

**DG Wonen, Wijken en Integratie**  
Directie Beleidsontwikkeling  
Woonlasten

Rijnstraat 8  
Postbus 30941  
2500 GX Den Haag  
Interne postcode IPC 220

Telefoon 070-3393939  
[www.vrom.nl](http://www.vrom.nl)

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

**Vragen gesteld door de leden Jansen en Leijten (beiden SP) over te hoge huren voor studentenkamers**

Datum	Kenmerk	Bijlage(n)
	2007104044	Antwoorden op kamervragen gesteld door de leden Jansen en Leijten (beiden SP) over te hoge huren voor studentenkamers

Uw kenmerk  
2070802610

Geachte voorzitter,

Hierbij bied ik u de antwoorden aan op de schriftelijke vragen van de leden Jansen en Leijten over te hoge huren voor studentenkamers (ingezonden 16 oktober 2007, kenmerk 2070802610).

Hoogachtend,  
de minister voor Wonen, Wijken en Integratie

drs. Ella Vogelaar



#### Vraag 1

Wat is uw reactie op het bericht 'Student betaalt te veel huur', mede in het licht van eerdere schriftelijke vragen over dit onderwerp?

#### Antwoord 1

Bij het aangaan van een huurcontract tussen huurder en verhuurder geldt contractvrijheid, dit geldt ook voor studenten(kamers). De woningzoekende kiest daarmee in eigen verantwoordelijkheid voor een woongelegenheden met de bijbehorende huur. Als beiden, huurder en verhuurder een hogere huurprijs overeenkomen dan de maximale huurprijsgrens op basis van de huurprijsregelgeving is dit gezien de contractvrijheid geen strafbaar feit, en is publiekrechtelijk of strafrechtelijk ingrijpen niet aan de orde. De mogelijkheid zich te wenden tot de huurcommissie om de redelijkheid van de huur te laten toetsen beschermt de huurder tegen te hoge huren. Ook voor kamerbewoners staat deze gang naar de huurcommissie open.

#### Vraag 2

Hoeveel huurgeschillen met betrekking tot kamerhuur hebben de huurcommissies in 2006 behandeld?

#### Antwoord 2

Dit gegeven is niet voorhanden. Uit de praktijk van het werk van de huurcommissies is wel bekend dat huurders van onzelfstandige woonruimte vaak aangeven geen of weinig interesse te hebben in een procedure die leidt tot huurprijsverlaging.

#### Vraag 3

Waaruit verklaart u het lage gebruik van deze rechtsgang, indien blijkt dat dit aantal betrekkelijk gering is in verhouding tot het aantal klachten over bovenwettelijke huren? Bent u bereid om in samenspraak met de studentenorganisaties te onderzoeken of er sprake is van belemmeringen die de gang naar de huurcommissie ontmoedigen?

#### Antwoord 3

Bij het aangaan van een huurcontract geldt zoals bekend contractvrijheid. Niettemin vind ik het met u onwenselijk als verhuurder en huurder overeenkomen dat de huurprijs hoger is dan de geldende maximale huurprijsgrens. Welke redenen huurders hebben om zulke huurprijzen niet te laten toetsen door de huurcommissie is niet goed bekend. Evenmin is er bekend of huurders van kamers hier anders tegenover staan dan huurders van zelfstandige woningen. Daarom loopt er momenteel, zoals ik op 19 april 2007 aangaf aan uw algemene commissie voor Wonen, Wijken en Integratie, een onderzoek naar de ervaringen met de Huurcommissie en de drempels die mogelijk worden ervaren. Dit onderzoek is breder opgezet dan alleen kamerbewoning, maar zal naar verwachting ook gegevens hierover opleveren. De resultaten van dit onderzoek zullen begin 2008 aan de TK worden toegestuurd. Meer gericht onderzoek acht ik op dit moment niet noodzakelijk.

#### Vraag 4

Op welke wijze is Volkshuisvesting Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer – Inspectie actief betrokken bij het tegengaan van onrechtmatige bewoning, waaronder huisjesmelkerij op de kamermarkt? Wat heeft het aangekondigde overleg met de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) opgeleverd?

#### Antwoord 4

De VROM-inspectie biedt compliance assistance aan gemeenten en corporaties bij de aanpak van onrechtmatige bewoning. Hiertoe is onder andere het handboek Woonfraude opgesteld (2007). Het handboek Woonfraude is een naslagwerk voor bestuurders en management van gemeenten en



corporaties. Het geeft handreikingen om concreet aan de slag te gaan met woonfraude (onrechtmatige bewoning en doorverhuur, onrechtmatig gebruik en overbewoning van de woning). Huisjesmelkerij valt hier ook onder. Het overleg met de VNG over de kamerverhuurverordeningen is opgestart.

#### Vraag 5

Wat heeft het overleg met de minister van Justitie en de G4 over een eventueel aanvullend sanctie-instrumentarium opgeleverd?

#### Antwoord 5

Beide ministers hebben in het overleg met de G4 kenbaar gemaakt voorstander te zijn van de invoering van een bestuurlijke boete voor onrechtmatige bewoning en huisjesmelkerij. Momenteel wordt in gezamenlijkheid gewerkt aan de invoering van een dergelijke boete. Daarbij is vooralsnog het uitgangspunt deze op te nemen in de Huisvestingswet. In december ontvangt de Tweede Kamer een brief waarin toegelicht wordt hoe de bestuurlijke boete wordt vormgegeven

#### Vraag 6

Kent u de succesformule van de Amsterdamse huurteams, die met een huis-aan-huis aanpak jaarlijks enkele duizenden gevallen van bovenwettelijke huren opsporen en voor de bewonerscommissie brengen? Bent u bereid om een landelijk huurteam voor de kamermarkt te formeren, dat met eenzelfde aanpak in de studentensteden kan worden ingezet bij het opsporen en aanpakken van huisjesmelkerij?

#### Antwoord 6

Het bestaan en de werkwijze van de Amsterdamse huurteams zijn mij bekend. Deze aanpak kan de huurder voorlichting en ondersteuning bieden die de gang naar de huurcommissie in het geval van te hoge huren vergemakkelijken. Daarnaast wordt zowel door de huurcommissie als door mijn departement voorlichting(smateriaal) verstrekt over kamerhuur en huurprijsregelgeving; ook de Woonbond en de LSVb zijn actief op het gebied van voorlichting.

Of de aanpak van de huurteams in studentensteden kan leiden tot meer gebruik van de mogelijkheden van de huurcommissie bij te hoge huurprijzen van kamers is sterk afhankelijk van de redenen voor het lage gebruik. Hiernaar loopt zoals aangegeven nog onderzoek, waarvan ik de resultaten wil afwachten. Los daarvan ben ik van mening dat een lokaal georganiseerde aanpak in dezen effectiever zal kunnen zijn dan een landelijk georganiseerde aanpak.

Hoogachtend,  
de minister voor Wonen, Wijken en Integratie,

drs. Ella Vogelaar