

Vergaderjaar 2016–2017

27 926

Huurbeleid

Nr. 280

**BRIEF VAN DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN
KONINKRIJKSRELATIES**

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 6 juli 2017

In antwoorden van 8 juni 2017 op Kamervragen van de leden Beckerman (SP), Kops en Beertema (beiden PVV) en de leden Özdil en Voortman (beiden GroenLinks) (Aanhangsel handelingen II 2016/17, nrs. 248 t/m 2050) heb ik toegezegd dat ik uw Kamer voor de zomer zal informeren over de wijze waarop ik de bekendheid met de mogelijkheid om de (aanvangs)huurprijs te laten toetsen wil vergroten en mijn overleg met partijen als de Huurcommissie en lokale huurteams over de manieren waarop de voorlichting richting huurders geïntensiveerd kan worden. Met deze brief doe ik deze toezegging gestand. Tevens geef ik hiermee verder richting aan de invulling van de motie van het lid Öztürk (34 550 XV III, nr. 26) waarin de regering wordt verzocht, in samenwerking met relevante veldpartijen, om de bekendheid van de mogelijkheid om de aanvangshuur in de vrije sector te laten toetsen door de Huurcommissie onder huurders te vergroten, en aan de motie van het lid Albert de Vries (Kamerstuk 32 847, nr. 245) die de regering verzoekt de Kamer te informeren hoe de regering, op basis van uitspraken van de Huurcommissie, overtreding van het woningwaarderingstelsel terug kan dringen en ontwijking van de verhuurderheffing aan kan pakken.

Voorlichting: waarom en aan wie

Als huurders en verhuurders goed op de hoogte zijn van de regelgeving vergroot dit de effectiviteit van het beleid. Ook draagt het bij aan een goede onderlinge verhouding tussen huurders en verhuurders. De huursector is hier als geheel bij gebaat. Dit verlangt een gezamenlijke inzet van de partijen die actief zijn in de sector. Betere voorlichting kan ook geschillen voorkomen, omdat huurders en verhuurders beter in staat zijn in onderling contact tot een oplossing te komen. Uiteraard blijft het altijd mogelijk om een gang naar de Huurcommissie te maken. De Huurcommissie zal dan bekijken of het geschil kan worden opgelost met bemiddelen, of dat geschilbeslechting voor de hand ligt. Als de Huurcommissie oordeelt dat de huurprijs dient te worden verlaagd naar een prijs

onder de liberalisatiegrens, dan valt deze woning na deze verlaging ook in de grondslag voor de verhuurderheffing.

Naar aanleiding van de Kamervragen, de motie Öztürk en de motie Albert de Vries ben ik in overleg gegaan met partijen zoals de Huurcommissie, lokale huurteams en belangenorganisaties. Geconstateerd is dat huurders via verschillende kanalen geïnformeerd worden door verschillende instanties en intermediairs, zoals de rijksoverheid, de Huurcommissie, de Woonbond, de koepels van verhuurders (Aedes, IVBN en Vastgoed Belang), huurteams in diverse gemeenten, de Landelijke Studenten-vakbond (LSVb) en het Juridisch Loket. Ook kunnen huurders op de website van de huurcommissie (<https://www.huurcommissie.nl/>) of op websites als (<https://lsvb.nl/checkjekamer/>) de gegevens van hun woning invullen, waarbij zij een indicatie krijgen van wat de maximale huur van hun woonruimte op basis van het woningwaarderingsstelsel (WWS) is.

Veldpartijen gaven aan dat de informatie die beschikbaar is over het algemeen duidelijk en goed hanteerbaar is voor betrokkenen. Tegelijkertijd is door huurteams gesignaleerd dat de informatie huurders niet altijd bereikt en dat zij zich er dus niet altijd van bewust zijn dat er regels gelden wanneer een woonruimte wordt gehuurd of verhuurd. Huurders effectueren de rechten die ze op grond van die regelgeving hebben dan niet. Ook verhuurders zijn soms onvoldoende bekend met de regelgeving bij verhuur van een woonruimte. Verhuurders lopen het risico verrast te worden door regelgeving. Dit kan bijvoorbeeld spelen als uit onwetendheid een huurprijs is gevraagd die hoger is dan volgt uit het puntenaantal. Vastgoed Belang, de branchevereniging van particuliere verhuurders, gaf aan dit beeld te herkennen.

Omdat de «algemene» informatievoorziening, dat wil zeggen via de kanalen zoals hierboven beschreven, al behoorlijk omvangrijk is, wil ik de aanvullende voorlichtingactiviteiten vooral richten op doelgroepen. Dit kunnen doelgroepen zijn waarvan de indruk bestaat dat zij zich niet bewust zijn van het bestaan van regels, of doelgroepen die wegens omstandigheden moeilijk hun weg vinden naar informatie. Ook wil ik kijken of bepaalde momenten aanleiding bieden om informatieverstrekking te intensiveren. De doelgroepen waar ik aan denk zijn studenten, nieuwe huurders, huurders die te maken hebben met schuldhulpverlening, laaggeletterden en kleine verhuurders. Hieronder licht ik de keuze voor deze groepen verder toe.

Studenten

De genoemde Kamervragen gingen hoofdzakelijk over de rapportage van de LSVb over prijzen van studentenkamers. Uit deze rapportage kwam naar voren dat 73% van de studenten die de enquête hadden ingevuld mogelijk een prijs betaalt voor hun woning die hoger is dan volgt uit het puntenaantal op basis van het woningwaarderingsstelsel. Zoals in de antwoorden op de vragen is aangegeven, is het niet te zeggen of dit percentage representatief is voor de totale studentenpopulatie.

Uit gesprekken met studenten en met de LSVb komt naar voren dat studenten over het algemeen blij zijn dat ze een kamer hebben, soms wel vinden dat ze veel betalen en zich er vaak niet van bewust zijn welke mogelijkheden zij zelf hebben om de huurprijs te beïnvloeden. Daarnaast is er een kleinere groep studenten die wel weet dat de huurprijs kan worden getoetst door de Huurcommissie, maar zij ervaren een drempel om hiervan gebruik te maken. In studentensteden gaan verhalen rond over de weinig ontvankelijke houding van verhuurders bij een verzoek om huurverlaging en de invloed die dat heeft op het woonplezier van

studenten die een dergelijk verzoek hebben gedaan. Ik zou graag bereiken dat studenten hun weg naar de verhuurder, in eerste instantie, of de Huurcommissie wel weten te vinden. Universiteiten en hogescholen staan in direct contact met studenten, en kunnen hier een nuttige functie vervullen. Hetzelfde geldt voor huurteams en studenten- of studieverenigingen.

In de eerste helft van het studiejaar zullen veel nieuwe studenten een kamer betrekken. Ik wil de eerste concrete voorlichtingsactiviteiten richten op deze nieuwe lichte uitwonende studenten. Een extern communicatiebureau is in de hand genomen om te komen tot een voorstel voor de voorlichtingscampagne gericht op studenten. Dit voorstel is als bijlage bijgevoegd bij deze brief¹.

Nieuwe huurders

Het moment dat huurders net verhuisd zijn naar hun nieuwe huurwoning is een logisch moment om hen gericht te wijzen op de regels die dan gaan gelden. Dit geldt zeker voor de mogelijkheid om de aanvangshuur te laten toetsen door de Huurcommissie. Dit dient immers te gebeuren binnen zes maanden na aanvang van het huurcontract. Sommige gemeenten informeren huurders al actief op het moment waarop zij een huurwoning betrekken. De wijze waarop deze gemeenten dit doen, en de specifieke doelgroep die wordt benaderd, varieert per gemeente. Ik wil graag de komende tijd bekijken wat de mogelijkheden zijn om in meer gemeenten actief informatie te verstrekken bij een nieuwe verhuuring, en welke bijdrage de rijksoverheid, gemeenten en verhuurders hierbij kunnen leveren. Ik ben voornemens gemeenten en veldpartijen bij deze verkenning te betrekken.

Schuldhelpverlening

Huurders in de schuldhelpverlening zijn erbij gebaat als hun huurprijs verlaagd wordt, als hun huurprijs hoger is dan de maximale huurprijsgrens van hun woning op basis van het woningwaarderingstelsel. Voor huurders met betalingsproblemen of huurders in de schuldhelpverlening biedt een structurele huurverlaging financiële ruimte om eerder uit de betalingsproblemen te komen. Hierbij moet wel aangetekend worden dat voor huurtoeslagontvangers een lagere huur ook leidt tot een lagere huurtoeslag, zodat in dat geval niet de gehele huurverlaging «in de portemonnee» van de huurder komt. De vraag is of intermediairs in de schuldhelpverlening zich voldoende bewust zijn van de mogelijkheid van huurverlaging als de huurder een huur betaalt die hoger is dan volgt uit het puntenaantal. Ik wil eerst onderzoeken of dit daadwerkelijk het geval is en ben in dat geval dan ook voornemens om deze intermediairs gericht over de mogelijkheid van eventuele huurverlaging te informeren.

Laaggeletterden

De meeste voorlichtingsinformatie wordt in geschreven tekst gepubliceerd. Deze informatie is voor laaggeletterden vaak niet begrijpelijk. Ook ligt het voor hen mogelijk niet voor de hand om op websites te gaan zoeken naar informatie. Daarom onderzoek ik mogelijkheden om essentiële informatie over huurrechten via animaties of filmpjes aan te bieden, en bekijk ik de mogelijkheden om deze groep via intermediairs of anderszins actief met deze informatie te benaderen.

¹ Raadpleegbaar via www.tweedekamer.nl

Kleine verhuurders

In de praktijk blijkt dat ook niet alle verhuurders goed op de hoogte zijn van huur(prijzen)regelgeving. Vooral kleine verhuurders, met één of enkele woningen, lopen ondernemersrisico als zij verrast worden door regelgeving. Ter verbetering van de voorlichting aan deze groep is gesproken met Vereniging Eigen Huis (VEH) en Vastgoed Belang. Beide organisaties hebben aangegeven bereid te zijn de groep kleine verhuurders binnen hun eigen doelgroep meer te wijzen op de regels die gelden op het huurterrein. De doelgroep van VEH bestaat met name uit eigenaar-bewoners. VEH verstrekt dan ook met name informatie gericht op het tijdelijk verhuren van de eigen koopwoning. VEH wordt doorgaans niet benaderd voor vragen over verhuur. Daar waar dat wel gebeurt verwijzen zij door naar andere informatiebronnen. Om deze doorverwijzing te vergemakkelijken zal ik specifieke informatie beschikbaar stellen voor kleine verhuurders via www.woningmarktbeleid.nl en <https://www.rijksoverheid.nl/>.

Vastgoed Belang richt zich ook op de startende kleine verhuurders. Vastgoed Belang gaf aan dat het een uitdaging is deze mensen met informatie te bereiken. Desondanks wil Vastgoed Belang graag stappen zetten om de kleine verhuurders te wijzen op het huur(prijzen)recht. Specifieke informatie beschikbaar stellen voor kleine verhuurders via websites acht Vastgoed Belang een goede stap. De verdere wijze van voorlichting aan deze groep zal ik de komende tijd nader uitwerken met Vastgoed Belang.

Uitvoering

Hoewel alle voornemens in deze brief zijn gericht op het vergroten van de zelfredzaamheid van huurders en verhuurders t.a.v. huur(prijs)regelgeving, moet ook rekening worden gehouden dat de geïntensiverde voorlichting een hogere instroom van verzoeken bij de Huurcommissie met zich meebrengt. Om de instroom van geschillen als gevolg van de campagne voor studenten te kunnen beheersen, is de campagne daarom gefaseerd in communicatieblokken en zal deze worden gemonitord. Na elk blok is het mogelijk om, op basis van tussentijdse effectmetingen, een besluit te nemen over het (al dan niet conform planning) voortzetten van de activiteiten.

Bovendien zal het traject gericht op studenten worden vormgegeven als een project. Door dit traject apart te zetten van het reguliere uitvoeringsproces, is het mogelijk om maatregelen te treffen die de beheersbaarheid van de uitvoering borgen. Beheersmaatregelen kunnen bijvoorbeeld gaan over de te hanteren doorlooptijden, de vorm waarin een verzoek kan worden ingediend, en welke inspanningen van verhuurders, huurders en intermediairs zelf mag worden verwacht. Hierover zal overleg plaatsvinden met de betrokkenen in de sector.

Vervolg

De komende periode wil ik benutten om in nauwe samenwerking met betrokken partijen te bezien hoe voorlichting aan huurders en verhuurders kan worden verbeterd. Ik ben positief over de contacten die ik hierover met de sector heb gehad. Het belang van goede voorlichting en de mogelijkheden die hier liggen, worden breed onderschreven. Ik ben er verheugd over dat voor studenten al op korte termijn concrete acties

worden verricht. Ten aanzien van de andere doelgroepen, zullen de mogelijkheden in overleg met betrokken partijen verder worden uitgewerkt.

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
R.H.A. Plasterk