

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

2701

Vragen van het lid **Smeulders** (GroenLinks) aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over *het bericht «Tijdelijk huurcontract zit steeds meer huurder dwars»* (ingezonden 12 april 2019).

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

Vraag 1

Kent u het bericht «Tijdelijk huurcontract zit steeds meer huurder dwars»?¹

Antwoord 1

Ja

Vraag 2

Herkent u de verhalen uit het bericht van huurders die na twee jaar hun woning moeten verlaten omdat de verhuurder bang is dat de huurder anders niet meer uit de woning vertrekt vanwege de huurbescherming bij een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd? Zo ja, hoe beoordeelt u dit soort situaties? Zo nee, wat is dan uw beeld?

Antwoord 2

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

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

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 woningwaarderingsstelsel is hij niet gebonden. Dit is onwenselijk, want er bestaat juist een duidelijke behoefte aan huur(prijs)bescherming. Tijdelijke huurovereenkomsten leveren voor huurders meer zekerheid op dan huurovereenkomsten *die een gebruik betreffen dat naar zijn aard van korte duur* of bijvoorbeeld *anti-kraakovereenkomsten* (bruikleenovereenkomsten). Gelet op het bovenstaande gaat hier in casu dus om de intentie van de huurder en verhuurder en het eventuele verschil in huur(prijs)bescherming tussen tijdelijke huurovereenkomsten en huurovereenkomsten voor bepaalde tijd.

Hieronder licht ik dat nader toe.

Huurbescherming

Er wordt ten aanzien van de huurbescherming bij huurbeëindiging een onderscheid gemaakt tussen de sinds 1 juli 2016 wettelijk geregelde tijdelijke huurovereenkomsten (van maximaal twee jaar voor een zelfstandige woning of van maximaal vijf jaar voor een onzelfstandige woning) en huurovereenkomsten voor onbepaalde tijd.

Bij een tijdelijke huurovereenkomst van maximaal twee jaar voor een zelfstandige woning of van maximaal vijf jaar voor een onzelfstandige woning geldt dat de huur van rechtswege (zonder opzegging) eindigt wanneer de termijn waarvoor zij is aangegaan, is verstreken². De verhuurder mag de huurovereenkomst tussentijds *niet* opzeggen. De huurder mag dat wel. De reden voor de invoering van dit type huurovereenkomst is dat deze voorziet in een maatschappelijke behoefte voor het sluiten van tijdelijke huurovereenkomsten voor een relatief korte (overbruggings)periode en waarover de verhuurder vooraf zekerheid heeft van beëindiging van de huur. Tegelijkertijd was de vrees dat te veel flexibiliteit in het opzeggen van huur door de verhuurder ook zou leiden tot onzekerheid bij huurders. Om de rechtsonzekerheid bij de huurder op dit punt te voorkomen is er voor dit type tijdelijke huurovereenkomst geen tussentijdse opzeggingsbevoegdheid voor de verhuurder in de wet opgenomen. Verder werd tijdens de behandeling van Wet doorstroming huurmarkt 2015 (Kamerstuk 34 373) de vrees geuit dat sommige particuliere verhuurders deze vorm van tijdelijke huur als een soort proeftijd zouden gebruiken, waarbij zij elke huurovereenkomst voor onbepaalde duur laten voorafgaan door een huurovereenkomst voor bepaalde, korte tijd, die zij voor huurders die hen niet bevallen niet zouden verlengen, bijvoorbeeld als huurders zich voor een toets van de aanvangshuurprijs tot de huurcommissie zouden wenden en de huurprijs als gevolg daarvan zou zijn verlaagd. Daarom heeft mijn voorganger in de Wet doorstroming huurmarkt 2015 opgenomen dat huurders een dergelijke toets van de aanvangshuurprijs ook na afloop van de tijdelijke huurperiode kunnen aanvragen (zie hieronder onder Huurprijsbescherming) en, mede naar

² Mits de verhuurder de huurder niet eerder dan drie maanden maar uiterlijk een maand voordat de afgesproken huurperiode is verstreken schriftelijk informeert over de dag waarop de huur verstrijkt.

aanleiding van aangenomen moties, een aantal toezeggingen gedaan in relatie tot het monitoren van de ontwikkelingen van deze tijdelijke huurcontracten. In mijn antwoord op de vragen 4, 5 en 7 licht ik dit verder toe. Bij een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd en bij een tijdelijke huurovereenkomst van *langer* dan twee jaar voor een zelfstandige woning of van *langer* dan vijf jaar voor een onzelfstandige woning, geldt dat deze niet automatisch aan het eind van die termijn eindigt, deze loopt door en moet worden opgezegd op grond van één van de in de wet genoemde opzeggingsgronden. De bepaalde tijd is daar dan een minimumtermijn.

Huurprijsbescherming

In het geval dat een huurder een tijdelijke huurovereenkomst is aangegaan heeft hij gedurende die periode wel dezelfde huurprijsbescherming als bij huurovereenkomsten voor onbepaalde tijd.

Wat wel verschilt is dat indien de huurder een tijdelijke huurovereenkomst van maximaal twee jaar voor een zelfstandige woning is aangegaan, hij in plaats van de gebruikelijke termijn van zes maanden na aanvang van die huurovereenkomst de mogelijkheid heeft om tot zes maanden na afloop van die tijdelijke huurovereenkomst (ook bij verlenging) de aanvangshuurprijs door de Huurcommissie te laten toetsen. De facto hebben huurders met een tijdelijke huurovereenkomst van maximaal 2 jaar daarvoor dus langer de tijd dan huurders met een huurcontract voor onbepaalde tijd. Die kunnen de aanvangshuurprijs immers alleen gedurende de eerste zes maanden van de huurovereenkomst ter toetsing voorleggen aan de Huurcommissie. Dit onderscheid is in de wet opgenomen om te voorkomen verhuurders de tijdelijke huurcontracten van huurders die zich tot de Huurcommissie hadden gewend niet zouden verlengen en huurders met een tijdelijke huurovereenkomst van maximaal twee jaar in feitelijke zin minder huurprijsbescherming zouden genieten dan huurders met huurcontracten voor onbepaalde tijd.

Vraag 3

Herkent u het beeld dat het voor verhuurders interessant is om de huurovereenkomst na een tijdelijke verhuur niet voor te zetten omdat zij dan bij een nieuwe huurder de huurprijs fors kunnen verhogen? Zo nee, waarom niet?

Vraag 6

Deelt u de mening dat het reguleren van de huurprijzen (deels) zou voorkomen dat verhuurders de tijdelijke huurovereenkomst niet omzetten in een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd? Zo ja, bent u bereid hier verder onderzoek naar te doen? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 3 en 6

Ik twijfel er niet aan dat er, met name in schaarstegebieden, verhuurders zijn die tijdelijke huurcontracten niet verlengen om aan de nieuwe huurder een hogere huurprijs te kunnen vragen. Die nieuwe huurder heeft dan trouwens het recht om een toets van de (verhoogde) aanvangshuurprijs van zijn huurcontract te vragen bij de Huurcommissie, ook bij een (qua huurprijs) geliberaliseerd huurcontract.

Tegelijkertijd vrees ik dat het reguleren van de huurprijs in het geliberaliseerde segment investeerders zal afschrikken, waardoor dit leidt tot minder aanbod en niet tot meer aanbod. Tijdens de plenaire behandeling van het wetsvoorstel *Maatregelen Middenhuur* (Kamerstuk 35 036) van 27 maart jl. heb ik uw Kamer aangegeven dat ik de excessieve huurstijgingen in het geliberaliseerde segment wil aanpakken. Daarvoor is het noodzakelijk dat er meer woningen worden bijgebouwd, daar zet ik vol op in. Om te zorgen dat woningen betaalbaar blijven, ben ik bezig met de uitwerking van de noodknop. De noodknop moet excessieve huren tegengaan. Met de noodknop maak ik onderscheid tussen nette verhuurders en speculanten. Ook is de noodknop alleen van toepassing voor gemeenten met grote schaarste aan middenhuur. Voor de zomer presenteer ik de verdere uitwerking van de noodknop.

Vraag 4

Zijn er cijfers beschikbaar over het aantal afgesloten tijdelijke huurcontracten sinds de Wet doorstroming huurmarkt 2015 is ingevoerd? Zo ja, hoe luiden deze cijfers? Zo nee, bent u bereid om nader onderzoek te doen naar de gevolgen van de invoering van deze wet?

Vraag 5

Bent u tevreden met de gevolgen van de invoering van de Wet doorstroming huurmarkt 2015? Zo ja, waarom? Zo nee, wat werkt er volgens u niet zoals gehoopt was bij de invoering van de wet?

Vraag 7

Bent u bereid om te onderzoeken hoe huurders meer zekerheid en bescherming kunnen krijgen zodat zij minder afhankelijk zijn van de grillen van de overspannen huurmarkt en van de verhuurders? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 4, 5 en 7

Tijdens de behandeling van de Wet doorstroming huurmarkt (Kamerstuk 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 moties aangenomen in relatie tot het monitoren van de ontwikkeling van tijdelijke huurovereenkomsten. Bij de *Staat van de Woningmarkt 2017*³ is een eerste onderzoek naar het gebruik van tijdelijke huurcontracten 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 huurcontracten beschikbaar komt. Ik zal u op basis hiervan vóór de zomer informeren over het gebruik van deze tijdelijke huurovereenkomsten door verhuurders.

³ <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2017/11/01/rapport-%CB%9Dstaat-van-de-woningmarkt-2017%CB%9D>