

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

2204

Vragen van het lid **Gijs van Dijk** (PvdA) aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over *particuliere verhuurders die massaal van vaste huurcontracten af willen ten gunste van tijdelijke huurcontracten en de huren fors verhogen* (ingezonden 1 juni 2017).

Antwoord van Minister **Plasterk** (Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties) (ontvangen 27 juni 2017).

Vraag 1

Heeft u kennisgenomen van berichtgeving over particuliere verhuurders van goedkope huurwoningen, die in Amsterdam massaal proberen van huurders met vaste huurcontracten af te komen om te kunnen verhuren via tijdelijke contracten en om hierbij de huren periodiek fors te verhogen?^{1 2}

Antwoord 1

Ik heb de genoemde berichten gelezen.

Vraag 2

Hoe beoordeelt u deze zorgwekkende signalen en specifiek het signaal dat deze particuliere verhuurders elke twee jaar de tijdelijke huurcontracten beëindigen en daarna een nieuwe huurder een forse huurverhoging opleggen?

Antwoord 2

Bij een niet-tijdelijk huurcontract kan de huur niet zomaar beëindigd worden; er geldt slechts een aantal opzeggonden en de opzegging moet, als de huurder niet instemt, altijd via de rechter plaatsvinden. Dat geldt zowel voor gereguleerde als geliberaliseerde huur. Het is dus voor een verhuurder niet mogelijk om de huur van een woning te beëindigen teneinde vervolgens alleen nog maar tijdelijke contracten af te sluiten.

Wanneer een woning vrijkomt kan de huur aan het begin van het volgende contract ineens op het gewenste niveau gebracht worden (harmonisatie), althans voor zover het puntenstelsel (woningwaarderingstelsel) dit toelaat.

¹ «Sociale huurwoningen verdwijnen door wet tijdelijke verhuur» – Parool, 30 mei 2017
<http://www.parool.nl/amsterdam/sociale-huurwoningen-verdwijnen-door-wet-tijdelijke-verhuur-a4497906/>

² «Vrij spel voor huisjesmelkers door liberalisering huurmarkt» – AT5, 30 mei 2017
<http://www.at5.nl/artikelen/169587/vrij-spel-voor-huisjesmelkers-door-liberalisering-huurmarkt>

Daarna kan de huur ook binnen het huurcontract jaarlijks worden verhoogd. Daarvoor hoeft geen nieuwe huurderswissel plaats te vinden, zoals het artikel veronderstelt.

Bij een gereguleerde huurovereenkomst geldt een maximale huurverhoging van inflatie+2,5%. Bij een geliberaliseerde huurovereenkomst zijn de afspraken over de huurverhoging geregeld in het huurcontract. Daarin staat dan ook of de verhuurder bijvoorbeeld de mogelijkheid heeft de huur periodiek (bijvoorbeeld vijfjaarlijks) op te trekken naar een marktconform niveau.

Vraag 3 en 5

Bent u van mening dat dit een totaal onwenselijke en niet bedoelde uitwerking is van de Wet doorstroming huurmarkt 2015, waarin de mogelijkheid voor tijdelijke contracten van twee of vijf jaar is opgenomen, maar waarbij de mogelijkheden voor tijdelijke huurcontracten niet bedoeld zijn om woningen in hoog tempo aan de betaalbare huursector te onttrekken?

Deelt u de mening dat de wijze waarop het nu in Amsterdam uitpakt, via een perverse toepassing door particuliere huurders van deze wettelijke mogelijkheden, niet rijmt met de intenties van deze wettelijke mogelijkheden, de bedoelde effecten op vergroting van (tijdelijk) aanbod en de uitspraken vanuit uw ambtsvoorganger bij de wetsbehandeling? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 3 en 5

Met de introductie van de tijdelijke huurcontracten zijn bestaande rechten van huurders en verhuurders ongemoeid gelaten.

In Amsterdam heeft een groot deel van de huurvoorraad voldoende punten om geliberaliseerd verhuurd te kunnen worden. Particuliere verhuurders zullen dit bij het vrijkomen van een woning vaak ook doen. Zij hebben immers geen sociale taak. Dit staat echter los van de tijdelijke verhuur. Het is immers niet noodzakelijk om tijdelijk te verhuren om de huurprijs te harmoniseren of liberaliseren. Dit kan bij de eerste huurderswissel al gebeuren.

Veel (grotere) verhuurders geven ook aan geen behoefte te hebben aan tijdelijke huur, met alle bijbehorende transactiekosten (frictieleegstand, bemiddelingskosten), maar juist aan een bestendige huurrelatie met hun huurders.

Vraag 4 en 7

Herinnert u nog de toezegging van uw ambtsvoorganger waarin deze bij de wetsbehandeling in de Tweede Kamer stelde dat «contracten voor onbepaalde tijd de norm bleven en dat er zorgvuldig bijgehouden zou worden of er geen wildgroei ontstaat maar dat dit niet verwacht werd»?³ Zo ja, wat betekent dit in relatie tot de zorgwekkende signalen vanuit Amsterdam? Op welk moment mag de Kamer een tussentijdse evaluatie tegemoet zien van de effecten van het gebruik van tijdelijke huurcontracten en betreft u hierbij ook de signalen die u vanuit Amsterdam en eventueel andere gemeenten bereikt?

Antwoord 4 en 7

Bij de introductie van de nieuwe tijdelijke huurcontracten voor maximaal 2 (zelfstandige woningen) en 5 (onzelfstandige woningen) jaar is met de Kamer afgesproken dat de toepassing van deze en andere tijdelijke contracten door zowel particuliere verhuurders als woningcorporaties intensief gemonitord zal worden. Zie hierover ook mijn brief van 8 juli 2016 over evaluatie en nul- en tussenmetingen met betrekking tot de Wet doorstroming huurmarkt. De resultaten van de eerste tussenmeting van het gebruik van de verschillende vormen van tijdelijke huur zult u ontvangen bij de Staat van de Woningmarkt dit najaar. Hieruit zal ook blijken in welke mate particuliere verhuurders de nieuwe tijdelijke huur toepassen. Ook eventuele andere signalen zal ik bij het verslag hierover vermelden.

³ Handelingen TK 2015–2016, nr. 49

Vraag 6

Bent u bereid om in gesprek te gaan met de gemeente Amsterdam om de door haar waargenomen effecten en de mate waarin dit plaatsvindt en oplossingen te bespreken?

Antwoord 6

Uiteraard ben ik altijd bereid om met de gemeente Amsterdam in gesprek te gaan wanneer de gemeente daar behoefte aan heeft.

Vraag 8

Bent u bereid om bij waargenomen onwenselijk gebruik van tijdelijke verhuurcontracten bij particuliere goedkope huurwoningen maatregelen te nemen om dit onwenselijk gebruik te voorkomen? Zo nee, waarom niet? Zo ja, bent u bereid om maatregelen, zoals een «Amsterdams puntenstelsel»,⁴ of het beperken van de mogelijkheden tot huurverhoging bij huurderswisseling bij tijdelijke contracten – en daarmee het verkleinen van de perverse prikkel voor verhuurders – te overwegen en mogelijk te maken?

Antwoord 8

Bij woningcorporaties wordt de huurverhoging tijdens de huur en bij harmonisatie beperkt door de nieuwe huursombenadering; de totale huursom van een woningcorporatie mag stijgen met maximaal inflatie+1%. Bij particuliere verhuurders geldt geen beperking van de harmonisatie. De gemeente heeft het beste inzicht in de lokale behoeften. In het algemeen geldt daarom dat afspraken over de omvang en samenstelling van de sociale voorraad door de gemeente op lokaal niveau met verhuurders zullen moeten worden gemaakt, bijvoorbeeld middels prestatieafspraken. Het kabinet ondersteunt waar nodig. Daarom staat met de gemeente Amsterdam reeds een overleg gepland over de bestaande voorraad van particuliere huurwoningen. Dit overleg gaat ondermeer over de vraag wat er gebeurt met de ontwikkeling van de huurprijs als een woning bij mutatie geliberaliseerd wordt. Dit gesprek heeft in eerste instantie als doel om de bestaande situatie in kaart brengen.

⁴ «Sociale huurwoningen verdwijnen door wet tijdelijke verhuur» – Parool, 30 mei 2017
<http://www.parool.nl/amsterdam/sociale-huurwoningen-verdwijnen-door-wet-tijdelijke-verhuur-a4497906/>