



Aan: College van burgemeester en wethouders 's-Hertogenbosch

Datum: 30 augustus 2023

Betreft: Schriftelijke vragen huurbazen kunnen bij kamerverhuur studenten meer huur vragen door regels te omzeilen

Geacht college,

Vandaag lezen we in het [NOS nieuws](#) dat huusbazen meer huur kunnen vragen door regels te omzeilen. Het puntensysteem voor kamers wordt omzeild door gebruik te maken van groepsconstructies om kamers aan studenten te verhuren. Bij een groepscontract staan huisgenoten samen op één contract. Vaak is er een "hoofdhuurder" die de volledige huur overmaakt naar de huisbaas, de rest betaalt zijn deel aan deze huisgenoot. Soms staat slechts 1 huurder op het contract: een friends contract. Met dit soort contracten houden de verhuurders de kamers buiten het puntensysteem voor onzelfstandige woonruimten. Zo lezen wij in het artikel van de NOS.

Wat we in hetzelfde artikel lezen is dat studenten met een groepscontract nauwelijks naar de huurcommissie stappen om hun huurprijs aan te vechten. Een huurder die dit wel deed is door de huurcommissie in zijn gelijk gesteld omdat het groepscontract meer leek op kamerverhuur.

Naast dit soort constructies die leiden tot hoge huurprijzen, is de kwaliteit van studentenwoningen een punt van zorg. Zo heeft D66 in maart een filmpje op X ([Twitter](#)) gepost waar een studentenhuus in 's-Hertogenbosch te zien is met flink wat achterstallig onderhoud en ernstige gebreken. Daar is te zien hoe slecht sommige verhuurders omgaan met hun huurders.

Dit brengt onze fractie tot de volgende vragen:

1. Heeft 's-Hertogenbosch ook te maken met verhuurders van studentenkamers die gebruik maken van groepsconstructies waarmee het puntensysteem voor onzelfstandige woonruimten omzeild wordt? Zo ja, heeft u zicht op de mogelijke omvang hiervan?
2. Wat vindt het college van dit soort praktijken?
3. Welke mogelijkheden ziet het college om hierop te handhaven?
4. Is het college bereid studenten actief te informeren over hun rechten en te wijzen op de mogelijkheden die er zijn tot het maken van melding?

De wet goed verhuurderschap introduceert verschillende instrumenten, waaronder (basis)normen voor goed verhuurderschap, de bevoegdheid om verhuurdervingunningen te introduceren en de mogelijkheid voor gemeenten om het beheer van een woning over te nemen.

5. In hoeverre is de wet goed verhuurderschap inmiddels geïmplementeerd in de gemeente 's-Hertogenbosch? Welke instrumenten uit deze wet gaat de gemeente 's-Hertogenbosch inzetten?
6. Op welke manier wordt de inzet van groepscontracten bij individuele kamerhuur meegenomen bij de beoordeling van (toekomstige) vergunningsaanvragen van verhuurders?

Vivian Muller-Laumans, raadslid D66

Steven Elders, commissielid D66