

Vergaderjaar 2008–2009

27 926

Huurbeleid

Nr. 137

BRIEF VAN DE MINISTER VOOR WONEN, WIJKEN EN INTEGRATIE

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 8 mei 2009

Met deze brief informeer ik u over de uitvoering van twee toezeggingen die mijn ambtsvoorganger heeft gedaan tijdens het Algemeen Overleg van 4 september 2008 (Kamerstuk 27 926, nr. 128).

Vergunningplicht voor kamerbemiddelingsbureaus

Mijn ambtsvoorganger heeft toegezegd de mogelijkheden te onderzoeken van een landelijke vergunningplicht voor kamerbemiddelingsbureaus. Deze vergunningplicht zou gekoppeld moeten worden aan de verplichting voor de bemiddelaar om vooraf te controleren of de gevraagde huurprijs onder het wettelijk maximum ligt. Dit naar aanleiding van signalen over te hoge huurprijzen.

Ik heb de mogelijkheden onderzocht en daarbij ook enkele grote gemeenten en de VNG geraadpleegd. Een vergunningplicht voor kamerbemiddelingsbureaus zal immers door gemeenten moeten worden gehandhaafd.

Uit deze raadpleging blijkt dat problemen met malafide kamerbemiddelingsbureaus lang niet overal spelen. Een landelijke vergunningplicht voor kamerbemiddelingsbureaus acht ik daarom niet wenselijk. Een landelijke vergunningplicht zou onnodig extra bestuurlijke lasten met zich meebrengen voor alle gemeenten, terwijl het probleem met malafide kamerbemiddelingsbureaus voornamelijk speelt in (studenten)steden met een krappe woningmarkt.

Gemeenten kunnen, als dit nodig is, op grond van hun autonome bevoegdheid zelf regels stellen aan kamerbemiddelingsbureaus. In een lokale verordening kunnen gemeenten bijvoorbeeld een vergunningstelsel voor kamerbemiddelingsbureaus opnemen en daarin als vergunningvoorwaarde opnemen dat de huurprijzen van de woonruimtes waarvoor bemiddeld wordt de maximale huurprijsgrenzen uit het woningwaarderingstelsel niet mogen overschrijden. De Amsterdamse Verordening op

de woning- en kamerbemiddelingsbureaus 2006 is hiervan een voorbeeld. Waar nodig kunnen gemeenten ook regionaal samenwerken, zowel bij het stellen van regels voor kamerbemiddelingsbureaus als bij het handhaven ervan.

Wellicht zijn gemeenten onvoldoende bekend met de mogelijkheden die zij hebben op dit vlak. In het kennistraject omtrent de herziening van de Huisvestingswet zal ik samen met de VNG daarom ook dit onderwerp opnemen.

Daarnaast bekijk ik thans, in overleg met mijn ambtgenoten van BZK en Justitie, of het mogelijk en wenselijk is om de branche van kamerbemiddelaars onder de Wet BIBOB te brengen.

Rol studentenorganisaties bij begeleiden studenten naar de Huurcommissie

Tijdens het Algemeen Overleg van 4 september 2008 werd door de SP aangekaart dat studenten de weg naar de huurcommissie onvoldoende zouden weten te vinden. In Groningen zouden studentenorganisaties een positieve rol vervullen in het helpen van studenten daarbij. Mijn ambtsvoorganger heeft toegezegd om na te gaan welke rol studentenorganisaties in Groningen vervullen bij het helpen van studenten om de weg te vinden naar de Huurcommissie. Als de studentenorganisaties inderdaad een positieve rol spelen, zou zij bezien hoe in overleg met studentenorganisaties deze werkwijze ook in andere steden kan worden toegepast.

In Groningen is recent een structuur opgezet waarin studenten andere studenten helpen bij een eventuele gang naar de Huurcommissie. Deze opzet lijkt in veel opzichten op die van de huurteams, zoals deze in enkele grote steden functioneren. Deze huurteams in de grote steden richten zich echter op alle huurders, niet alleen op studenten. Dit soort diensten vind ik van belang, omdat zij een bijdrage leveren aan laagdrempelige toegang tot de Huurcommissie. Of dit in Groningen ook het geval is, moet nog blijken. Het initiatief in Groningen loopt nog niet zo lang en heeft tot nu toe in Groningen nog niet geleid tot een significante toename van het aantal procedures bij de Huurcommissie. De Huurcommissie en de Landelijke Studenten Vakbond (LSVb) hebben afgesproken om gezamenlijk te monitoren of een dergelijke toename zich voordoet. Indien dat het geval blijkt te zijn, zal ik in overleg treden met de LSVb om te bezien hoe zij het instrument ook in andere steden kunnen toepassen. Omdat de omstandigheden lokaal veelal verschillen, ben ik van mening dat zo'n instrument het beste lokaal kan worden georganiseerd.

Hoewel de effectiviteit van de in Groningen opgezette structuur dus nog niet bewezen is, denk ik dat deze zich in beginsel leent voor toepassing in andere studentensteden. De verwachtingen moeten echter niet te hoog zijn. Zoals de LSVb zelf ook aangeeft, zijn er ook andere factoren die een rol spelen bij de beslissing van studenten om al dan niet de stap naar de Huurcommissie te zetten. De belangrijkste zijn:

- a. *Onbekendheid met de Huurcommissie en/of de diensten van de Huurcommissie.* Dit is, zoals mijn ambtsvoorganger u al eerder meedeelde (Kamerstukken II, 28 648, nr 12H) in zijn algemeenheid een aandachtspunt. Daarom is een landelijke publiciteitscampagne in voorbereiding om de bekendheid van de Huurcommissie te vergroten. De campagne start in het tweede kwartaal van 2009 en zal zich met name richten op de jongere leeftijdscategorieën. Samen met de start van de campagne zal een online rekenprogramma worden geïntroduceerd waarmee huurders kunnen berekenen of een gang naar de Huurcommissie voor hen zinvol kan zijn.

- b. *De lengte van de behandeltermijnen bij de Huurcommissie.* Op dit moment voldoet de Huurcommissie aan de norm om 80% van de geschillen binnen 6 maanden (servicekostengeschillen binnen 7 maanden) af te handelen. De Huurcommissie werkt aan het nog verder verkorten van deze termijnen. Door onder andere digitalisering van de werkprocessen zal in de toekomst stapsgewijs worden voldaan aan de in de uitvoeringswet huurprijzen woonruimte vermelde streeftermijnen van 4 maanden doorlooptijd. De digitalisering zal ook resulteren in de mogelijkheid om via internet een procedure te starten.
- c. *Weinig vertrouwen in een gunstig resultaat van de procedure, en weinig vertrouwen dat de verhuurder zich aan de uitspraak houdt.* Het online rekenprogramma dat tegelijkertijd met de start van de publiciteitscampagne zal worden geïntroduceerd zorgt ervoor dat huurders en verhuurders in een vroeg stadium een indicatie kunnen hebben van de kans op een gunstig resultaat, en een indicatie van het eventuele financiële voordeel. Uit het rapport «Maatschappelijk rendement van de huurgeschillenbeslechting» (Kamerstukken II, 28 648, nr. 12H), dat mijn ambtsvoorganger aan uw Kamer heeft gezonden, is gebleken dat een procedure bij de HC een aanzienlijk financieel voordeel kan opleveren voor een huurder. Uit dit rapport bleek ook dat een voor de huurder gunstig resultaat (verlaging van de huurprijs) in 90 tot 95% van de gevallen daadwerkelijk geëffectueerd kan worden. Omdat op dit punt kennelijk de verwachtingen van studenten niet overeenkomen met de werkelijkheid, zal ik de mogelijkheden bezien om dit punt op termijn speciale aandacht te geven in de voorlichting.

Overigens wil ik ook vermelden dat momenteel al sprake is van een zekere oververtegenwoordiging van onzelfstandige woonruimten in de aan de Huurcommissie voorgelegde huurgeschillen. In 2008 had circa 10% van de huurgeschillen betrekking op een onzelfstandige woonruimte, terwijl het percentage huurwoningen dat onzelfstandig is ruim onder de 10% ligt. Er blijft echter sprake van een belangrijke mate van niet-gebruik van de procedures bij de Huurcommissie door huurders van onzelfstandige woonruimten.

Alles overziend sta ik positief tegenover lokale initiatieven zoals de inzet van studenten-huurteams in Groningen. Ik verwacht dat dit initiatief een belangrijke bijdrage kan leveren aan het wegnemen van belemmeringen om de gang naar de Huurcommissie te maken. In de praktijk moet echter nog blijken of het tot een significante toename van zaken bij de Huurcommissie zal leiden. Als de studenten-huurteams daarin inderdaad een positieve rol blijken te spelen, zal ik in overleg met studentenorganisaties bezien of deze werkwijze ook in andere steden kan worden toegepast.

Voor een aantal andere factoren die (mogelijk) belemmerend werken voor een gang naar de Huurcommissie lopen, zoals hierboven aangegeven, inmiddels verschillende acties die op termijn moeten leiden tot verbetering.

De minister voor Wonen, Wijken en Integratie,
E. E. van der Laan