

**Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties**

> Retouradres Postbus 20011 2500 EA Den Haag

De wethouders Wonen van de studentensteden
p/a dhr. L. Ivens
Postbus 202
1000AE Amsterdam

DGBW
Woningmarkt

Postbus 20011
2500 EA Den Haag
www.rijksoverheid.nl
www.facebook.com/minbzk
www.twitter.com/minbzk

Kenmerk
2017-0000612039

Uw kenmerk
2017-115485

Datum 11 december 2017
Betreft Uw brief over maatregelen tegen hoge huren

Geachte heer Ivens,

Ik ontving uw brief waarin u mij mede namens de wethouders Wonen van de studentensteden Delft, Den Haag, Eindhoven, Enschede, Groningen, Maastricht, Nijmegen, Rotterdam, Tilburg, Utrecht en Wageningen vraagt in overleg te gaan over het ontwikkelen van een verder instrumentarium voor de aanpak van huissjesmelkers.

U geeft aan dat u het huidige pakket aan maatregelen om te hoge kamerprijzen aan te pakken onvoldoende vindt.

Ik vind het van groot belang dat huurders zich niet belemmerd voelen een beroep te doen op de huurprijsregelgeving en ik ben dan ook graag bereid om met u in overleg te gaan over dit thema en te bezien of en welke mogelijkheden boven op de bestaande mogelijkheden wenselijk en haalbaar zijn. Ik maak van de gelegenheid tevens gebruik om u te wijzen op bestaande mogelijkheden en ontwikkelingen op dit terrein.

Vooropgesteld moet worden dat het huurrecht onderdeel uitmaakt van het overeenkomstenrecht, en dat in principe contractsvrijheid geldt. Huurders kunnen echter, indien gewenst, een beroep doen op de huurprijsregelgeving (w.o. de maximale huurprijs op grond van het woningwaarderingssysteem), indien nodig via de Huurcommissie, een laagdrempelige voorziening voor geschillenbeslechting. Het ministerie van BZK geeft voorlichting over de huurprijsregelgeving en de mogelijkheden voor geschillenbeslechting. Ik weet dat diverse gemeenten daarnaast gemeentelijke huurteams hebben ingesteld waarbij huurders terecht kunnen bij problemen met de woning of met de verhuurder en die huurders de weg wijzen naar de Huurcommissie of rechter.

Met mijn brief aan de Kamer van 6 juli 2017 heb ik al aangekondigd de voorlichting vanuit de rijksoverheid te intensiveren en te richten op verschillende doelgroepen, te beginnen met studenten. Inmiddels is gestart met een landelijke campagne 'Wegwijs met je huurprijs', speciaal gericht op studenten. Hier wordt gewezen op het belang van overleg met de verhuurder en het samen optrekken met medehuurlers.

Daarnaast is, op grond van een motie van het Kamerlid De Vries (PvdA), in het wetsvoorstel Wijziging van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (Verdere modernisering Huurcommissie, 34 652) een voorstel uitgewerkt waarbij voor een verhuurder die binnen een jaar voor hetzelfde onderwerp herhaaldelijk in het ongelijk wordt gesteld de leges stapsgewijs toenemen van de normale € 300,- naar een kostendekkend niveau van € 1.400,-. Met deze maatregelen verwacht ik dat het voor verhuurders onaantrekkelijker wordt om huren te vragen die uitgaan boven de maximale huurprijs.

Om schaarste-effecten te voorkomen is echter vooral ook een voldoende aanbod van studentenhuisvesting van belang, zodat huurders niet veroordeeld zijn tot slechte verhuurders. Het is aan gemeenten om hier in hun volkshuisvestingsbeleid rekening mee te houden en hier prestatieafspraken over te maken.

Ik ben zelf met de minister van OC&W in gesprek met verschillende kennisinstellingen, Kences en de VSNU om meer inzicht te krijgen in de specifieke opgave die er ligt voor de huisvesting van (internationale) studenten en hoe alle partijen hier gezamenlijk iets aan kunnen doen. Daarbij zet ik in op het bevorderen van de afstemming tussen kennisinstellingen, gemeenten en studentenhuisevesters, met als doel dat alle partijen van elkaars ambities op de hoogte zijn en dat partijen deze ambities kunnen vertalen naar wat er in de praktijk nodig is ten aanzien van huisvesting.

Zoals ook door u aangegeven vragen verhuurders in sommige gevallen niet alleen een (te) hoge huur, maar intimideren of bedreigen zij ook de huurder. Ik acht pogingen van verhuurders om de rechtspositie van huurders te dwarsbomen zonder meer afkeurenswaardig. In geval van bedreiging is het strafrecht van toepassing en zal een huurder de politie moeten inschakelen.

Bij overbewoning, slechte brandveiligheid, ongeoorloofde verkamering en dergelijke kan de gemeente bestuursrechtelijk ingrijpen op grond van de Huisvestingswet, het bestemmingsplan of het Bouwbesluit.

Gezien dit pakket van bestaande en voorgenomen maatregelen hebben huurders en gemeenten reeds een uitgebreid instrumentarium ter beschikking voor het voorkomen van te hoge huurprijzen. Uiteraard ben ik, zoals hierboven gezegd, gaarne bereid met u in gesprek te gaan over hoe een en ander uitpakt in de praktijk en welke verbeteringen/aanvullingen op het bestaande instrumentarium nodig en wenselijk zijn.

Hoogachtend,

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,