

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

2023

Vragen van de leden **Beckerman** (SP) en **Grinwis** (ChristenUnie) aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over *het bericht «Sterke stijging aantal zaken over servicekosten, bezwaar vaak succesvol»* (ingezonden 24 mei 2024).

Antwoord van Minister **De Jonge** (Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties) (ontvangen 17 juni 2024).

Vraag 1

Bent u bekend met dit bericht?¹

Antwoord 1

Ja.

Vraag 2

Wat is uw appreciatie van het jaarverslag van de huurcommissie?²

Antwoord 2

Ik ben blij dat de Huurcommissie in haar jaarverslag inzicht geeft in de door haar behandelde geschillen en daarbij ingaat op de belangrijkste ontwikkelingen. Ik acht het waardevol dat de Huurcommissie dit jaar extra aandacht besteedt aan de ontwikkelingen rond de servicekosten.

Vraag 3

Wat is uw reactie op het feit dat in alle zaken tegen private verhuurders, de huurder in 72% van de zaken gelijk krijgt?

Antwoord 3

Ik acht het werk van de Huurcommissie van groot belang voor zowel huurders als verhuurders, die met de uitspraken zijn geholpen. Dat huurders vaker in het gelijk worden gesteld omtrent servicekosten betekent dat huurders de Huurcommissie weten te vinden als zij een probleem hebben waar zij met de verhuurder niet uitkomen.

¹ NOS, 15 mei 2024 (<https://nos.nl/artikel/2520537-sterke-stijging-aantal-zaken-over-servicekosten-bezwaar-vaak-succesvol>)

² Huurcommissie, Jaarverslag 2023 (<https://www.huurcommissie.nl/documenten/jaarverslagen/2024/05/15/jaarverslag-2023>)

De Huurcommissie signaleert in haar jaarverslag dat bij de behandeling van servicekostenzaken een deel van – met name – de private verhuurders de administratie niet goed op orde heeft, onvoldoende bekend is met de eisen waaraan de afrekening moet voldoen of daarbij al dan niet moedwillig kosten betreft die er redelijkerwijs niet onder mogen vallen. Dit lijkt zich vaker voor te doen nu verhuurders nieuwe woonconcepten realiseren waarbij zij kosten van bijvoorbeeld een in het complex aanwezige fitnessruimte, muziekstudio of bioscoopzaal in de servicekosten opnemen.

Deze signalering van de huurcommissie bevestigen eerdere signalen die bij BZK zijn binnengekomen. Naar aanleiding van deze signalen wil ik de regels rond servicekosten voor huurwoningen herzien. Deze aanscherping heb ik reeds in gang gezet en deze is onderdeel van de brede aanpak om huurders beter te beschermen en is een aanvulling op het programma Betaalbaar wonen. Ik heb uw Kamer over de voorgenomen aanscherping op 4 juli 2023 geïnformeerd.³ De voorgestelde wetswijziging is eind 2023 in internetconsultatie gegeven en ik verwacht het voorstel in juni ter advisering aan de Raad van State voor te kunnen leggen. Ik verwacht het wetsvoorstel daarom na de zomer aan uw Kamer aan te kunnen bieden.

In de praktijk is gebleken dat de regels rond servicekosten onvoldoende duidelijkheid geven en daarmee onvoldoende bescherming bieden aan huurders tegen verhuurders die ten onrechte servicekosten in rekening brengen. Kern van de wijziging is dat een limitatieve lijst met categorieën van servicekosten in het Besluit servicekosten wordt opgenomen. Hiervoor dient echter eerst het Burgerlijk Wetboek te worden gewijzigd. Tevens wordt het uitgangspunt van daadwerkelijk gemaakte kosten die tevens een redelijke vergoeding voor de geleverde service zijn, meer expliciet tot uitdrukking gebracht in het Burgerlijk Wetboek. Verder worden enkele drempels verlaagd voor het indienen van een collectief verzoek bij de Huurcommissie en wordt het mogelijk om ook het voorschot van de servicekosten als geheel te laten toetsen door de Huurcommissie.

Vraag 4

Herkent u dat huurders die naar de rechter of de huurcommissie stappen vaak in het gelijk worden gesteld?

Antwoord 4

Dat herken ik zeker en ook het jaarverslag van de Huurcommissie maakt dit inzichtelijk. Daarbij merk ik op dat woningcorporaties in 42% van de zaken in het gelijk werden gesteld en private verhuurders slechts in 10% van de gevallen. In 2022 was er zelfs sprake van dat bij geschillen tussen huurders en private verhuurders, huurders in bijna 100% van de gevallen gelijk kregen Huurcommissie; van de 1.667 zaken werd slechts in 7 gevallen geoordeeld in het voordeel van de verhuurder.⁴

Vraag 5

Herkent u dat er dus ook heel veel huurders zijn die te veel betalen, wanneer zij geen zaak aanspannen?

Antwoord 5

Ik kan geen oordeel vellen over zaken die niet aanhangig zijn gemaakt. Wel heeft het kabinet het standpunt dat in de praktijk is gebleken dat de regels rond servicekosten onvoldoende duidelijkheid geven en daarmee onvoldoende bescherming bieden aan huurders tegen verhuurders die ten onrechte servicekosten in rekening brengen. Ik heb daarom het traject in gang gezet om de wet- en regelgeving rond servicekosten waar nodig aan te passen, zoals ook toegelicht bij het antwoord op vraag 3.

Vraag 6

Deelt u de mening dat het onwenselijk is dat huurders opgezadeld worden met het halen van hun gelijk, terwijl er van verhuurders verwacht mag worden dat zij zich aan de regels houden?

³ Kamerstukken II 2022/2023, 36 130, nr. 46.

⁴ Bron: Jaarverslag huurcommissie 2022.

Antwoord 6

In het wetsvoorstel dat in mijn antwoord op vraag 3 wordt aangehaald zitten voorstellen om het voor huurders makkelijker te maken om hun recht te halen. De drempels voor het starten van een collectieve rechtsgang worden verlaagd. Tevens wordt meer verantwoordelijkheid bij de verhuurder neergelegd op het tijdig en juist vaststellen van de jaarrekening.

Voorts geldt dat op dit moment dat alleen huurders met een gereguleerd huurcontract geschillen over servicekosten kunnen voorleggen aan de Huurcommissie. Huurders zonder gereguleerd huurcontract kunnen dergelijke geschillen nu enkel aan de kantonrechter voorleggen. Het amendement van het wetsvoorstel betaalbare huur van de leden Vedder en de Hoop, past dit aan.⁵ Indien het wetsvoorstel betaalbare huur wordt aangenomen door de Eerste Kamer, zullen alle huurders in de toekomst geschillen over servicekosten aan de huurcommissie kunnen voorleggen. Met het amendement Beckerman/Grinwis is in de Wet goed verhuurderschap tevens opgenomen dat een verhuurder geen oneigenlijk gebruik mag maken van de servicekosten. Gemeenten beschikken daarmee sinds 1 juli 2023 over de bevoegdheid om bestuursrechtelijk te handhaven wanneer er door verhuurders oneigenlijk gebruik wordt gemaakt van servicekosten of als de jaarafrekening geheel ontbreekt.⁶

Ik verwacht dat al deze wijzigingen in het systeem van servicekosten zullen leiden tot betere bescherming voor de huurder tegen onterechte servicekosten.

Vraag 7

Hoe verklaart u het grote verschil in uitspraken ten voordele van de huurder tussen private verhuur en corporatie verhuur?

Antwoord 7

Uitgangspunt is dat verhuurders, zowel corporaties als overige verhuurders, zich aan de wet dienen te houden. De Huurcommissie signaleert in haar jaarverslag dat bij de behandeling van servicekostenzaken een deel van – met name – de private verhuurders de administratie niet goed op orde heeft, onvoldoende bekend is met de eisen waaraan de afrekening moet voldoen of daarbij al dan niet moedwillig kosten betreft die er redelijkerwijs niet onder mogen vallen. Dit lijkt zich vaker voor te doen nu verhuurders nieuwe woonconcepten realiseren waarbij zij kosten van bijvoorbeeld een in het complex aanwezige fitnessruimte, muziekstudio of bioscoopzaal in de servicekosten opnemen. Bij de behandeling van servicekostenzaken ziet de Huurcommissie dat «kleine» private verhuurders vaak worstelen met de grote hoeveelheid informatie die nodig is om tot een correcte afrekening van de servicekosten te komen.

Vraag 8

Wat is uw reactie op het feit dat in zaken rondom gebreken de huurder vaker gelijk krijgt dan de verhuurder?

Antwoord 8

Ik acht het werk van de Huurcommissie van groot belang voor zowel huurders als verhuurders, die met de uitspraken zijn geholpen. Dat huurders vaker in het gelijk worden gesteld omtrent gebreken betekent dat huurders de Huurcommissie weten te vinden als zij een probleem hebben waar ze onderling niet uitkomen.

Vraag 9

Kunt u meer inzicht geven over welke gebreken het meest voorkomen?

Antwoord 9

Door de Huurcommissie wordt op dit moment niet bijgehouden welke gebreken het meest voorkomen. Zij rapporteert hier dan ook niet over in haar jaarverslag. In de toekomst beoogt de Huurcommissie wel dit soort uitvoeringssignalen af te kunnen geven.

⁵ Kamerstukken II 2023/24, 36 496, nr. 37.

⁶ Kamerstukken II 2022/23, 36 130, nr. 21.

De Huurcommissie ontvangt verzoekschriften met betrekking tot klachten over de woonruimte. In een deel van deze gevallen is sprake van een gebrek, waarvoor een (tijdelijke) huurverlaging kan worden uitgesproken. Een deel levert echter geen gebrek op in de zin van het gebrekenboek van de Huurcommissie. Dan volgt geen (tijdelijke) huurverlaging. Naar inschatting vanuit de uitvoeringspraktijk komen de volgende gebreken – die tot verlaging van de huurprijs leiden – in het algemeen het meest voor: schimmel (als gevolg van lekkage, vochtdoorslag of onvoldoende ventilatie), (optrekkend of doorslaand) vocht, lekkage, onvoldoende of niet functionerende (mechanische) ventilatie en houtrot in de kozijnen. Met name de gebreken schimmel en vocht komen de laatste jaren sinds de verhoging van de energieprijzen meer voor.

Vraag 10

Wat vindt u ervan dat in 90% procent van de zaken rondom servicekosten bij private verhuurders, de huurder gelijk krijgt?

Antwoord 10

Dat huurders vaker in het gelijk worden gesteld betekent dat huurders de Huurcommissie weten te vinden als zij een probleem hebben waar ze onderling niet uitkomen. Ik zie een noodzaak de wet- en regelgeving rond servicekosten nader aan te scherpen. Ik ben daar in mijn antwoord op vraag 3 nader op ingegaan.

Vraag 11

Wat vindt u ervan dat volgens de huurcommissie er een groep verhuurders is «die de grenzen opzoeken om via de servicekosten hun opbrengst te vergroten»?

Antwoord 11

In het jaarverslag van de Huurcommissie staat een interview met één van haar zittingsvoorzitters, met daarin het volgende citaat: *«We zien particuliere verhuurders die worstelen met hun administratie en daardoor niet tot een correcte afrekening komen. Daarnaast zoeken sommige commerciële verhuurders de grenzen op om via de servicekosten hun opbrengst te vergroten.»* Dit citaat past in het geschetste beeld en bevestigt de noodzaak tot aanpassing van de wet- en regelgeving rond servicekosten te komen. De servicekosten dienen enkel een vergoeding te zijn in de door verhuurder gemaakte kosten voor het leveren van diensten. Er is geen ruimte om de servicekosten te gebruiken om de winst uit verhuur te vergroten.

Vraag 12

Welke stappen wilt u zetten om deze groep verhuurders harder aan te pakken?

Antwoord 12

Ik wil de regels rond servicekosten voor huurwoningen herzien. In de praktijk is gebleken dat de regels rond servicekosten – ondanks de kaders – onvoldoende duidelijkheid geven en daarmee onvoldoende bescherming bieden aan huurders tegen verhuurders die ten onrechte servicekosten in rekening brengen. Hierop ben ik in mijn antwoord op vraag 3 ingegaan.

Kern van de wijziging is dat een limitatieve lijst met categorieën van servicekosten in het Besluit servicekosten wordt opgenomen. Hiervoor dient echter eerst het Burgerlijk Wetboek te worden gewijzigd. Tevens wordt het uitgangspunt van daadwerkelijk gemaakte kosten, die tevens een redelijke vergoeding voor de geleverde service zijn, meer expliciet tot uitdrukking gebracht in het Burgerlijk Wetboek. Verder worden enkele drempels verlaagd voor het indienen van een collectief verzoek bij de Huurcommissie en wordt het mogelijk om ook het voorschot van de servicekosten als geheel te laten toetsen door de Huurcommissie.

Vraag 13

Hoe ziet u toe op de goede uitvoering van het aangenomen amendement Beckerman/Grinwis (Kamerstuk 36 130, nr. 21) over het tegengaan van oneigenlijk gebruik van servicekosten?

Antwoord 13

Met het amendement Beckerman/Grinwis is in de Wet goed verhuurderschap opgenomen dat een verhuurder geen oneigenlijk gebruik mag maken van de servicekosten. Gemeenten beschikken daarmee sinds 1 juli 2023 over de bevoegdheid om bestuursrechtelijk te handhaven wanneer er door verhuurders oneigenlijk gebruik wordt gemaakt van servicekosten of als de jaarafrekening geheel ontbreekt.⁷ Momenteel wordt een handreiking voor gemeenten opgesteld om de gemeenten nog beter te ondersteunen in hun taak. De Wet goed verhuurderschap wordt op 1 juli 2025 geëvalueerd.⁸ In deze evaluatie zal ook aandacht zijn voor de werking van dit onderdeel van de wet.

Vraag 14

Hoeveel zaken werden er in het jaar 2023 als collectief aangespannen bij de huurcommissie?

Antwoord 14

De Huurcommissie houdt op dit moment niet bij hoe vaak een collectief verzoekschrift wordt ingediend en rapporteert ook niet over dit punt in haar jaarverslag. De praktijk leert dat geschillen in het algemeen niet collectief worden ingediend bij de Huurcommissie. In de regel gebeurt dit slechts bij enkele grote wooncomplexen waarbij een geschil ontstaat met betrekking tot de servicekosten.

Vraag 15

Hoe snel kunt u de Kamer informeren over de uitvoering van de motie Beckerman (Kamerstuk 36 511, nr. 16) om meer mogelijkheden voor collectieve zaken uit te werken?

Antwoord 15

Het kabinet stelt voor de drempel voor het indienen van een collectief verzoek bij de Huurcommissie te verlagen. Ook dit wordt in het wetsvoorstel dat in antwoord 3 is genoemd opgenomen, mede naar aanleiding van de motie. Ik verwacht het wetsvoorstel na de zomer aan de Tweede Kamer te kunnen sturen.

Vraag 16

Hoeveel gemeenten hebben inmiddels een huurteam waar inwoners zich kunnen melden?

Antwoord 16

Gemeenten zijn sinds 1 januari 2024 op basis van de Wet goed verhuurderschap verplicht een meldpunt te hebben waar huurders, woningzoekenden en andere belanghebbenden (al dan niet anoniem) melding kunnen maken van ongewenst verhuurgedrag. Het overgrote deel van de gemeenten heeft inmiddels een meldpunt ingesteld.

Er is geen vaste definitie van een gemeentelijk huurteam en daardoor is ook geen lijst met gemeenten die een huurteam hebben voorhanden. In de regel zijn het voornamelijk grote en middelgrote steden met grote aantallen studenten en veel woningschaarste die veel misstanden op de huurmarkt ervaren die inzetten op het vormen van huurteams.

Vraag 17

Wat is de voortgang van de herziening voor het besluit servicekosten en de uitvoering van de motie Beckerman/Grinwis (Kamerstuk 36 130, nr.39)?

Antwoord 17

Ik heb uw Kamer op 4 juli 2023 geïnformeerd over mijn voorstel tot wijziging van wet- en regelgeving, mede naar aanleiding van deze motie.⁹ De wetswijziging is eind 2023 in internetconsultatie gegeven en ik verwacht het voorstel in juni ter advisering aan de Raad van State voor te kunnen leggen.

⁷ Kamerstukken II 2022/23, 36 130, nr. 21

⁸ Kamerstukken II 2022/23, 36 130, nr. 39.

⁹ Kamerstukken II 2022/2023, 36 130, nr. 46.

Daarna verwacht ik het wetsvoorstel na de zomer aan uw Kamer te kunnen aanbieden.

Vraag 18

Heeft u al inzicht in hoeverre diensten en zaken die onder servicekosten vallen gemaximeerd kunnen worden in prijs?

Antwoord 18

Onderdeel van het wetsvoorstel is dat bij ministeriële regeling regels kunnen worden gesteld met betrekking tot de wijze van berekening en de maximale hoogte van de servicekosten.

Vraag 19

Deelt u de mening dat het mogelijk moet zijn voor huurders om bepaalde niet-noodzakelijke diensten van verhuurders te weigeren? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 19

De Huurcommissie signaleert dat verhuurders kosten doorberekenden die niet onder de servicekosten mogen vallen, bijvoorbeeld door kosten voor een fitnessruimte, muziekstudio of bioscoopzaal in de servicekosten op te nemen. Het limitatief maken van het Besluit servicekosten heeft als doel expliciet te maken welke posten wel en niet in het kader van servicekosten in rekening kunnen worden gebracht.

In beginsel staat het partijen vrij om naast de huurovereenkomst en servicekosten andere overeenkomsten af te sluiten. Daarbij geldt wel dat als een dergelijke overeenkomst een verband heeft met de huurovereenkomst en deze andere overeenkomst een niet redelijk voordeel bevat voor de huurder of verhuurder, deze overeenkomst nietig is (artikel 7:264, eerste lid, BW). Ik zie geen aanleiding om het juridisch kader op dit punt aan te passen.

Vraag 20

Bent u verder bekend met de berichten dat verhuurders mogelijk tot wel 6,4 miljard euro moeten terugbetalen aan huurders?¹⁰

Antwoord 20

Ja, daarmee ben ik bekend.

Vraag 21

Deelt u de mening dat de bovenstaande berichten aanleiding geven tot strenger en rechtvaardiger toezicht op verhuurders?

Antwoord 21

Het kabinet zet in zijn algemeenheid in op het verbeteren van de huurbescherming en de huurprijsbescherming. Zie het antwoord op vraag 22.

Vraag 22

Hoe gaat u zich verder inzetten voor eerlijke en betaalbare huren voor iedereen?

Antwoord 22

Het kabinet zet in zijn algemeenheid in op het verbeteren van de huurbescherming en de huurprijsbescherming. Naast de in deze antwoorden beschreven inzet rond servicekosten, zijn de Wet goed verhuurderschap, het wetsvoorstel betaalbare huur en de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten daarvan belangrijke speerpunten. Voor de zomer ontvangt uw kamer een voortgangsrapportage van het programma Betaalbaar wonen.

Vraag 23

Kunt u de vragen apart beantwoorden en niet bundelen?

¹⁰ NOS, 13 mei 2024 (<https://nos.nl/artikel/2520288-verhuurders-vrezen-huur-terug-te-moeten-betalen-na-gerechtelijke-uitspraken>)

Antwoord 23
Ja.