

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

55

Vragen van het lid **De Hoop** (GroenLinks-PvdA) aan de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening over *slecht verhuurderschap in Harderwijk* (ingezonden 29 augustus 2025).

Antwoord van Minister **Keijzer** (Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening) (ontvangen 22 september 2025).

Vraag 1

Heeft u kennisgenomen van het *artikel verhuurder blijft 1.340 euro vragen voor appartement in Harderwijk, gemeente verbolgen: «Dit kan écht niet»* in de Stentor?¹

Antwoord 1

Ja.

Vraag 2

Hoe beoordeelt u het handelen van de verhuurder, die de afspraken met de gemeente over fatsoenlijke huurprijzen niet nakomt?

Antwoord 2

Ik ken de exacte feiten van deze kwestie niet, maar ik begrijp uit het artikel dat aan deze Kamervragen ten grondslag ligt dat dit geschil door de gemeente Harderwijk aan een rechter is voorgelegd. Indien de rechter oordeelt dat de verhuurder gemaakte afspraken niet nakomt, dan is dat handelen van de verhuurder inderdaad ontoelaatbaar.

Vraag 3

Hoe beoordeelt u het feit dat beloofde airco's nooit zijn aangesloten, de lift niet werkt, de beheerder onaangekondigd woningen binnenstapt, de gezamenlijke ruimtes slecht worden schoongemaakt, terwijl bewoners hoge servicekosten betalen?

¹ De Stentor, 28 augustus 2025, «Verhuurder blijft 1.340 euro vragen voor appartement in Harderwijk, gemeente verbolgen: «Dit kan écht niet»», www.destentor.nl/harderwijk/verhuurder-blijft-1340-euro-vragen-voor-appartement-in-harderwijk-gemeente-verbolgen-dit-kan-echt-niet-a5675317/?cb=263322f5-073f-4fb8-89e1-73e97416df96&auth_rd=1

Antwoord 3

Voorop moet worden gesteld dat verhuurders zich aan geldende wet- en regelgeving dienen te houden. Hoewel de meeste verhuurders dit ook doen, zijn er helaas ook verhuurders die misbruik maken van hun positie en de grenzen opzoeken. Uit het artikel dat aan deze Kamervragen ten grondslag ligt, wordt niet duidelijk of de klachten van de huurders door een bevoegde instantie, zoals een rechter, de Huurcommissie of de gemeente zijn onderzocht en behandeld. Of dus daadwerkelijk sprake is van bewezen onrechtmatig handelen, valt voor mij niet te verifiëren, waardoor ik de situatie niet kan beoordelen.

Vraag 4

Hoe beoordeelt u het feit dat huurders via de rechter hun gelijk moeten halen, terwijl de verhuurder zich duidelijk niet aan de wet houdt?

Antwoord 4

Uit het artikel komt naar voren dat het de gemeente is die zich tot de rechter heeft gewend. Er is dus geen sprake van huurders die zich tot de rechter moeten wenden om hun gelijk te halen, zoals de vraag suggereert. Of sprake is van strijd met de wet is overigens niet gebleken. Uit het artikel volgt dat de gemeente naar de rechter is gestapt omdat zij van mening is dat de afspraken die omtrent huurprijzen zijn gemaakt door de verhuurder worden geschonden.

Huurders hebben zelf bovendien ook verschillende mogelijkheden om zonder tussenkomst van de rechter hun recht te halen wanneer hun verhuurder zich niet aan de wet houdt. Zo biedt de Wet goed verhuurderschap gemeenten sinds 1 juli 2023 de mogelijkheid om op te treden tegen ongewenst verhuurgedrag als bijvoorbeeld intimidatie, discriminatie, onredelijke servicekosten en te hoge waarborgsommen. Deze handhavende taak van gemeenten is als gevolg van de Wet betaalbare huur per 1 januari 2025 uitgebreid met handhaving op te hoge huren en huurverhogingen. Gemeenten kunnen handhaven naar aanleiding van een melding die is binnengekomen bij het gemeentelijke meldpunt voor ongewenst verhuurgedrag, dat zij sinds 1 januari 2024 dienen te hebben, maar kunnen ook proactief – dus zonder voorafgaande melding – handhaven als zij een overtreding constateren. Bovendien kunnen huurders in het lage- en middenhuursegment bij de Huurcommissie terecht in geval van geschillen over onder andere huurprijzen, (onderhouds)gebreken, huurverhogingen en servicekosten. Huurders met een geliberaliseerd contract kunnen bovendien ook bij de Huurcommissie terecht met geschillen over de servicekosten en (aanvangs)huurprijs. Er zijn dus verscheidene mogelijkheden voor huurders om, zonder een gang naar de rechter te hoeven maken, hun recht te halen wanneer hun verhuurder zich niet aan de wet houdt.

Vraag 5

Is het handelen van de verhuurder in lijn met de Wet betaalbare huur en de Wet goed verhuurderschap?

Antwoord 5

Of in een concrete casus sprake is van een overtreding van de Wet goed verhuurderschap en/of Wet betaalbare huur, is afhankelijk van de feiten en omstandigheden van dat specifieke geval. Op basis van enkel het nieuwsartikel is voor mij niet vast te stellen of sprake is van een overtreding van de genoemde wetten.

Bovendien is het de gemeente die belast is met het toezicht en de handhaving op de naleving van de Wet goed verhuurderschap en de Wet betaalbare huur. Zij dient vast te stellen of inderdaad sprake is van een overtreding van deze wetten, alvorens tot handhaving over kan worden gegaan. Een oordeel over de vraag of het handelen van de verhuurder uit het artikel al dan niet in strijd is met de Wet goed verhuurderschap en/of de Wet betaalbare huur is om die reden dan ook voorbehouden aan de gemeente.

Vraag 6

Zo ja, welke instrumenten gaat u inzetten om deze illegale praktijken aan te pakken? Zo nee, hoe zou de wet kunnen worden aangepast om dit te voorkomen?

Antwoord 6

Zoals ik in mijn antwoord op vraag 4 reeds heb toegelicht, voorziet de huidige wet- en regelgeving reeds in een stevig kader op basis waarvan kan worden opgetreden in geval van ongewenst verhuurgedrag. Het gaat hier onder andere om de Wet goed verhuurderschap en Wet betaalbare huur, als gevolg waarvan gemeenten kunnen handhaven op misstanden als intimidatie, discriminatie, onredelijke servicekosten en te hoge huren.

Vraag 7

Welke instrumenten heeft de gemeente om deze uitwassen aan te pakken?

Antwoord 7

Zoals ik in het antwoord op vraag 4 reeds heb toegelicht, hebben gemeenten als gevolg van de Wet goed verhuurderschap sinds 1 juli 2023 de mogelijkheid gekregen om op te treden tegen ongewenst verhuurgedrag. Het kan hierbij gaan om zaken als intimidatie en discriminatie, te hoge servicekosten en waarborgsommen of het niet-informereren van huurders over diens rechten en verplichtingen ten aanzien van het gehuurde. Deze handhavende bevoegdheid van de gemeente is als gevolg van de Wet betaalbare huur per 1 januari 2025 uitgebreid met het toezicht en de handhaving op te hoge huurprijzen en huurverhogingen. De Wet goed verhuurderschap biedt gemeenten bovendien de mogelijkheid om een vergunningsplicht in te voeren, als gevolg waarvan het verboden wordt om bepaalde categorieën van woon- of verblijfsruimten te verhuren zonder verhuurvergunning. Met de vergunningsplicht kunnen aanvullende eisen aan de verhuur worden gesteld. Wanneer een gemeente een overtreding van de Wet goed verhuurderschap of Wet betaalbare huur constateert, kan hierop worden gehandhaafd. Gemeenten hebben hiervoor de beschikking over het klassieke bestuursrechtelijke instrumentarium van waarschuwing, last onder bestuursdwang/last onder dwangsom, bestuurlijke boete en als *ultimum remedium* de beheerovername. Dit instrumentarium dient proportioneel te worden toegepast, onder gebruikmaking van de bestuursrechtelijke escalatieladder.

Vraag 8

Hoe werkt het Meldpunt Wet goed verhuurderschap in dergelijke casussen?

Antwoord 8

Op grond van de Wet goed verhuurderschap zijn gemeenten sinds 1 januari 2024 verplicht om een laagdrempelig meldpunt te hebben ingesteld waar huurders, woningzoekenden, omwonenden of andere belanghebbenden – zo nodig anoniem – melding kunnen doen van ongewenst verhuurgedrag. Wanneer een gemeente een melding ontvangt, dient te worden onderzocht of sprake is van een overtreding van de Wet goed verhuurderschap of Wet betaalbare huur. Een gemeente kan daarnaast ook proactief – dus zonder voorafgaande melding – onderzoek doen naar mogelijke overtredingen. Een gemeente is formeel dus niet afhankelijk van meldingen bij het meldpunt, zoals in het artikel gesuggereerd wordt. Wanneer een gemeente daadwerkelijk een overtreding van de Wet goed verhuurderschap of Wet betaalbare huur constateert, dient de gemeente hierop te handhaven. Zoals ik in mijn antwoord op vraag 7 reeds heb toegelicht, hebben gemeenten hiervoor de beschikking over het klassieke bestuursrechtelijke instrumentarium van waarschuwing, last onder bestuursdwang/last onder dwangsom, bestuurlijke boete en als *ultimum remedium* de beheerovername. Dit instrumentarium dient proportioneel te worden toegepast, onder gebruikmaking van de bestuursrechtelijke escalatieladder.

Vraag 9

Kunt u voor bewoners die een melding doen anonimiteit waarborgen? Zodat ze hun beklag kunnen doen zonder angst voor huisuitzetting of verwaarlozing door de verhuurder.

Antwoord 9

Meldingen bij het gemeentelijke meldpunt voor ongewenst verhuurgedrag moeten ook anoniem gedaan kunnen worden. Met anoniem wordt bedoeld dat het voor het doen van een melding niet noodzakelijk is dat de melder

zijn/haar naam en andere persoonsgegevens vermeldt. Een anonieme melding kan echter wel het onderzoek bemoeilijken. Dat is de keerzijde, waarover de melder geïnformeerd kan worden.

Overigens zou het natuurlijk nooit zo mogen zijn dat huurders hun beklag niet durven te doen uit angst voor represailles van de verhuurder, bijvoorbeeld in de vorm van een huisuitzetting of het niet-uitvoeren van noodzakelijk onderhoud. Om die reden is in de Wet goed verhuurderschap dan ook opgenomen dat verhuurders zich dienen te onthouden van elke vorm van intimidatie. Gemeenten kunnen optreden tegen verhuurders die hun huurder – in weerwil van dit verbod – toch intimideren.

Vraag 10

Wat vindt u ervan dat verhuurders boekhoudkundige trucs hanteren waarbij ze extra servicekosten rekenen voor «inventaris», die gerekend wordt voor een duurdere keuken of andere elementen die gewoon onderdeel van de reguliere huur zijn? Wat gaat u doen om te voorkomen dat verhuurders dergelijke trucs gebruiken om op deze manier «nep»-sociale huur aan te bieden?

Antwoord 10

Onder de huurprijs moet worden verstaan de prijs die verschuldigd is voor het gebruik van de woning, alsmede de onroerende aanhorigheden. Het gaat daarmee om de zaken die onlosmakelijk met het gehuurde zijn verbonden, of zaken die krachtens overeenkomst deel uitmaken van het gehuurde, zoals bijvoorbeeld het trappenhuis, tuinen (indien niet openbaar) en gemeenschappelijke ruimten (indien niet openbaar). Servicekosten mogen alleen in rekening worden gebracht voor de overige zaken en diensten die geleverd worden in verband met de bewoning van de woonruimte.

Met de Wet modernisering servicekosten wordt een limitatieve lijst vastgelegd van welke kosten door verhuurders wel en niet onder de noemer «servicekosten» in rekening mogen worden gebracht. Ook wordt met die wet explicieter tot uiting gebracht dat in rekening gebrachte servicekosten in redelijke verhouding moeten staan tot de geleverde goederen of diensten. Hiermee worden huurders beter beschermd tegen verhuurders die ten onrechte servicekosten in rekening brengen of die kosten in rekening brengen die geen relatie hebben met de daadwerkelijk gemaakte kosten. De inwerkingtreding van deze wet is voorzien per 1 januari 2026.

Zoals ik in mijn antwoord op vraag 3 en 4 al heb aangegeven, dienen verhuurders zich aan de geldende wet- en regelgeving te houden, waaronder begrepen de wet- en regelgeving over servicekosten. Huurders die het niet eens zijn met hun servicekosten, kunnen de Huurcommissie vragen uitspraak te doen over de redelijkheid van de servicekosten. Ook zijn gemeenten sinds de inwerkingtreding van de Wet goed verhuurderschap bevoegd om op te treden tegen verhuurders die zich niet aan de geldende wet- en regelgeving rondom servicekosten houden.

Vraag 11

Bent u bereid contact te leggen met de lokale bestuurders om de problemen van de bewoners in Harderwijk zo snel mogelijk op te lossen?

Antwoord 11

Hier zie ik geen aanleiding toe. Uit het artikel blijkt dat de situatie in De Oude Bieb de aandacht heeft van de lokale bestuurders in Harderwijk en dat de gemeente de zaak heeft voorgelegd aan een rechter. Ik vertrouw erop dat deze kwestie hiermee tot een goed einde voor de betrokkenen wordt gebracht.

Bijlagen

Volgnummer	Naam	Classificatie
1	Beantwoording Kamervragen	