

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

2737

Vragen van het lid **Nijboer** (PvdA) aan de Minister voor Milieu en Wonen over *de aanstaande evaluatie van de Wet Doorstroming Huurmarkt* (ingezonden 13 maart 2020).

Antwoord van Minister **Ollongren** (Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties) (ontvangen 11 mei 2020).

Vraag 1

Heeft u kennis genomen van het bericht «Zorgen over tijdelijke huur van woningen, steeds meer klachten»?¹

Antwoord 1

Ja.

Vraag 2

Hoe rijmt u de uitspraak van de toenmalig Minister voor Wonen en Rijksdienst bij de behandeling van de wet in 2015: «Het huurcontract voor onbepaalde tijd blijft wat mij betreft de norm»² met de bevinding in het artikel dat het aantal tijdelijke huurcontracten toeneemt?

Antwoord 2

De wet Doorstroming Huurmarkt heeft als doelstelling de flexibiliteit en doorstroming van de huurmarkt te bevorderen. Uitgangspunt is dat bij «reguliere» verhuur contracten voor onbepaalde tijd worden afgesloten. Zo mogen bijvoorbeeld woningcorporaties enkel in bijzondere gevallen een tijdelijk huurcontract van maximaal 2 jaar aanbieden. Ook brancheverenigingen Vastgoed Belang en IVBN gaven eerder aan dat hun leden er in de regel baat bij hebben om langdurige huurovereenkomsten aan te gaan. Een nieuwe huurder brengt namelijk kosten met zich mee, voor bijvoorbeeld de eindinspecties en mogelijke leegstandderiving. Daarnaast zijn er kosten gemoeid bij het inschakelen van een bemiddelaar om een nieuwe huurder te vinden.

¹ <https://nos.nl/artikel/2324123-zorgen-over-tijdelijke-huur-van-woningen-steeds-meer-klachten.html>

² Stenogram wetsbehandeling 1ste termijn Minister: <http://parlisweb/Parlis/document.aspx?id=2a892492-da77-4b74-a0ea-c53117fac815>

Over het gebruik van tijdelijke contracten kan ik, op basis van de monitor tijdelijke verhuur van het CBS⁵, het volgende zeggen. Per 31 december 2018 verhuren particuliere verhuurders en institutionele beleggers 880 duizend woningen. Bij 72 duizend van deze woningen wordt daarbij gebruik gemaakt van een vorm van tijdelijke verhuur. Hiermee is het aandeel tijdelijke contracten bij dat type verhuurders circa 8%. Van de circa 2,2 miljoen woningen die woningcorporaties verhuren, gaat het bij 61 duizend om een vorm van tijdelijke verhuur. Hier betreffen tijdelijke huurcontracten bijna 3% van het totaal.

Het toepassen van tijdelijke huurcontracten kan wel degelijk gewenst zijn in bepaalde situaties. Met de wet Doorstroming huurmarkt 2015 werden bepaalde categorieën huurders, zoals jongeren en grote gezinnen, aangewezen bij wie het huurcontract kan worden beëindigd op het moment dat de huurder niet meer tot die doelgroep behoort. Op deze manier kan de verhuurder de woning weer toewijzen aan een huurder die wel tot de betreffende doelgroep behoort. Dit verhoogt de slagingskans van woningzoekenden binnen deze doelgroepen en bevordert de doorstroming naar passende huisvesting.

Vraag 3, 4 en 7

Bent u van mening dat de wet, anders dan voorzien, heeft bijgedragen aan toegenomen onzekerheid bij huurders over hun woonsituatie zoals naar voren komt in het bericht? Zo ja, kunt u aangeven hoeveel tijdelijke contracten niet worden verlengd? Zo nee, waarom niet?

Heeft de wet tot een toename van het aantal tijdelijke huurcontracten geleid? Zo ja, kunt u aangeven hoeveel extra tijdelijke huurcontracten door de wet tot stand zijn gekomen?

Kunt u aangeven hoeveel tijdelijke huurcontracten uiteindelijk zijn omgezet in vaste huurcontracten? Zo ja, worden er meer of minder tijdelijke huurcontracten omgezet in vaste huurcontracten na invoering van de wet?

Antwoord 3, 4 en 7

Ook voor dat de wet Doorstroming Huurmarkt van kracht was, was het mogelijk om tijdelijk te verhuren, zoals bijvoorbeeld via zogenoemde «campuscontracten» voor studenten. Voorafgaand aan de wet gebruikten verhuurders regelmatig huurovereenkomsten met een gebruik dat naar zijn aard slechts van korte duur is (de wetgever dacht bij dit type huurcontracten aan vakantieverhuur). De huurder heeft bij dit type huurovereenkomsten geen huurbescherming en geen huurprijbsbescherming. Met de introductie van tijdelijke huurovereenkomsten van maximaal 2 jaar voor zelfstandige woningen en maximaal 5 jaar voor kamers) is beoogd om verhuurders en huurders bij het sluiten van de huurovereenkomst zekerheid te geven dat het huurcontract na de overeengekomen huurperiode eindigt. Daartegenover staat dat de huurder bij die huurcontracten wel huurprijbsbescherming heeft. Dit heeft bijgedragen aan een verbetering van de rechtspositie van huurders. Bij de doelgroepcontracten hebben huurders dezelfde huurprijbsbescherming als huurders bij «reguliere» huurcontracten.

Op het moment dat er sprake is van tijdelijke verhuur dient dat aan de voorkant te blijken uit het af te sluiten huurcontract. Een huurder weet dus van tevoren dat het contract tijdelijk is en dat het contract automatisch zal eindigen op de afgesproken datum of wanneer de verhuurder opzegt omdat de huurder niet meer tot een bepaalde doelgroep behoort⁶. In dat geval dient de huurder op zoek te gaan naar andere woonruimte. Ik kan mij voorstellen dat dat niet in alle gevallen makkelijk is en daarom zijn er diverse maatregelen om deze huurders te ondersteunen, zoals de mogelijkheid om de inschrijftijd te behouden of hulp bij het zoeken van een woning.

Uit de monitor tijdelijke verhuur van het CBS over 2018 blijkt dat tijdelijke contracten over het algemeen niet worden verlengd. Van de in 61 duizend tijdelijke contracten (waar alle soorten van tijdelijke verhuur onder vallen) die woningcorporaties sloten werden er 200 verlengd. 1200 contracten werden voortijdig opgezegd door de huurder zelf. Woningcorporaties gebruik

⁵ <https://www.cbs.nl/nl-nl/maatwerk/2019/26/monitor-tijdelijke-verhuur-2018>

⁶ In dat laatste geval kan alleen de rechter de huur beëindigen wanneer de huurder niet schriftelijk met de huuropzegging door de verhuurder instemt.

tijdelijke contracten met name voor de doelgroep studenten. Op het moment dat zij niet meer tot de doelgroep behoren, wordt het contract beëindigd. De woningen blijven dan beschikbaar voor de specifieke doelgroep. Van de 18 duizend contracten die institutionele beleggers sloten werden er 1200 verlengd en werden er 900 voortijdig door de huurder beëindigd. De 54 duizend tijdelijke contracten die particuliere verhuurders sloten werden vrijwel niet verlengd. Deze verhuurders gebruiken tijdelijke contracten met name voor specifieke doelgroepen en daarnaast in het kader van leegstandbeheer (naast het gebruik van tijdelijke huurcontracten van maximaal 2 jaar voor zelfstandige woningen en maximaal 5 jaar voor kamers). Een vergelijking met tijdelijke contracten voordat de wet Doorstroming Huurmarkt van kracht was, is lastig te maken. Met de wet zijn verschillende vormen van tijdelijke huurcontracten geïntroduceerd die eerder niet bestonden en waarvan dus ook geen gebruik kon worden gemaakt. Omdat dergelijke tijdelijke contracten niet bestonden konden ze simpelweg ook niet worden opgezegd (doelgroepcontracten) of verlengd naar onbepaalde tijd (tijdelijke huurcontracten van maximaal 2 jaar voor zelfstandige woningen en maximaal 5 jaar voor kamers).

Vraag 5

Kunt u aangeven of de invoering van de wet geleid heeft tot een toename in het aanbod van huurwoningen?

Antwoord 5

In de evaluatie van de wet Doorstroming huurmarkt zal ik verder aandacht aan de toename van het aanbod van huurwoningen na invoering van de wet.

Vraag 6

Kunt u per groep huurders (studenten, starters, ouderen) aangeven hoe vaak een tijdelijk huurcontract wordt gehanteerd?

Antwoord 6

Ik kan niet aangeven hoe vaak er een tijdelijk contract wordt aangeboden aan starters en ouderen. Starters zijn geen aangewezen doelgroep op basis waarvan het huurcontract kan worden beëindigd als zij niet meer tot die doelgroep behoren. Ik beschik daardoor niet over specifieke cijfers over deze groepen.

Van studenten (alsmede promovendi, jongeren en grote gezinnen) zijn deze cijfers wel beschikbaar. Deze cijfers zijn afkomstig uit de eerder aangehaalde monitor tijdelijke verhuur van het CBS.

	Huurcontracten afgesloten door corporaties	Huurcontracten afgesloten door bedrijven	Huurcontracten afgesloten door particulieren
Studenten	36,9	5,9	14,4
Promovendi	0,7	-	-
Jongeren	3,3	1,6	-
Grote gezinnen	0	0,1	-

x 1.000

Vraag 8

Bent u op de hoogte van gevallen waarin de tijdelijke huurcontracten worden gebruikt om na de huurperiode een hogere huur op te leggen? Zo ja, kunt u cijfers overleggen in welke mate dit gebeurt?

Antwoord 8

Ik beschik niet over cijfers over deze gevallen en ik kan niet zeggen of, en zo ja in welke mate, dit gebeurt. Een nieuwe huurder heeft, ook bij tijdelijke contracten, wel de mogelijkheid om de huurprijs te laten toetsen bij de Huurcommissie.

Vraag 9

Gezien de toename van het aantal tijdelijke huurcontracten, bent u bereid om de evaluatie die wettelijk verplicht is binnen een termijn van 5 jaar nu al op te starten? Zo ja, bent u bereid om in de evaluatie mee te nemen of de wet heeft geleid tot meer onzekerheid voor huurders? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 9

Op dit moment ben ik reeds begonnen met de voorbereidingen voor de evaluatie, zodat de evaluatie gereed is binnen de termijn van 5 jaar⁷. Hoe de wet wordt ervaren door huurders en verhuurders in de praktijk is een onderdeel van de evaluatie.

Vraag 10

Bent u het ermee eens dat het ontbreken van een registratieplicht voor tijdelijke contracten van commerciële verhuurders leidt tot beperkt zicht op de omvang van het aantal tijdelijke contracten? Zo ja, bent u bereid om te onderzoeken of een registratieplicht voor tijdelijke contracten ingevoerd kan worden?

Antwoord 10

Het CBS onderzoekt via de eerdergenoemde monitor voor tijdelijke verhuur hoeveel tijdelijke huurcontracten er worden gesloten. Op dit moment heb ik geen aanleiding om te veronderstellen dat de daarin genoemde cijfers niet kloppen. Een registratieplicht acht ik daarom nu niet nodig, mede gezien de administratieve lastenverzwaring die dit met zich mee zou brengen.

Vraag 11

Bent u het ermee eens dat huurders bescherming verdienen tegen malafide pandjesbazen? Zo ja, bent u bereid toezicht te intensiveren op personen en/of bedrijven die zich schuldig maken aan het uitknippen van huurders door misbruik te maken van de onzekerheid over de verlenging van het huurcontract?

Antwoord 11

In 2018 is gezamenlijk met vertegenwoordigende partijen uit de sector, huurders en gemeenten de aanpak Goed Verhuurderschap gestart. In dat kader wordt door middel van pilots kennis opgedaan en gedeeld met alle belanghebbenden en wordt een wettelijke grondslag uitgewerkt voor gemeenten om excessen tegen te gaan en malafide verhuurders aan te pakken. Kern is dat een lokale aanpak van malafide verhuurders zo gericht moet kunnen worden dat deze goed aansluit bij de lokale problematiek die van gemeente tot gemeente verschilt. In gesprek met gemeenten onderzoek ik daarom welke elementen onder zo'n lokale aanpak zouden kunnen vallen. Specifiek voor het gebruik van contractvormen is de bestaande wetgeving leidend. Als partijen een tijdelijke overeenkomst willen aangaan dient dat te blijken uit het huurcontract. De verhuurder dient vervolgens bij tijdelijke huurcontracten van maximaal 2 jaar voor woningen en maximaal 5 jaar voor kamers 1 tot 3 maanden voor het verstrijken van de overeengekomen huurtermijn de huurder schriftelijk over de afgesproken einddatum van het huurcontract te informeren. Als de verhuurder dat niet doet wordt het contract van rechtswege verlengd tot een huurcontract voor onbepaalde tijd («regulier huurcontract») en heeft de huurder volledige huurbescherming. Binnen de termijnen die de wet stelt dient de verhuurder dan ook duidelijkheid te verschaffen over het eindigen of verlengen van het tijdelijk contract. Bij de zogenoemde doelgroepcontracten kunnen verhuurders alleen de huur opzeggen als de huurder niet meer tot de betreffende doelgroep behoort. Daarbij moet de verhuurder de wettelijke opzegtermijn⁸ in acht nemen.

⁷ Voor 1 juli 2021.

⁸ Minimaal 3 maanden en voor elk jaar dat de huurder de woonruimte in gebruik heeft gehad een maand erbij, tot een maximum van in totaal zes maanden.

Vraag 12

Deelt u de opvatting dat zekerheid voor huurders essentieel is en een woning niet alleen een stapel stenen is maar een thuis? Zo ja, bent u bereid te onderzoeken in welke mate een aanscherping van de wet, door tijdelijke contracten in te perken, kan leiden tot een afname van een aaneenschakeling van tijdelijke huurcontracten en de bevordering van vaste huurcontracten? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 12

Ik deel de mening dat een woning meer is dan een stapel stenen. Daarom is reguliere verhuur (verhuur voor onbepaalde tijd) nog steeds de norm. Dat neemt niet weg dat het in bepaalde gevallen passend is om een tijdelijke huurovereenkomst te sluiten. Bijvoorbeeld als de verhuurder zonder de mogelijkheid van tijdelijke verhuur niet tot verhuur van de woonruimte zou zijn overgegaan of niet aan de betreffende doelgroep. Naast de eerdergenoemde doelgroepcontracten kan er bijvoorbeeld ook gedacht worden aan tijdelijke huurcontracten voor spoedzoekers die in een flexwoning gaan wonen.

Het is daarbij zo dat een tijdelijk huurcontract van 2 jaar of korter (zelfstandige woning) of 5 jaar of korter (onzelfstandige woning) niet nogmaals kan worden verlengd met een tijdelijke periode wanneer het dezelfde huurder betreft. Het is alleen mogelijk om te verlengen met een contract van onbepaalde tijd. Een aaneenschakeling van tijdelijke contracten is dus juridisch niet mogelijk.

Het kan wel gebeuren dat een huurder bijvoorbeeld eerst een tijdelijk contract heeft gehad als student en daarna voor een andere woning, bijvoorbeeld als promovendus, ook een doelgroepcontract aangeboden krijgt. Het idee hierachter is dat dergelijke woningen en/of kamers beschikbaar blijven voor die specifieke doelgroep. De huurder die afgestudeerd of gepromoveerd is wordt geacht door te stromen.

Ik wil de evaluatie gebruiken om verder inzicht te krijgen of de wet de beoogde doelstellingen behaalt en of er geen sprake is van ongewenste neveneffecten. Ook kan dan worden gezien of- en zo ja op welke punten, het wenselijk is om de wet aan te passen.