

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

49

Vragen van het lid **Nijboer** (PvdA) aan de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening over *het bericht «Huisbazen kunnen meer huur vragen door regels te omzeilen»* (ingezonden 7 september 2023).

Antwoord van Minister **De Jonge** (Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties) (ontvangen 25 september 2023).

Vraag 1

Kent u het bericht «Huisbazen kunnen meer huur vragen door regels te omzeilen»¹?

Antwoord 1

Ja.

Vraag 2

Sinds wanneer bent u op de hoogte van deze signalen?

Antwoord 2

Ik ontvang veel signalen van verhuurders die een te hoge huur vragen. Daarom werk in aan het wetsvoorstel betaalbare huur en de modernisering van het WWSO. Het gebruik van de verschillende huurcontractvormen en hoe vaak er binnen de verschillende contracten een te hoge huur wordt gevraagd, wordt niet gemonitord.

Vraag 3 en 4

Hoe beoordeelt u het feit dat verhuurders het WWS-puntenstelsel omzeilen door groepscontracten af te sluiten in plaats van een individueel contract te sluiten met iedere huurder?

Hoe beoordeelt u het feit dat vastgoedadvocaten deze vorm van het omzeilen van het WWS zonder consequenties kunnen adviseren?²

¹ NOS, «Huisbazen kunnen meer huur vragen door regels te omzeilen», 30 augustus 2023, <https://nos.nl/artikel/2488519-huisbazen-kunnen-meer-huur-vragen-door-regels-te-omzeilen>.

² Vastgoedjournaal, «Hielkema & co advocaten! Nieuwe woonvormen in juridisch kader», <https://vastgoedjournaal.nl/news/42424/hielkema-advocaten-nieuwe-woonvormen-in-juridisch-kader-nbsp->.

Antwoord 3 en 4

De vorm van het huurcontract maakt het niet mogelijk om het woningwaarderingsstelsel (WWS) of woningwaarderingstelsel voor onzelfstandige woonruimte (WWSO) te omzeilen. Voor toepassing van het WWS of het WWSO is de feitelijke situatie doorslaggevend. Kamerverhuur blijft kamerverhuur, ook al is er sprake van een groepscontract. Het feit dat het gaat om verschillende huishoudens maakt dat er sprake is van onzelfstandige woonruimten (kamerverhuur) en dat het WWSO van toepassing is. Daar doet de vorm van het huurcontract geen afbreuk aan.

Er is geen nationale wet- of regelgeving die groepscontracten expliciet verbiedt. Ik vind deze contractvorm ook niet per definitie onwenselijk. Gezien de grote schaarste moeten we de bestaande woningvoorraad zo goed mogelijk benutten. Groepscontracten zijn een manier voor mensen om een woning te delen.

Wel vind ik het onwenselijk als deze contractvorm geadviseerd en/of gebruikt wordt om een te hoge huur te vragen en de schijn te wekken dat hiermee de huurprijsregulering kan worden omzeild. Om dergelijke misstanden te helpen voorkomen, werk ik aan het reguleren van de middenhuur, het dwingend maken van het WWS en een herziening van het WWSO.

Vraag 5

Welke instrumenten hebben gemeenten nu om dit oneigenlijk gebruik van groepscontracten tegen te gaan?

Antwoord 5

Gemeenten hebben verschillende publiekrechtelijke instrumenten tot hun beschikking om oneigenlijk gebruik van groepscontracten tegen te gaan. Ze kunnen onder meer het hebben van een individueel huurcontract verplicht stellen bij het verlenen van een omzettingsvergunning voor verkamering. De gemeente Amsterdam heeft dit bijvoorbeeld verplicht gesteld in de huisvestingsverordening.

Vraag 6 en 7

Wat gaat u doen om dit perverse gedrag van advocaten en verhuurders tegen te gaan?

Gaat u deze problematiek betrekken bij de Wet betaalbare huur om nog meer misbruik te voorkomen?

Antwoord 6 en 7

Met het wetsvoorstel betaalbare huur versterk ik de positie van huurders. Ik breid het gereguleerde huursegment uit tot 187 WWS-punten, dit zijn zelfstandige huurwoningen tot circa € 1.100. Ook maak ik het WWS dwingend en herzie ik het WWSO. Verhuurders zijn dan verplicht zich hieraan te houden. Hiermee bereid ik de mogelijkheden voor huurders om hun recht te halen uit. Huurders kunnen zelf naar de Huurcommissie stappen, maar ook de gemeenten gaan hierop handhaven. Bij het verder uitwerken van het wetsvoorstel blijf ik in gesprek met huurders, verhuurders en gemeenten om te bezien of we voldoende doen om de positie van de huurder te beschermen.