

Vergaderjaar 2022–2023

27 926

Huurbeleid

Nr. 368

BRIEF VAN DE MINISTER VOOR VOLKSHUISVESTING EN RUIMTELIJKE ORDENING

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 13 oktober 2022

Steeds meer mensen vinden hun weg naar de vrije huursector. Deze sector is de afgelopen jaren gegroeid naar circa 638.000 woningen¹. Ondanks deze groei blijft er meer vraag naar dan aanbod. Hierdoor komen, zeker in de populaire woningmarktregio's, de huurprijzen van deze woningen onder druk te staan.

In een dergelijk krappe markt is het lastiger voor potentiële huurders om af te wegen of een woning de gevraagde huurprijs waard is. Als er onduidelijke of onvoldoende informatie vermeld is in de advertentie, kun je deze afweging niet goed maken. Het blijkt dan bijvoorbeeld dat je toch niet voldoet aan de gestelde inkomenseisen, de gevraagde borg niet kunt betalen, of dat de woning qua voorzieningen niet aansluit bij wat je eigenlijk gewild had. Dit is voor zowel de huurder als de verhuurder vervelend, zeker als de keuze al op jou gevallen is als toekomstige huurder.

Daarom is het belangrijk dat potentiële huurders een weloverwogen keuze kunnen maken op basis van zowel de huurprijs als de ligging, voorzieningen en kwaliteit van de woning. Verhuurders moeten ervoor zorgen dat potentiële huurders vooraf de juiste informatie krijgen. Omdat het bieden van inzicht in de eigenschappen van de huurwoning en de daarbij behorende kosten standaard zou moeten zijn, heb ik samen met IVBN, Vastgoed Belang en Aedes het bijgesloten convenant opgesteld. Speerpunt van het convenant is ervoor te zorgen dat het voor potentiële huurders transparanter wordt wat zij krijgen voor de te betalen huur.

Concreet staat er in het convenant² welke informatie verhuurders in ieder geval in een advertentie zetten, zodat potentiële huurders een goed

¹ Bron: WoON 2021.

² Zie bijlage.

overzicht hebben van hetgeen dat ze mogelijk gaan huren. Het gaat dan onder meer over:

- de oppervlakte;
- het aantal kamers;
- bouw- en renovatiejaar;
- of de woning gemeubileerd of gestoffeerd wordt verhuurd;
- de hoogte van de borg (indien van toepassing);
- de gevraagde servicekosten (indien van toepassing);
- de gestelde inkomenseisen aan de huurder (indien van toepassing);
- de gehanteerde (maximale) jaarlijkse huurverhoging.

Ook vinden we het belangrijk dat een verhuurder vermeldt of de woning ook volgens het woningwaarderingssysteem voldoende punten heeft om in het geliberaliseerde segment aangeboden te worden. Transparantie hierover aan de voorkant, kan een geschil over de huurprijs tussen huurder en verhuur achteraf voorkomen.

Uiteraard willen we dat niet alleen de verhuurders die zijn lid zijn van Aedes of aangesloten bij IVBN en Vastgoed Belang de betreffende informatie in hun huuradvertenties zetten. De ambitie is dat deze informatie de standaard wordt voor alle verhuurders. Daarom zijn we in overleg met verhuurplatforms over het creëren van standaard invulvelden voor de betreffende variabelen.

Met het convenant wordt de vrije huursector verder geprofessionaliseerd. Het convenant is niet het enige wat ik doe om de huurder te helpen. In juni jl. heb ik het wetsvoorstel goed verhuurderschap (Kamerstuk 36 130) ingediend bij uw Kamer. Dit wetsvoorstel introduceert een landelijke basisnorm voor goed verhuurderschap, in de vorm van algemene regels, waaraan verhuurders en verhuurbemiddelaars zich dienen te houden. Daarnaast krijgen gemeenten de mogelijkheid om gebiedsgericht een verhuurvergunning te introduceren, waarmee zij extra eisen aan verhuurders kunnen stellen en malafide verhuurders kunnen weren. Dit moet ongewenst verhuurgedrag, zoals intimidatie en discriminatie, tegengaan. Afhankelijk van de parlementaire behandeling, zal het wetsvoorstel naar verwachting in 2023 in werking treden. Daarnaast is het van belang dat er voldoende aanbod aan betaalbare woningen is, zodat huurders ook terecht kunnen in een woning die past bij zijn of haar inkomen en levenssituatie. Om deze betaalbaarheid te borgen ga ik de aanvangshuurprijzen in het middensegment reguleren. Zoals ik in het commissiedebat van 29 september jl. heb toegezegd, zal ik uw Kamer op korte termijn informeren over de eerste contouren van deze regulering.

De Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,
H.M. de Jonge