

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

## 506

Vragen van het lid **Beckerman** (SP) aan de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening over *het bericht «In deze studentenflat is de stank ondraaglijk, huurders lijden onder bedwantsen, ratten en schimmel»* (ingezonden 11 oktober 2022).

Mededeling van Minister **De Jonge** (Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening) (ontvangen 31 oktober 2022)

Vraag 1

Bent u bekend met het bericht «In deze studentenflat is de stank ondraaglijk, huurders lijden onder bedwantsen, ratten en schimmel»?<sup>1</sup>

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?

<sup>1</sup> Algemeen Dagblad, «In deze studentenflat is de stank ondraaglijk, huurders lijden onder bedwantsen, ratten en schimmel», 30 september 2022, [www.ad.nl/wonen/in-deze-studentenflat-is-de-stank-ondraaglijk-huurders-lijden-onder-bedwantsen-ratten-en-schimmel~ab705872/?cb=a47f6da4f6d6db6899061929944a88fa&auth\\_rd=1](https://www.ad.nl/wonen/in-deze-studentenflat-is-de-stank-ondraaglijk-huurders-lijden-onder-bedwantsen-ratten-en-schimmel~ab705872/?cb=a47f6da4f6d6db6899061929944a88fa&auth_rd=1).

Vraag 7

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

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?

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?

Vraag 10

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

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?

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?

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?

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.»?»

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?

Vraag 19

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?<sup>2</sup>

Vraag 20

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

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?

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?

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 gemoeten?

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?

Vraag 25

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

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?

Vraag 27

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

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.»?»

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?

---

<sup>2</sup> Woonbond, «Straatverbod Huisjesmelker van het jaar blijft van kracht», 3 september 2022, <https://www.woonbond.nl/nieuws/straatverbod-huisjesmelker-jaar-blijft-kracht>.

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?

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?

Vraag 32

Deelt u de mening dat gemeenten steeds vaker bij problemen wegkijken 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?

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 toelichten en kunt u daarbij betrekken hoe u studentenkamers definieert en/of deze kamers ook betrokken worden in de definitie van «sociale huur»?

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?

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?

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?

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?

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?

Vraag 39

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

Vraag 40

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?

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?

Vraag 42

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

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?

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?

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?

Vraag 46

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

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?

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?

Vraag 49

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

**Mededeling**

Het lid Beckerman (SP) heeft schriftelijke vragen gesteld over het bericht «In deze studentenflat is de stank ondraaglijk, huurders lijden onder bedwantsen, ratten en schimmel (ingezonden 11 oktober, met kenmerk 2022Z19118). Hierbij deel ik u mee dat de vragen niet binnen de termijn van drie weken kunnen worden beantwoord. Voor de beantwoording van de vragen is meer tijd nodig in verband met de verscheidenheid aan onderwerpen en de benodigde afstemming. Uw Kamer ontvangt de antwoorden zo spoedig mogelijk.