

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

3238

Vragen van het lid **Pieter Heerma** (CDA) aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over *het bericht dat huurders vaak honderden euro's te veel betalen* (ingezonden 28 mei 2021).

Antwoord van Minister **Ollongren** (Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties) (ontvangen 21 juni 2021).

Vraag 1

Kent u het bericht «Huurder vaak machteloos tegenover woekerprijzen: honderden euro's te veel geen uitzondering»?¹

Antwoord 1

Ja.

Vraag 2

Onderschrijft u de constatering uit het onderzoek van RTL Nieuws dat veel huurders in steden excessief veel geld moeten betalen voor huurwoningen in de vrije sector?

Antwoord 2

Ik erken dat er huurders zijn die een (zeer) hoge huurprijs betalen voor een huurwoning in het vrije segment. Op basis van WoON2018 blijkt tegelijk dat in 2018 72% van de middenhuurwoningen een huurprijs heeft die lager ligt dan de maximale huurprijs die berekend kan worden voor de kwaliteit op basis van het woningwaarderingssysteem (WWS). De overige 28% van de woningen, waar het beeld dus anders is, zijn met name gelegen in de meer gespannen, stedelijke, gebieden.

Vraag 3

Klopt het dat het aanbod huurwoningen in de vrije sector met een huurprijs tot ± 1.000 euro de afgelopen jaren (vooral in de steden) flink is gekrompen? Zijn hier cijfers over bekend en zo ja, kunt u deze delen?

¹ RTLNieuws, 27 mei 2021: Huurder vaak machteloos tegenover woekerprijzen: honderden euro's te veel geen uitzondering | RTL Nieuws

Antwoord 3

In totaal waren er volgens WoON2018 in de vrije huursector circa 430.000 middenhuurwoningen (huidige huurprijzen vanaf € 752,33 tot circa € 1.000) en circa 109.000 dure huurwoningen (huurprijzen vanaf € 1.000). In het aanbod van vrijkomende huurwoningen in de vrije huursector is volgens de CBS huurenquête het aandeel middenhuurwoningen afgenomen van circa 80% in 2017 tot ongeveer de helft in 2020.

Vraag 4 en 5

Deelt u de mening dat met het uitbreiden van het puntensysteem in de vrije huursector huurders een eerlijkere prijs gaan betalen voor hun woning? Wat is uw reactie op de stelling dat het doortrekken van het woningwaarderingstelsel in de vrije huursector leidt tot minder nieuwbouw van middenhuurwoningen?

Antwoord 4 en 5

In het middensegment hebben mensen moeite met het vinden van een passende woning. Er is te weinig aanbod en de betaalbaarheid staat onder druk. Zoals ik al in mijn antwoord op vraag 3 heb aangegeven is het aandeel vrijkomende huurwoningen in het middenhuursegment zelfs gedaald. Dit baart me zorgen, want ik vind het belangrijk dat voor mensen met een middeninkomen betaalbare middenhuurwoningen binnen bereik blijven. Het is hierbij belangrijk dat er zowel extra aanbod van woningen wordt gecreëerd als dat voor deze woningen redelijke huurprijzen worden gevraagd. Bij maatregelen om de huurprijs te beperken in de vrije huursector is het daarom belangrijk te bezien of er voldoende investeringsbereidheid van ontwikkelaars en beleggers blijft bestaan om nieuwbouw en daarmee ook middenhuurwoningen te realiseren. Een stelselwijziging waarbij het WWS wordt doortrokken heeft mogelijk negatieve gevolgen op deze investerings- en bouwbereidheid van beleggers. Ik ben van mening dat we daar alert op moeten zijn en deze gevolgen eerst moeten onderzoeken. Naar aanleiding van de motie Van Eijs (D66) onderzoek ik daarom de mogelijke vormen van regulering van middenhuur, de gevolgen daarvan in den brede op de woningmarkt en de effecten voor de betaalbaarheid voor huurders. De uitkomsten van dit onderzoek verwacht ik snel na het zomerreces naar uw Kamer te kunnen sturen.

Vraag 6

Hoe verklaart u de stijging van het aantal zaken bij de Huurcommissie in 2020 ten opzichte van 2019 en ook ten opzichte van de verwachte instroom voor 2020?²

Antwoord 6

Ik kan niet precies verklaren waardoor het aantal zaken bij de Huurcommissie in 2020 is gestegen ten opzichte van 2019. Verschillende factoren hebben namelijk invloed op de keuze van een huurder of verhuurder om wel of niet een verzoek in te dienen. Om in algemene zin meer inzicht te krijgen in de factoren die van invloed zijn op de instroom bij de Huurcommissie heb ik onderzoeksbureau Companen een onderzoek laten uitvoeren naar (de schommelingen in) de instroom en de factoren die daar een invloed op uit kunnen oefenen.

Ik heb uw Kamer recentelijk op de hoogte gesteld van de resultaten van dit onderzoeksrapport.³ Uit het rapport blijkt dat verschillende factoren invloed hebben op de instroom, waaronder de hoogte van de jaarlijkse huurverhoging en de inflatie. De hogere inflatie in 2019, en daarmee de hoogte van de maximale huurverhoging in 2020, kan een verklaring zijn voor de stijging in het aantal verzoeken aan de Huurcommissie in 2020. Verder heb ik afgelopen jaren ingezet op de bekendheid van de Huurcommissie via onder meer de campagnes wegwijsmetjehuurprijs.nl en realaboutrent.nl.

² Kamerstuk 35 830 VII: Jaarverslag en Slotwet Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties 2020

³ Kamerstuk 27 926, nr. 338.

Vraag 7

Wat is uw inschatting van het aantal zaken voor de komende jaren? In hoeverre is de Huurcommissie berekend op een verdere stijging van het aantal zaken?

Antwoord 7

Zoals ik in mijn antwoord op vraag 6 heb omschreven, is de instroom afhankelijk van externe factoren. De Huurcommissie maakt op basis van ervaringen van de afgelopen jaren ramingen voor het verwachte aantal zaken dat elk jaar zal worden ingediend. Deze ramingen vinden onder meer plaats tijdens het offertetraject en bij uitvoeringstoetsen die de Huurcommissie uitvoert op relevante nieuwe wetgeving.

Omdat de instroom van verzoeken ook tijdens het jaar kan fluctueren, is het van belang dat de Huurcommissie deze ontwikkelingen in de gaten houdt. Daarvoor gebruikt de Huurcommissie ook de resultaten van het rapport Companen, zoals ik in mijn antwoord op vraag 6 heb aangegeven. Het is daarbij van belang dat de Huurcommissie kan inspelen op (verwachte) fluctuaties in de instroom.

Vraag 8

Deelt u de zorg dat slechts een klein deel van de huurders met twijfels over de rechtmatigheid van hun huurprijs daadwerkelijk de stap naar de Huurcommissie zet, waardoor veel cases van bovenmatige huurprijzen buiten beeld blijven?

Antwoord 8

Huurders met een contract voor onbepaalde tijd hebben de mogelijkheid om de eerste 6 maanden van het contract de aanvangshuurprijs te laten toetsen door de Huurcommissie. Als de huur op basis van de puntentelling volgens het woningwaarderingstelsel onder de liberalisatiegrens ligt, doet de Huurcommissie een bindende uitspraak om de huur te verlagen naar dat niveau. De verhuurder kan het huurcontract om die reden niet beëindigen. Als blijkt dat de huurprijs op basis van het woningwaarderingstelsel boven de liberalisatiegrens ligt, kan de huurcommissie geen bindende uitspraak doen.

Huurders die op basis van een tijdelijk huurcontract huren, en mogelijk vrezen dat het contract niet verlengd wordt als ze naar de Huurcommissie stappen, hebben de mogelijkheid om tot een half jaar na het eindigen van de tijdelijke overeengekomen duur, de Huurcommissie in te schakelen. Door deze maatregelen neem ik zorgen bij huurders weg om een zaak voor te leggen aan de Huurcommissie.

Vraag 9

Welke mogelijkheden zijn er om te zorgen dat huurders die vermoeden dat zij te veel huur betalen zich in grotere getalen gaan melden bij de Huurcommissie?

Antwoord 9

Om de toegang tot de Huurcommissie verder te verbeteren zijn verschillende maatregelen genomen. Zo is de website van de Huurcommissie aangepast zodat sprake is van taalniveau B1. Ook versimpelt de Huurcommissie de indienings- en betalingsprocedure voor nieuwe verzoeken. Door deze drempels weg te nemen, investeert de Huurcommissie in de toegankelijkheid van de organisatie voor huurders. Daarnaast worden huurders bij de introductie van nieuwe wetgeving gewezen op een mogelijke gang naar de Huurcommissie. Er zijn diverse huurteams actief en in het kader van de aanpak Goed verhuurderschap is geëxperimenteerd met gemeentelijke huurteams die huurders kunnen helpen bij het indienen van een verzoek.

Vraag 10 en 11

Wanneer wordt de Kamer geïnformeerd over de voortgang van het Actieplan «Aanpak Achterstanden»?

Ligt de Huurcommissie op schema wat betreft de afhandeling van de achterstanden die zijn ontstaan naar aanleiding van de coronacrisis? Indien dit niet het geval is, welke opties zijn er om de Huurcommissie verder op weg te helpen?

Antwoord 10 en 11

Zoals ik uw Kamer eerder heb laten weten houd ik een vinger aan de pols bij de voortgang op het actieplan van de Huurcommissie. Zoals toegezegd zal ik uw Kamer zeer binnenkort informeren over deze voortgang en de stand van zaken bij de Huurcommissie.