

Vergaderjaar 2007–2008

**27 926**

**Huurbeleid**

**31 200 XVIII**

**Vaststelling van de begrotingsstaten van de  
begroting Wonen, Wijken en Integratie (XVIII)  
voor het jaar 2008**

**Nr. 122**

**BRIEF VAN DE MINISTER VOOR WONEN, WIJKEN EN INTEGRATIE**

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 22 november 2007

Op 31 oktober jl. is het rapport «Check je kamer» van de Landelijke Studenten Vakbond (LSVb) gepubliceerd (WWI07-183), over de huurprijs en de brandveiligheid van de Nederlandse studentenkamer. Uw algemene commissie voor Wonen, Wijken en Integratie heeft mij op 1 november jl. verzocht de kabinetsreactie op het bijgevoegde rapport van de LSVb «Check je kamer» voor de behandeling van de WWI-begroting 2008 naar de Kamer te sturen. Met deze brief wil ik invulling geven aan dat verzoek.

De LSVb constateert in het onderzoeksrapport dat de onderzochte steekproef van studenten niet representatief is voor de studentenpopulatie in Nederland. Daarmee geeft zij aan dat de cijfermatige resultaten van dit onderzoek met grote voorzichtigheid moeten worden geïnterpreteerd. Ik deel deze conclusie. De selectiviteit in de steekproef blijkt bovendien niet gering. Naar studentenstad is er blijkens het rapport sprake van een sterke vertekening van de resultaten. Op andere kenmerken zal de steekproef door de gekozen onderzoeksmethoden naar alle waarschijnlijkheid ook selectief zijn, zoals de huurprijs, het aantal kamers en de brandveiligheid. Een andere reden om de resultaten van het onderzoek voorzichtig te behandelen, zijn de formuleringen van de vraagstelling en de antwoordcategorieën, die onvoldoende specifiek en onvoldoende objectief zijn om te mogen veronderstellen dat de validiteit geborgd is.

Ondanks het bovengestelde over de representativiteit van het LSVb-rapport wil ik in deze brief toch ingaan op de bevindingen in het rapport op het terrein van de huurprijzen en de brandveiligheid van studentenkamers. Hierbij geef ik tevens aan wat het huidige beleid vanuit mijn ministerie is op deze twee terreinen.

## **1 Huurprijzen**

Zoals ik ook bij de beantwoording van recente kamervragen over dit onderwerp heb aangegeven geldt bij het aangaan van een huurcontract contractsvrijheid tussen huurder en verhuurder, dit geldt ook voor

studenten(kamers). De woningzoekende student kiest daarmee in eigen verantwoordelijkheid voor een woongelegenheid met de bijbehorende huur. Als beiden, huurder en verhuurder een hogere huurprijs overeenkomen dan de maximale huurprijsgrens op basis van de huurprijsregelgeving is dit gezien de contractvrijheid geen strafbaar feit, en is publiekrechtelijk of strafrechtelijk ingrijpen niet aan de orde. De mogelijkheid zich te wenden tot de huurcommissie om de redelijkheid van de huur te laten toetsen beschermt de huurder tegen te hoge huren. Ook voor kamerbewoners staat deze gang naar de huurcommissie open. Huurders kunnen binnen zes maanden na aangaan van het huurcontract hun huurprijs ter toetsing voorleggen aan de huurcommissie. Een eventuele verlaging van de huurprijs heeft terugwerkende kracht. Daarnaast kunnen huurders altijd bij de huurcommissie huurverlaging aanvragen voor een huur die hoger is dan de bij de desbetreffende woonruimte behorende maximale huurprijsgrens, wanneer de verhuurder niet is ingegaan op een verzoek tot huurverlaging van de huurder.

Met de LSVb vind ik het – ondanks de contractsvrijheid – niet wenselijk als verhuurder en huurder overeenkomen dat de huurprijs hoger is dan de geldende maximale huurprijsgrens. Uit de praktijk van het werk van de huurcommissies is bekend dat huurders van onzelfstandige woonruimte vaak aangeven geen of weinig interesse te hebben in een procedure die leidt tot huurprijsverlaging. Welke redenen huurders hebben om zulke huurprijzen niet te laten toetsen door de huurcommissie is niet goed bekend. Evenmin is er bekend of huurders van kamers hier anders tegenover staan dan huurders van zelfstandige woningen. Daarom loopt er momenteel, zoals ik op 19 april 2007 aangaf aan uw algemene commissie voor Wonen, Wijken en Integratie, een onderzoek naar de ervaringen met de Huurcommissie en de drempels die mogelijk worden ervaren. Dit onderzoek is breder opgezet dan alleen kamerbewoning, maar zal naar verwachting ook gegevens hierover opleveren. De resultaten van dit onderzoek zullen begin 2008 aan de TK worden toegestuurd. Meer gericht onderzoek acht ik op dit moment niet noodzakelijk.

Daarnaast deel ik de mening van de LSVb dat goede en permanente voorlichting over huurprijsregelgeving belangrijk is. Ik ben daarbij van mening dat een lokaal georganiseerde aanpak, toegesneden op de doelgroep in deze effectiever zal kunnen zijn dan een landelijk georganiseerde aanpak. De voorlichting die de LSVb en de Woonbond geven zie ik daarbij als een welkome aanvulling op de voorlichting die door de huurcommissie en mijn departement worden verstrekt. Ook de aanpak van de Amsterdamse huurteams kan de huurder voorlichting en ondersteuning bieden die de gang naar de huurcommissie in het geval van te hoge huren vergemakkelijken. Bij de beslissing over een eventuele uitbreiding van deze teams is het kabinet geen partij. Daarnaast verstrekken zowel de huurcommissie als mijn departement voorlichting(smateriaal) over kamerverhuur en huurprijsregelgeving, ook is op de website [www.minvrom.nl](http://www.minvrom.nl) actuele informatie over dit onderwerp te vinden.

De wens van de LSVb om onzelfstandige woonruimte onder de reikwijdte van de huurtoeslag te brengen deel ik niet. Momenteel vallen onzelfstandige woonruimten buiten het bereik van de huurtoeslagregelgeving, behoudens een beperkt aantal specifieke uitzonderingen (met name voor begeleid wonen). In de loop der jaren heeft er een aantal keer in de Tweede Kamer discussie plaatsgevonden over de vraag of huurtoeslag (destijds huursubsidie) voor alle onzelfstandige woonruimten mogelijk gemaakt zou moeten worden. Mijn ambtsvoorgangers van destijds hebben er steeds voor gekozen daartoe niet over te gaan vanwege de diverse beleidsmatige, juridische en uitvoeringstechnische knelpunten die aan de subsidiëring van onzelfstandige woonruimten kleven. Ik zie geen aanleiding om op dit punt tot een ander oordeel te komen.

Bovendien ontbrak en ontbreekt de budgettaire ruimte die voor een dergelijke maatregel nodig is (het extra budgettair beslag is indertijd ingeschat op ca. € 70 miljoen structureel).

Mede gegeven de omstandigheid dat de kamermarkt een vrij diffuse markt is, waar – zoals de LSVB zelf ook aangeeft – regelmatig hogere huurprijzen worden overeengekomen dan op grond van de huurprijsregelgeving toelaatbaar is, moet gevreesd worden voor de budgettaire beheersbaarheid van de huurtoeslag voor onzelfstandige woonruimten. Ook het uitvoeringstechnisch argument weegt nu nog zwaarder dan voorheen, gezien in het licht van een steeds verdergaande vereenvoudiging van de uitvoering van de huurtoeslag.

## **2 Brandveiligheid**

Voordat ik inga op de constatering inzake de brandveiligheid van de LSVb wil ik opmerken dat het feit dat kennelijk zoveel studenten de kamercheck op dit punt hebben ingevuld op zichzelf positief beoordeeld moet worden. Dit sluit goed aan bij het streven uit het Actieprogramma Brandveiligheid om het brandveiligheidsbewustzijn te versterken. Dit actieprogramma wordt thans tezamen met het ministerie van BZK uitgevoerd.

In het rapport «Check je kamer» wordt geconstateerd dat de brandveiligheids situatie in de Nederlandse studentenhuizen zorgwekkend is. Volgens het rapport zijn manco's in het aantal rookmelders en blusmiddelen, is vaak een vluchtroute geblokkeerd, en worden elektrische installaties niet altijd op de juiste wijze gebruikt. Verder komt uit het rapport naar voren dat grotere kamerverhuurpanden vaak brandveiliger zijn dan de kleinere. Volgens de LSVb lijkt er een verband te bestaan met de gebruiksvergunningplicht voor de grotere panden. Er komt echter niet naar voren hoeveel kamerverhuurpanden in het onderzoek over een gebruiksvergunning beschikken.

Bij of krachtens Bouwbesluit 2003 worden aan panden met een woonfunctie bouwkundige brandveiligheidseisen gesteld. Woningen die als kamerverhuurpand of als studentenhuisvesting worden gebruikt vallen onder deze woonfunctie. De bouwtechnische voorschriften die voor woningen gesteld zijn met betrekking tot de brandveiligheid, zoals de voorschriften voor het hebben van een veilige voorziening voor elektriciteit, gelden dus ook voor de kamerverhuurpanden. Vanwege de specifieke wijze van gebruik van woningen als kamerverhuurpand, moet in de meeste gemeenten op basis van de gemeentelijke bouwverordening hiervoor een gebruiksvergunning worden aangevraagd. Wanneer aan de in de gemeentelijke bouwverordening gestelde gebruikstechnische voorschriften wordt voldaan, wordt de gebruiksvergunning verleend. Ik ken brandveiligheid in mijn beleid een hoge prioriteit toe en heb – met instemming van het samenwerkingsverband van studentenhuisvesters Kences – in het Besluit brandveilig gebruik bouwwerken dat ik onlangs ter voorhang aan de Tweede Kamer heb aangeboden, onder meer landelijk uniforme voorschriften gesteld met betrekking tot brandveilig gebruik van woningen voor kamergewijze verhuur. Hierin zijn de gemeentelijke eisen voor kamerverhuurpanden landelijk geüniformeerd. Op de inhoud van deze voorschriften ga ik onderstaand in.

Met betrekking tot de in het LSVb-rapport geconstateerde manco's ten aanzien van rookmelders het volgende. In het genoemde besluit zal in de eerste plaats een brandmeldinstallatie in een kamerverhuurpand verplicht worden gesteld. Op het moment van rook- of branddetectie zal in het gehele pand, dus ook in de verhuurde kamers, het signaal van de ontruimingsalarminstallatie te horen zijn. In de tweede plaats wordt voorgeschreven dat alle kamers in het kamergewijs verhuurde pand over

doorgeschakelde rookmelders moeten beschikken, indien er vanaf de verdiepingen geen adequate tweede vluchtroute aanwezig is. Op het moment van rookontwikkeling als gevolg van brand in één van de kamers is in alle kamers een alarmsignaal te horen. Met betrekking tot de constatering dat er vaak geen blusmiddelen aanwezig zijn in het kamerverhuurpand, kan ik melden dat in het besluit voorschriften opgenomen zijn voor blustoestellen op elke bouwlaag en in gemeenschappelijke keukens. In het besluit zijn tevens voorschriften opgenomen voor het veilig gebruik van elektrische apparatuur.

Toepassing van de bovengenoemde bouwtechnische en gebruikstechnische voorschriften waarborgt naar mijn mening een voldoende brandveilig gebruik bij kamerverhuur. De constateringen in het LSVb-rapport betreffen de toepassing van deze voorschriften, met name die voor het brandveilige gebruik. Het is belangrijk aan te geven hoe de verantwoordelijkheden op dit terrein liggen. De gemeente ziet op basis van de Woningwet toe op de naleving. De primaire verantwoordelijkheid voor toepassing van de (gebruiks)voorschriften ligt bij de eigenaar/verhuurder van het pand. De verhuurder moet dus worden aangesproken. Maar natuurlijk hebben de huurders, in dit geval de studenten, een zorgplicht ten aanzien van het gebruik van een pand. In geval van onveilig handelen, zoals het buiten gebruik stellen van rookmelders of het versperren van een vluchtweg met bierkratten zijn zij hierop aanspreekbaar. Helaas schort het nog wel eens het verantwoordelijkheidsgevoel in deze, waarbij het nota bene om de eigen veiligheid gaat. Het in het LSVb-rapport gestelde dat studenten de verhuurder niet kunnen aanpakken vanwege de veronderstelde woningnood, en daardoor de onveilige situatie maar accepteren, deel ik niet. Ik zie hier een taak voor enerzijds het gemeentelijk bouw- en woningtoezicht en anderzijds voor de LSVb zelf om studenten wegwijs te maken in de mogelijkheden die men heeft. Bij gebreken zoals omschreven in het LSVb-rapport, die onder de verantwoordelijkheid van de verhuurder vallen, kunnen de huurders een (eventueel anoniem) signaal afgeven aan het gemeentelijk bouw- en woningtoezicht. Waarna deze de haar toebedeelde handhavingstaak naar behoren kan uitoefenen, en de verhuurder hierop kan aanspreken.

Zoals ik mondeling al heb aangegeven is de brandveiligheid van gebouwen voor de VROM-Inspectie een belangrijk aandachtspunt. Er worden jaarlijks pro-actief enkele tientallen panden gecontroleerd, op basis van een meerjarenprogramma gebaseerd op een risicoinschatting. Bij geconstateerde tekortkomingen worden eigenaar en gemeente gemaand tot verbetering. Alle gemeenten en de branchevereniging ontvangen verder het landelijk rapport van de brandveiligheid in de onderzochte gebouwfunctie, teneinde de naleving zo nodig te bevorderen. Dit meerjarenprogramma wordt momenteel geactualiseerd, waarbij woonfuncties, waaronder kamerverhuurpanden, worden meegenomen. Daarnaast zal de VROM-Inspectie uiteraard optreden bij signalen over brandgevaarlijke situaties waarbij door eigenaar en/of gemeente geen adequate actie ondernomen wordt.

Ik stel vast dat de regelgeving voor brandveiligheid voor kamerverhuurpanden op voldoende niveau is. De komst van het Besluit brandveilig gebruik bouwwerken, dat ik onlangs ter voorhang aan de Tweede Kamer heb aangeboden, is wat mij betreft het voorlopige sluitstuk op dit terrein. Het systeem van toezicht en handhaving is naar mijn mening adequaat ingericht. Wat betreft de schortende naleving zie ik een taak voor enerzijds het gemeentelijk bouw- en woningtoezicht, anderzijds voor de LSVb zelf. Tot slot doe ik bij deze de toezegging dat, bij de inwerkingtreding van het Besluit brandveilig gebruik gebouwen naar verwachting medio 2008, vanuit VROM op diverse wijzen voorlichting zal worden gegeven en

voorlichtingsmateriaal beschikbaar zal worden gesteld omtrent het brandveilig gebruik van o.a. de kamergewijs verhuurde panden.

Met bovenstaande ga ik ervan uit u voldoende te hebben geïnformeerd, en naar behoren invulling te hebben gegeven aan uw verzoek van de algemene commissie voor Wonen, Wijken en Integratie, om te reageren op het LSVb-rapport «Check je kamer».

De minister voor Wonen, Wijken en Integratie,  
C. P. Vogelaar