

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

605

Vragen van het lid **Visser** (VVD) aan de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over *het bericht het buitenspel zetten van makelaars bij tijdelijke verhuur* (ingezonden 11 oktober 2012).

Antwoord van minister **Blok** (Wonen en Rijksdienst) (ontvangen 20 november 2012) Zie ook Aanhangsel Handelingen, vergaderjaar 2012–2013, nr. 481

Vraag 1

Heeft u kennisgenomen van het artikel «het buitenspel zetten van makelaars bij tijdelijke verhuur»?¹

Antwoord 1

Ja.

Vraag 2

Is het waar dat woningbezitters die hun huis tijdelijk willen verhuren door de grote banken, waaronder staatsbank ABN-AMRO, worden verplicht, dan wel zeer streng worden aangeraden om zich te wenden tot slechts drie door hen geselecteerde partijen en hierdoor alle andere partijen op de (tijdelijke) verhuurmarkt worden uitgesloten door de banken? Zo ja, welke partijen? Zo nee, wat klopt er dan wel van deze berichtgeving?

Antwoord 2

In hypotheekvoorwaarden wordt verhuur van de woning veelal verboden. Banken moeten daarom toestemming geven voor tijdelijke verhuur op grond van de Leegstandwet. Omdat bij verhuur op grond van de Leegstandwet de huur bij verkoop van de woning eenvoudig kan worden opgezegd staan banken, zoals ook is gemeld in de brief van 17 januari 2012 over ondermeer tijdelijk huren en de Leegstandwet (Kamerstukken II 2011–2012, 27 926 nr. 178) hier in het algemeen positief tegenover. De Nederlandse Vereniging van Banken (NVB) heeft dit deze zomer nogmaals bevestigd, naar aanleiding van een rondvraag bij diverse banken.

In bovengenoemd Telegraaf-artikel worden ABN AMRO, ING, SNS Reaal, Van Lanschot en Obvion genoemd als banken die aan het verlenen van toestemming voor tijdelijke verhuur de voorwaarde verbinden dat dit via door hen geselecteerde bemiddelingsbureaus gebeurt.

¹ Telegraaf, 3 oktober 2012

ABN AMRO geeft aan bij tijdelijke verhuur op grond van de Leegstandwet te werken met enkele «preferred suppliers», te weten Overbruggingsverhuur.nl, Stichting Tijdelijk Twee Woningen en Huisover.nl. De bank geeft klanten een dringend advies om bij tijdelijke verhuur met een van deze partijen in zee te gaan. Het gaat niet om een verplichting.

ING werkt samen met dezelfde drie partijen, en verplicht huiseigenaren met deze partijen te werken wanneer zij toestemming willen krijgen voor tijdelijke verhuur. De ING heeft met enkele andere partijen overleg om dit aantal van drie uit te breiden.

Ook Obvion en SNS geven slechts toestemming voor tijdelijke verhuur als dit via twee door hen geselecteerde partijen gaat. Dit zijn Stichting Tijdelijk Twee Woningen en Overbruggingsverhuur.nl.

Van Lanschot bank geeft aan in het geheel niet met bemiddelingsbureaus samen te werken.

Vraag 3 en 4

Wat vindt u van het feit dat commerciële makelaars hierdoor effectief uitgesloten zijn van de tijdelijke verhuurmarkt voor particuliere woningeigenaren? Komt de keuzevrijheid voor consumenten hiermee niet in het geding? Deelt u de opvatting dat hierdoor sprake kan zijn van een prijsopdrijvend effect, omdat banken geen andere toetreders tot de markt van makelaars bij tijdelijke verhuur toelaten? Vindt u deze situatie wenselijk voor de woningbezitters, in het licht van het feit dat huizen langer te koop staan en tijdelijke verhuur een optie is die door steeds meer woningbezitters wordt toegepast? Zo nee, kunt u aangeven welke waarborgen er zijn dat zowel de keuzevrijheid als het risico van prijsopdrijving wordt voorkomen? Zo ja, welke acties gaat u ondernemen om deze situatie te veranderen?

Wat vindt u ervan dat banken in het artikel aangeven dat de commerciële makelaars niet in staat zijn geweest om deugdelijke contracten af te sluiten, waardoor er extra werkbelasting wordt veroorzaakt en banken meer risico's lopen omdat woningen onverzekerd kunnen blijken bij schade door slechte afspraken? Vindt u de door de banken getroffen maatregel proportioneel in relatie tot de risico's die zij mogelijk lopen en de consequentie dat woningbezitters beperkt worden in hun keuzevrijheid? Bent u bereid om met de banken alternatieve mogelijkheden te bespreken om «slechte afspraken» te voorkomen, zoals modelhuurovereenkomsten?

Antwoord 3 en 4

Om woonruimte tijdelijk te kunnen verhuren op grond van de Leegstandwet dient een vergunning aangevraagd te worden bij de gemeente, in de huurovereenkomst te worden verwezen naar die vergunning, toestemming te worden gevraagd aan de bank wanneer de hypotheekvoorwaarden verhuur verbieden en navraag te worden gedaan bij de verzekeraar over de dekking van de opstalverzekering bij verhuur.

Zowel het ministerie voor Wonen en Rijksdienst, Vereniging Eigen Huis als de VNG geven op hun websites uitgebreide informatie over verhuur op grond van de Leegstandwet. Vereniging Eigen Huis heeft op haar website een modelhuurovereenkomst beschikbaar voor verhuur op grond van de Leegstandwet. Deze modelhuurovereenkomst voldoet aan de voor Leegstandwet-verhuur geldende voorwaarden.

Banken geven aan in het verleden geconfronteerd te zijn met ondeugdelijke contracten. Dit is zowel voor de bank als voor de eigenaar een probleem; wanneer in het huurcontract niet aan de voorwaarden van de Leegstandwet wordt voldaan geldt de reguliere huurbescherming en kan de huur bij verkoop niet worden opgezegd. Om die reden hebben bovengenoemde banken er voor gekozen om tijdelijke verhuur op grond van de Leegstandwet uitsluitend toe te staan wanneer dit door een bemiddelingsbureau wordt geregeld waarvan zij weten dat dit correcte huurovereenkomsten hanteert. Onder welke voorwaarden banken hun toestemming voor tijdelijke verhuur geven, kan ik uiteraard niet voorschrijven. Dat valt onder de bevoegdheid van de hypotheekbanken zelf, zo lang zij zich daarbij aan geldende wet- en regelgeving houden. Desalniettemin acht ik een verplichting voor een woningeigenaar om gebruik te maken van bepaalde bemiddelingsbureaus in het algemeen niet wenselijk voor de hypotheekverstrekkers enerzijds en woningeigenaren anderzijds.

Banken zouden erbij gebaat zijn zorg te dragen voor een concurrerend klimaat op de markt voor de bemiddeling bij tijdelijke verhuur in geval van leegstand, waardoor ook op termijn kwalitatief goede bemiddeling is gewaarborgd. Dit kan bijvoorbeeld door objectieve criteria te stellen waaraan de bemiddeling zou moeten voldoen, in plaats van specifieke bemiddelingsbureaus te verplichten of aan te bevelen.

Woningeigenaren kunnen zelf tijdelijke verhuur op grond van de Leegstandwet gemakkelijk regelen, aan de hand van de informatie die ondermeer door Vereniging Eigen Huis en het ministerie voor Wonen en Rijksdienst beschikbaar is gesteld. Wanneer eigenaren behoefte hebben aan hulp van een bemiddelingsbureau, makelaar of andere adviseur, zouden ze dat mijns inziens zelf moeten kunnen kiezen. Ik kan me daarbij wel voorstellen dat banken hen bij de keuze van een adviseur ondersteunen.

Ik zal hierover in overleg treden met de betreffende banken.

Vraag 5

Deelt u de opvatting dat, gelet op het feit dat in het artikel wordt gesproken over malafide praktijken bij tijdelijke verhuur en wordt gesteld dat er een goede screening van de huurder nodig is om eventuele malafide praktijken te voorkomen, malafide praktijken moeten worden aangepakt en dat dit verankerd moet worden in de herziening van de Leegstandwet?

Antwoord 5

Een woningeigenaar die zijn woning wil verhuren doet er goed aan om zich te verdiepen in wat er allemaal komt kijken bij verhuur. Vereniging Eigen Huis geeft op haar website tips waar op moet worden gelet. Een goede verhuurmakelaar zal in dezelfde geest te werk gaan.

Een goede screening van huurders is bovenal in het belang van de verhuurder, en hoeft niet wettelijk te worden verplicht. Wanneer een huurder illegale praktijken uitoefent in de gehuurde woning, dan kan de verhuurder het huurcontract opzeggen. Eventuele schade kan middels een civielrechtelijke procedure op de huurder worden verhaald. Dat kan eventueel ook bij de verhuurbemiddelaar, indien kan worden aangetoond dat deze weet en/of profijt heeft gehad van de illegale praktijken van de huurder.

Ik heb eerder aangegeven, naar aanleiding van vragen van het lid De Boer (Kamerstukken II 2011–2012, Aanghangsel nr. 1442), dat de aanpak van malafide praktijken door makelaars niet gepaard moet gaan met meer regels. Overigens merk ik op dat illegale praktijken door huurders zich bij alle verhuurde woningen kunnen voordoen, niet alleen bij tijdelijk verhuurde woningen. Een aanpassing van de Leegstandwet ligt om deze redenen dan ook niet voor de hand.