

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

1383

Vragen van het lid **De Hoop** (GroenLinks-PvdA) aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over *de aanpak van malafide verhuurders* (ingezonden 8 maart 2024).

Antwoord van Minister **De Jonge** (Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties) (ontvangen 2 april 2024).

Vraag 1

Heeft u kennisgenomen van de berichten over malafide verhuurpraktijken in Den Haag?¹

Antwoord 1

Ja.

Vraag 2 en 3

Kunt u reageren op het gedrag van de verhuurders uit het geciteerde stuk? Wat vindt u ervan dat sommige malafide verhuurders stelselmatig en bedrijfsmatig de fout in gaan, en er vanwege de huidige focus van huurregels op individuele en geïsoleerde misstanden geen effectieve aanpak tegen veelplegende huisjesmelkers is?

Herkent u dat dit bij (te) veel verhuurders voorkomt?

Antwoord 2 en 3

Ik herken het beeld dat er verhuurders actief zijn die huurders onder druk zetten en de regels overtreden. Met de op 1 juli 2023 in werking getreden Wet goed verhuurderschap heb ik ervoor gezorgd dat huurders beter beschermd worden tegen dergelijke misstanden op de huurmarkt. Met deze wet hebben gemeenten meer mogelijkheden gekregen om op te treden tegen huurmisstanden, zoals te hoge borg, onredelijke servicekosten en intimidatie. Huurders staan door deze wet niet langer alleen in hun strijd tegen malafide verhuurgedrag. Zo kan met boetes en andere maatregelen worden gestuurd op gedragsverandering bij deze malafide verhuurders, zodat het veelvuldig overtreden van huurregels geen voordeel meer oplevert.

¹ PvdA Den Haag, 27 oktober 2023, «Huisjesmelkers houden structureel borg achter: GroenLinks en PvdA eisen actie», denhaag.pvda.nl/nieuws/huisjesmelkers-houden-structureel-borg-achter-groenlinks-en-pvda-eisen-actie/

Vraag 4

Deelt u de mening dat rechtsbescherming van (in het bijzonder kwetsbare) huurders tegenover malafide verhuurders van groot belang is, zeker omdat er in tijden van wooncrisis nog moeilijker is om alternatieve huisvesting te vinden?

Antwoord 4

Ja, deze mening deel ik ten zeerste. Door de grote schaarste komen huurders onder druk te staan en is het versterken van de rechtsbescherming hoognodig. Met de Wet goed verhuurderschap heb ik er daarom voor gezorgd dat huurders beter beschermd worden en er niet langer alleen voor staan. In deze wet is een landelijke basisnorm voor goed verhuurgedrag opgenomen in de vorm van algemene regels. Deze norm ziet op het gedrag dat van verhuurders en verhuurbemiddelaars verwacht mag worden in relatie tot woningzoekenden en huurders. In aanvulling hierop kunnen gemeenten in bepaalde gevallen een verhuurvergunning instellen, waarmee zij extra eisen kunnen stellen aan verhuurders en waarmee het mogelijk wordt om malafide verhuurders harder aan te pakken. Gemeenten hebben de bevoegdheid om op de algemene regels en de verhuurvergunning te handhaven. Hiervoor hebben zij het klassieke bestuursrechtelijke handhavingsinstrumentarium tot hun beschikking. Ook dienen gemeenten sinds 1 januari 2024 een meldpunt te hebben ingericht, waar woningzoekenden en huurders terecht kunnen met meldingen over ongewenst verhuurgedrag. De Wet goed verhuurderschap draagt zodoende bij aan een sterkere rechtspositie van woningzoekenden en huurders. Ook zorgt het voor bewustwording en duidelijkheid over het gedrag dat van verhuurders en verhuurbemiddelaars verwacht wordt.

Vraag 5

Herkent u dat de rechtsbescherming van huurders nu vaak tekort schiet? Welke acties onderneemt het kabinet om hun rechtsbescherming te versterken?

Antwoord 5

Zoals toegelicht in mijn antwoord op vraag 4, draagt de Wet goed verhuurderschap bij aan een sterkere rechtspositie van huurders. Die wet is op 1 juli 2023 in werking getreden en zorgt voor meer duidelijkheid voor verhuurders over wat wel en niet mag en zorgt voor betere bescherming van huurders. Sinds de inwerkingtreding zijn gemeenten volop bezig zich de nieuwe taken goed eigen te maken en met hun meldpunten aan de slag te gaan. Om huurders en verhuurders bewust te maken van de nieuwe regels, ben ik begin dit jaar een informatiecampagne gestart. Onderdeel van deze campagne is een communicatietoolkit waarin diverse communicatiemiddelen beschikbaar zijn gesteld aan gemeenten, brancheorganisaties en andere belanghebbenden. Hiermee kunnen zij huurders, verhuurders en hun achterban over de Wet goed verhuurderschap informeren. Gemeenten kunnen met de middelen uit de toolkit bovendien ook extra aandacht geven aan hun meldpunt goed verhuurderschap. Met het wetsvoorstel betaalbare huur wil ik nog een stap verder gaan in de bescherming van huurders. Ten eerste wordt hiermee de middenhuursector gereguleerd, waardoor middenhuurders huurprijsbescherming én toegang tot de Huurcommissie krijgen voor een breed scala aan onderwerpen. Ten tweede wordt de werking van de rechtsbescherming versterkt door het woningwaarderingsstelsel (WWS) dwingend te maken, zodat huurders makkelijker gebruik kunnen maken van de mogelijkheden om hun recht te halen. Zo krijgen gemeenten de bevoegdheid om toezicht te houden op te hoge huurprijzen en om verhuurders die zich niet aan de regels houden te beboeten. Daarnaast worden verhuurders met het wetsvoorstel verplicht om puntentellingen voor hun huurwoningen op te stellen en aan huurders te overleggen, zodat die inzicht krijgen in de kwaliteit van de woonruimte en de daarbij horende maximale huurprijs.

Vraag 6 en 7

Bent u bekend met de hoge drempel die huurders ervaren om individueel naar de huurcommissie te gaan, uit angst voor intimidatie of andere «sancties» vanuit de verhuurder en vanwege de grote hoeveelheid energie en tijd dat dit kost?

Hoe is de afschrikkende werking om het recht te halen door intimidatie meegenomen in de huidige wetsbescherming en wat doet u eraan om de drempel voor huurders om hun recht te halen te verlagen?

Antwoord 6 en 7

Zoals ik in mijn antwoord op vraag 2 en 3 al heb aangegeven, herken ik het beeld dat huurders niet naar de Huurcommissie durven te stappen uit angst voor de reactie van hun verhuurder. Dit onderstreept nog maar eens het belang van de Wet goed verhuurderschap, waarin voor verhuurders niet alleen de verplichting is opgenomen om hun huurders te informeren over diens rechten en plichten, maar waarin voor verhuurders en verhuurbemiddelaars ook een verbod op intimidatie is opgenomen, waar gemeenten bestuursrechtelijk (en op eigen initiatief) op kunnen handhaven. Ook is het voor huurders mogelijk om anoniem een melding van ongewenst verhuurgedrag te maken bij het meldpunt goed verhuurderschap van hun gemeente. Zoals aangegeven in mijn antwoord op vraag 5, heb ik een set met communicatiemiddelen ontwikkeld, waarmee huurders en verhuurders worden geïnformeerd over de regels van goed verhuurderschap, en waarmee de gemeentelijke meldpunten extra aandacht krijgen. Door duidelijk te maken op welke wijze huurders hun recht kunnen halen, hoop ik bij te dragen aan het verlagen van de drempel om dit ook daadwerkelijk te doen. Daarnaast werkt ook de Huurcommissie aan het bieden van een laagdrempelige en klantvriendelijke toegang aan huurders en verhuurders om hun recht te halen door hen snel en zorgvuldig te helpen en door duidelijke informatie te bieden. Dit doet de Huurcommissie bijvoorbeeld door huurders en verhuurders via haar klantcontactcentrum bij te staan bij het invullen van verzoekschriften en voorlichting te geven. Ook heeft de Huurcommissie met het moderniseren van haar website en *online tools* ingezet op het beter ontsluiten van informatie en is het makkelijker geworden om in contact te komen met de Huurcommissie.

Vraag 8 en 9

Bent u bereid om passende handhavingsmethodes en hogere sancties te ontwikkelen tegen stelselmatig en bedrijfsmatige misstanden van malafide verhuurders, aangezien individuele sancties niet het gewenste vergeldende en afschrikkende werking hebben bij dat bedrijfsmatige karakter? Zo ja, wanneer hoort de Kamer daar meer over? Zo nee, waarom niet? Hoe kijkt u aan tegen het initiëren van een accumulatiegrond voor sancties misstanden van verhuurders, die bij het vaststellen van de zwaarte van de sanctie zowel de stapeling van het aantal overtredingen per individuele huurder als het aantal huurders dat op vergelijkbare manier wordt benadeeld, meeweegt?

Antwoord 8 en 9

Op grond van de Wet goed verhuurderschap kunnen gemeenten optreden tegen ongewenst verhuurgedrag. Gemeenten dienen proportioneel te handhaven op basis van de bestuursrechtelijke handavingsladder. Wanneer de gemeente een overtreding constateert, wordt een verhuurder eerst door middel van een herstelsanctie gedwongen de overtreding te beëindigen. Indien dit geen effect heeft, kan een bestuurlijke boete worden opgelegd. De bestuurlijke boete kan, in geval van recidive, worden verhoogd (per 1 januari 2024 tot maximaal € 103.000). Indien een verhuurder ook dan zijn gedrag niet wijzigt, kan als *ultimum remedium* het beheer van het pand door het college van burgemeesters en wethouders worden overgenomen, de zogenaamde beheerovername. De wet voorziet reeds in forse boetes voor het overtreden van de wettelijke voorschriften. Indien een bestuurlijke boete is opgelegd voor een overtreding van de algemene landelijke regels of indien gehandeld is in strijd met de door de gemeente ingestelde vergunningplicht of indien de gemeente een besluit tot inbeheername heeft genomen, maakt de gemeente die bovendien kenbaar op de website van de gemeente. Naast de mogelijkheden die gemeenten dus reeds hebben om een accumulatie van misstanden mee te nemen in hun handhaving, ben ik met het wetsvoorstel betaalbare huur ook voornemens om verhuurders die herhaaldelijk in het ongelijk worden gesteld door de Huurcommissie, zwaarder te sanctioneren door de mogelijkheden voor het heffen van een gedifferentieerd legestartief uit te breiden.

Vraag 10

Het komt regelmatig voor dat huurders een collectieve zaak tegen hun verhuurder willen starten bij de huurcommissie. Een drempel daarbij is de eis dat minstens 50% van de huurders daaraan mee moet doen (de representativiteitseis). Bent u bereid om de 50%-norm substantieel te verlagen, om de drempel voor collectieve zaken te verlagen? Zo ja, welke nieuwe norm heeft u voor ogen? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 10

Ik herzie momenteel de wet- en regelgeving op het gebied van de servicekosten. In dit traject onderzoek ik hoe het voor huurders makkelijker kan worden gemaakt om een geschil over (de afrekening van) hun servicekosten in te dienen bij de Huurcommissie. Ik zal hierbij in samenspraak met de Huurcommissie onderzoeken of de mogelijkheden om collectief zaken in te dienen kunnen worden verruimd.

Vraag 11

Op de website van de huurcommissie zijn de mogelijkheden voor collectieve zaken momenteel niet te vinden. Is het mogelijk om die daar wel duidelijk aan de voorkant op weer te geven?

Antwoord 11

Ik heb de Huurcommissie verzocht de informatie over collectieve procedures duidelijk beschikbaar te maken op haar website.

Vraag 12

Wat doet u verder om huurders beter te informeren over hun (collectieve) rechten?

Antwoord 12

Met de ingang van de Wet goed verhuurderschap zijn verhuurders en verhuurbemiddelaars verplicht om huurders schriftelijk te informeren over hun rechten en plichten als huurder. Gemeenten zijn bevoegd om op de naleving van deze informatieverplichting door verhuurders en verhuurbemiddelaars te handhaven.

Verder ben ik, zoals aangegeven in mijn antwoord op vraag 5, begin dit jaar een informatiecampagne gestart om huurders en verhuurders bewust te maken van de nieuwe regels van goed verhuurderschap. Ook de website en het in 2022 opgerichte klantcontactcentrum van de Huurcommissie zijn belangrijke bronnen van informatie voor huurders en verhuurders. Zoals ik in mijn antwoord op vraag 11 heb aangegeven, heb ik de Huurcommissie verzocht te onderzoeken hoe informatie over collectieve procedures ontsloten kan worden.

Ook voor het wetsvoorstel betaalbare huur zal een communicatiecampagne richting huurders en verhuurders worden opgezet. Daarin zal ik samen optrekken met de VNG, makelaarsorganisaties, verhuurdersorganisaties, huurdersorganisaties en de Huurcommissie, om te zorgen voor een zo groot mogelijk bereik. Het wetsvoorstel zelf verbetert de informatiepositie van huurders ook al, nu verhuurders daarin verplicht worden om een puntentelling op te stellen voor elke huurwoning en om deze te overleggen aan de huurder. Deze puntentelling geeft huurders inzicht in de kwaliteit van hun woonruimte en in hoeverre de gevraagde huurprijs daarbij redelijk is.

Vraag 13

Veel klachten en zaken van bewoners over verhuurders gaan over onderhoud en ernstige gebreken. Dit leidt bijvoorbeeld tot tocht, schimmel, bedwantsen of andere ongezonde leefomstandigheden. (Ze)er achterstallig onderhoud is momenteel echter geen overtreding vanuit de landelijke regels in de Wet goed verhuurderschap. Bent u bereid om in de Wet goed verhuurderschap een bepaling om te nemen omtrent (ze)er achterstallig onderhoud? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 13

Met betrekking tot de (staat van de) gebouwde omgeving heeft de gemeente al bestuurlijke handhavingsmogelijkheden. Ik heb er daarom voor gekozen om in de algemene regels van de Wet goed verhuurderschap geen aanvul-

lende regels hierover op te nemen. Wel voorziet de Wet goed verhuurderschap momenteel in een bepaling die het voor gemeenten mogelijk maakt om het hebben en het uitvoeren van een onderhoudsplan als voorwaarde te stellen bij het verlenen van een verhuurvergunning. Gemeenten kunnen hier bijgevolg ook op handhaven. Verder kunnen huurders in het gereguleerde segment ook naar de Huurcommissie wanneer sprake is van gebreken of achterstallig onderhoud aan de woning. De Huurcommissie kan in dat geval een huurverlaging uitspreken. Met het wetsvoorstel betaalbare huur zal de liberalisatiegrens worden verhoogd, waarmee ook huurders van woningen in het middenhuur-segment toegang zullen krijgen tot de Huurcommissie.

Vraag 14

Met welke acties worden gemeenten (financieel en anders) ondersteund in het vergroten van hun handhavingscapaciteit, zodat zij hun handhavende rol goed kunnen uitvoeren?

Antwoord 14

Gemeenten moeten over voldoende ambtelijke capaciteit beschikken om hun wettelijke taken uit te voeren. Daarom stelt het Rijk middelen ter beschikking om gemeenten financieel te ondersteunen bij de implementatie en uitvoering van de Wet goed verhuurderschap. De financiering bestaat uit een incidentele bijdrage van € 9,2 miljoen in 2023 en een structurele bijdrage van € 12,4 miljoen per 2023 voor de structurele kosten als gevolg van het handhaven van de landelijke algemene regels en het meldpunt. Voorts heb ik, samen met de VNG en enkele gemeenten, op grond van artikel 2 van de Financiële-verhoudingswet een onderzoek laten uitvoeren om de financiële gevolgen van het wetsvoorstel betaalbare huur in kaart te brengen. Op basis van de uitkomsten van het artikel 2-onderzoek stelt het Rijk middelen ter beschikking om gemeenten financieel te ondersteunen bij de implementatie en uitvoering van het wetsvoorstel. Deze financiering ziet er als volgt uit:

Jaar	1	2	3	4	Structureel
Enmalige kosten – implementatie	5,5	0	0	0	0
Enmalige kosten – piek meldingen	9,3	16,2	3,6	1,7	0
<i>Structurele kosten meldingen</i>	<i>6,5</i>	<i>6,5</i>	<i>6,5</i>	<i>6,5</i>	<i>6,5</i>
<i>Totaal</i>	<i>21,3</i>	<i>22,7</i>	<i>10,1</i>	<i>8,2</i>	<i>6,5</i>

Om gemeenten te helpen hun nieuwe handhavende rol in het kader van de Wet goed verhuurderschap goed uit te kunnen voeren, is verder door onderzoeksbureau RIGO, in opdracht van de VNG en het Ministerie van BZK, in 2023 een Handreiking Goed verhuurderschap voor gemeenten opgesteld, evenals een modelverordening en een Handhavingsprotocol. Daarnaast heeft het Ministerie van BZK het afgelopen jaar samen met de VNG verschillende regiobijeenkomsten voor gemeenten georganiseerd en vinden er in opdracht van het Ministerie van BZK verschillende verdiepende sessies plaats met gemeenten, de VNG en de Huurcommissie, met als doel onderlinge samenwerking te bevorderen en kennis te delen. Ook heb ik, zoals aangegeven in mijn antwoord op vraag 5, begin dit jaar een set met communicatiemiddelen ontwikkeld, die onder andere gemeenten helpen om huurders en verhuurders te informeren over de regels van de Wet goed verhuurderschap en die de gemeentelijke meldpunten extra aandacht geven. Samen met de VNG bezie ik doorlopend waar gemeenten, groot en klein, eventueel additioneel nog mee geholpen zijn in de uitvoering van hun nieuwe taken. De in het kader van de Wet goed verhuurderschap opgestelde hulpmiddelen voor gemeenten, zoals de communicatiematerialen en de Handreiking over handhaving door gemeenten, zullen naar aanleiding van het wetsvoorstel betaalbare huur aangevuld worden met relevante informatie.

Voorts voorzie ik met het wetsvoorstel betaalbare huur in een objectivering van het woningwaarderingssysteem voor zelfstandige en onzelfstandige woonruimte, zodat dit stelsel makkelijker toepasbaar is voor eenieder, waaronder begrepen ook gemeenten. Daarnaast herzie ik de regels voor servicekosten, waarmee deze ook handzamer worden gemaakt.