

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

1859

Vragen van het lid **Welzijn** (Nieuw Sociaal Contract) aan de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening over *het artikel «gemeente checkt of huurders niet te veel betalen; «Het is bij de beesten af»»* (ingezonden 12 maart 2025).

Antwoord van Minister **Keijzer** (Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening) (ontvangen 7 april 2025).

Vraag 1

Heeft u kennisgenomen van het NOS-artikel?¹

Antwoord 1

Ja.

Vraag 2

Wat vindt u van situaties waarin huurders naast de huur die ze betalen daarboven op een bedrag onder de radar af moeten staan aan de verhuurder?

Antwoord 2

Verhuurders dienen zich aan de wet- en regelgeving te houden. Zij dienen bij het aanbieden en verhuren van woon- of verblijfsruimte een wettelijk toegestane huurprijs te hanteren. Hoewel de meeste verhuurders zich aan de geldende wet- en regelgeving houden, zijn er helaas ook verhuurders die misbruik maken van hun positie en de grenzen opzoeken. De situaties zoals geschetst in het NOS-artikel waar uw vraag naar verwijst, zijn in strijd met de wet en ontoelaatbaar. Om dit soort excessen tegen te gaan speelt de bestaande wetgeving zoals Wet goed verhuurderschap en Wet betaalbare huur een essentiële rol. Met deze wetten kunnen gemeenten optreden tegen dergelijke misstanden en het gedrag van verhuurders (bij)sturen.

Vraag 3

Kunt u aangeven in welke mate deze situaties, waarbij huurders onder de radar een extra bedrag betalen aan de verhuurders, zich ontwikkelen c.q. zijn verergerd?

¹ NOS, 10 maart 2025, NOS Artikel «gemeente checkt of huurders niet te veel betalen; «Het is bij de beesten af»

Antwoord 3

Er zijn geen exacte gegevens beschikbaar over de omvang en ontwikkeling van deze specifieke praktijken. Er is geen wettelijke verplichting om de meldingen bij te houden en bovendien melden helaas niet alle huurders dergelijke wanpraktijken. Signalen van handhavers en gemeenten, zoals bijvoorbeeld de Haagse pandbrigade in het nieuwsartikel, zijn daarom van grote waarde. Ik onderhoud hiervoor contact met gemeenten, handhavers en de VNG om dergelijke signalen en ontwikkelingen mee te krijgen. Verder ben ik momenteel bezig in samenwerking met de VNG een beeld te vorm wat voor meldingen erbinnen komen bij het gemeentelijke meldpunt Goed verhuurderschap. Ik streef ernaar uw Kamer hierover eind dit jaar te informeren. Ondertussen roep ik alle huurders op om dergelijke misstanden te melden. Dat kan ook anoniem.

Vraag 4

Deelt u de zorgen over wat er in de praktijk met huurders gebeurt, ondanks de beschermende werking die uit moet gaan van wetten als de Wet goed verhuurderschap en de Wet betaalbare huur en kunt u uw antwoord onderbouwen?

Antwoord 4

Verhuurders dienen zich aan de wet te houden en zich te onthouden van dergelijke praktijken. Het merendeel van de verhuurders houdt zich gelukkig aan de geldende wet- en regelgeving waarbij misstanden tot de excessen behoren. Hoewel veel verhuurders met de juiste intenties en normconform verhuren, zijn er helaas ook gevallen waarin dat niet gebeurt. Dat zulke excessen, zoals geschetst in het nieuwsartikel, plaatsvinden acht ik natuurlijk zorgelijk. Juist om deze misstanden aan te pakken, zijn wetten zoals de Wet goed verhuurderschap en de Wet betaalbare huur ingevoerd. Deze wetgeving biedt gemeenten de instrumenten om op te treden. Aangezien deze regelgeving relatief recent in werking is getreden, is het verklaarbaar dat nog niet alle malafide verhuurders zich conform de normen gedragen. De meldingsbereidheid, handhaving en naleving van de wetten blijven een belangrijk aandachtspunt.

Vraag 5

Kunt u aangeven welke concrete resultaten er geboekt zijn met het ingaan van de Wet goed verhuurderschap op 1 juli 2023?

Antwoord 5

Gemeenten werken hard aan de invoering van de Wet goed verhuurderschap. Slechts twee gemeenten hebben nog geen meldpunt ingesteld. Alle andere gemeenten dus wel. Er zijn 10 gemeenten die een verhuurvergunning hebben ingevoerd. Navraag wijst uit dat het aantal meldingen dat binnenkomt verschilt per gemeente. Er zijn gemeenten die al tientallen meldingen hebben ontvangen, maar er zijn ook gemeenten die slechts een handjevol of zelfs geen meldingen hebben ontvangen. De aard van de meldingen loopt sterk uiteen. Het aantal meldingen bij gemeentelijke meldpunten en het aantal handhavingsacties wordt niet centraal geregistreerd, waardoor precieze cijfers hierover niet beschikbaar zijn. Wel werk ik, als gezegd, momenteel aan een inventarisatie van de hoeveelheid en aard van de meldingen dat bij een meldpunt binnenkomt. Ik hoop hiermee inzicht te krijgen in de meldingenstroom bij gemeentelijke meldpunten en de bestuurlijke handhaving in het kader van de Wet goed verhuurderschap en de Wet betaalbare huur.

Vraag 6

Bent u bereid om de Wet goed verhuurderschap na twee jaar te evalueren in plaats van na vijf jaar, zoals in de evaluatiebepaling van de wet staat en kunt u uw antwoord onderbouwen?

Antwoord 6

De termijn van vijf jaar berust op een misverstand. De Wet goed verhuurderschap heeft een evaluatietermijn van drie jaar en wordt in juli 2026 geëvalueerd. Daarnaast zal ik, zoals afgesproken met de VNG, al in dit jaar een financiële evaluatie van de Wet goed verhuurderschap uitvoeren.

Vraag 7

Kunt u aangeven waarom u wel of niet tevreden bent met de geboekte resultaten van de Wet goed verhuurderschap?

Antwoord 7

Zoals reeds bij vraag 5 aangegeven, wordt niet centraal geregistreerd hoeveel meldingen er bij de gemeentelijke meldpunten binnenkomen en hoe vaak gemeenten tot handhaving overgaan. Daarom zijn precieze cijfers hierover niet bekend. Via monitoring probeer ik in de komende periode beter zicht te krijgen op deze gegevens. Het is voor mij van belang dat gemeenten het instrumentarium dat hen ter beschikking staat effectief inzetten om misstanden tegen te gaan. Mijn ministerie ondersteunt gemeenten hierbij onder meer door middel van kennissessies, communicatiematerialen, handreikingen en financiële middelen.

Vraag 8

Kunt u aangeven in hoeverre alle gemeenten in Nederland voorzien zijn van een meldpunt waar huurders bij terecht kunnen?

Antwoord 8

Gemeenten zijn sinds de invoering van de Wet goed verhuurderschap hard aan de slag gegaan met de invoering van de wet. Sinds 1 januari 2024 dienen zij een meldpunt te hebben ingericht. Zoals aangegeven bij vraag 5 hebben slechts twee gemeenten momenteel nog geen meldpunt ingesteld.

Vraag 9

Kunt u aangeven hoeveel huurders zich gemeld hebben bij gemeenten en in hoeveel gevallen er actief opgetreden is tegen verhuurders die te hoge huren van hun huurders verlangden?

Antwoord 9

Zie hiervoor het antwoord op vraag 5. Het aantal meldingen en handhavingsacties worden niet centraal geregistreerd. Ik streef ernaar om in de komende maanden via monitoring een globaal beeld te krijgen van de meldingenstroom en de daaropvolgende handhavingsmaatregelen en de resultaten hiervan eind dit jaar met uw Kamer te delen.

Vraag 10

Welke bestuursrechtelijke instrumenten staan gemeenten precies ter beschikking om op te kunnen treden tegen verhuurders die te hoge (woeker)-huren vragen c.q. huren die niet in overeenstemming zijn met het puntensysteem van het woningwaarderingssysteem?

Antwoord 10

Voor de handhaving op de maximale huurprijzen en het maximale huurverhogingspercentage volgens het WWS is aangesloten bij het bestuursrechtelijke instrumentarium dat al voorzien was in de Wet goed verhuurderschap. Wanneer gemeenten tot handhaving overgaan doorlopen zij de bestuursrechtelijke escalatieladder, waarbij eerst een waarschuwing wordt gegeven, gevolgd door een last onder bestuursdwang of dwangsom, een bestuurlijke boete, bij recidive nog een bestuurlijke boete en uiteindelijk, als uiterste maatregel, de inbeheername van de woning.

Vraag 11

Hoe ziet u de relatie tussen enerzijds de gemeente waarvan het college geacht wordt in voorkomend geval op te treden op grond van de Wet betaalbare huur en anderzijds de bestaande huurcommissies die daarin eveneens een taak hebben?

Antwoord 11

Een huurder kan zich voor een geschil rondom de huurprijs tot zowel de Huurcommissie als de gemeente richten. De Huurcommissie en de gemeente hebben echter elk andere bevoegdheden op het gebied van ongewenste verhuurpraktijken. De Huurcommissie opereert sinds 2010 als één landelijke organisatie, en kan als privaatrechtelijke geschilbeslechter in het contract tussen huurder en verhuurder treden. Dit betekent bijvoorbeeld dat de

Huurcommissie bij uitspraak de huurprijs kan verlagen, waarmee de huurder direct resultaat heeft. De gemeente kan de verhuurder daarentegen met bestuursrechtelijke handhaving bewegen om de huurprijs aan te passen, maar kan niet zelf de huur verlagen. Het grootste verschil is dus dat de Huurcommissie geen sanctie aan een verhuurder kan opleggen (wat de gemeente wel kan) en de gemeente de huurprijs niet zelf kan verlagen (wat de Huurcommissie wel kan). De rol van de gemeente is daarbij tweeledig: de huurder beschermen en het sanctioneren van verhuurders die zich niet houden aan de norm.

Vraag 12

Wat vindt u van het gegeven dat huurders, zolang de gewenste bouwopgaven van 100.000 woningen per jaar niet gerealiseerd worden, afhankelijk zijn van handhaving?

Antwoord 12

Het is van belang om te benadrukken dat – ondanks de schaarste op de woningmarkt – het merendeel van de verhuurders zich aan de geldende wet- en regelgeving houdt en misstanden tot de excessen behoren. Ik ben mij er daarnaast ook van bewust dat de huidige woningschaarste misstanden in de huursector in de hand kan werken. Huurders zijn bij misstanden van hun verhuurder echter niet enkel afhankelijk van handhaving. Indien een verhuurder zich niet aan wet- en regelgeving houdt, hebben huurders diverse mogelijkheden om hun recht te halen. Denk aan een procedure bij de kantonrechter of, voor een aantal zaken, de Huurcommissie. Naast deze privaatrechtelijke mogelijkheden, bestaan ook bestuursrechtelijke instrumenten als bijvoorbeeld de Wet goed verhuurderschap. Huurders kunnen ongewenst verhuurgedrag melden bij het meldpunt van de gemeente, of gemeenten kunnen zelf proactief handhaven.

Vraag 13

Hebben de gemeenten de capaciteit om te (blijven) handhaven en huurders die nu ten onrechte uitgeknepen worden te beschermen tegenover verhuurders met kwade bedoelingen?

Antwoord 13

Met het in werking treden van de Wet goed verhuurderschap en Wet betaalbare huur hebben gemeenten handhavende taken gekregen. Het succes van het beleid om de huurbescherming en huurprijsbescherming te verbeteren, valt of staat bij een goede rolinvulling van gemeenten. Ik hecht er dan ook groot belang aan gemeenten in staat te stellen hun taken op een goede manier uit te kunnen voeren. Ervoor zorgen dat gemeenten voldoende financiële middelen hebben is daarvan een belangrijk onderdeel. Om de kosten voor gemeenten in kaart te brengen is ten behoeve van de taken uit de Wet goed verhuurderschap in 2022 een artikel 2 onderzoek volgens de Financiële verhoudingswet uitgevoerd. Naar aanleiding hiervan heeft het Rijk voor de handhaving financiële middelen beschikbaar gesteld. Ten behoeve van de Wet betaalbare huur is begin 2023 een artikel 2 onderzoek uitgevoerd. Ook voor de uitvoering van deze wettelijke taken heeft het Rijk vervolgens financiële middelen beschikbaar gesteld aan gemeenten. Dit jaar wordt de Wet goed verhuurderschap geëvalueerd. Op die manier kan ik bezien of gemeenten voldoende financiële ondersteuning ontvangen. Ik verwacht de resultaten dit najaar te ontvangen.

Vraag 14

Kunt u deze vragen één voor één en binnen drie weken beantwoorden?

Antwoord 14

Ja.