verhuurder geen belemmeringen mag opwerpen voor de huurder om een geschil aan de Huurcommissie voor te leggen.

Vraag 34

Deelt u de mening dat een verhuurder veel eerder moet aangeven als deze het tijdelijk contract niet wil verlengen, aangezien wij nu in de grootste wooncrisis sinds de Tweede Wereldoorlog leven en het dus (bijna) onmogelijk is om op korte termijn een nieuwe woning te vinden? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Antwoord 34

Nee, die mening deel ik niet. De wet bepaalt dat de verhuurder de huurder niet eerder dan drie maanden en niet later dan een maand voor de afgesproken einddatum schriftelijk informeert dat de huur op de afgesproken einddatum eindigt. Laat de verhuurder dat na, dan loopt het huurcontract van rechtswege voor onbepaalde tijd door. Ik begrijp dat het lastig is om in een krappe woningmarkt vervolghuisvesting te vinden, maar de huurder weet bij het aangaan van een tijdelijke huurovereenkomst wanneer deze afloopt. Gedurende die tijd kan de huurder zoeken naar passende vervolghuisvesting of de tijdelijke huurovereenkomst niet aangaan.

Vraag 35 en 36

Deelt u de mening van de Woonbond als deze het volgende schrijft: «De tijdelijke contracten verslechteren de positie van huurders. Ze zijn minder snel geneigd om hun recht te halen bij te hoge huurprijzen of achterstallig onderhoud?»⁷ Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Hoe zorgt u ervoor dat huurders met een tijdelijk contract wel hun recht durven te halen en achterstallig onderhoud durven te melden of te hoge servicekosten durven aan te kaarten?

Antwoord 35 en 36

Bij die invoering van de tijdelijke huurcontracten van maximaal 2 jaar voor zelfstandige huurwoningen in 2016 was er het besef dat tijdelijke huurders mogelijk geen toets van de aanvangshuurprijs durven aan te vragen, uit vrees geen huurverlenging naar een huurcontract voor onbepaalde tijd te krijgen. Daarom is toen in de wet opgenomen dat huurders met een tijdelijk huurcontract van 2 jaar of korter ook nog tot zes maanden na afloop van dat tijdelijke huurcontract of na verlenging tot een huurcontract voor onbepaalde tijd nog een toets van de aanvangshuurprijs mag vragen. Voor het overige verwijs ik u naar het antwoord op vraag 2.

Vraag 37 en 38

Kan het zo zijn dat mensen als gevolg van het niet ontvangen van een positieve verhuurverklaring geen woning meer kunnen vinden en daardoor dakloos raken? Kunt u uw antwoord nader toelichten? Zo ja, welke maatregelen neemt u of gaat u nemen om dit tegen te gaan?

Deelt u de mening dat het niet afgeven van een positieve verhuurverklaring, zeker in het licht bezien van eerder door mij gestelde vragen over de familie Hendriks in relatie tot woningcorporatie Trudo, vergaande negatieve gevolgen kan hebben zoals dakloosheid? Zo ja, wilt u onderzoeken of er niet een ander systeem mogelijk is zonder vergaande negatieve consequenties zoals dakloosheid, temeer als deze het gevolg zijn van een onterechte aanmerking? Kunt u uw antwoord nader toelichten?⁸

Antwoord 37 en 38

Het is onwenselijk dat mensen dakloos worden. Om huurders zoveel mogelijk te beschermen is het recht ook zo ingericht dat de huur door verhuurders heel lastig kan worden beëindigd (huurbescherming). Dit recht is echter niet oneindig. Daar staan de belangen van de andere huurders en het recht van de verhuurder om in onhoudbare situaties de huur toch te beëindigen tegenover. Uiteraard dient zo'n afweging niet lichtvaardig en met nauwkeurige afweging te worden genomen. Juist om die reden zijn hiervoor wettelijke kaders. De wet bepaalt welke opzeggingsgronden verhuurders mogen gebruiken bij huuropzegging. Daarnaast kan de verhuurder bijvoorbeeld de rechter vragen de huurovereenkomst te ontbinden wanneer de huurder het huurcontract niet nakomt. Het is verder niet wettelijk verboden om bij woningtoewijzing met een verhuurdersverklaring te werken. Indien de huurovereenkomst is beëindigd op basis van overlast, betalingsachterstanden of het verrichten van criminele activiteiten, is de kans groot dat de verhuurder zo'n verklaring niet zal geven. De verhuurder heeft hier in die gevallen ook reden toe gehad. Ik vind echter dat verhuurders ook de ruimte moeten geven

⁷ Woonbond, «Woonbond: stop stapelen tijdelijke huurcontracten», 5 juli 2021, <https://www.woonbond.nl/nieuws/woonbond-stop-stapelen-tijdelijke-huurcontracten>

⁸ Aanhangsel Handelingen, vergaderjaar 2021–2022, nr. 1713

aan kandidaat-huurders zonder verhuurdersverklaring om aan te tonen dat zij wel een goede huurder zijn. Zo kan ik mij voorstellen dat iemand die zijn woning vanwege langdurige betaalachterstanden heeft moeten verlaten inmiddels een schuldhulpverleningstraject is ingegaan met de gemeente en daardoor grip heeft op zijn of haar financiën. Hij of zij moet dit ook kunnen laten zien en een nieuwe start kunnen maken. Ik zou verhuurders dan ook adviseren om verder te kijken dan enkel zo'n verklaring.

Vraag 39 en 40

Wilt u het subjectief gebruik van de verhuurverklaring, waardoor huurders klem gezet kunnen worden met als gevolg dat mensen dakloos kunnen raken, aan banden leggen? Zo ja, wanneer kunt u een voorstel hieromtrent naar de Kamer sturen? Zo nee, waarom niet?

Hoe draagt u er zorg voor dat het recht op huisvesting gewaarborgd blijft bij een negatieve verhuurverklaring, aangezien deze negatieve verhuurverklaring als een zwarte lijst fungeert waardoor huurders geen huis meer kunnen vinden?

Antwoord 39 en 40

Er is voor verhuurders geen wettelijke verplichting een verhuurverklaring af te geven. Het is aan de verhuurder om te beoordelen of er sprake is van positief of negatief huurdersgedrag en of zij een verhuurderverklaring wil afgeven. Het is vervolgens aan de volgende verhuurder om te bezien of een negatieve verhuurdersverklaring van invloed is op eventuele verhuur. Ik zie voornamelijk geen reden om dit systeem aan banden te leggen. Zie ook het antwoord op de vragen 37 en 38.

Vraag 41

Kunt u inzichtelijk maken hoeveel mensen bezwaar aangetekend hebben tegen een niet afgegeven positieve verhuurverklaring?

Antwoord 41

Er worden geen gegevens bijgehouden over hoeveel mensen bezwaar maken tegen het niet afgeven van een verhuurdersverklaring door verhuurders.

Vraag 42

Is het mogelijk om een zwarte lijst op te stellen van foute verhuurders, zodat huurders deze lijst kunnen raadplegen alvorens zij bij een verhuurder een woning huren? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Antwoord 42

Op grond van het wetsvoorstel goed verhuurderschap maak ik het mogelijk voor het college van burgemeester en wethouders om te besluiten tot het openbaar maken van de namen van verhuurders (of de natuurlijke persoon achter een verhuurbedrijf) die ondanks eventuele bestuursrechtelijke handhavingsmaatregelen hun gedrag niet wensen aan te passen naar de norm voor goed verhuurderschap en aan wie als gevolg daarvan een bestuurlijke boete of een beheerovername is opgelegd. Dit heeft enerzijds een afschrikwekkende werking. Anderzijds is het ook bedoeld om woningzoekenden en huurders te informeren en te ondersteunen. Door deze informatie kunnen huurders en verhuurbemiddelaars zich er immers van vergewissen of ze met een bepaalde verhuurder een overeenkomst willen aangaan.

Vraag 43

In hoeverre gaat het wetsvoorstel «goed verhuurderschap» in op overtredingen als deze? Indien niet, kunt u dit soort overtredingen meenemen in de nieuwe wet «goed verhuurderschap»? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Antwoord 43

Zie het antwoord op de vragen 6, 7 en 9.

Vraag 44 en 45

Wat is de rol van de Autoriteit woningcorporaties in deze kwestie en hoe kan zij hiertegen optreden?

Heeft de Autoriteit woningcorporaties voldoende mogelijkheden om hiertegen op te treden? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Antwoord 44 en 45

Omdat Change= geen woningcorporatie is valt zij niet onder het toezicht van de Autoriteit woningcorporaties. De Autoriteit woningcorporaties heeft hier daarom geen rol.

Vraag 46 en 47

Wat kost een gemiddelde sociale huurwoning per vierkante meter bij een woningcorporatie en wat kost een gemiddelde sociale huurwoning bij Change= per vierkante meter (exclusief servicekosten)?

Indien een woning per vierkante meter bij Change= en andere commerciële verhuurders veel meer per vierkante meter kost dan bij een toegelaten instelling of een wooncoöperatie, is ingrijpen dan gerechtvaardigd? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Antwoord 46 en 47

De maximale huurprijs van een sociale huurwoning in Nederland wordt vastgesteld aan de hand van het woningwaarderingssysteem (WWS), ook wel bekend als het puntensysteem⁹ en niet op basis van een vierkante meterprijs. Corporaties vragen vaak minder huur dan maximaal toegestaan is volgens het woningwaarderingssysteem, omdat zij de wettelijke taak hebben te verhuren aan mensen met een laag inkomen. Woningen worden aan mensen met een lager inkomen passend toegewezen met een lagere huurprijs. Change= heeft aangegeven dat het de huurprijs op basis van en conform het WWS vaststelt.

Vraag 48

Vindt u het rechtvaardig dat een woonruimte van 28 vierkante meter 655 euro per maand mag kosten exclusief servicekosten? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Antwoord 48

Enkel op basis van het aangehaalde nieuwsbericht kan ik niet bepalen wat de maximale huurprijs van de woningen van Change= moet zijn. Dat hangt namelijk ook af van factoren die alleen te meten zijn in de woning (zoals de keuken- en badkamervoorzieningen). Hier kan ik dus geen uitspraken over doen. Wel heeft Change= aangegeven dat het de huurprijs op basis van en conform het WWS vaststelt. Indien de huurder op basis van het WWS vermoedt dat hij te veel huur betaalt voor zijn woning, kan hij in gesprek met de verhuurder om de huurprijs naar beneden bij te stellen. Wanneer verhuurder en huurder hier geen overeenstemming over weten te bereiken, staat een gang naar de Huurcommissie open.

Vraag 49

Hoe komt het dat commerciële verhuurders dit soort zogenaamde «sociale» huurwoningen kunnen bouwen?

Antwoord 49

Zie het antwoord op vraag 54.

Vraag 50 en 51

Deelt u de mening dat we jongeren/jongvolwassenen aan commerciële verhuurders overgeleverd hebben en zij nu een veel een groter deel van hun inkomen kwijt zijn aan woonlasten, met als gevolg dat ze niet alleen woononzekerheid ervaren maar ook financiële stress? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Kunnen we op basis van eerdergenoemde cijfers vaststellen dat marktwerking in de sociale huursector geen goed idee is, aangezien de markt (in casu Change=) zoveel mogelijk winst probeert te maken tegen een zo laag mogelijke kosten (in casu geen/weinig onderhoud)?

⁹ Zie voor een huurprijscheck de website van de Huurcommissie

Antwoord 50 en 51

Corporaties hebben doelstellingen op het gebied van betaalbaarheid, nieuwbouw en verduurzaming. Zij kunnen niet iedereen in Nederland huisvesten. Daar is ook de private sector voor nodig. In veel gevallen gaat dat goed, maar we zien ook steeds vaker dat er oneerlijke praktijken ontstaan. In een krappere markt is er een grotere afhankelijkheidsrelatie tussen huurder en verhuurder en daarmee ook een groter risico op misbruik waardoor kwetsbare mensen onder druk komen te staan. Dit kabinet neemt verschillende maatregelen om dit te voorkomen. Dit betreft onder meer het wetsvoorstel goed verhuurderschap waar ik eerder in deze beantwoording al een toelichting op heb gegeven. Ook is in het coalitieakkoord afgesproken dat middenhuurwoningen een vorm van huurprijbscherming krijgen om onder meer jongeren/jongvolwassenen die in dat segment een woning huren of wensen te huren, beter te beschermen. In het programma betaalbaar wonen, dat ik op korte termijn aan uw Kamer zal doen toekomen, ga ik nader in op deze en andere maatregelen die ik in dat kader neem.

Vraag 52

Kunt u zich voorstellen dat huurders met een tijdelijk contract geen klachten durven te uiten? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Antwoord 52

Zie het antwoord op vraag 2.

Vraag 53

Kunnen we vaststellen dat de Wet doorstroming huurmarkt niet functioneert aangezien de woningmarkt vastzit? Zo ja, kunt u uw antwoord nader toelichten?

Antwoord 53

Ik ben het met u eens dat het woningaanbod samenhangt met mogelijke doorstroming. Doorstroming op de woningmarkt was een van de doelstellingen van de Wet doorstroming huurmarkt 2015 waarbij het uitgangspunt was dat tijdelijke huurcontracten voor meer aanbod zou zorgen. Uit de genoemde evaluatie is weliswaar een toename van het aanbod te zien sinds de invoering van de wet maar deze is volgens de evaluatie niet eenduidig toe te schrijven aan de wet. Aangezien de evaluatie het ook niet uitsluit deel ik uw mening niet dat de wet in zijn geheel niet functioneert. Zoals reeds aangegeven weeg ik het geheel aan tijdelijke huurcontracten waarbij het uitgangspunt is dat huurcontracten voor onbepaalde tijd de norm blijft.

Vraag 54

Wilt u in overweging nemen dat sociale huurwoningen alleen maar door woningcorporaties en/of woningbouwverenigingen en/of door wooncoöperaties en/of door de (lokale) overheid gebouwd kunnen worden om, zoals Aedes dat omschrijft, nep sociale huur te voorkomen? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Antwoord 54

Er is een zeer groot tekort aan (huur)woningen in Nederland. Om dat op te lossen hebben we alle middelen en inzet nodig die we kunnen krijgen. Van belang daarbij is een heldere definitie van wat we onder «sociale huur» rekenen, en dat er voldoende mogelijkheden zijn voor gemeenten om daarop te kunnen sturen. Op die manier wil ik borgen dat sociale huurwoningen ook langjarig beschikbaar zijn voor de juiste doelgroep. Op dit moment ben ik met verschillende partners – waaronder Aedes – in overleg om een betere definitie te formuleren. Ook ben ik in kaart aan het brengen welke mogelijkheden gemeenten hebben om voorwaarden te stellen, en of er nog instrumenten ontbreken. Ik zal uw Kamer hier voor de zomer over informeren.

Vraag 55

Hoeveel signalen heeft u ontvangen dat de Wet doorstroming niet functioneert?

Antwoord 55

Ik heb zowel uit de evaluatie als tijdens gesprekken met de sector signalen ontvangen over de negatieve effecten van de Wet doorstroming huurmarkt 2015. Deze signalen zien vooral op de woononzekerheid die huurders ervaren, dat verhuurders een onwettelijke minimumtermijn opnemen en dat tijdelijke contracten de norm aan het worden zijn. Ik neem deze signalen mee bij de genoemde weging van het geheel van tijdelijke huurcontracten. Ik heb de genoemde signalen niet gekwantificeerd.

Vraag 56

Hoe wordt momenteel de positie van de huurder met een tijdelijk huurcontract ten opzichte van de verhuurder beschermd?

Antwoord 56

Zie het antwoord op vraag 30.

Vraag 57

Is het, gelet op alle eerdergenoemde vragen, nodig om zwaardere sancties om op te nemen in de nieuwe wet «goed verhuurderschap»? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Antwoord 57

Het wetsvoorstel goed verhuurderschap voorziet in een bestuursrechtelijke escalatieladder. Indien de algemene beginselen van goed verhuurderschap, dan wel de vergunningsvoorwaarden worden overtreden (of zonder (een vereiste) vergunning een woon- of verblijfsruimte wordt verhuurd), zijn gemeenten op grond van het wetsvoorstel bevoegd te handhaven via het klassieke bestuursrechtelijke instrumentarium van waarschuwing, last onder bestuursdwang, bestuurlijke boete, intrekking vergunning (indien reeds een vergunning is verleend) en als ultimatum remedium de beheerovername. Mijn inzet is erop gericht de wet goed verhuurderschap zo spoedig als mogelijk in werking te kunnen laten treden zodat gemeenten gebruik kunnen gaan maken van het instrumentarium om malafide verhuurders aan te pakken.

Vraag 58

Kunt u de vragen alstublieft ieder afzonderlijk en niet geclusterd beantwoorden?

Antwoord 58

Ik heb de vragen zo veel als mogelijk afzonderlijk beantwoord.