

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

1556

Vragen van het lid **Beckerman** (SP) aan de Minister van Milieu en Wonen over *huisjesmelkers aan de Pieter Calandlaan in Amsterdam, Nieuw-West* (ingezonden 15 januari 2020).

Antwoord van Minister **van Veldhoven-van der Meer** (Milieu en Wonen) (ontvangen 3 februari 2020).

Vraag 1

Kent u de situatie aan de Pieter Calandlaan in Amsterdam Nieuw-West, waar kamers worden verhuurd van acht vierkante meter voor 700 euro per maand?¹ Zo ja, wat is hierop uw reactie?

Antwoord 1

Ik kende de situatie aan de Pieter Calandlaan in Amsterdam Nieuw-West niet en heb daarom naslag laten doen.

Vraag 2

Vindt u 700 euro voor 8 m² een redelijke prijs? Zo nee, kunt u verklaren op basis van welke criteria deze verhuurder tot dit bedrag is gekomen?

Antwoord 2

De betreffende advertentie op Pararius is inmiddels verwijderd, op basis van een advertentie op de website huurwoningen.nl² lijkt het te gaan om een onzelfstandige woonruimte, een kamer. De waardering van kamers gebeurt op basis van het woningwaarderingssysteem voor onzelfstandige woonruimte. Naast de oppervlakte van de verhuurde kamer zijn daarin diverse andere elementen van belang. Het gaat onder meer om oppervlakte van gemeenschappelijke ruimten, verwarmingsmogelijkheden, kookgelegenheid, en sanitaire voorzieningen.

Ik kan niet beoordelen of in deze specifieke situatie de huurprijs in verhouding staat tot de waardering op basis van het woningwaarderingssysteem voor onzelfstandige woonruimte. Dat neemt niet weg dat ik erop reken dat verhuurders fatsoenlijk omgaan met hun huurders en een redelijke huurprijs vragen, waarbij zij rekening houden met de geboden kwaliteit van hun

¹ <https://www.pararius.nl/kamer-te-huur/amsterdam/PR0001578927/pieter-calandlaan>

² <https://www.huurwoningen.nl/huren/amsterdam/1079463/pieter-calandlaan/> (Bezocht op 17 januari 2020)

woning of kamer. Als op basis van het woningwaarderingsstelsel een huurprijs gevraagd mag worden, betekent dit niet dat de verhuurder deze maximale huurprijs hoeft te vragen. Daarbij verwacht ik van verhuurders dat ze niet maximaal willen profiteren van de grote schaarste in steden met een gespannen woningmarkt.

Vraag 3

Is het volgens het woningwaarderingsstelsel ook mogelijk om tot dit bedrag te komen? Kunt u dit toelichten?

Antwoord 3

Ja dit is in theorie mogelijk. Een kale huurprijs van € 700 voor een kamer is mogelijk indien de waardering van deze kamer en de bijbehorende gemeenschappelijke voorzieningen op basis van het woningwaarderingsstelsel voor onzelfstandige woonruimte leidt tot een waardering met minimaal 472 punten.

De betreffende advertentie op Pararius is inmiddels verwijderd, op basis van de eerdergenoemde advertentie op de website huurwoningen.nl lijkt de gevraagde huurprijs van € 700 inclusief gas, water en licht. Stel dat het voorschot servicekosten (gas, water en licht) € 100 per maand bedraagt, dan is de kale huurprijs € 600. Een dergelijke huurprijs is mogelijk indien de waardering op basis van het woningwaarderingsstelsel voor onzelfstandige woonruimte minimaal 380 punten bedraagt. Bij een kamer van 8 m² komt een dergelijk puntenaantal niet vaak voor. Om dit te toetsen kan elke huurder zich tot de Huurcommissie wenden. De Huurcommissie zal in dat geval het puntenaantal vaststellen en bepalen of de huurprijs gehandhaafd blijft of verlaagd wordt. In het geval van een tijdelijk contract kan de huurder ook nog na afloop van dit contract zich nog wenden tot de Huurcommissie om met terugwerkende kracht huurverlaging te krijgen.

Vraag 4

Is het juridisch mogelijk om huurcontracten van 0,5 jaar aan te bieden zoals deze verhuurder doet? Zo ja, bent u bereid te onderzoeken hoe dit in de toekomst onmogelijk kan worden gemaakt?

Antwoord 4

Ja, het is juridisch toegestaan om een huurcontract van zes maanden aan te bieden. Met de Wet doorstroming huurmarkt 2015 zijn tijdelijke huurcontracten van maximaal twee jaar voor zelfstandige woningen (eengezinswoningen, appartementen) en maximaal vijf jaar voor onzelfstandige woningen (kamers) mogelijk gemaakt, die van rechtswege eindigen na de overeengekomen huurperiode mits de verhuurder de huurder tijdig schriftelijk informeert over het einde van de huur. Deze vorm van kortdurende huur en de daarmee gepaard gaande snelle doorstroming kan voor huurders die snel op zoek zijn naar een (tijdelijke) woning een goede oplossing bieden, bijvoorbeeld na een echtscheiding. Ik ben voornemens om de Wet doorstroming huurmarkt 2015 op korte termijn te evalueren, namelijk voor 1 juli 2021. Ik wil deze evaluatie gebruiken om verder inzicht te krijgen of de wet de beoogde doelstellingen behaalt en of er geen oneigenlijk gebruik optreedt.

Vraag 5

Welke extra instrumenten komen beschikbaar om huisjesmelkers te beboeten na uitvoering van de motie Asscher/Heerma over bestuurlijke boetes voor verhuurders in de gereguleerde woningvoorraad die doelbewust te hoge huren vragen?³

Antwoord 5

In het kader van de aanpak Goed verhuurderschap werk ik samen met betrokken partijen aan een breed palet aan activiteiten om malafide verhuurders aan te pakken. De motie Asscher/Heerma over bestuurlijke boetes voor te hoge huren betrek ik bij de uitwerking van aanvullende maatregelen om het gemeentelijk instrumentarium in de strijd tegen malafide verhuurders te versterken. Om op al deze onderwerpen de juiste voorstellen te kunnen

³ Kamerstuk 35 300, nr. 22

ontwikkelen en daarbij uw Kamer goed inzicht te kunnen geven in de
mogelijke effecten ervan vind ik het van groot belang om aan elkaar verwante
onderwerpen in samenhang verder uit te werken.