

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

2700

Vragen van het lid **Kops** (PVV) aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over *tijdelijke huurcontracten* (ingezonden 12 april 2019).

Antwoord van Minister **Ollongren** (Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties) (ontvangen 20 mei 2019)

Vraag 1

Kent de Minister het bericht «Tijdelijk huurcontract zit steeds meer huurders dwars»?¹

Antwoord 1

Ja.

Vraag 2

Deelt u de mening dat het te schandig voor woorden is als een verhuurder zijn huurder – wanneer het tijdelijk huurcontract afloopt – uit de woning gooit, om zo te voorkomen dat er een huurcontract voor onbetaalde tijd ontstaat én de huurder daardoor «te veel» rechten krijgt? Hoe vaak komt dit voor? Wat gaat u hieraan doen?

Vraag 3

Deelt u de mening dat een verhuurder die zijn huurder letterlijk op straat zet met de bedoeling om van een volgende verhuurder een nóg hogere huurprijs te vragen, zich heel diep moet schamen? Zo nee, waarom niet? Zo ja, wat gaat u hieraan doen?

Antwoord 2 en 3

De huurder weet bij het aangaan van de tijdelijke huurovereenkomst (van maximaal twee jaar voor een zelfstandige woning of van maximaal vijf jaar voor een onzelfstandige woning) dat deze van rechtswege eindigt wanneer de termijn waarvoor zij is aangegaan, is verstreken. De verhuurder mag de huurovereenkomst tussentijds ook *niet* opzeggen. Alleen de huurder mag dat. Tijdens de behandeling van de Wet doorstroming huurmarkt (34 373) en de Wet Schouten inzake jongerencontracten (34 156), die op 1 juli 2016 in werking zijn getreden, zijn enkele toezeggingen gedaan en heeft de Kamer

¹ <https://www.rtlnieuws.nl/nieuws/nederland/artikel/4673481/tijdelijk-huurcontract-zit-huurders-dwars-woonbond>

moties aangenomen in relatie tot het monitoren van de ontwikkeling van tijdelijke huurovereenkomsten. Bij de Staat van de Woningmarkt 2017 is een eerste onderzoek naar het gebruik van tijdelijke huurovereenkomsten onder particuliere verhuurders gedaan. Hiervoor is toen gebruik gemaakt van een lijst van verhuurderheffingplichtige verhuurders. Hierdoor werden echter kleine verhuurders en verhuurders die zich alleen op het geliberaliseerde segment richten gemist, terwijl deze een aanzienlijk deel van de particuliere huurmarkt vertegenwoordigen. In samenwerking met het CBS is in 2018 gewerkt om ook deze groepen verhuurders in de steekproef te betrekken. Dit heeft geleid tot een respons die redelijk goed verdeeld is over de verschillende soorten verhuurders. De afgelopen periode is gewerkt aan verbetering van de onderzoeksopzet, waardoor betrouwbare informatie over het gebruik van tijdelijke huurovereenkomsten beschikbaar komt. Ik zal uw Kamer op basis hiervan vóór de zomer informeren over het gebruik van deze tijdelijke huurovereenkomsten door verhuurders.

Vraag 4

Deelt u de mening dat de enige die op deze manier van een tijdelijk huurcontract profiteert, de verhuurder is? Deelt u de mening dat zulke verhuurders misbruik maken van de schaarste op de woningmarkt? Hoe gaat u huurders beter beschermen?

Vraag 6

Deelt u de mening dat de Wet doorstroming huurmarkt 2015 heeft gefaald? Hoe gaat u voorkomen dat huurders die «op hun plek zitten» alsnog door hun verhuurder tot «doorstromen» worden gedwongen en letterlijk op straat komen te staan?

Antwoord 4 en 6

Nee, bij het ontwerp van de Wet doorstroming huurmarkt 2015 zijn de mogelijkheden voor tijdelijke verhuur zorgvuldig bekeken en afgewogen om uiteindelijk vast te kunnen stellen welke uitbreiding van de mogelijkheden voor tijdelijk huren wenselijk en mogelijk is. Uit gesprekken met diverse partijen in het veld bleek dat er bij bepaalde groepen woningzoekenden en bij (potentiële) verhuurders behoefte was aan tijdelijke huurovereenkomsten voor een groot aantal sterk uiteenlopende andere gevallen. Gewezen is daarbij op de volgende voorbeelden van huurdersgroepen die behoefte hebben aan tijdelijke huur. Arbeidsmigranten, kenniswerkers en werknemers in lokaal belangrijke sectoren zoals verpleegsters en agenten hebben regelmatig behoefte aan tijdelijke huisvesting tijdens een periode van studie of werk. Daarnaast hebben mensen in en rond de maatschappelijke opvang, in begeleide woonvormen en mensen uit de opvang, snel tijdelijk onderdak nodig in afwachting van een meer definitieve oplossing. Een dergelijke behoefte is ook naar voren gekomen voor mensen die bezig zijn te scheiden of net gescheiden zijn, en voor ex-gedetineerden, slachtoffers van mensenhandel, expats en mensen in afwachting van de oplevering van hun koopwoning. Kortom, er zijn meerdere gevallen waarbij woningzoekenden behoefte hadden aan een huurwoning voor een korte periode, maar voor welke gevallen de wetgeving voorheen geen specifieke vorm van tijdelijke huurovereenkomsten bood.

Omdat potentiële aanbieders van woonruimte soms wel willen verhuren, maar niet vast willen zitten aan een verhuur voor onbepaalde tijd met volle huurbescherming voor de huurder, en daar voorheen geen mogelijkheid voor bestond (anders dan «een gebruik van korte duur», zie hieronder), kwam een deel van dit potentiële huuraanbod mogelijk niet tot stand. Of verhuurders trachtten hun huurovereenkomst te brengen onder artikel 7:232, tweede lid, van het BW, betreffende een huur *welke een gebruik van woonruimte betreft dat naar zijn aard slechts van korte duur is*. Uit de voormelde gesprekken is gebleken dat dit inderdaad vaak voorkwam. Daaraan zijn evenwel grote bezwaren verbonden, want huurders hebben bij huurovereenkomsten *die een gebruik betreffen dat naar zijn aard van korte duur is* geen huur(prijs)bescherming. Dit betekent dat de verhuurder geheel vrij de huur kan opzeggen. Ook aan het woningwaarderingssysteem is hij niet gebonden. Dit is onwenselijk, want er bestaat juist een duidelijke behoefte aan huur(prijs)bescherming. Tijdelijke huurovereenkomsten leveren voor huurders dan ook meer zekerheid

op dan huurovereenkomsten *die een gebruik betreffen dat naar zijn aard van korte duur* of bijvoorbeeld *anti-kraakovereenkomsten* (bruikleenovereenkomsten).

Ik deel uw mening dat alleen de verhuurder van deze tijdelijke huurcontracten profijt heeft niet. Mogelijk zou een deel van de woningeigenaren afzien van verhuur als zij geen gebruik konden maken van een tijdelijk huurcontract; in dat geval hadden de huurders de woning niet (tijdelijk) kunnen betrekken. Zoals ik in mijn antwoord op vragen 2 en 3 heb aangegeven onderzoek ik nu het gebruik van tijdelijke huurcontracten en zal ik uw Kamer over de uitkomst daarvan vóór de zomer informeren.

Vraag 5

Deelt u de mening dat het tijd is voor huurverlaging? Zo nee, waarom niet? Zo ja, wanneer gaat u dat regelen?

Antwoord 5

Ik deel uw mening niet als u een integrale huurverlaging, voor alle huurders, bedoelt.

Als een huurder en een verhuurder een huurovereenkomst sluiten, geldt het principe van contractsvrijheid. Beide partijen zijn vrij om onderling een huurprijs af te spreken. En het staat verhuurders vrij om de huur te verlagen (of te bevriezen) indien zij dat voor bepaalde huishoudens wenselijk vinden. Eigen aan het overeenkomstenrecht is verder dat het aan de contractspartijen is om in te grijpen wanneer zij het met de inhoud van de overeenkomst niet eens zijn. In de huursector voor woonruimte is dit geregeld doordat partijen met huurprijsgeschillen naar de Huurcommissie en/of de rechter kunnen gaan.