

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

3243

Vragen van het lid **Jansen** (SP) aan de ministers voor Wonen, Wijken en Integratie en van Justitie over *antikraakovereenkomsten en leegstand in de sociale huursector* (ingezonden 27 juli 2010).

Antwoord van minister **Van Middelkoop** (Wonen, Wijken en Integratie) (ontvangen 3 september 2010) Zie ook Aanhangsel Handelingen, vergaderjaar 2009–2010, nr. 3134

Vraag 1

Is u bekend dat de woningcorporatie Woonbelang te Veghel al geruime tijd vrijkomende sociale huurwoningen in de Oranjewijk niet meer verhuurt maar uitgeeft op basis van gebruiksovereenkomsten (antikraakovereenkomsten), terwijl er nog geen formeel besluit genomen is over sloop of renovatie van de wijk?

Antwoord 1

Ja, de corporatie heeft mij meegedeeld dat het een voorgenomen herstructurering betreft.

Vraag 2

Is het waar dat de gebruikers van de woningen in Oranjewijk aan leegstandsbeheerder Ad Hoc een maandelijkse gebruiksvergoeding van € 135,- (alleenstaanden) respectievelijk € 200,- (samenwonenden) moeten betalen (exclusief de kosten van de nutsbedrijven), alsmede eenmalige kosten van € 85,- voor een brandveiligheidspakket en € 300,- als borg?

Antwoord 2

Ja, de corporatie heeft aangegeven dat deze gegevens correct zijn.

Vraag 3 (a)

Is er bij dergelijke vergoedingen nog wel sprake van bruikleen zoals bedoeld in Boek 7a BW, of is er feitelijk sprake van een verkapte huurovereenkomst? Zo ja, deelt u de mening dat Woonbelang door deze handelwijze artikel 15 van de Leegstandswet ontduikt? Zo ja, wat voor actie gaat u hiertegen ondernemen? Zo nee, kan de minister voor WWI zijn standpunt nader motiveren en aangeven onder welke condities corporaties binnen de kaders van de wet sociale huurwoningen kunnen uitgeven op basis van antikraakovereenkomsten?

Antwoord 3 (a)

Overeenkomsten waarbij een vergoeding voor het gebruik van een woning moet worden betaald, zijn in principe huurovereenkomsten, nu zij onder de omschrijving van artikel 7:201 BW vallen. Het dwingende huurrecht voor woonruimte is dan van toepassing. Daaraan kan niet afdoen dat aan de overeenkomst mede trekken van bruikleen of bewaarneming zijn gegeven. Dat volgt uit artikel 6:215 BW.

In hoeverre evenwel door de gebruikers onder alle omstandigheden met succes een beroep op de huurbescherming kan worden gedaan, is ter beoordeling aan de rechter. Er zijn enkele uitspraken waarin zowel uit de overeenkomst als uit de omstandigheden (onder andere de hoogte van de vergoeding) zodanig duidelijk kan worden opgemaakt dat sprake was van gebruik van antikraak-wacht, dat een beroep van de gebruikers op huurbescherming faalde, bijvoorbeeld omdat dit in strijd met de redelijkheid en billijkheid werd geacht.

Er is vooralsnog onvoldoende jurisprudentie voorhanden om hier algemene conclusies uit te kunnen trekken.

Wil men met een gebruiker een overeenkomst sluiten, waarop uitsluitend de bepalingen betreffende bruikleen (artikel 7A:1777 e.v. BW) of bewaarneming (artikel 7:600 e.v.) van toepassing zijn, dan zal geen vergoeding voor het gebruik van de woning kunnen worden bedongen. Wel kan een vergoeding worden overeengekomen voor reële kosten, zoals die voor gas, elektriciteit en water. Uit jurisprudentie blijkt dat de rechter in sommige gevallen ook de vergoeding van de kosten van de vastgoedbeheerder, zoals administratiekosten en kosten van selectie, door de bruiklener acceptabel acht. Ook hier zal jurisprudentie moeten uitwijzen waar de grenzen liggen.

Los hiervan ligt het voor de hand dat corporaties sociale huurwoningen als zodanig in de markt zetten: dat is immers de kerntaak van een corporatie. In bijzondere gevallen, bijvoorbeeld bij voorgenomen sloop of herstructurering, kunnen de woningen tijdelijk worden verhuurd of in bruikleen gegeven.

Tijdelijke verhuur kan in nauwkeurig omschreven gevallen op grond van de Leegstandwet, bijvoorbeeld in geval van herstructurering.

In dit geval heeft Woonbelang geen gebruik gemaakt van de Leegstandwet, maar via Ad Hoc de woningen in bruikleen gegeven. In hoeverre daarmee de huurwetgeving wordt ontdoken, is, zoals hiervoor al is vermeld, ter beoordeling aan de rechter.

Vraag 3 (b)

Hoeveel corporatiewoningen stonden ultimo 2009 leeg en hoeveel waren op dat moment in gebruik op basis van een antikraakovereenkomst?

Antwoord 3 (b)

De leegstand van corporatiewoningen wordt door het Centraal Fonds Volkshuisvesting opgevraagd en bijgehouden vooral met het oog op de financiële positie van de corporaties. Over 2008 (2009 is nog niet beschikbaar) betreft het 29 444 leegstaande huurwoningen, dat is 1,22% van de voorraad. De leegstand van ongeveer tweederde hiervan is aan projecten zoals herstructurering toe te rekenen.

Welk deel hiervan in gebruik was door middel van een antikraakovereenkomst is niet bekend.

Vraag 4

Indien er sprake is van een (sterke) stijging van leegstand en antikraakovereenkomsten: onderschrijft de minister voor WWI de wenselijkheid dat dergelijke niet-reguliere vormen van beheer zoveel mogelijk beperkt worden, om de optimale benutting van de schaarse sociale huurvoorraad te verbeteren?

Antwoord 4

Ik onderschrijf dat niet-reguliere vormen van beheer beperkt dienen te worden tot de bijzondere situaties waarvoor ze bedoeld zijn.

Het spreekt voor zich dat de sociale huurwoningvoorraad bedoeld is om bewoond te worden door mensen die daar wat betreft hun inkomen of andere beperkende omstandigheden voor in aanmerking komen. De regelgeving zoals vastgelegd in het Besluit beheer sociale-huursector strekt daar ook toe.

Of overigens sprake is van een toename in de toepassing van anti-kraakovereenkomsten kan ik niet aangeven (zie het antwoord op vraag 3(b)).

Vraag 5

Moeten naar de mening van de minister voor WWI gemeenten en woningcorporaties in hun prestatieafspraken hiervoor concrete doelstellingen formuleren?

Antwoord 5

Het maken van prestatieafspraken is een aangelegenheid tussen gemeenten en corporaties. Zij bepalen in onderling overleg wat er gelet op de lokale opgave gedaan moet worden en hoe dat moet gebeuren.

Vraag 6

Is de minister voor WWI bereid om leegstand en antikraakcontracten in de sociale huurvoorraad op landelijk niveau beter te monitoren? Zo ja, hoe gaat hij die monitoring uitvoeren? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 6

In het antwoord op vraag 3 (b) heb ik aangegeven dat het Centraal Fonds Volkshuisvesting gegevens over leegstand verzamelt vooral met het oog op de financiële positie van de corporaties. Verdere monitoring acht ik niet aan de orde, aangezien overeenkomsten tussen de verhuurder en huurder/gebruiker een zaak zijn van die partijen.