



Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-
Generaal
Postbus 20018
2500 EA Den Haag

www.rijksoverheid.nl
www.facebook.com/minbzk
www.twitter.com/minbzk
[www.linkedin.com/company/
ministerie-van-bzk](https://www.linkedin.com/company/ministerie-van-bzk)

Kenmerk
2022-0000674671

Uw kenmerk

Datum 19 december 2022
Betreft Beantwoording van de vragen van van het lid Beckerman (SP)
over het bericht 'In deze studentenflat is de stank ondraaglijk,
huurders lijden onder bedwantsen, ratten en schimmel'

Hierbij zend ik u de antwoorden op de vragen van het lid Beckerman (SP) over het bericht 'In deze studentenflat is de stank ondraaglijk, huurders lijden onder bedwantsen, ratten en schimmel', ingezonden op 11 oktober 2022 met kenmerk 2022Z19118.

De minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,

Hugo de Jonge

Vraag 1

Bent u bekend met het bericht 'In deze studentenflat is de stank ondraaglijk, huurders lijden onder bedwantsen, ratten en schimmel'?

Antwoord vraag 1

Ja.

Vraag 2

Wat vindt u van dit bericht?

Vraag 3

Bent u ook erg geschrokken van de omstandigheden waaronder deze bewoners moeten leven?

Vraag 4

Wat vindt u van de uitspraak "Ik wil wel weg, maar ik kan nergens heen"?

Vraag 5

Wat vindt u van de volgende uitspraak "De brandmelders gaan om de haverklap af. Dat laatste gebeurt zo vaak dat huurders niet eens meer opkijken als er weer een afgaat. "Laatst hadden we hier echt brand, maar bleef ik gewoon in mijn kamer", vertelt er een."?

Vraag 6

Deelt u de mening dat dit catastrofale gevolgen kan hebben en is dit niet een ramp in wording? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Vraag 7

Kunnen we concluderen dat deze bewoners figuurlijk als ratten en tussen de ratten in de val zitten?

Antwoord vraag 2, 3, 4, 5, 6 en 7

Door de schaarste op de woningmarkt is de positie van de huurder, waaronder ook studenten, verzwakt. Het is niet aanvaardbaar dat panden slecht worden onderhouden waardoor de veiligheid en gezondheid van de huurders in het geding komt. Huurders hebben nog te vaak te maken met malafide verhuurders en excessen. Om hier tegenop te treden heb ik in juni 2022 het wetsvoorstel goed verhuurderschap bij uw Kamer ingediend.

In het antwoord op vraag 10, 21, 27, 29 en 30 ga ik verder in op dit wetsvoorstel en welke instrumenten hiermee worden geïntroduceerd om ongewenste verhuurpraktijken tegen te gaan en woningzoekenden en huurders te beschermen.

Tot slot wil ik iedereen aanmoedigen om gebruik te maken van de rechten die er zijn om verhuurders aan te spreken.

Vraag 8

Zijn er bemiddelingskosten in rekening gebracht? Zo ja, deelt u de mening dat de procedure om deze kosten via de rechter (als het bemiddelingsbureau niet bij de Geschillencommissie aangesloten is) terug te vorderen omslachtig en te duur is? Zo nee, waarom niet? Zo ja, hoe gaat u deze procedure vereenvoudigen en het sanctiebeleid strenger maken?

Antwoord vraag 8

Huurders kunnen de onterechte bemiddelingskosten terugvorderen via de rechter. De handhaving hierop wordt uitgevoerd door de Autoriteit Consument & Markt (ACM). Bovendien krijgen gemeenten hierbij een rol in het kader van de wet goed verhuurderschap: in de algemene regels wordt opgenomen dat gemeenten toezien op het verbod op het vragen van dubbele bemiddelingskosten. Huurders kunnen bij het verplichte meldpunt een melding doen van een oneerlijke praktijk van een verhuurbemiddelaar.

Vraag 9

Ziet u een rol weggelegd voor financiële instellingen die huisjesmelkers financieren, aangezien zij ook een verantwoordelijkheid hebben in de maatschappelijke impact van hun financiering? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Antwoord vraag 9

Bij slechts een deel van de investeringen in vastgoed is een kredietverstrekker zoals een bank betrokken. Veel investeringen worden namelijk gedaan met eigen financiële middelen. Als er kredietverstrekkers betrokken zijn, moet deze de partijen met wie ze zaken doen toetsen op hun integriteit. Hiermee voorkomt een bank misbruikt te worden voor witwassen of andere strafbare feiten. Ik zie geen aanvullende rol voor kredietverstrekkers in de verhouding tussen huurders en verhuurders. Wel kunnen zij op eigen initiatief aanvullende eisen stellen aan verhuurders. Dit kan zowel vanuit financiële, risico of maatschappelijke overwegingen zijn. Bijvoorbeeld door eisen te stellen aan de maximale hoogte van de huur. Zo heeft BLG een “maatschappelijke verhuurhypotheek” aangekondigd waarbij de bank de maximale huur bepaalt op basis van het woningwaarderingstelsel.

Vraag 10

Hoe gaat u de rechtspositie van specifiek buitenlandse studenten verbeteren die anders makkelijk ten prooi (kunnen) vallen aan huisjesmelkers?

Antwoord vraag 10

Het wetsvoorstel goed verhuurderschap introduceert een landelijke basisnorm voor goed verhuurderschap in de vorm van algemene regels, waaraan verhuurders en verhuurbemiddelaars zich dienen te houden. De algemene regels zien onder andere toe op het voorkomen en tegengaan van discriminatie en intimidatie, de verplichting de huurovereenkomst op schrift te stellen en het voorkomen van dubbele bemiddelingskosten. Deze regels dienen woningzoekenden en huurders (waaronder ook buitenlandse studenten) te beschermen. Verder krijgen gemeenten met dit wetsvoorstel de bevoegdheid om een verhuurvergunning te eisen, waarmee zij extra voorwaarden kunnen stellen aan verhuurders van reguliere zelfstandige woonruimte ten aanzien van de huurprijs, het huurverhogingspercentage en het onderhoud. Ook geldt dat gemeenten een meldpunt moeten instellen waar anoniem en kosteloos meldingen kunnen worden gedaan van ongewenst verhuurgedrag. Gemeenten zijn verantwoordelijk voor het toezicht en het handhaven van de algemene regels en de verhuurvergunning. Hiervoor krijgen zij het bestuursrechtelijke instrumentarium van waarschuwing, bestuursdwang, bestuurlijke boete en als ultimum remedium de beheerovername tot hun beschikking. De beoogde invoering van het wetsvoorstel is per 1 juli 2023.

Vraag 11

Waarom mogen studenten met bijvoorbeeld een campuscontract in woononzekerheid verkeren, terwijl woonzekerheid de norm en onderdeel is van het recht op behoorlijke huisvesting?

Antwoord vraag 11

Studenten hebben woonzekerheid en huur(prijs)bescherming voor de duur van hun opleiding en zolang zij (ongeacht de nationaliteit) ingeschreven staan bij een Nederlandse onderwijsinstelling. Immers, op het moment dat een student de opleiding beëindigt of afrondt behoort zij niet meer tot de doelgroep en moet de woning weer beschikbaar komen voor een nieuwe student. Dat is de kern van een campuscontract.

Vraag 12

Deelt u de mening dat huurders ongeacht de contractvorm dezelfde rechten zouden moeten hebben, omdat ze diezelfde rechten via het internationale recht op behoorlijke huisvesting krijgen? Kunt u uw antwoord nader toelichten en kunt u daarbij ingaan waarom en wanneer onderscheid geoorloofd zou mogen zijn?

Antwoord vraag 12

De verplichting om te zorgen voor voldoende woongelegenheden is een inspanningsverplichting voor de overheid. Dit staat zowel in artikel 22, tweede lid, van de Grondwet als in meerdere verdragen (o.a. artikel 11, eerste lid, van het Internationaal Verdrag inzake economische, sociale en culturele rechten). Bij de totstandkoming van wetgeving dient altijd rekening gehouden te worden met de verenigbaarheid van de voorgestelde regeling met de Grondwet en eenieder verbindende bepalingen van verdragen en van besluiten van volkenrechtelijke organisaties.

Vraag 13

Deelt u de mening dat studenten in zijn algemeenheid betere bescherming dienen te krijgen? Zo ja, hoe gaat u dat bewerkstelligen? Zo nee, waarom niet?

Antwoord vraag 13

Onder zowel generieke tijdelijke contracten als doelgroepencontracten hebben studenten huur(prijs)bescherming. De gedachte achter een doelgroepencontract is dat de woning behouden blijft voor de doelgroep nadat de huurder daar niet meer toe behoort.

Vraag 14

Wat vindt u van de uitspraak "Sommige studenten willen wel weg, maar dat is niet te doen met de huidige huizenmarkt. "De prijzen zijn elders drie keer zo hoog. Ik heb echt momenten gehad dat ik dacht: en nu ga ik weg. Vooral na die kapotte lift. Maar waar moet ik heen?" zegt een andere studente, die niet met naam in de krant wil uit angst haar kamer kwijt te raken. "Ik ben hier juist komen wonen omdat ik nergens heen kon."?

Antwoord vraag 14

De schaarste op de woningmarkt heeft ook effect op studenten. We hebben met alle partijen, die afgelopen september het Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting getekend hebben, de handen ineengeslagen om tot meer, betere en betaalbare studentenhuisvesting te komen.

Vraag 15

Ziet u inmiddels een correlatie tussen tijdelijke huurcontracten en misstanden?
Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Vraag 16

Ziet u inmiddels mede naar aanleiding van mijn eerdere vragen over onder andere de commerciële verhuurder, Change=, een correlatie tussen tijdelijke huurcontracten en het niet durven uiten van (onderhouds)klachten, omdat huurders bang zijn om hun contract niet verlengd te krijgen met als gevolg dat ze op straat eindigen omdat de huizenmarkt oververhit is? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Vraag 17

Maakt dit artikel u nu ook duidelijk dat in tegenstelling tot hetgeen u beweert over bewoners in 't Klokkenhof te Amsterdam mensen geen keuze hebben dan te kiezen voor een tijdelijk huurcontract, immers een huurcontract voor onbepaalde tijd geniet altijd de voorkeur? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Vraag 18

Hoeveel berichten moeten u nog bereiken over tijdelijke contracten voordat u actie onderneemt om de rechtspositie van deze huurders te verbeteren?

Antwoord vraag 15, 16, 17 en 18

Generieke tijdelijke huurcontracten kunnen leiden tot onzekerheid voor de huurder omdat ze in die twee jaar op zoek moeten naar vervolghuisvesting. In een markt van schaarste kan het vinden van geschikte woonruimte lastig zijn. Daarnaast kunnen generieke tijdelijke contracten tot excessen leiden zoals het niet naar de Huurcommissie durven stappen. In het programma Woningbouw¹ heb ik mijn plannen uiteengezet voor het verhogen van de bouwproductie om zo het woningtekort in de komende jaren te verkleinen. Tevens zet ik met de regulering van de middenhuur² in op het beter betaalbaar maken van wonen door een groter deel van de huurwoningenvoorraad onder het woningwaarderingstelsel (WWS) te brengen en het WWS dwingend te maken. Hiermee mitigeer ik voor het grootste deel van de huurwoningen de negatieve prikkel om tijdelijke huurcontracten te gebruiken om de aanvangshuur telkens de verhogen. Dit zal het gebruik van tijdelijke huurcontracten moeten gaan dempen, waardoor vaste huurcontracten de norm blijven. Dit komt ook ten goede aan de woonzekerheid van huurders. De Wet doorstroming huurmarkt 2015 beoogde het aanbod van huurwoningen te vergroten door tijdelijke verhuur toe te staan. Deze mogelijkheid blijft bestaan om zo meer woningen aan de voorraad toe te voegen in tijden van schaarste. Daar waar hoge doorstroming ongewenst is, zoals in kwetsbare wijken waar de leefbaarheid onder druk staat, moeten gemeenten in staat worden gesteld misbruik van deze contractvorm alsnog aan te pakken. Dit wil ik regelen met een wijziging van de Wet goed verhuurderschap nadat deze wet in werking is getreden.

Vraag 19

¹ Bijlage bij Kamerstuk II, 32 847, nr. 878

² Kamerstuk II, 27 926, nr. 372

Bent u bekend met het feit dat de eigenaar van de verhuurder de Stichting volkshuisvesting Utrecht, de heer M. Hooijdonk, tweemaal tot huisjesmelker van het jaar gekozen is? 2)

Antwoord vraag 19

Ja.

Vraag 20

Hoe kan het dat deze malafide verhuurder zijn praktijken kan voortzetten?

Antwoord vraag 20

De gemeente Den Haag heeft mij laten weten dat er meermaals is opgetreden tegen deze verhuurder en dat de gebreken naar aanleiding hiervan, op een minimaal niveau, ook zijn hersteld. Ook heeft de gemeente mij geïnformeerd dat zij een indringend gesprek met deze verhuurder heeft gevoerd om de situatie te verbeteren. Dit heeft onder meer geresulteerd in verbetering van de communicatie richting de huurders en de bereikbaarheid van de verhuurder en de huismeester.

Een gemeente kan niet zomaar eigenaren weren of uitsluiten of panden sluiten als voldaan wordt aan aanschrijvingen van de gemeente.

Vraag 21

Vormen deze artikelen niet het zoveelste bewijs dat landelijk opererende malafide verhuurders landelijk aangepakt dienen te worden door hen bijvoorbeeld op een landelijke zwarte lijst te plaatsen die gemeenten kunnen raadplegen alvorens zij overgaan tot het verstrekken van een vergunning? Kunt u uw nader toelichten?

Antwoord vraag 21

Op grond van het wetsvoorstel goed verhuurderschap kan het college van Burgermeester en wethouders besluiten tot het openbaar maken van de namen van verhuurders (of de natuurlijke persoon achter een verhuurbedrijf) die ondanks eventuele bestuursrechtelijke handavingsmaatregelen hun gedrag niet wensen aan te passen naar de norm voor goed verhuurderschap en aan wie als gevolg daarvan een bestuurlijke boete of een beheerovername is opgelegd. Dit heeft enerzijds een afschrikwekkende werking. Anderzijds is het ook bedoeld om woningzoekenden en huurders te informeren en te ondersteunen. Door deze informatie kunnen huurders en verhuurbemiddelaars zich er immers van vergewissen of ze met een bepaalde verhuurder een overeenkomst willen aangaan.

Vraag 22

Deelt u de mening dat ingrijpen door de gemeente Den Haag per direct nodig is, maar tegelijkertijd dat ingrijpen nooit mag leiden tot dakloosheid van deze bewoners?

Antwoord vraag 22

De gemeente Den Haag controleert het pand dat in het artikel wordt genoemd periodiek en treedt op tegen misstanden. Sluiting van het pand en daarmee potentiële dakloosheid is niet aan de orde op dit moment. Overigens kunnen huurders, indien een pand gesloten wordt wegens een overtreding van de

verhuurder, gelijkwaardige alternatieve huisvesting afdwingen bij de verhuurder, omdat de verhuurder verwijtbaar het contract niet kan nakomen.

Vraag 23

Zijn er door de gemeente Den Haag extra eisen aan deze malafide verhuurder gesteld gezien zijn historie als huisjesmelker? Zo ja, welke? Zo nee, had dit volgens u wel moeten?

Antwoord vraag 23

Buiten de wettelijke mogelijkheden kunnen geen extra eisen worden gesteld aan een verhuurder. In 2013 is het betreffende pand omgezet van kantoor naar woonruimte. Ik heb van de gemeente Den Haag begrepen dat er toen geen aanleiding was om deze exploitant nader te bekijken.

Vraag 24

Welke mogelijkheden heeft u en krijgt u via de regie op de volkshuisvesting om in te grijpen als gemeenten niet of onvoldoende handhavend optreden?

Antwoord vraag 24

Met het wetsvoorstel versterken regie op de volkshuisvesting wordt de regie op de volkshuisvesting weer bij de overheid gelegd. Het wetsvoorstel beoogt meer regie te creëren op voldoende woningen, voldoende passende woningen en wederkerigheid in de lokale prestatieafspraken tussen gemeenten, huurdersorganisaties en corporaties. Het wetsvoorstel voorziet daarmee in een systeem om overheden beter in staat te stellen te sturen op deze opgaven. Dit wetsvoorstel beoogt daarmee niet in een instrumentarium te voorzien om richting gemeenten op te treden, wanneer zij niet voldoende handhavend zouden optreden richting verhuurders.

Vraag 25

Sinds wanneer zijn deze problemen bij de gemeente Den Haag bekend?

Antwoord vraag 25

Kantoren die naar woningen omgezet worden, hoeven niet te voldoen aan de aan nieuwbouw gestelde eisen. De gemeente kan daar dan ook niet op handhaven. De gemeente Den Haag heeft mij laten weten dat, in dit geval, circa zes jaar geleden bij de oplevering opgemerkt is dat er weinig zaken boven dit minimum – maar toegestane – niveau gerealiseerd waren. De wel aanwezige bouwkundige gebreken zijn (en worden) opgelost door de verhuurder, nadat deze is aangesproken. Ook dit herstel voldoet op een minimumniveau.

Vraag 26

Hoe kan het dat de gemeente Den Haag niet eerder tegen deze malafide verhuurder opgetreden heeft en hoe kan het dat de gemeente Den Haag nog steeds met deze verhuurder in zee gaat?

Antwoord vraag 26

De gemeente Den Haag heeft mij laten weten dat er meermaals is opgetreden tegen deze verhuurder. Als gevolg hiervan worden de gebreken, op een minimaal niveau, ook hersteld. De gemeente kan niet zomaar eigenaren weren of uitsluiten, of panden sluiten als voldaan wordt aan aanschrijvingen van de gemeente. Het sluiten van huisvesting als deze (200 kamers met een lage huur) is ook niet

wenselijk gezien de huidige schaarste aan woonruimte in Den Haag. Met de eigenaar is voorts een indringend gesprek gevoerd om de situatie te verbeteren. Dit heeft onder meer geresulteerd in verbetering van de communicatie richting de huurders en de bereikbaarheid van de verhuurder en de huismeester. Tevens ligt er een vergunningaanvraag om het pand te renoveren. Het gaat daarbij om significante verbeteringen en om meer dan alleen regulier onderhoud.

Vraag 27

Hoeveel signalen hebben u bereikt over slechte woonomstandigheden in de gemeente Den Haag?

Antwoord vraag 27

Er hebben mij geen directe signalen bereikt over slechte woonomstandigheden in de gemeente Den Haag. Wel is de gemeente Den Haag vanaf het begin betrokken geweest bij de start van de 'aanpak goed verhuurderschap', onder meer vanwege de wens van deze gemeente om te komen tot een betere aanpak van ongewenst gedrag van verhuurders en het verbeteren van de kwaliteit van het wonen voor huurders. Deze betrokkenheid en kennis van de praktijk heeft een niet te onderschatten bijdrage geleverd aan het uiteindelijke wetsvoorstel goed verhuurderschap, dat momenteel wordt behandeld door de Tweede Kamer.

Vraag 28

Wat vindt u van de volgende uitspraak van wethouder Balster van Den Haag: "Balster vindt de signalen van studenten 'uiterst zorgwekkend'. Dit is volgens hem precies waarom het voor de gemeente zo belangrijk is dat de Wet goed verhuurderschap zo snel mogelijk wordt ingevoerd. "Met die wet kunnen we een verhuurder erop aanspreken om te investeren in een pand, dit goed te onderhouden, niet te intimideren of te discrimineren, kortom: goed voor je huurders zorgen."?

Antwoord vraag 28

Deze uitspraak deel ik en zie ik als een belangrijke steun in de rug om het wetsvoorstel goed verhuurderschap zo snel als redelijkerwijs mogelijk is in werking te laten treden.

Vraag 29

Bent u het met wethouder Balster eens dat de gemeente Den Haag pas kan ingrijpen nadat de Wet goed verhuurderschap kracht van wet heeft? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Antwoord vraag 29

Wethouder Balster heeft gezegd dat het belangrijk is dat het wetsvoorstel goed verhuurderschap zo snel mogelijk wordt ingevoerd. Dat betekent niet dat de gemeente niet nu al kan ingrijpen op bijvoorbeeld de bouwkundige kwaliteit van woningen. Dat is wat de gemeente Den Haag in dit geval dan ook reeds doet. Zodra het wetsvoorstel goed verhuurderschap in werking treedt krijgen gemeenten evenwel meer mogelijkheden om bijvoorbeeld ook op het gedrag van een verhuurder in te grijpen. Dat zal er in het onderhavige geval dan ook toe leiden dat de gemeente meer instrumenten in handen heeft om richting de verhuurder op te treden bij misstanden.

Vraag 30

Kan de gemeente Den Haag volgens het Bouwbesluit nu al handhavend optreden? Zo nee, welke instrumenten zijn er (nog) nodig om handhavend te kunnen optreden? Zo ja, hoe gaat u ervoor zorgen dat gemeenten zoals Den Haag handhavend optreden om de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad op peil te houden?

Antwoord vraag 30

Ja, de gemeente Den Haag heeft mij laten weten dat zij handhavend optreedt. Dit doet zij op grond van het Bouwbesluit. Echter, zoals eerder aangegeven heeft dat wel zijn beperkingen, aangezien dit gebouw niet hoeft te voldoen aan de nieuwbouweisen. De gemeente kan bij verbouwingen niet de meest actuele eisen op het gebied van veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid en energiezuinigheid/milieu afdwingen. Daarnaast kan de gemeente Den Haag, zodra het wetsvoorstel goed verhuurderschap inwerking treedt, in gebieden waar de leefbaarheid onder druk staat een verhuurvergunning instellen met als voorwaarde dat verhuurders een onderhoudsplan hebben en uitvoeren.

Vraag 31

Bent u bereid het gesprek met de gemeente Den Haag aan te gaan omtrent de slechte woonomstandigheden en de brandveiligheid van woningen, zeker gezien de verschillende berichtgeving over de slechte huisvesting van onder andere arbeidsmigranten? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Antwoord vraag 31

Er wordt reeds regelmatig met de gemeente Den Haag gesproken in het kader van deze problematiek. Zo ook naar aanleiding van uw vragen. Ik ben graag bereid het gesprek met de gemeente Den Haag en andere gemeenten voort te zetten over slechte woonomstandigheden, brandveiligheid, huisvestingsproblematiek bij arbeidsmigranten en hoe wij daarin gezamenlijk adequater kunnen optreden. Het is mijn ambitie om samen met de gemeenten waar dit speelt grote stappen te zetten in het beëindigen van deze complexe problematiek, die zich met name in de bestaande woningvoorraad lastig laat oplossen en wordt verergerd door de grote schaarste op de woningmarkt. De weerslag hiervan is met name zichtbaar in de kwetsbare wijken in de grote steden. Dat is ook de reden waarom ik stuur op meer regie op de volkshuisvesting.

Vraag 32

Deelt u de mening dat gemeenten steeds vaker bij problemen weggijken omdat er sprake is van een wooncrisis en dat ze daarom liever een slechte commerciële verhuurder hebben dan geen verhuurder? Zo nee, waarom niet? Zo ja, is dit niet het zoveelste bewijs dat private marktpartijen juist aan strengere regels/toezicht onderworpen moeten worden? Kunt u dit antwoord nader toelichten?

Antwoord vraag 32

Ik ben van mening dat malafide verhuurders aangepakt dienen te worden. Het is hierbij niet belangrijk of het hier om een commerciële verhuurder gaat of niet. Alle verhuurders moeten zich houden aan de algemene regels van goed verhuurderschap.

Vraag 33

Kunnen we concluderen dat sociale huisvesting en studentenhuisvesting niet aan de private marktpartijen overgelaten kunnen worden omdat u gedwongen wordt om met definities zoals 'sociale huur' te komen vanwege de belangen van private marktpartijen die hun financieel belang voorop stellen in plaats van het fundamenteel (internationale) mensenrecht op behoorlijke huisvesting? Kunt u uw antwoord nader worden in de definitie van 'sociale huur'?

Antwoord vraag 33

Een nieuwe definitie van sociale huur past binnen mijn ambitie om meer regie te nemen in de volkshuisvestelijke opgave. Het doel van de definitie is bovenal eenduidigheid bieden over wat er onder sociale huur wordt verstaan, zodat deze woningen langjarig voor de doelgroep beschikbaar blijven. De onderbouwing en voorwaarden voor sociale huur zullen verder worden toegelicht binnen het wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting.

Vraag 34

Hebt u inzage wanneer gemeenten de kwaliteit van hun bestaande woningvoorraad op orde zouden moeten hebben? Zo ja, kunt u dat inzichtelijk maken? Zo nee, bent u voornemens dit te monitoren en hierop te sturen? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Antwoord vraag 34

Gemeenten hebben diverse instrumenten tot hun beschikking om te waarborgen dat de kwaliteit van de bestaande voorraad op orde is en blijft. Bijvoorbeeld door te handhaven op het Bouwbesluit, maar straks ook door de inzet van de instrumenten en de handhavingsmogelijkheden die gemeenten krijgen op grond van de Wet goed verhuurderschap. Daarnaast heeft de kwaliteit van de bestaande voorraad een plek in de nationale presentieafspraken die ik dit jaar gemaakt heb met de corporatiesector. Dit laat onverlet dat de praktijk vaak weerbarstig is en dat het op peil houden van de kwaliteit van de bestaande voorraad blijvende aandacht vraagt van alle betrokken partijen.

Vraag 35

Hoeveel studentenflats kampen (bij benadering) met dergelijke problemen? Indien deze cijfers u niet bekend zijn, bent u dan bereid om mede naar aanleiding van mijn eerdere vragen over studentenwoningen onderzoek te verrichten naar de misstanden bij studentenhuisvesting? Zo nee, waarom niet en zo ja, per wanneer kunnen we de onderzoeksresultaten verwachten?

Antwoord vraag 35

Deze cijfers zijn mij niet bekend. Ik zie voor nu geen aanleiding een dergelijk onderzoek uit te voeren. Zie ook de beantwoording bij vraag 10.

Vraag 36

Kunnen we concluderen dat het Rijk zijn zorgplicht nog steeds verzaakt omdat de kwaliteit van woningen nog steeds niet overal voldoende is en het in dit tempo nog decennia zal duren om de kwaliteit op orde te hebben, terwijl huurders al vele decennia wachten?

Antwoord vraag 36

Deze conclusie deel ik niet. In de programma's, Betaalbaar Wonen³, Versnelling verduurzaming gebouwde omgeving⁴ en Woningbouw⁵ heb ik omschreven wat mijn inzet is om onder meer de kwaliteit van woningen te waarborgen en te verbeteren.

Vraag 37

Deelt u de mening dat de wooncrisis onder studenten niet alleen één is van beschikbaarheid maar ook van kwaliteit? Zo nee, waarom niet? Zo ja, hoe gaat u de wooncrisis met betrekking tot de kwaliteit van studentenhuisvesting verbeteren?

Antwoord vraag 37

Huurders, waar studenten onder vallen, hebben nog te vaak te maken met malafide verhuurders en excessen. In mijn antwoord op vraag 10 heb ik beschreven hoe ik hier tegenop treed met de wet goed verhuurderschap. In het antwoord op vraag 46 beschrijf ik verschillende instrumenten die beschikbaar zijn voor verhuurders het verbeteren van de kwaliteit van de woning.

Vraag 38

Is dit niet het zoveelste bewijs dat de kwaliteitscrisis in het huursegment, inclusief onzelfstandige woonruimten, veel erger is en dat daarom meer geld vrijgemaakt moet worden om deze crisis op te lossen? Zo ja, wat gaat u dan doen? Zo nee, waarom niet en hoeveel gezondheidsschade en risico's mogen huurders nog lopen voordat de kwaliteitscrisis opgelost wordt?

Antwoord vraag 38

In het antwoord op vraag 2, 3, 4, 5, 6 en 7 heb ik aangegeven dat het niet aanvaardbaar is dat panden slecht worden onderhouden waardoor de veiligheid en gezondheid van de huurders in het geding komt en dat ik om hierop tegenop te treden het wetsvoorstel goed verhuurderschap bij uw kamer ingediend. In de programma's genoemd in het antwoord op vraag 36 heb ik omschreven wat mijn inzet is om onder meer de kwaliteit van woningen te waarborgen en te verbeteren.

Vraag 39

Welke eisen worden bij transformatie van kantoor- en winkelruimte naar woonruimte gesteld?

Antwoord vraag 39

Bij deze transformatie gelden de eisen voor een woonfunctie uit het Bouwbesluit 2012. Allereerst moet voldaan worden aan de eisen die gelden voor bestaande bouw. Uitzondering hierop is dat voor rookmelders en de zelfsluitendheid van deuren de nieuwbouweisen gelden. Als voor de overige eisen niet wordt voldaan aan de eisen voor bestaande bouw, dan moet worden verbouwd en daarbij gelden de eisen voor verbouw. Bij verbouw moet ten minste worden voldaan de eisen voor bestaande bouw, maar voor een aantal aspecten gelden hogere verbouweisen zoals voor brandveiligheid en isolatie.

Vraag 40

³ Bijlage bij Kamerstuk II, 32 847, nr. 906

⁴ Bijlage bij Kamerstuk II, 32 847, nr. 911

⁵ Bijlage bij Kamerstuk II, 32 847, nr. 878

Deelt u de mening dat bij transformatie scherper gelet moet worden op de kwaliteit van de toekomstige woonruimte? Zo nee, waarom niet? Zo ja, met welke wet- en regelgeving komt u naar de Kamer?

Antwoord vraag 40

In het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (Bbl), dat volgens planning 1 juli 2023 in werking treedt, zijn voor transformatie (wijziging van de gebruiksfunctie) al scherpere eisen opgenomen voor geluidwering en rookwerendheid. Ook is in het Bbl de mogelijkheid opgenomen dat een gemeente (bevoegd gezag) met een maatwerkvoorschrift een hoger kwaliteitsniveau (tot nieuwbouwniveau) kan opleggen. Dit kan nu overigens ook al via artikel 13 van de Woningwet.

Vraag 41

Wat kunt u doen om misstanden van commerciële verhuurders zoals Stichting Volkshuisvesting Utrecht op landelijk niveau aan te pakken, zodat niet iedere afzonderlijke gemeente waar deze malafide verhuurder zijn praktijken erop nahoudt, handhavend moet optreden?

Antwoord vraag 41

Het wetsvoorstel goed verhuurderschap stelt een landelijke basisnorm waar alle verhuurders en verhuurbemiddelaars zich aan dienen te houden. Daarnaast biedt het wetsvoorstel het college van burgemeester en wethouders straks de mogelijkheid om de namen van verhuurders (of de natuurlijke persoon achter een verhuurbedrijf) openbaar te maken die ondanks eventuele bestuursrechtelijke handavingsmaatregelen hun gedrag niet wensen aan te passen naar de norm voor goed verhuurderschap en aan wie als gevolg daarvan een bestuurlijke boete of een beheerovername is opgelegd. Deze openbaarmaking heeft enerzijds een afschrikwekkende werking. Anderzijds is het ook bedoeld om woningzoekenden en huurders te informeren en te ondersteunen. Door deze informatie kunnen huurders en verhuurbemiddelaars zich ervan vergewissen of ze met een bepaalde verhuurder een overeenkomst willen aangaan.

Vraag 42

Deelt u de mening dat met name internationale studenten erg kwetsbaar zijn voor malafide verhuurderpraktijken? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Antwoord vraag

In zijn algemeenheid zie ik dat de positie van huurders zwakker is dan die van verhuurders, zeker in een markt die gekenmerkt wordt door schaarste. Dit maakt huurders, onder wie ook internationale studenten, kwetsbaarder voor ongewenste verhuurpraktijken. Om deze reden heb ik het wetsvoorstel goed verhuurderschap ingediend, dat op korte termijn door uw Kamer behandeld zal worden.

Vraag 43

Zijn de vele schriftelijke Kamervragen over commerciële verhuurders over allerlei onderwerpen zoals te hoge huur, slecht onderhoud, intimidatie en slechte dienstverlening voor u voldoende aanleiding om het toezicht op deze commerciële verhuurders aan te scherpen, omdat gemeenten ongeacht de Wet goed verhuurderschap niet of niet altijd handhavend optreden? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Antwoord vraag 43

Het wetsvoorstel goed verhuurderschap is nog niet behandeld door de Tweede Kamer en is dus nog niet in werking getreden. Gemeenten treden zoveel als mogelijk op met het huidige handhavingsinstrumentarium en ik hoop op een spoedige behandeling van het wetsvoorstel zodat het handhavingsinstrumentarium van gemeenten wordt uitgebreid.

Vraag 44

Deelt u de mening dat bij een regelmatige APK-keuring van gebouwen deze misstanden eerder aan het licht waren gekomen? Zo nee, waarom niet? Zo ja, kunnen we in gezamenlijkheid werken aan deze APK-keuring voor gebouwen?

Antwoord vraag 44

Nee, deze mening deel ik niet. Ik ben geen voorstander van een wettelijke periodieke beoordeling van gebouwen. Dit zou een enorme operatie zijn en ook een behoorlijke last voor de gebouweigenaren. Het zou ook leiden tot een heleboel keuringen van gebouwen waar helemaal geen veiligheids- of gezondheidsproblemen zijn. Ik zet wel in op maatwerk als er bepaalde problemen zijn, zoals bij de aanpak van schimmel en vocht in woningen.

Vraag 45

Deelt u de mening dat dit het zoveelste bewijs is dat het beleid van commerciële verhuurders op gespannen voet staat met het recht op behoorlijke huisvesting?

Antwoord vraag

Nee, ik deel deze mening niet. Commerciële verhuurders leveren een bijdrage aan het voorzien in een mix in het aanbod in woningen. Zie ook de beantwoording bij vraag 32.

Vraag 46

Hoeveel woningen met vocht- en schimmelproblemen gaat u de komende jaren aanpakken?

Antwoord vraag 46

Onderhoud en kwaliteit van corporatiewoningen (waaronder woningen met vocht- en schimmelproblematiek) komen nadrukkelijk aan bod in de Nationale prestatieafspraken die in juni zijn ondertekend met Aedes, Woonbond en de VNG. Door het afschaffen van de verhuurderheffing per 1 januari groeit de investeringsruimte van de corporaties, zodat er extra middelen beschikbaar komen o.a. voor verduurzaming en leefbaarheid. Corporaties committeren zich eraan dat er vanaf 2026 geen woningen meer zijn met een slechte staat van onderhoud (categorie 5 of 6), tenzij er voor deze woningen concrete sloopplannen zijn. Om de kwaliteit, gezondheid en veiligheid van de corporatievoorraad verder te verbeteren investeren corporaties tot en met 2030 jaarlijks € 200 miljoen extra in woningverbetering, met een focus op een versnelde aanpak van vocht en schimmel, loden leidingen, asbest en brandveiligheid.

Voor particuliere verhuurders is subsidie voor woningverduurzaming- en onderhoud beschikbaar (de SVOH). Vanaf 1 april 2023 zal deze regeling ook opengesteld worden voor huurwoningen in de vrije sector. Tevens kunnen Vereniging van Eigenaars subsidie aanvragen voor verschillende verduurzamingsmaatregelen (de SVVE).

Vraag 47

Ziet u nu voldoende aanleiding om bewonerscommissies met meer rechten te geven om dit soort problemen niet alleen te kunnen agenderen maar ook te kunnen oplossen, nu hun rechten in het kader van de Overlegwet (Wohv) zachte rechten zijn en geen harde rechten zijn zoals het instemmingsrecht? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Antwoord vraag 47

Daar waar er gebreken zijn leidend tot stank en/of overlast van ongedierte kan dit aanleiding zijn om de huur te verlagen. Om dit te bewerkstelligen kan de huurder zich in eerste instantie wenden tot de Huurcommissie en/of de rechter.

Voorts versterk ik de positie van huurders met het wetsvoorstel goed verhuurderschap. Zoals eerder beschreven zorg ik er daarmee voor dat gemeenten kunnen optreden tegen verhuurders in het geval van achterstallig onderhoud; dus ook als achterstallig onderhoud leidt tot stank en/of overlast van ongedierte. Ik zie dan ook geen aanleiding om hiervoor de Wet op het Overleg Huurders Verhuurder aan te passen.

Vraag 48

Ziet u gezien de grote schaal en de complexiteit van de problematiek nu voldoende aanleiding om landelijke expertteams op te tuigen om huurders en/of hun vertegenwoordigers bij te staan als het gaat om achterstallig onderhoud, gebreken, vocht- en schimmelproblematiek? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Antwoord vraag 48

Ik zie daar nu geen aanleiding voor. Huurders kunnen verschillende routes doorlopen om de verhuurder aan te spreken op achterstallig onderhoud. Mochten huurders en verhuurders onderling niet tot een oplossing komen dan kunnen zij naar de Huurcommissie of de rechter stappen. Ook bestaan op lokaal niveau reeds huurteams die huurders kunnen bijstaan.

In eerdere antwoorden ben ik ook op deze onderwerpen ingegaan. Met de Wet goed verhuurderschap worden verschillende handhavingsinstrumenten geïntroduceerd die gemeenten kunnen inzetten, zodat ook een andere partij dan de huurder zelf kan optreden bij misstanden. Tot slot, de kwaliteit van de bestaande voorraad heeft een plek in de nationale prestatieafspraken.

Vraag 49

Wilt u de vragen ieder afzonderlijk en zonder te clusteren beantwoorden?

Antwoord vraag 49

Ik heb zoveel mogelijk geprobeerd de vragen afzonderlijk te behandelen. Gelet op dubbelingen in de vraagstelling zijn enkele vragen wel geclusterd.