

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

128

Vragen van het lid **Beckerman** (SP) aan de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening over *het bericht «650 nieuwe procedures tegen Change=» van 16 juni jongstleden van Stichting Woon* (ingezonden 20 juni 2022).

Antwoord van Minister **De Jonge** (Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening) (ontvangen 3 oktober 2022). Zie ook Aanhangsel Handelingen, vergaderjaar 2021–2022, nr. 3360.

Vraag 1

Bent u bekend met het bericht «650 nieuwe procedures tegen Change=» van Stichting Woon?¹

Antwoord 1

Ja.

Vraag 2

Wat vindt u van dit bericht?

Antwoord 2

Ik constateer dat er sinds mijn antwoorden² op uw Kamervragen over het bericht «Change= verlengt contract lastige huurders niet», veel huurders zijn die de Huurcommissie om een uitspraak hebben gevraagd over de afrekening van de servicekosten. Stichting!Woon heeft op 27 juni jongstleden een bericht gepubliceerd, onder meer over de behandeling van deze zaken door de Huurcommissie, waaruit blijkt dat het om meer dan 1.000 huurders gaat.³ Daarnaast heeft de rechtbank uitspraak gedaan over een zaak die Change= heeft aangespannen inzake smaad en laster (zie antwoord op vraag 8). Een verhuurder moet zich vanzelfsprekend aan de wet houden en ik hecht er veel belang aan dat een huurder en verhuurder onderling proberen tot een oplossing van een geschil komen. Als dat niet lukt, vind ik het een goede zaak als huurders bij twijfels over hun servicekosten de Huurcommissie om een onafhankelijk oordeel vragen.

¹ !WOON, «650 nieuwe procedures tegen Change=», 16 juni 2022, <https://www.wooninfo.nl/nieuws/2022/06/650-nieuwe-procedures-tegen-change/>

² Aanhangsel Handelingen, vergaderjaar 2021–2022, nr. 2825

³ !WOON, «Meer dan 1000 nieuwe procedures tegen Change=», 27 juni 2022, <https://www.wooninfo.nl/nieuws/2022/06/meer-dan-1000-nieuwe-procedures-tegen-change/>

Vraag 3

Wat vindt u ervan dat Change= bewust aanstuurt op zoveel individuele procedures?

Antwoord 3

In zijn algemeenheid vind ik het belangrijk dat verhuurders en huurders een geschil eerst onderling proberen op te lossen. Als dit niet lukt, kan een van beide partijen het geschil voorleggen aan een onafhankelijke partij zoals de Huurcommissie. De Huurcommissie doet dan een uitspraak in het geschil, die alleen geldt tussen de huurder en verhuurder die onderdeel zijn van het proces. Indien Change= dus van mening is dat de afrekening van servicekosten volgens de regels is verlopen, hebben zowel huurder als verhuurder het volste recht om een derde partij om een onafhankelijk oordeel te vragen. Daarbij is belangrijk hoe de Huurcommissie omgaat met dergelijke vergelijkbare zaken. De wet kent verschillende mogelijkheden om geschillen collectief te behandelen. Deze mogelijkheden licht ik verder toe in mijn antwoord op vraag 4.

Vraag 4, 5 en 6

Hoe kijkt u nu, in het kader van dit bericht, aan tegen onze aangehouden motie (Kamerstuk 32 847, nr. 897)?

Deelt u de mening dat gezien de praktijken die Change= erop nahoudt deze motie zo snel mogelijk uitgevoerd moet worden om de rechtbank(en)/ de Huurcommissie niet te laten overspoelen met deze servicekostenprocedures? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Wat kunt u en/of uw collega bewindspersonen hiertegen doen?

Antwoord 4, 5 en 6

Uw motie vraagt om de wet- en regelgeving voor servicekostenprocedures te vereenvoudigen, deze collectief mogelijk te maken en de huurders daarin extra te beschermen. Op basis van bestaande regelgeving is het reeds mogelijk om tot een collectieve behandeling van geschillen te komen. In de eerste plaats doordat de wet expliciet mogelijk maakt dat bij een wooncomplex een collectief verzoek kan worden ingediend indien dat gebeurt door minimaal 50% van de huurders⁴. Daarnaast is de voorzitter van de Huurcommissie gemachtigd om (nagenoeg) gelijkluidende verzoeken gevoegd te behandelen. Hierbij vindt één zitting plaats maar volgen verschillende uitspraken. Tenslotte is het mogelijk dat huurders een partij zoals Stichting-!Woon machtigen om voor hen een servicekostenprocedure te starten bij de Huurcommissie, zoals in de door u aangedragen casus is gebeurd. De Huurcommissie kan deze geschillen ook gevoegd behandelen en heeft dat in deze casus ook gedaan. Gezien de verschillende mogelijkheden die reeds bestaan, acht ik uw motie dus overbodig.

Voorts bestaan er diverse mogelijkheden om bij de rechter een procedure te starten die ertoe kunnen leiden dat huurders niet elk jaar een procedure moeten starten bij de Huurcommissie. Het genoemde bericht wijst al op de mogelijkheid van een collectieve procedure op grond van artikel 96 Wetboek van Rechtsvordering zoals aangegeven in het betreffende bericht. Daarbij is het mogelijk om een verklaring voor recht te vorderen gericht op de hoogte van het voorschotbedrag voor de servicekosten met de stelling dat die hoogte zou leiden tot een onredelijk voordeel voor de verhuurder. Huurders hebben dus verschillende mogelijkheden om hun servicekosten te laten controleren. Gezien deze mogelijkheden zie ik voornamelijk geen aanleiding om te concluderen dat nog meer mogelijkheden voor collectieve procedures behulpzaam kunnen zijn bij de in het bericht beschreven situatie.

Vraag 7

Klopt het dat ondanks uw interveniëring er alsnog vijf huurders zijn die hun huurcontract niet verlengd krijgen, terwijl zij graag wel willen blijven? Zo ja, wat vindt u ervan dat Change= zijn macht misbruikt om huurcontracten niet te verlengen? Hoe kijkt u hiertegenaan in het kader van uw besluit dat woonzekerheid de norm is en moet blijven?

⁴ Artikel 9a Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte.

Antwoord 7

Ter beantwoording van uw eerdere vragen over Change= heb ik contact gehad met deze verhuurder en Stichting!Woon. Ik ben met beide partijen in gesprek gegaan om hen aan te horen en de feiten te checken om de vragen zo goed als mogelijk te beantwoorden. In zijn algemeenheid kan een verhuurder om verschillende redenen de huurovereenkomst niet verlengen of om een andere reden weer beschikking willen hebben over de woning. Daarbij deel ik uw mening dat vaste huurcontracten de norm moeten blijven wat onder andere ten goede komt aan de woonzekerheid van huurders. In het programma Betaalbaar Wonen heb ik uiteengezet op welke wijze ik dit wil waarborgen.

Vraag 8 en 9

Hoe kijkt u aan tegen intimidatie nu recentelijk duidelijk is geworden dat Change= de rechtszaak over de aantijging van intimidatie verloren heeft?² Valt deze vorm van intimidatie ook onder de definitie van intimidatie zoals deze in het Wetsvoorstel goed verhuurderschap opgenomen is?

Antwoord 8 en 9

De rechtbank heeft geen uitspraak gedaan over daadwerkelijke intimidatie tegen de huurders door medewerkers van Change=. De rechtbank is van oordeel dat het artikel dat Stichting!Woon heeft geplaatst dat Change= huurders intimideert, niet onrechtmatig is. In zijn algemeenheid veroordeelt ik elke vorm van intimidatie. In het wetsvoorstel goed verhuurderschap is daarom in de algemene regels opgenomen dat verhuurders zich moeten onthouden van iedere vorm van intimidatie. Het wetsvoorstel geeft gemeenten de bevoegdheid om de algemene regels van goed verhuurderschap te handhaven. Wanneer het wetsvoorstel in werking treedt, is het de taak van de gemeente om alle relevante informatie te verzamelen om te onderzoeken of er sprake is van intimidatie.

Vraag 10, 11 en 12

Hoe kijkt u aan tegen het feit dat Change= en haar eigenaren de kosten van het contract dienstenovereenkomst (afgesloten met Change= Vastgoed Beheer BV) in de servicekosten gestopt hebben die een onderdeel van het huurcontract met de eigenaren zijn? (de eigenaren zijn PEC Persimmon SARL (onderdeel van CBRE Investment Management) voor het Allebéplein en IFSII Amsterdam Coöperatief UA voor het Elizabeth Cady Stantonplein) Deelt u de mening dat Change= op deze manier kosten in de servicekosten verwerkt die daar niet thuishoren? Kunt u uw antwoord nader toelichten? Wat gaat u doen om dergelijke servicekostenconstructies, die enkel en alleen dienen om de wet- en regelgeving omtrent servicekosten te omzeilen, tegen te gaan?

Antwoord 10, 11 en 12

De huurregelgeving geeft duidelijke regels over hetgeen een verhuurder als servicekosten in rekening kan brengen bij zijn huurder. Een verhuurder heeft zich aan deze regels te houden. Samengevat gaat het bij servicekosten om diensten of leveringen bij de bewoning van de verhuurder aan de huurder. De verhuurder kan daarbij gebruik maken van een andere partij om die diensten of leveringen te verzorgen. Daarbij geldt dat de verhuurder geen winst mag maken op de servicekosten en dat de kosten redelijk moeten zijn in verhouding tot de geleverde diensten. Ik heb geen kennis van de inhoud van de genoemde dienstenovereenkomst, aangezien dit een privaatrechtelijke overeenkomst tussen huurder(s) en verhuurder is. Ik kan dan ook niet oordelen over de inhoud van deze overeenkomsten. De Huurcommissie zal in dit geval een bindende uitspraak doen of de afrekening klopt of niet en beide partijen zullen zich hieraan moeten houden.

² !WOON, «Change= verliest kort geding tegen Stichting WOON», 23 mei 2022, <https://www.wooninfo.nl/nieuws/2022/05/change-verliest-kort-geding-tegen-stichting-woon/>

Vraag 13

Bent u bereid een gesprek met de eigenaren van Change= aan te gaan, aangezien een gesprek met de eigenaren iets in beweging kan zetten? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Antwoord 13

Ten behoeve van mijn eerdere beantwoording op uw schriftelijke vragen over Change= heb ik gesproken met Change= en Stichting!Woon. Momenteel is het aan de Huurcommissie om een uitspraak te doen in deze zaak. Zolang er nog geen uitspraak is gedaan, ligt het niet in de rede dat ik mij in de situatie meng.

Vraag 14

Acht u het mogelijk dat in deze casus, op basis van hetgeen nu bekend is met betrekking tot intimidatie, te hoge kosten en nu de bewust honderden servicekostenprocedures, de vergunning van Change= na invoering van het Wetsvoorstel goed verhuurderschap door de gemeente ingetrokken zou kunnen worden? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Antwoord 14

In het wetsvoorstel goed verhuurderschap krijgen gemeenten de mogelijkheid om voor reguliere woonruimte een verhuurvergunning in te stellen voor gebieden waar de leefbaarheid onder druk staat. Aan deze verhuurvergunning kan het college van burgemeester en wethouders voorwaarden verbinden die zien op de wijze waarop de verhuurder aantoont hoe hij invulling geeft aan de regels van goed verhuurderschap, de maximale huurprijs en het maximale huurverhogingspercentage (indien het een gereguleerde zelfstandige woonruimte betreft), en het hebben en uitvoeren van een onderhoudsplan. Als een verhuurder zich vervolgens niet houdt aan de regels van goed verhuurderschap, of als hij de vergunningsvoorwaarden overtreedt, kan de gemeente de verhuurvergunning intrekken. In voorkomende gevallen is het aan de gemeente om hier een besluit over te nemen.

Vraag 15

Is het na invoering van de Wet goed verhuurderschap voor gemeenten in het kader van de leefbaarheid in bepaalde wijken mogelijk om verhuurvergunning voor tijdelijke huurcontracten, zoals die van Change=, te weigeren? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Antwoord 15

Zoals ik in mijn brief van 19 mei 2022 over het programma Betaalbaar Wonen heb aangegeven, ben ik voornemens om daar waar hoge doorstroming ongewenst is, zoals in kwetsbare wijken waar de leefbaarheid onder druk staat, gemeenten in staat te stellen misbruik van deze contractvorm alsnog aan te pakken. Daarbij kijk ik naar de mogelijkheid om gemeenten daartoe een wettelijk instrumentarium te geven.

Vraag 16

Bent u bereid om in deze casus te interveniëren, zodat de Huurcommissie en/of de rechtbank niet overspoeld worden met honderden servicekostenprocedures?

Antwoord 16

Zie het antwoord op vraag 13. Zoals ik in mijn antwoord op vraag 4 heb aangegeven, wordt de Huurcommissie overigens niet overspoeld: de Huurcommissie kan deze zaken nu al gevoegd behandelen en zo met 1 uitspraak vele huurders duidelijkheid bieden.

Vraag 17

Vindt u dat huurders van Change= in een gelijk speelveld opereren, aangezien het moederbedrijf van Change= over vele miljarden beschikt? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Antwoord 17

Ik onderken dat huurders in het algemeen opereren in een ongelijk speelveld met hun verhuurders. De huurregelgeving is zodanig ingericht dat met dit ongelijke speelveld rekening wordt gehouden. Zo hebben huurders in het geregeerde segment de mogelijkheid de Huurcommissie in te schakelen in het geval van een geschil over de servicekosten. De Huurcommissie verricht hiervoor dan een voorbereidend onderzoek. De huurder behoeft hierdoor niet op voorhand te bewijzen dat onterecht servicekosten in rekening worden gebracht. Ook is het inschakelen van de Huurcommissie gratis voor de huurder indien hij in het gelijk wordt gesteld. Indien hij in het ongelijk wordt gesteld kan dat een legesveroordeling betekenen van maximaal € 25,-. Huurders kunnen ook om vrijstelling van de kosten verzoeken. Voorts is het inschakelen van de Huurcommissie geen wettelijke grond om de huurovereenkomst te beëindigen. Naast deze bestaande regelgeving werk ik aan de Wet goed verhuurderschap en ben ik voornemens om het woningwaarderingssysteem dwingen te maken. Hiermee meen ik dat op afdoende wijze tegemoet wordt gekomen aan het ongelijke speelveld waarin huurders opereren ten opzichte van verhuurders.

Vraag 18

Valt Change= onder de term «malafide verhuurders»?

Antwoord 18

Zoals ik heb aangegeven in mijn antwoord op vraag 14, is het aan gemeenten om een afweging te maken op basis van alle relevante omstandigheden om te handhaven op basis van de voorgestelde wet goed verhuurderschap. Daarbij geldt dat niet iedere verhuurder die een overtreding begaat direct getypeerd kan worden als «malafide verhuurder». Het is dan ook de bedoeling dat gemeenten in de handhaving eerst gedragsherstellende sancties inzetten, zoals een waarschuwing of een last onder bestuursdwang, zodat een verhuurder de kans krijgt zijn gedrag aan te passen naar de norm. Indien een verhuurder na een waarschuwing of herstelsanctie willens en wetens zijn gedrag niet aanpast is hij in mijn ogen malafide en zijn ook punitieve sancties op zijn plaats.

Vraag 19

Heeft Change= inmiddels haar manier van communiceren op uw verzoek verbeterd en heeft Change= inmiddels haar huurders ook op uw verzoek uitgelegd waar ze terecht kunnen als ze het niets eens zijn met de genomen besluiten?

Antwoord 19

Van Change= heb ik begrepen dat alle huurders via een applicatie hun klachten kunnen melden.

Vraag 20

Klopt het dat er inmiddels ook procedures lopen over onterecht ingehouden waarborgsommen?

Antwoord 20

Die procedures zijn mij niet bekend.

Vraag 21, 22, 23 en 24

Klopt het dat u inzake de waarborgsom alleen informatie ingewonnen heeft bij Change= en niet bij Stichting Woon, die deze huurders bijstaat? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Klopt het dat u inzake de verhuurdersverklaring alleen informatie ingewonnen heeft bij Change= en niet bij Stichting Woon? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Klopt het dat u inzake het inzetten van deurwaarders alleen informatie ingewonnen heeft bij Change= en niet bij Stichting Woon? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Heeft u informatie bij Stichting Woon ingewonnen als het specifiek om die negatieve verhuurdersverklaringen gaat?

Antwoord 21, 22, 23 en 24

Om uw eerdere schriftelijke vragen over Change= te kunnen beantwoorden, ben ik destijds met Change= en Stichting!Woon in gesprek gegaan. Tijdens de gesprekken heb ik het met beide partijen over de door u genoemde onderwerpen gehad.

Vraag 25

Heeft de Huurcommissie hogere leges opgelegd nu Change= vaker in het ongelijk is gesteld en hebben deze hogere leges (in zijn algemeenheid) wel voldoende effect als verhuurders zoals Change= een moederbedrijf hebben met miljarden? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Antwoord 25

De Huurcommissie kan hogere leges opleggen bij verhuurders die binnen 3 kalenderjaren verschillende keren in het ongelijk worden gesteld. De huidige wettelijke regeling biedt deze mogelijkheid voor geschillen die zien op de splitsing van all-in prijzen en de toetsing van aanvangshuurprijzen.⁶ In mijn antwoorden op uw eerdere vragen⁷ is abusievelijk de suggestie gewekt dat de Huurcommissie deze hogere leges ook kan opleggen bij geschillen die zien op servicekosten. Op het moment wordt de Wet modernisering Huurcommissie en introductie verhuurderbijdrage, waarmee de mogelijkheid tot het opleggen van hogere leges is geregeld, geëvalueerd. In deze evaluatie is expliciet aandacht voor de regeling omtrent hogere leges. Zo wordt onder meer bezien of ook andere geschilsoorten, zoals de afrekening van servicekosten, zich lenen voor deze regeling. Als de resultaten van de evaluatie hiertoe aanleiding geven, zal ik een voorstel doen voor een wetswijziging op dit punt.

Vraag 26 en 27

Deelt u de mening dat zolang deze geschillen lopen Change= geen negatieve verhuurverklaring mag afgeven om machtsmisbruik te voorkomen? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Deelt u de mening dat een negatieve verhuurdersverklaring een disproportioneel negatief effect heeft op het recht op behoorlijke huisvesting? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Antwoord 26 en 27

Het is wettelijk toegestaan om met een verhuurdersverklaring te werken ongeacht er een geschil loopt. Een huurder kan door de potentiële verhuurder om een verhuurdersverklaring worden gevraagd op het moment dat hij of zij een nieuwe woning zoekt hoewel er op dat moment nog een geschil loopt. 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.

Vraag 28

Ziet u nu voldoende aanleiding om iets meer dan alleen een gesprek met Change= te voeren? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Antwoord 28

Zie het antwoord op vraag 13.

Vraag 29

Kunt u deze vragen ieder afzonderlijk beantwoorden en gelieve niet te clusteren?

Antwoord 29

Ik heb de vragen zo veel als mogelijk separaat beantwoord.

⁶ Art. 7, lid 1 Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte.

⁷ Aangangsel Handelingen, vergaderjaar 2021–2022, nr. 2825