

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

1457

Vragen van het lid **Welzijn** (Nieuw Sociaal Contract) aan de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening over *het artikel «Expats only»: Nederlandse woningzoekers buitenspel door nieuwe wet»* (ingezonden 20 januari 2025).

Antwoord van Minister **Keijzer** (Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening) (ontvangen 3 maart 2025).

Vraag 1

Heeft u kennisgenomen van het ED-artikel?¹

Antwoord 1

Ja.

Vraag 2 tot en met 5

In welke segmenten zitten de woningen die op de in het artikel geschetste wijze worden verhuurd onder het motto van short stay?

Wat is de verdeling van de verhuur over deze segmenten heen?

Hebben de gevraagde huurprijzen een relatie met het huurprijssegment waartoe de woningen behoren?

Wat is de gemiddelde huurprijs van de shortstay en hoeveel wijkt dit af van de verhuur van dezelfde woning onder reguliere verhuur?

Antwoord 2 tot en met 5

De vragen twee tot en met vijf kan ik niet met de mij beschikbare informatie beantwoorden.

Met de Wet vaste huurcontracten zijn vaste huurcontracten sinds 1 juli 2024 de norm. Op grond van de wet zijn er een aantal uitzonderingen van groepen huurders waarvoor een tijdelijk huurcontract mogelijk is. In het artikel in worden verschillende voorbeelden genoemd waarbij verhuurders zoeken naar huurders waarvoor een tijdelijk contract toegestaan is.

In het artikel wordt voorts melding gedaan van verhuurders die stellen short-stay aan te bieden. Als er sprake is van de «huur van woonruimte», zijn de bepalingen uit Burgerlijk Wetboek Boek 7, Afdeling – De Huur van

¹ Eindhovens Dagblad, 17 januari 2025, ««Expats only»: Nederlandse woningzoekers buitenspel door nieuwe wet», www.ed.nl/wonen/expats-only-nederlandse-woningzoekers-buitenspel-door-nieuwe-wet-abfe20de/?referrer=https%3A%2F%2Fwww.google.com%2F

Woonruimte van toepassing. In deze afdeling zijn o.a. de huurbescherming en huurprijsbescherming vastgelegd. In artikel BW 7:232 lid 2 wordt echter gesteld dat deze afdeling niet van toepassing is op «huur welke een gebruik van woonruimte betreft dat naar zijn aard slechts van korte duur is». Hiermee kunnen «logies-contracten» – zonder huurbescherming – worden gebruikt voor hotelovernachtingen en dergelijke. De wet kent daarvoor geen maximumperiode. Uit de wetsgeschiedenis en jurisprudentie komt naar voren dat deze bepaling bedoeld is voor die «gevallen waarin voor iedereen (huurder en verhuurder) duidelijk is dat er geen sprake kan en mag zijn van een beroep op huur(prijs)bescherming», en voorts dat het een «uitzonderingsbepaling van een heel beperkte betekenis» betreft, die «zeer restrictief moet worden opgevat».²

Vraag 6

Is er sprake van een stijging van de short stay verhuur sinds de invoering van de Wet vaste huurcontracten?

Antwoord 6

Het betreft hier privaatrechtelijke huurovereenkomsten, deze worden niet landelijk gemonitord.

Vraag 7 en 8

Verkoop is wettelijk gezien geen «dringend eigen gebruik» en als zodanig geen reden om de huur op te zeggen, worden door inzet van short stay wetten omzeild? Zo ja welke?

Worden hier wetten oneigenlijk gebruikt? Zo ja welke?

Antwoord 7 en 8

Bij short-stay wordt er – met een beroep op de bepaling uit artikel 7:232 lid 2 BW «voor de huur van woonruimte die naar zijn aard van korte duur is» – gesteld dat Burgerlijk Wetboek Boek 7, Afdeling 5, in zijn geheel niet van toepassing is. De bepalingen die over het beëindigen van de huur gaan en specifiek over «dringend eigen gebruik» zijn hier een onderdeel van en niet van toepassing als sprake is van «de huur van woonruimte die naar zijn aard van korte duur is».

Short-stay-contracten dienen zeer terughoudend toegepast te worden, als er sprake is van de huur van woonruimte moet de huurbescherming worden gerespecteerd. Het is niet aan mij als wetgever om een oordeel te geven over specifieke (in het artikel genoemde) gevallen. Indien een huurder meent dat er sprake is van de huur van woonruimte kan deze zich beroepen op beroepen huurbescherming voor onbepaalde tijd. Er dus privaatrechtelijke bescherming. De enige die – per specifiek geval – kan beoordelen of er sprake van «het gebruik van woonruimte betreft dat naar zijn aard van korte duur is» is de kantonrechter.

Vraag 9

Als hier geen wetten omzeild of oneigenlijk gebruikt worden, hoe kijkt u dan aan tegen de wenselijkheid van de situatie waarbij verhuurders short stay inzetten om de periode tot verkoop te overbruggen?

Antwoord 9

Short-stay-contracten dienen zeer terughoudend toegepast te worden, als er sprake is van de huur van woonruimte moet de huurbescherming worden gerespecteerd. De Wet vaste huurcontracten is op initiatief van uw Kamer ingevoerd. Hierdoor zijn huurders beter beschermd, maar tegelijkertijd heb ik ook begrip voor verhuurders die enige flexibiliteit zoeken om hun woonruimte tijdelijk te verhuren. Uw Kamer heeft middels de Wet vaste huurcontracten een mogelijkheid gegeven huurcontracten te kunnen beëindigen in verband met verkoop. Dit kan echter alleen in zeer specifieke gevallen van verkoop; er moet sprake zijn van een huwelijk of geregistreerd partnerschap. Ik kan mij goed voorstellen dat ook deze bepaling verhuurders te weinig ruimte biedt. Mijn ambtsvoorganger heeft uw Kamer op 14 juni 2024

² zie: Handelingen II 1978/1979, pagina 5026 en Tweede Kamer, vergaderjaar 1997–1998, 26 089, nr. 3, pagina 38

geïnformeerd tot de conclusie te zijn gekomen dat de voorwaarde dat er sprake moet zijn van een huwelijk of geregistreerd partnerschap moet worden geschrapt.³ Ik deel deze conclusie en ben hierbij voornemens om ook breder te bezien of deze bepaling verdere aanpassing behoeft om de toepassing ervan in meer gevallen mogelijk te maken. Wanneer een verhuurder zijn woning tijdelijk leeg heeft staan mag deze woning in bepaalde gevallen tijdelijk verhuurd worden onder de Leegstandwet. Hiervoor is een vergunning van de gemeente nodig: maximaal twee jaar, met daarna mogelijkheid tot verlenging van telkens een jaar tot maximaal zeven jaar. Om de afgifte van deze vergunningen eenvoudiger te maken voor grote(re) complexen waarin een verhuurder tijdelijk wil gaan verhuren, wordt de Leegstandswet gewijzigd. Op deze manier kan een gemeente straks één vergunning voor tijdelijke verhuur afgeven op complexniveau, in plaats van telkens een aparte vergunning per verhuring.

Vraag 10 en 11

Onder welk fiscaal regime valt verkoop van woningen waarbij de verhuurders actief inzetten op beëindiging van huurovereenkomsten?

Is hier in uw beeld sprake van actieve beëindiging van huurcontracten waardoor box 1 van toepassing zou moeten zijn?

Antwoord 10 en 11

Onder welk fiscaal regime de verkoop van woningen valt waarbij de verhuurders zich actief inzetten op kortdurende verhuur, is afhankelijk van de feiten en omstandigheden. Indien de verhuurders kwalificeren als belastingplichtig lichaam voor de vennootschapsbelasting (zoals een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid), behoren de opbrengsten bij verkoop in beginsel tot de belastbare winst. Voor natuurlijke personen in de inkomstenbelasting ligt dat genuanceerder. In het geval sprake is van «normaal actief vermogensbeheer», worden de inkomsten uit de verhuur van onroerend goed belast in box 3 van de inkomstenbelasting via de vermogensrendementsheffing tegen een tarief van 36% (2025). Als sprake is van het rendabel maken van vermogen op een wijze die normaal actief vermogensbeheer te boven gaat, zijn de daaruit genoten voordelen belast in box 1 als resultaat uit overige werkzaamheden tegen een tarief van maximaal 49,5% (2025). De vraag wanneer sprake is van meer dan normaal actief vermogensbeheer is in de praktijk niet gemakkelijk te beantwoorden. In de kern komt het erop neer dat de belastingplichtige bij het vermogensbeheer werkzaamheden verricht die naar aard en omvang onmiskenbaar zijn gericht op het behalen van voordelen die het bij normaal actief vermogensbeheer te verwachten rendement te boven gaan⁴. Voorbeelden daarvan zijn het uitpanden van onroerende zaken, het in belangrijke mate zelf verrichten van groot onderhoud of andere aanpassingen aan een zaak, of het aanwenden door de belastingplichtige van voorkennis of daarmee vergelijkbare bijzondere vormen van kennis.⁵ Of daarvan sprake is bij de kortdurende verhuur van woningen is op voorhand niet te zeggen.

Vraag 12

Wat is de wettelijke grond onder het actief uitsluiten van groepen woningzoekenden door genoemde verhuurders, in dit geval huurders die op zoek zijn naar permanente woonruimte?

Antwoord 12

Het verhuurders vrij staat (binnen de wet) een verhuurvorm te kiezen, waarbij bepaalde woningzoekenden of groepen van woningzoekenden wel geïnteresseerd zullen zijn in tijdelijke huur en anderen niet. Het aanbieden van een soort woonruimte met een bijbehorende verhuurvorm, waar niet elke woningzoekende interesse in heeft, zorgt niet voor het actief uitsluiten van andere groepen. De AMvB onder de Wet vaste huurcontracten kent bijvoorbeeld een aantal uitzonderingen van groepen waarvoor een tijdelijk huurcontract mogelijk blijft.

³ Kamerstuk II, vergaderjaar 2023–2024, 27 926, nr. 386.

⁴ Zie ter vergelijking HR 9 oktober 2009, ECLI:NL:HR:2009:BI0481

⁵ Zie ter vergelijking artikel 3.91, eerste lid, onderdeel c, van de Wet Inkomstenbelasting 2001.

De Algemene wet gelijke behandeling (Awgb), de Wet gelijke behandeling op grond van handicap of chronische ziekte (Wgbh/cz), het Wetboek van Strafrecht en de Wet goed verhuurderschap (Wgv) bieden bescherming tegen discriminatie van huurders op de woningmarkt. Woningzoekenden die zich gediscrimineerd voelen kunnen daarover een oordeel vragen bij het College voor de Rechten van de Mens. Ook verhuurders die willen weten of hun beleid in overeenstemming is met de Awgb kunnen het College vragen om dit te toetsen. Voorts kan een woningzoekende op grond van de Wet goed verhuurderschap melding doen bij het meldpunt Ongewenst verhuurgedrag bij zijn/haar gemeente. De gemeente dient daar dan op te handhaven.

Vraag 13

Is een gemeentelijke vergunning voor deze vorm van woningonttrekking nodig voor short stay?

Antwoord 13

Er is geen sprake van een vergunningsplicht om short-stay-verhuur te mogen aanbieden.

Op basis van de Huisvestingswet 2014 kunnen gemeenten in hun huisvestingsverordening categorieën van woonruimten aanwijzen, waarvoor een vergunning nodig is om deze aan de woonruimtevoorraad te mogen onttrekken, dan wel samen te voegen of om te zetten. Of een vergunning nodig is daarmee afhankelijk van de vraag of de gemeente dit heeft opgenomen in haar huisvestingsverordening en vervolgens zou de vraag zijn of er sprake is van woonruimte en van onttrekking daarvan.

Uit de laatste inventarisatie uit 2020 ⁶ bleek dat er bijna 80 gemeenten waren die een huisvestingsverordening hadden met daarin regels ten aanzien van woonruimtevoorraadbeheer, waarbij het merendeel van de gemeenten regels had vastgesteld over de onttrekking van woonruimte.

Vraag 14 tot en met 17

Hoeveel vergunningen hebben gemeenten sinds de Wet vaste huurcontracten verleend?

Is bekend hoeveel verhuurders een dergelijke vergunning hebben?

Hoeveel gevallen van verhuurders die short stay verhuur doen zonder vergunning zijn bekend?

Onder welke condities kunnen gemeenten deze vergunning verlenen?

Antwoord 14 tot en met 17

Er is geen sprake van een (landelijke) vergunningsplicht om short-stay-verhuur te mogen aanbieden. In het antwoord op vraag 13 ben ik ingegaan op de mogelijkheden die de Huisvestingswet 2014 gemeenten biedt om het ongewenst onttrekken van woningen aan de woonruimtevoorraad tegen te gaan. Dit is gemeentelijk beleid, en dit wordt niet landelijke gemonitord. Tot slot geldt dat een short-stay-bestemming van een locatie moet passen binnen het omgevingsplan en daarin gekozen definities. Indien dit niet het geval is kan er door het bevoegd gezag gehandhaafd worden.

Vraag 18 en 19

Hoe lang mag de maximale termijn van shortstay zijn per huurder?

Kan deze termijn door verhuurders opgerekt worden?

Antwoord 18 en 19

In het antwoord op vraag 2 tot en met 5 ben ik ingegaan op de bepalingen uit Burgerlijk Wetboek Boek 7, Afdeling – De Huur van Woonruimte en de mate waarin die niet van toepassing zouden kunnen zijn als het gaat om «huur welke een gebruik van woonruimte betreft dat naar zijn aard slechts van korte duur is». Vanuit het huurrecht is daaraan geen wettelijke termijn verbonden.

Vraag 20 en 21

Hebben gemeenten voldoende capaciteit om te handhaven?

Wat heeft handhaving concreet opgeleverd en wat vindt u van dit beeld?

⁶ RIGO (2020) Evaluatie Huisvestingswet 2014, instrumenten voor het lokale huisvestingsbeleid

Antwoord 20 en 21

In het antwoord op vraag 2 tot en met 5 ben ik ingegaan op de bepalingen uit Burgerlijk Wetboek Boek 7, Afdeling – De Huur van Woonruimte en de mate waarin die niet van toepassing zouden kunnen zijn als het gaat om «huur welke een gebruik van woonruimte betreft dat naar zijn aard van korte duur is». Indien een huurder meent dat er sprake is van de huur van woonruimte kan deze zich beroepen op huurbescherming voor onbepaalde tijd, die volgt uit het Burgerlijk Wetboek. Er is dus privaatrechtelijke bescherming. Gemeenten hebben geen handhavende taken m.b.t. het soort huurcontract dat wordt aangeboden, en daarmee ook geen handhavende taak m.b.t. tot het juiste gebruik van short-stay-contracten. De enige die – per specifiek geval – kan beoordelen of er sprake van «gebruik van woonruimte betreft dat naar zijn aard slechts van korte duur is» is de kantonrechter.

Wel geldt dat gemeenten op basis van de Wet goed verhuurderschap en als gevolg van de Wet betaalbare huur, handhavend kunnen optreden richting de verhuurder van woonruimten, o.a. met betrekking tot de gevraagde huurprijs. In de praktijk kan dit betekenen dat gemeenten, als voorvraag, eerst moeten nagaan of er sprake is van de huur van woonruimte en of het gebruik ervan naar zijn aard van korte duur is. Ook de Huurcommissie moet, bij een geschil over de huurprijs, in een ontvankelijkheidstoets moeten toetsen of er sprake van «huur van woonruimte». Tot slot zijn er de in het antwoord op eerdere vragen genoemde mogelijke van een vergunningsplicht op basis van de Huisvestingwet en de meer algemene notie dat het een short-stay-bestemming moet passen binnen het omgevingsplan en daarin gekozen definities.

Ik heb geen overall beeld van de mate waarin gemeenten op bovengenoemde punten specifiek in situaties van short-stay, handhavend optreedt.

Vraag 22 en 23

Is het wel of niet nodig om landelijk in te grijpen? Waarom wel of niet? Bent u bereid om de voorwaarden voor het verkrijgen van een vergunning voor short stay-verhuur te herzien en, waar nodig, aan te scherpen om meer grip te krijgen op het huuraanbod, discriminatie tegen te gaan en ervoor te zorgen dat short stay uitsluitend wordt aangeboden met een legitiem en passend doel? Zo ja op welke termijn, en zo nee waarom niet?

Antwoord 22 en 23

Er is geen sprake van een (landelijke) vergunningsplicht om short-stay-verhuur te mogen aanbieden. Short-stay-contracten dienen bij de verhuur van woonruimte zeer terughoudend toegepast te worden, als er sprake is van de huur van woonruimte moet de huurbescherming worden gerespecteerd. Uit de wetsgeschiedenis en jurisprudentie komt naar voren dat deze bepaling bedoeld is voor die «gevallen waarin voor iedereen (huurder en verhuurder) duidelijk is dat er geen sprake kan en mag zijn van een beroep op huur(prijs)-bescherming», en voorts dat het een «uitzonderingsbepaling van een heel beperkte betekenis» betreft, die «zeer restrictief moet worden opgevat». Ik volg de ontwikkelingen in de huurmarkt vanuit het brede perspectief en in het bijzonder de ontwikkelingen die het gevolg zijn de Wet vaste huurcontracten en de Wet betaalbare huur. Als aanpassingen nodig zijn, met als doel de woningvoorraad optimaal te benutten en het huurrecht duidelijk en meer passend te maken, zal ik daar voorstellen voor doen.

Vraag 24

Kunt u deze vragen één voor één en binnen drie weken beantwoorden?

Antwoord 24

Ik heb de vragen gebundeld beantwoord, daar waar dat m.i. ten dienste stond aan een goede beantwoording van de gestelde vragen. Ik heb de vragen daarnaast zo snel als mogelijk beantwoord.