

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

2047

Vragen van het lid **Beckerman** (SP) aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over *het steeds opnieuw naar de Huurcommissie moeten voor dezelfde kamer* (ingezonden 18 mei 2017).

Antwoord van Minister **Plasterk** (Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties) (ontvangen 9 juni 2017). Zie ook Aanhangsel Handelingen, vergaderjaar 2016–2017, nr. 1997.

Vraag 1

Wat is uw reactie op het bericht dat huurders steeds opnieuw naar de Huurcommissie moeten om voor dezelfde kamer met succes een huurverlaging af te dwingen?¹

Antwoord 1

In het bericht wordt gesproken over de situatie dat voor dezelfde woonruimte meerdere malen een verzoek voor geschilbeslechting over de huurprijs door de huurcommissie wordt gedaan. Dit is mogelijk doordat bij het aangaan van nieuw huurcontract een nieuwe huurprijs kan worden afgesproken. Dit vloeit direct voort uit het principe dat contractvrijheid geldt bij het aangaan van een nieuw huurcontract. Het staat de verhuurder en de huurder vrij om een nieuwe huurprijs overeen te komen. De huurprijs die gold voor de vorige huurder heeft geen doorwerking ten aanzien van het volgende huurcontract. Hetzelfde geldt voor uitspraken van de huurcommissie ten aanzien van vorige huurcontracten. Als nieuwe huurders een lagere huurprijs wensen, dan kunnen zij de verhuurder hier een voorstel toe doen. Als de verhuurder dit voorstel niet accepteert of niet reageert op het voorstel, dan kan de huurder naar de huurcommissie stappen.

Vraag 2

Hoe vaak komt het voor dat door een huurder succesvol huurverlaging wordt aangevraagd, maar dat de verhuurder bij vertrek van de huurder de huurprijs toch weer verhoogt?

¹ <http://www.gelderlander.nl/nijmegen/wel-vier-keer-naar-de-huurcommissie-voor-dezelfde-kamer~a2d9ed78/>

Antwoord 2

Een huurder kan huurverlaging krijgen als een verzoek hiertoe door de verhuurder wordt gehonoreerd, of als dit volgt uit een uitspraak van de huurcommissie of de kantonrechter. Hoe vaak het voorkomt dat door een huurder succesvol huurverlaging wordt aangevraagd, maar dat de verhuurder bij vertrek van de huurder de huurprijs toch weer verhoogt, is niet bekend.

Vraag 3

Hoe vaak komt het voor dat er voor dezelfde woonruimte door verschillende huurders naar de Huurcommissie moet worden gestapt voor huurverlaging, en hoeveel kosten zijn hiermee gemoeid voor huurders en de Huurcommissie?

Antwoord 3

Sinds 2011 is het 53 keer voorgekomen dat meerdere huurders over dezelfde woonruimte bij de huurcommissie een verzoek hebben ingediend om de huur te verlagen en daarbij (deels) in het gelijk zijn gesteld. Het gaat dan zowel om toetsing van de aanvangshuur als om een huurverlagingsvoorstel van de huurder op basis van het puntenaantal. Per jaar gaat het gemiddeld om ongeveer 10 zaken. In de gevallen waar de huurder in het gelijk is gesteld door de huurcommissie, is de huurder geen leges à € 25 verschuldigd. De kostprijs van huurprijsgeschillen voor de huurcommissie fluctueert. Deze bedroeg in 2016 circa € 1.400 per huurprijsgeschil. Een grove benadering van de totale kosten voor de huurcommissie komt dan voor 53 zaken uit op € 74.200. Hierbij wordt geen rekening gehouden met inkomsten uit leges.

Vraag 4, 5 en 6

Hoe kunt u verhuurders verplichten zich aan het huurpuntensysteem (woningwaarderingstelsel) te houden, en hoe moet regelgeving hiervoor veranderen omdat dit nu niet lukt?

Bent u bereid ervoor te zorgen dat een verhuurder een uitspraak van de Huurcommissie verplicht moet volgen, ook als er een nieuwe huurder komt? Kunt u uw antwoord toelichten?

Hoe kunt u op dit moment ervoor zorgen dat een verhuurder zich aan het huurpuntensysteem houdt, en wat is er nodig om dit (nog beter) te handhaven? Kunt u uw antwoord toelichten?

Antwoord 4, 5 en 6

De verstrekkelijkste vorm van verplichting vergt opheffing van de contractsvrijheid voor huurder en verhuurder zoals vormgegeven in het Burgerlijk Wetboek. Vervolgens dient een instantie te worden aangewezen of opgericht om deze verplichting te handhaven. De huurcommissie is hier als geschillenbeslechter niet op toegerust. Naast dat het verplichten van een huurprijs die niet hoger is dan de maximale huurprijs op basis van het woningwaarderingstelsel (WWS) een stelselwijziging vereist, zal dit dus ook gepaard gaan met aanzienlijke (administratieve) lasten voor verhuurders en de overheid. Ik acht het verplichten van een huurprijs van maximaal de huurprijsgrens op basis van het WWS niet proportioneel.

Een minder ingrijpende maatregel is om een financiële prikkel voor verhuurders te introduceren om het structureel vragen van huren die hoger zijn dan volgt uit het puntenaantal te voorkomen. Onlangs heb ik het wetsvoorstel verdere modernisering van de huurcommissie bij uw Kamer ingediend (TK 34 652). Dit wetsvoorstel bevat een nieuwe legesregeling. Voor een verhuurder die vaker geschillen verliest over de maximaal toegestane aanvangshuurprijs geldt een gedifferentieerd legestartief. Dat wil zeggen dat het legestartief oploopt van EUR 300 (regulier tarief) naar EUR 1.400 (kostendekkend legestartief) naarmate de verhuurder vaak in het ongelijk wordt gesteld. Hiermee wordt gestimuleerd dat geschillenbeslechting door de huurcommissie leidt tot gedragsverandering bij de verhuurder.

Ook is van belang dat huurders bekend zijn met de huurcommissie en met de mogelijkheid om de (aanvangs)huur te laten beoordelen door de huurcommissie. In reactie op de motie Öztürk heb ik aangegeven verder te werken aan het vergroten van de bekendheid van de mogelijkheid om de huur te laten toetsen door de huurcommissie. In dat kader heb ik op www.rijksoverheid.nl informatie over het toetsen van de aanvangshuur laten aanvullen. Ook ben ik in overleg met partijen zoals de huurcommissie en lokale huurteams over

manieren om de voorlichting richting huurders te intensiveren. Ik ben voornemens uw Kamer voor de zomer hierover te informeren.

Vraag 7

In hoeverre kunt u alsnog bewerkstellingen dat er tegemoet wordt gekomen aan wens uit de motie Jansen, namelijk een bredere werking van een uitspraak van de Huurcommissie, zodat huisgenoten in eenzelfde pand ook op de hoogte zijn van de uitspraak?²

Antwoord 7

In de motie Jansen waarnaar wordt verwezen, werd de regering verzocht te onderzoeken hoe een uitspraak van de huurcommissie over een casus bij onzelfstandige woonruimte actiever ingezet kan worden voor het verbeteren van de situatie voor de andere huurders in het pand en de Kamer hierover zo snel mogelijk te rapporteren. In zijn brief van 5 maart 2015 (27 926, nr. 245) is mijn voorganger ingegaan op het onderzoek dat is verricht naar de mogelijkheden hiertoe. Om invulling te geven aan de motie is het register waarin de uitspraken van de huurcommissie openbaar worden gemaakt uitgebreid met de aanduiding of de uitspraak ziet op een onzelfstandige of zelfstandige woning. Ook is mogelijk gemaakt om binnen het register op woningtype te zoeken. Van huurteams en de LSVb heb ik vernomen dat zij positief zijn over de uitgebreidere zoekfunctie. In het onderzoek, dat is opgenomen als bijlage bij de genoemde kamerbrief, is ook geconstateerd dat juridische bezwaren eraan in de weg staan om uitspraken van de huurcommissie te verstrekken aan de overige huurders van het pand. Daarnaast is het ook de vraag in hoeverre overige huurders iets hebben aan een uitspraak van de huurcommissie over een andere onzelfstandige woonruimte in hetzelfde pand. De kenmerken van de onzelfstandige woonruimtes, en daarmee het puntenaantal, kunnen immers sterk verschillen.

Vraag 8

Welke effecten hebben uw acties gehad die u heeft ondernomen naar aanleiding van de motie Jansen, zoals een betere informatievoorziening onder meer bij relevante organisaties zoals de Landelijke Studenten Vakbond? Heeft dit tot meer klachten en uitspraken bij de Huurcommissie geleid?³

Antwoord 8

Zoals toegezegd naar aanleiding van de motie Jansen is de zoekfunctie in het openbaar register van de huurcommissie uitgebreid, waardoor beter gezocht kan worden op uitspraken van de huurcommissie over onzelfstandige woningen. Van huurteams en de LSVb heb ik vernomen dat zij positief zijn over op de uitgebreidere zoekfunctie. In 2016 behandelde de huurcommissie circa 600 geschillen over de aanvangshuur van onzelfstandige huurwoningen of over huurverlaging bij onzelfstandige huurwoningen. Het lijkt er dus op dat huurders van onzelfstandige woonruimte hun weg naar de huurcommissie ook weten te vinden. De verbetering van de zoekfunctie en het openbaar register heeft hier mogelijk aan bijgedragen omdat huurders makkelijker informatie kunnen krijgen over vergelijkbare geschillen.

² Kamerstuk 33 698, nr. 11

³ Kamerstuk 27 926, nr. 245