

AH 2992
2022Z09234

Antwoord van minister De Jonge (Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening) (ontvangen 7 juni 2022)

Vraag 1

Bent u bekend met het artikel 'Huurders in Capelle tegen afspraak in op straat gezet: 'Ik vind het heel erg schofterig'? 1)

Antwoord vraag 1

Ja.

Vraag 2

Is het toegestaan dat bij huurders aan wie is beloofd dat hun huurcontract in principe wordt verlengd, het huurcontract alsnog zonder opgaaf van redenen wordt ingetrokken? Zo ja, waarom geldt een toezegging in zo iets belangrijks als een dak boven het hoofd niet in Nederland? Zo nee, wat gaat u doen om te zorgen dat dergelijke afspraken worden nagekomen?

Antwoord vraag 2

In het Burgerlijk Wetboek zijn de mogelijkheden voor beëindiging en verlenging van de verschillende soorten huurovereenkomsten geregeld. Een huurovereenkomst die voor bepaalde tijd voor de duur van maximaal twee jaar voor een zelfstandige woning is aangegaan, eindigt wanneer die tijd is verstreken. Een opzegging is daarvoor niet vereist. De verhuurder is in principe niet verplicht om de huurovereenkomst voor bepaalde tijd te verlengen. Indien de verhuurder ervoor kiest om de huurovereenkomst niet te verlengen, hoeft hij daarvoor geen reden op te geven.

Indien tussen een huurder en verhuurder mondeling afspraken zijn gemaakt over de verlenging van een huurovereenkomst voor bepaalde tijd is de verhuurder gehouden om deze na te komen.¹ Bij een geschil hierover kan de huurder de rechter om een oordeel vragen. Het is aan de huurder om aannemelijk te maken dat partijen een dergelijke mondelinge afspraak hebben gemaakt, bijvoorbeeld door verklaringen van getuigen van dien aard of een schriftelijke uitlating van de verhuurder. Het oordeel van de rechter hangt af van de omstandigheden van het concrete geval.

Vraag 3

Bent u het met de PvdA eens dat het volstrekt onacceptabel is om contracten van huurders niet te verlengen omdat zij hun recht halen, bijvoorbeeld via de

¹ Vgl. Gerechtshof Amsterdam 5 november 2019, ECLI:NL:GHAMS:2019:3930, r.o. 3.8.

Huurcommissie of omdat zij de huurbaas aanspreken? Wat gaat u doen om huurders beter te beschermen tegen dit soort praktijken?

Vraag 4

Erkent u dat de standaard van flexibele huurcontracten leidt tot meer onzekerheid voor huurders en tot opdrijvende huren; immers voor elke nieuwe huurder kan de huur nog weer verder worden verhoogd?

Vraag 5

Bent u bereid de wet aan te passen, zodat een vast huurcontract weer de norm wordt en we afkomen van het model waar verhuur louter en alleen als verdienmodel wordt gezien en huurders de klos zijn?

Antwoord vraag 3, 4 en 5

Het is belangrijk dat iedereen zonder belemmeringen of weerstand een geschil kan voorleggen aan de Huurcommissie of de rechter. Om het risico op belemmeringen van of weerstand door de verhuurder te beperken, kan de huurder nog tot zes maanden na het einde van het huurcontract voor bepaalde tijd voor de duur van maximaal twee jaar de Huurcommissie verzoeken om een uitspraak te doen over de overeengekomen aanvangshuurprijs. En ook over de servicekosten kan de huurder nog tot twee jaar na het einde van het tijdelijk huurcontract een uitspraak van de Huurcommissie vragen.

Zoals in het coalitieakkoord is opgenomen, moeten vaste huurcontracten de norm blijven. Ik deel uw mening dat tijdelijke huurcontracten voor onzekerheid kunnen zorgen en dat deze door verhuurders kunnen worden ingezet om bij mutatie telkens de aanvangshuurprijs te verhogen. Zoals ik in mijn brief van 19 mei 2022 over het programma Betaalbaar Wonen heb aangegeven, ga ik mij ervoor inzetten om een groter deel van de huurwoningenvoorraad onder het woningwaarderingstelsel (WWS) te brengen en het WWS dwingend te maken. Hiermee mitigeer ik voor het grootste deel van de huurwoningen de negatieve prikkel om tijdelijke huurcontracten te gebruiken om de aanvangshuur telkens de verhogen. Dit zal het gebruik van tijdelijke huurcontracten moeten gaan dempen, waardoor vaste huurcontracten de norm blijven. De Wet doorstroming huurmarkt 2015 beoogde het aanbod van huurwoningen te vergroten door tijdelijke verhuur toe te staan. Deze mogelijkheid blijft bestaan om zo meer woningen aan de voorraad toe te voegen in tijden van schaarste. Daar waar hoge doorstroming ongewenst is, zoals in kwetsbare wijken waar de leefbaarheid onder druk staat, moeten gemeenten in staat worden gesteld misbruik van deze contractvorm alsnog aan te pakken. We kijken naar de mogelijkheid om gemeenten daartoe een wettelijk instrumentarium te geven.

1) <https://www.rijnmond.nl/nieuws/1499302/huurders-in-capelle-tegen-afpraak-in-op-sstraat-gezet-ik-vind-hetheel-erg-schofterig>