

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

## 3299

Vragen van de leden **Omtzigt** en **Van Bochove** (beiden CDA) aan de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en de staatssecretaris van Financiën over *het bericht dat het aantal mensen met een betalingsachterstand op de hypotheek de afgelopen vier jaar verdubbeld is* (ingezonden 27 juli 2012).

Antwoord van minister **Spies** (Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties) (ontvangen 27 augustus 2012).

Vraag 1

Bent u ervan op de hoogte dat het aantal mensen met een betalingsachterstand op de hypotheek de afgelopen vier jaar is verdubbeld en nog verder stijgt?

Antwoord 1

Ja, uit een bericht van het Bureau Krediet Registratie van 30 mei jongstleden blijkt dat het aantal mensen met een betalingsachterstand op de hypotheek is verdubbeld in de afgelopen vier jaar, tot ruim 65 000.

Vraag 2

Bent u ervan op de hoogte dat vele huizenbezitters best een deel van het huis zouden willen verhuren om extra inkomsten te verwerven, maar ofwel geen toestemming krijgen van de bank, ofwel opzien tegen de forse huurbescherming die huurders, zeker na negen maanden, in Nederland genieten, ook bij huur van een deel van de woning?

Antwoord 2

Wanneer huizenbezitters (een deel van) hun huis willen verhuren dienen zij inderdaad in de meeste gevallen toestemming te vragen aan hun bank indien zij nog een hypotheek op de woning hebben lopen. Banken zullen zoveel mogelijk met de klant meedenken, maar moeten rekening houden met een waardedrukkend effect van de verhuur van de woning.

Ten aanzien van de huurbescherming geldt de zogenoemde hospitaregeling (art. 7:232 lid 3 BW), waarbij verhuurders die zelf ook in de woning wonen de huur in de eerste negen maanden zonder nadere redenen kunnen opzeggen. Na negen maanden kan de huur opgezegd worden indien de verhuurder aannemelijk maakt dat zijn belangen bij beëindiging van de huur zwaarder wegen dan die van de huurder bij voortzetting daarvan (art. 7:274 lid 1 sub f BW).

Vraag 3

Ziet u ook dat in de komende maanden weer talloze jongeren op zoek zullen gaan naar een kamer dichtbij hun studieplaats, maar maanden zullen zoeken en zo het risico op studievertraging lopen?

Antwoord 3

Ieder jaar zoeken vele jongeren een kamer in of dichtbij hun studieplaats en vertrekken ook weer veel studenten waardoor kamers vrijkomen. Tegelijkertijd blijft ook een groot aantal studenten thuis wonen tijdens de studie. Middels het Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting wordt gewerkt aan vergroting van het kameraanbod.

Vraag 4

Bent u bereid om op korte termijn een huurcontract mogelijk te maken, waarmee zowel huizenbezitters met betalingsachterstanden als studenten, en anderen die dringend een kamer zoeken, geholpen zijn, zowel in de civiel-rechtelijke als de fiscale sfeer?

Antwoord 4

Eigenwoningbezitters die een deel van hun eigen woning verhuren, kunnen in aanmerking komen voor de kamerverhuurvrijstelling als bedoeld in de Wet inkomstenbelasting 2011. Voorwaarde is wel dat de opbrengsten niet meer bedragen dan € 4 410,- per jaar (2012). De verhuurde woonruimte blijft in dat geval onderdeel van de eigen woning waardoor de verhuurder het recht op hypotheekrenteaftrek over de gehele eigen woning behoudt. Gezien het bovenstaande ben ik van mening dat al voorzien is in maatregelen zowel qua huurbescherming als qua belastingwetgeving die het verhuren van kamers faciliteren.