

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

### 2049

Vragen van het lid **Beckerman** (SP) aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over *te dure studentenkamers en studentenhotels* (ingezonden 11 mei 2017).

Antwoord van Minister **Plasterk** (Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties) (ontvangen 9 juni 2017). Zie ook Aanhangsel Handelingen, vergaderjaar 2016–2017, nr. 1996.

#### Vraag 1

Wat is uw reactie op het bericht van de Landelijke Studenten Vakbond (LSVb) dat bijna 73 procent van de studenten een te hoge huur betaalt?<sup>1</sup>

#### Antwoord 1

De genoemde 73% komt uit een rapport dat opgesteld is door de Landelijke studentenvakbond (LSVb). Dit cijfer is gebaseerd op het aantal respondenten dat een huurprijscheck op de website van de LSVb heeft gedaan. Het is niet te zeggen in hoeverre dit percentage representatief is voor alle studenten die een onzelfstandige woning huren. Mogelijk bestond bij de huurders die een huurprijscheck hebben gedaan op de website van de LSVb al een vermoeden dat de huur hoger is dan op basis van het woningwaarderingstelsel mag worden verwacht.

Huurders hebben de mogelijkheid om naar de huurcommissie te stappen als zij van mening zijn dat hun huur te hoog is. Het lijkt erop dat huurders van onzelfstandige woonruimte hun weg naar de huurcommissie ook weten te vinden. In 2016 behandelde de huurcommissie circa 600 geschillen over de aanvangshuur van onzelfstandige woonruimten of over huurverlaging bij onzelfstandige woonruimten.

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 toetsten door de huurcommissie. In dat kader heb ik op [www.rijksoverheid.nl](http://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.

Ook nu worden huurders via verschillende kanalen geïnformeerd. Voorbeelden hiervan zijn: de website van de rijksoverheid, lokale huurteams, het

<sup>1</sup> <https://lsvb.nl/2017/05/08/73-procent-studenten-betaalt-hoge-huur/>

Juridisch loket en organisaties zoals de LSVb. Ook kunnen huurders op de website van de huurcommissie ([www.huurcommissie.nl](http://www.huurcommissie.nl)) of op de website [www.checkjekamer.nl](http://www.checkjekamer.nl) de gegevens van hun woonruimte invullen, waarbij zij een indicatie krijgen van wat hun huur op basis van het woningwaarderingsstelsel (WWS) zou zijn.

#### Vraag 2

Hoe is het mogelijk dat de gemiddelde afwijking van het woningwaarderingsstelsel (WWS) maar liefst 54,74 euro per studentenkamer is?

#### Antwoord 2

Als een huurder en een verhuurder een huurovereenkomst sluiten, geldt het principe van contractsvrijheid. Beide partijen zijn vrij om onderling een huurprijs af te spreken. Het is dus mogelijk dat partijen een prijs afspreken die hoger is dan de maximale huur op basis van het woningwaarderingsstelsel.

#### Vraag 3

Hoe verklaart u de grote lokale verschillen, aangezien een student in Amsterdam gemiddeld 115 euro per maand te veel betaalt en in Wageningen «slechts» 40 euro teveel?

#### Antwoord 3

In een krappe woningmarkt, zoals Amsterdam, liggen prijzen hoger dan in een meer ontspannen woningmarkt als Wageningen. In Amsterdam zal de maximale huur daarom sneller worden overschreden. Dit geldt des te meer bij onzelfstandige woonruimte, omdat in de puntentelling voor onzelfstandige woonruimte geen rekening wordt gehouden met de locatie of de WOZ-waarde.

#### Vraag 4, 5, 6 en 7

Op welke manieren pakt u de groep die het vaakst teveel huur vraagt, de particuliere verhuurders, aan zodat deze groep de huurprijs niet bewust laat afwijken van het huurpuntenstelsel WWS? Op welke manieren corrigeert u (studenten)woningcorporaties?

Hoe vaak is de afgelopen jaren aan particuliere verhuurders en/ of (studenten)woningcorporaties een bestuurlijke boete opgelegd? Kunt u dit uitsplitsen per jaar en per type verhuurder?

Bent u van mening dat een bestuurlijke boete ook moet worden opgelegd als een verhuurder een huurprijs vraagt die niet overeen komt met het WWS? Kunt u uw antwoord toelichten?

Bent u bereid de bestuurlijke boete voor huisjesmelkers te verhogen, zodat de financiële gevolgen daadwerkelijk afschrikwekkend zullen zijn in tegenstelling tot nu waarbij de winsten ruimschoots opwegen tegen het relatief lage bedrag dat moet worden betaald? Kunt u uw antwoord toelichten?

#### Antwoord 4, 5, 6 en 7

Als een huurder en een verhuurder een huurovereenkomst sluiten, geldt het principe van contractsvrijheid. Beide partijen zijn vrij om onderling een huurprijs af te spreken. Als deze huurprijs hoger is dan de prijs die voortvloeit uit het puntenaantal, dan is dat geen overtreding. Daarmee is er ook geen grondslag voor het opleggen van een bestuurlijke boete. Eigen aan het overeenkomstenrecht is verder dat het aan de contractspartijen is om in te grijpen wanneer zij het met de inhoud van de overeenkomst niet eens zijn. In de huursector is dit geregeld doordat partijen naar de huurcommissie en de kantonrechter kunnen gaan.

Wel ben ik met u van mening dat een financiële prikkel voor verhuurders kan helpen 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. 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.

#### Vraag 8, 9 en 10

Hoe vaak heeft de afgelopen jaren een beheerovername van verhuurders van studentenkamers plaatsgevonden? Kunt u dit uitsplitsen per jaar en of dit bij particuliere verhuurders en/ of (studenten)woningcorporaties plaats vond? Hoe vaak is er de afgelopen jaren sprake geweest van onteigening van verhuurders van studentenkamers? Kunt u dit uitsplitsen per jaar en of dit bij particuliere verhuurders en/ of (studenten)woningcorporaties betreft? Hoe vaak is er de afgelopen jaren op basis van de Wet economisch delict een beroepsverbod ingesteld? Welke andere mogelijkheden zijn er om te voorkomen dat een verhuurder een huisjesmelker blijft en studenten of andere huurders uitbuit?

#### Antwoord 8, 9 en 10

Bij één geval van vervolging op grond van feiten die onder andere overtreding van artikel 1a van de Woningwet betroffen, is een voorwaardelijke stillegging van de onderneming uitgesproken. In totaal is het aantal onherroepelijke veroordelingen waarbij overtredingen van artikelen 1a of 1b van de Woningwet een rol speelden 78 (2010 tot heden, waarvan 61 sinds 2015). Mij is niet bekend of het hier verhuurders betrof. Ik beschik ook niet over gegevens over de inzet van de beheerovername of onteigening van verhuurders van studentenkamers.

Op dit moment wordt in opdracht van mijn ministerie onderzoek gedaan naar de werking van het versterkte handhavingsinstrumentarium in de Woningwet in het algemeen over de jaren 2015 en 2016. Daarbij wordt onder andere gekeken naar de inzet van de beheerovername, de bestuurlijke boete, de sluiting, en de inzet van de onteigeningswet en de Wet op de economische delicten bij overtredingen van artikel 1a of 1b van de Woningwet. Het rapport van dat onderzoek zal ik uw Kamer in het najaar doen toekomen. Het rapport is niet specifiek toegespitst op de inzet van het instrumentarium bij verhuurders van kamers.

#### Vraag 11

Vindt u de tijd die een student heeft bij het aangaan van een nieuw huurcontract om de huurprijs te laten checken bij de Huurcommissie, namelijk in de eerste zes maanden na tekenen van het contract, voldoende? Bent u bereid tot uitbreiding van het aantal maanden en tot betere voorlichting over de termijnen?<sup>2</sup>

#### Antwoord 11

Ik ben bereid verder te werken aan het vergroten van de bekendheid van de mogelijkheid om de huur te laten toetsten door de huurcommissie. Dit heb ik ook aangegeven in reactie op de motie Öztürk. Ik ben voornemens uw Kamer hierover voor de zomer te informeren.

Bij het vaststellen van de termijn waarin de aanvangshuur kan worden getoetst door de huurcommissie hebben huurders en verhuurders verschillende belangen. Verhuurders hebben belang bij een korte termijn omdat dan sneller zekerheid ontstaat. Huurders hebben belang bij een lange termijn omdat zij dan meer tijd hebben om een verzoek in te dienen. Bij het vaststellen van de termijn dienen deze belangen te worden gewogen. Ik ben van mening dat bij een termijn van 6 maanden met beide belangen goed rekening wordt gehouden. Bij onzelfstandige woonruimten, waar de rapportage van de LSVb over gaat, geldt overigens dat de huurprijs altijd beoordeeld kan worden door de huurcommissie. Dit is dus ook mogelijk na 6 maanden na aanvang van het huurcontract, alleen heeft de huurverlaging dan geen terugwerkende kracht.

#### Vraag 12

Op welke wijzen kunnen (buitenlandse) studenten worden beschermd tegen de uitwassen van zogenaamde studentenhotels en «short stay»- contracten, waarbij er weinig tot geen sprake is van huur(prijs)bescherming? Kunt u uw antwoord toelichten?<sup>3</sup>

<sup>2</sup> <https://www.huurcommissie.nl/onderwerpen/huurprijs-en-punten/huurprijs-bij-een-nieuw-contract/>

<sup>3</sup> <https://www.woonbond.nl/nieuws/steeds-meer-kritiek-studentenhotels>

#### Antwoord 12

Of sprake is van huurbescherming en huurprijsbescherming bij studentenhotels en «short stay»-contracten is afhankelijk van of de huur «een gebruik van woonruimte betreft dat naar zijn aard slechts van korte duur is» (artikel 7:232 lid 2 BW). Als dat het geval is dan geldt wat door partijen is overeengekomen. Het is uiteindelijk aan de rechter om dat te beoordelen.

Met de introductie van de nieuwe vormen van tijdelijke huur van artikel 7:271 lid 1 tweede volzin BW is het mogelijk gemaakt om woonruimte (met huurprijsbescherming) ook voor zeer korte periodes tijdelijk te verhuren. Naar verwachting zal daardoor minder snel een beroep gedaan worden op de uitzondering van het «gebruik naar zijn aard van korte duur», en zullen meer tijdelijke contracten bestaan waarvoor huurprijsbescherming kan gelden. 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 toetsten door de huurcommissie. Ook ben ik in overleg met partijen zoals de huurcommissie en lokale huurteams over manieren om de voorlichting richting huurders te intensiveren. Ik heb hierbij ook oog voor de internationale student en zal daarover met OCW in overleg treden.

#### Vraag 13

Op welke manieren waarschuwt u studenten en gemeenten, die een vergunning willen afgeven, voor de nadelige kanten van constructies als studentenhotels? Kunt u uw antwoord toelichten?

#### Antwoord 13

Het is aan gemeenten om te bezien in hoeverre hotelconstructies een nuttige functie kunnen vervullen in het tijdelijk huisvesten van bijvoorbeeld studenten.

#### **Toelichting:**

Deze vragen dienen ter aanvulling op eerdere vragen terzake van de leden Kops en Beertema (beiden PVV), ingezonden 11 mei 2017 (Aanhangsel Handelingen, vergaderjaar 2016–2017, nr. 2047).