

2022Z05320

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).

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

Vraag 2

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

Vraag 3

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

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?

Vraag 5

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

Vraag 6

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

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?

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 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?

Vraag 9

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

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?

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?

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?

Vraag 13

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

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?

Vraag 15

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

Vraag 16

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»?

Vraag 17

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

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?

Vraag 19

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?

Vraag 20

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

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?

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?

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?

Vraag 24

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?

Vraag 25

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?

Vraag 26

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?

Vraag 27

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

Vraag 28

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?

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?

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?

Vraag 31

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

Vraag 32

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?

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?

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?

Vraag 35

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»?² Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Vraag 36

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?

Vraag 37

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?

Vraag 38

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?³

Vraag 39

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?

Vraag 40

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?

² Woonbond, «Woonbond: stop stapelen tijdelijke huurcontracten», 5 juli 2021, <https://www.woonbond.nl/nieuws/woonbond-stop-stapelen-tijdelijke-huurcontracten>

³ Aanhangsel Handelingen, vergaderjaar 2021–2022, nr. 1713

Vraag 41

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

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?

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?

Vraag 44

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

Vraag 45

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

Vraag 46

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)?

Vraag 47

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?

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?

Vraag 49

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

Vraag 50

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?

Vraag 51

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)?

Vraag 52

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

Vraag 53

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

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?

Vraag 55

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

Vraag 56

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

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?

Vraag 58

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