

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

2247

Vragen van het lid **Welzijn** (Nieuw Sociaal Contract) aan de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening over *de overhandiging van de «Housing Hotline Policy Brief 2024» vanuit de LSVb* (ingezonden 11 april 2025).

Antwoord van Minister **Keijzer** (Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening) (ontvangen 20 mei 2025).

Vraag 1

Bent u bekend met deze brief?¹

Antwoord 1

Ja.

Vraag 2

Herkent u het gegeven dat ondanks nieuwe wetgeving het huurrecht op papier niet altijd overeenkomt met het huurrecht in de praktijk en kunt u uw antwoord onderbouwen?

Antwoord 2

Verhuurders en verhuurbemiddelaars dienen zich aan de geldende wet- en regelgeving te houden. Het merendeel van de verhuurders doet dit gelukkig ook al. Hoewel veel verhuurders met de juiste intenties en normconform verhuren, zijn er helaas ook gevallen waarin dat niet gebeurt. Dat betreur ik uiteraard en juist deze excessen onderstrepen het belang van wetten zoals de Wet goed verhuurderschap en de Wet betaalbare huur.

In de brief van de LSVb wordt aangegeven dat de Housing Hotline veel exorbitante huurprijzen, te hoge borgbedragen en onterechte bemiddelingskosten tegenkomt. Met de twee genoemde wetten is de positie van huurders op deze vlakken versterkt en kan beter worden opgetreden tegen verhuurders en/of verhuurbemiddelaars die zich schuldig maken aan dergelijke praktijken. Huurders kunnen op grond van deze wetten ongewenst verhuurgedrag melden bij het meldpunt van de gemeente of gemeenten kunnen zelf proactief handhaven.

Huurders zijn bij misstanden van hun verhuurder of van een verhuurbemiddelaar overigens niet enkel afhankelijk van handhaving door de gemeente. Zij

¹ De Landelijke Studentenvakbond (LSVb), april 2025, «Housing Hotline Policy Brief 2024», <https://lsvb.nl/wp-content/uploads/2025/04/Housing-Hotline-Rapportage-2024.pdf>

hebben nog diverse andere mogelijkheden om hun recht te halen. Denk aan een procedure bij de kantonrechter of, voor een aantal specifieke onderwerpen, de Huurcommissie. Het is daarbij wel van belang om te benadrukken dat huurders deze mogelijkheden, of de publiekrechtelijke mogelijkheden, ook daadwerkelijk moeten benutten. Dat helpt bij het tegengaan van de genoemde excessen. De meldingsbereidheid, handhaving en naleving van de wetten blijven dan ook een belangrijk aandachtspunt.

Vraag 3

Wat vind u van het gegeven dat de huurteams per gemeente verschillen bij gebrek aan gemeentelijke capaciteit, doordat in de ene gemeente slechts een meldpunt op een gemeentelijke site aanwezig is en in de andere gemeente er zelfstandige organisaties zijn die vele diensten voor de huurders leveren?

Antwoord 3

Sinds 1 januari 2024 moeten alle gemeenten een meldpunt voor ongewenste verhuurpraktijken hebben. Dit is onderdeel van de Wet goed verhuurderschap. Gemeenten ontvangen hiervoor middelen van het Rijk.

Wanneer er melding wordt gedaan bij het meldpunt, maar de gemeente de melder zelf niet kan helpen, verwijst zij deze door naar de juiste instantie. Dit kan een huurteam zijn, maar ook bijvoorbeeld de gemeentelijke antidiscriminatie-voorziening of de Huurcommissie. Het meldpunt biedt melders hierdoor duidelijkheid, zodat zij niet hoeven te zoeken naar waar zij terecht kunnen met hun vragen of klachten. Zo is in elke gemeente ten minste een basisvoorziening aanwezig voor bescherming en ondersteuning van huurders; zij kunnen via het meldpunt zelf worden geholpen of via het meldpunt worden doorverwezen naar een bevoegde instantie.

Gemeenten bepalen echter zelf of zij nog aanvullende ondersteuning zoals een huurteam wensen in te richten en op welke wijze zij dat doen. Gemeenten kennen de lokale woningmarkt en prioriteiten en kunnen op basis daarvan het beste deze keuzes maken. Ik vind het belangrijk dat huurders met een melding ergens terecht kunnen maar ik laat de invulling daarvan vrij aan gemeenten.

Vraag 4

Hoe kijk u tegen de aanbeveling aan om in gemeentes met de aanwezigheid van grote studentenpopulatie zelfstandige huurteams met een goede Nederlandse en Engelse informatievoorziening aanwezig te laten zijn zoals stichting Woon! dit in Amsterdam geregeld heeft?

Antwoord 4

Goede informatievoorziening aan huurders om ze te informeren over hun rechten, plichten en waar ze met vragen of meldingen terecht kunnen is van belang. Ik laat de invulling hiervan echter vrij aan gemeenten.

Vraag 5

Ziet u mogelijkheden en kansen binnen uw macht om gemeenten waar sprake is van aanwezigheid van grote studentenpopulatie te stimuleren maar gebrek aan huurteams deze teams op te zetten?

Antwoord 5

Aan tafel van het Landelijk Platform Studentenhuisvesting zal ik in gesprek gaan met het Netwerk Kennissteden om ze aan te moedigen hun informatievoorziening richting huurders op orde te hebben.

Vraag 6

Hoe kijk u tegen de aanbeveling aan om op een goed zichtbare plek een overzicht te plaatsen waar inzichtelijk is per gemeente welke huurteams aanwezig zijn en zo de vindbaarheid van deze teams te bevorderen?

Antwoord 6

Het is vooral lokaal van belang dat inwoners van de betreffende gemeente weten waar ze in hun gemeente aan moeten kloppen wanneer er vragen zijn of men misstanden op de huurmarkt wil melden. Gemeenten zijn zelf voor deze informatievoorziening verantwoordelijk.

Wel houd ik samen met de VNG een overzicht² bij van (de contactgegevens van) de meldpunten voor ongewenst verhuurgedrag in de verschillende gemeenten en zijn verhuurders vanaf 1 juli 2023 verplicht om hun huurders schriftelijk te informeren over de contactgegevens van het gemeentelijk meldpunt.

Daarmee wordt reeds bij het aangaan van de huurovereenkomst duidelijk gemaakt waar huurders het meldpunt kunnen vinden. Het gemeentelijk meldpunt fungeert als het centrale (start)loket voor meldingen van ongewenst verhuurgedrag. Inmiddels beschikt 99% van de gemeenten over een meldpunt, zoals uit het overzicht is af te leiden. Zoals ik in mijn antwoord op vraag 3 reeds heb toegelicht, is het aan gemeenten zelf om te bepalen of zij aanvullende ondersteuning, zoals een huurteam, wensen in te richten.

Vraag 7

Hoe kijk u tegen de aanbeveling aan om een keurmerk voor huurteams op te zetten zodat duidelijk wordt welke organisaties figureren al zijnde een huurteam vanuit de gemeente?

Antwoord 7

Sinds 1 januari 2024 moeten alle gemeenten een meldpunt voor ongewenste verhuurpraktijken hebben. Dit is onderdeel van de Wet goed verhuurderschap. Gemeenten mogen echter zelf bepalen of zij een huurteam wensen in te richten en op welke wijze zij dat doen. Ik zie op dit moment niets in een landelijk keurmerk voor huurteams, maar moedig gemeenten aan om hun gemeentelijke meldpunten en eventueel aanwezige huurteams laagdrempelig en goed zichtbaar te organiseren zodat huurders weten waar ze met hun vragen en zorgen terecht kunnen.

Vraag 8

Welke mogelijkheden ziet u om gegevensdeling tussen gemeentes mogelijk te maken zodat zij niet in overtreding treden op AVG-wetgeving wanneer zij onderling gegevens delen om te voorkomen dat een verhuurder die gestraft is in gemeente A niet dezelfde overtreding kan begaan in gemeente B?

Antwoord 8

De Wet goed verhuurderschap bevat al de verplichting voor gemeenten om de gegevens van verhuurders en verhuurbemiddelaars openbaar te maken, aan wie een bestuurlijke boete is opgelegd voor overtreding van de algemene regels of het handelen zonder verplichte verhuurvergunning, of jegens wie een besluit tot beheerovername is genomen. Door deze verplichte openbaarmaking van de gegevens van bewezen en onverbeterlijke malafide verhuurders en/of verhuurbemiddelaars, kunnen andere gemeenten deze informatie zelfstandig inzien en betrekken bij hun eigen toezicht en handhaving. Er is in dat geval geen sprake van het onderling uitwisselen van persoonsgegevens tussen gemeenten, maar van het gebruik van reeds openbaar gemaakte gegevens. Daarmee wordt voorkomen dat gemeenten in strijd handelen met de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG).

Daarnaast geldt op grond van de Wet goed verhuurderschap dat gemeenten die voornemens zijn een verhuurverordening in te stellen, bij de voorbereiding daarvan overleg voeren met andere gemeenten binnen de betreffende woningmarktregio. Dit overleg is onder meer bedoeld om de effecten van de invoering van een verhuurvergunning in een bepaalde gemeente op andere, omliggende gemeenten te bespreken.

Tot slot kunnen gemeenten gebruikmaken van openbare uitspraken van de Huurcommissie, onder andere over huurprijzen, servicekosten, gebreken en huurverhogingen. Indien in een uitspraak wordt vastgesteld dat een woonruimte ernstige gebreken vertoont, wordt daarvan op grond van artikel 37 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte een afschrift gezonden aan het college van burgemeester en wethouders van de betreffende gemeente. Deze informatie kan door gemeenten eveneens worden betrokken bij hun handhavingsactiviteiten.

Relevante informatie is door bovenstaande reeds openbaar toegankelijk en binnen de bestaande wettelijke kaders beschikbaar voor gemeenten.

² Wgv meldpunten en verordeningen 2 april 2025.xlsx

Vraag 9 en 10

Herkent u het gegeven dat de afgelopen jaren het aantal meldingen vanuit studenten die last ervaren van scams op kamerzoeksites sterk is toegenomen en kunt u uw antwoord onderbouwen?

Kunt u aangeven of u open staat om met de Minister van Justitie en Veiligheid te bezien hoe oplichting via scams op kamerzoeksites aangepakt kan worden en uw antwoord onderbouwen?

Antwoord 9 en 10

In de brief van de LSVb wordt een aantal voorbeelden gegeven van studenten die (mogelijk) zijn opgelicht in hun zoektocht naar een woning. Hoewel er geen concrete aantallen worden genoemd, is elke woningzoekende die de dupe wordt van oplichting er eigenlijk één te veel.

Om internetoplichting te voorkomen, is het van belang dat woningzoekenden vooraf onderzoek doen voordat er geld wordt overgemaakt of een overeenkomst wordt gesloten. Dit kan bijvoorbeeld door het checken van reviews over de aanbieder. Ook kan de woningzoekende controleren of er met de aanbieder al negatieve ervaringen zijn geweest. Dat kan via de link «check de verkoper» op politie.nl.

Indien de woningzoekende toch wordt opgelicht en de domeinnaam van de kamerzoeksitesite weet, dan heeft hij/zij reeds verschillende mogelijkheden tot zijn/haar beschikking. Zo is het raadzaam dat de woningzoekende aangifte doet via politie.nl. Naast aangifte, is het goed om de oplichting te melden bij consuwijzer.nl. Deze organisatie ziet erop toe dat bedrijven eerlijk handelen en beschermt de belangen van de consument. Voorts kunnen woningzoekenden die onverschuldigd geld hebben overgemaakt, dit bedrag terugvorderen, al dan niet middels een gerechtelijke procedure. Verder geldt dat, indien woningzoekenden onder druk worden/zijn gezet om een huurcontract te tekenen, zij dit kunnen melden bij het meldpunt van de gemeente. Op grond van de wet goed verhuurderschap dienen verhuurders en verhuurbemiddelaars zich namelijk te onthouden van iedere vorm van intimidatie. Indien zij zich hier niet aan houden is de gemeente bevoegd hierop te handhaven. Hoewel er dus al verschillende mogelijkheden zijn om internetoplichting tegen te gaan, zal ik het signaal van de Housing Hotline bij de Minister van Justitie en Veiligheid onder de aandacht brengen.

Vraag 11

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

Antwoord 11

De vragen zijn voor zover mogelijk apart beantwoord. Beantwoording heeft vanwege het meireces een kleine vertraging opgelopen.