

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

### 3133

Vragen van de leden **Jansen** (SP) en **Van Bochove** (CDA) aan de ministers voor Wonen, Wijken en Integratie en van Justitie over *huren in de particuliere sector* (ingezonden 17 juni 2010).

Antwoord van minister **Van Middelkoop** (Wonen, Wijken en Integratie), mede namens de minister van Justitie (ontvangen 19 augustus 2010).

#### Vraag 1

Is u bekend dat Vesteda voor een complex huurwoningen in het geliberaliseerde segment<sup>1</sup> aan nieuwe huurders aanzienlijk lagere huren vraagt dan aan zittende huurders van identieke woningen?

#### Antwoord 1

Ja.

#### Vraag 2

Onderschrijft u de conclusie dat het vragen van lagere huren aan nieuwe huurders erop duidt dat de marktwaarde van deze woningen gedaald is?

#### Antwoord 2

Ja.

#### Vraag 3

Zo ja, acht u het acceptabel dat Vesteda bij zittende huurders – de facto: gebonden klanten – de huur niet aanpast?

#### Antwoord 3

In het geliberaliseerde segment hebben de huurder en verhuurder de vrijheid om zelf de hoogte van de huurprijs en een latere wijziging van de huurprijs overeen te komen. Hierbij geldt evenwel dat de huurprijs slechts eenmaal per jaar mag worden verhoogd (art. 7:251 BW). In de huurovereenkomst zal in het algemeen terzake de huurverhoging een indexeringsclausule zijn opgenomen. Voor huurverlagingen zijn geen regels gesteld.

Het meebewegen van huurprijzen van bestaande contracten met schommelingen in de marktwaarde van de gehuurde woonruimte is niet aan de orde,

<sup>1</sup> Het betreft het complex Holland Carré (Buxusplaats, Hart van Brabantlaan) in Tilburg, opgeleverd in 2007; hoogte huur voor zittende huurders € 1170/maand; hoogte huur voor nieuwe huurders € 945/maand.

indien dat niet door de huurder en verhuurder is overeengekomen. Dat zou immers voor beide partijen de rechtszekerheid in ernstige mate aantasten. Ik merk op dat huurprijsliberalisatie voor duurdere huurwoningen is ingevoerd omdat de noodzaak voor waarborgen in de huurprijsregelgeving voor deze duurdere huurwoningen was weggevallen aangezien de woning-schaarste in dit huursegment was afgenomen. Ook nu is de schaarste in het duurdere huursegment aanzienlijk lager dan in het gereguleerde huursegment. Huurders in het geliberaliseerde segment worden daarom maar in beperkte mate als «gebonden klanten» beschouwd. Zittende huurders kunnen in redelijkheid afwegen of zij de huidige huurovereenkomst, zonder aanpassing, wensen voort te zetten of deze willen opzeggen om andere woonruimte te huren of te kopen.

#### Vraag 4

Heeft de rechter op basis van het huidige Burgerlijk Wetboek de ruimte om voor huurwoningen in het geliberaliseerde segment een huurverlaging vast te stellen als de marktomstandigheden dat rechtvaardigen? Zo nee, bent u bereid om te onderzoeken of, en zo ja hoe, deze ruimte wel gecreëerd kan worden?

#### Antwoord 4

Partijen staat het vrij om hun geschil over de huurprijs van woonruimte aan de rechter voor te leggen, ook als het woonruimte betreft in het geliberaliseerde segment. Zo kan de huurder de vraag voorleggen aan de rechter of er reden is voor aanpassing van de huurovereenkomst op grond van onvoorziene omstandigheden (art. 6:258 BW). Een aanpassing zal plaatsvinden wanneer de omstandigheden van het geval dat rechtvaardigen. Als omstandigheid die de rechter mede in zijn beoordeling kan betrekken, komt ook in aanmerking een extreme waardevermindering van de woning, zoals deze wellicht in later overeengekomen huren van vergelijkbare woonruimte tot uiting komt.