

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

449

Vragen van het lid **Beckerman** (SP) aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over *het weren van zwangerschappen en baby's in huurwoningen* (ingezonden 1 oktober 2019).

Antwoord van Minister **Ollongren** (Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties) (ontvangen 21 oktober 2019).

Vraag 1 en 2

Wat is uw reactie op het bericht dat huurders geen baby's mogen krijgen in bepaalde huurwoningen in Amsterdam?¹

Is hier sprake van uitsluiting en discriminatie van zwangere vrouwen en mensen met een kindervens? Zo nee, hoe verhoudt de genoemde beperking in huurcontracten zich tot de wet- en regelgeving omtrent wonen, zelfbeschikking en vrijheid in ons land? Kunt u uw antwoord toelichten?

Antwoord 1 en 2

Uit het door het lid Beckerman aangehaalde bericht en uit bij de betrokken verhuurder, Vereniging Hendrick de Keyser², verkregen informatie blijkt dat het niet gaat om discriminatie van zwangere vrouwen en mensen met een kindervens. De verhuurder vindt de betrokken woningen aan de Lange Leidsedwardsstraat te Amsterdam qua indeling ongeschikt (veelal tweekamerwoningen met één slaapkamer) en te gehorig om te worden bewoond door gezinnen. De betrokken verhuurder heeft aangegeven geen pogingen te hebben gedaan en ook niet voornemens te zijn om de huur van een van de betrokken woningen te beëindigen wegens het feit dat er een of meer kinderen in de woning wonen. Omwille van de veiligheid van de huurders zelf, heeft de verhuurder naar eigen zeggen sinds kort in enkele huurcontracten die voor de betrokken woningen aan kandidaat-huurders worden aangeboden de bepaling opgenomen dat het gehuurde is bestemd voor maximaal twee personen. De verhuurder heeft aangegeven met dit beding te beogen de veiligheid van de betrokken huurders te waarborgen alsmede overbewoning en burenoverlast te voorkomen. De wet staat hiervoor niet in de weg. Maar ook dan kan een derde bewoner geen reden zijn voor

¹ AD.nl, 28 september 2019: <https://www.ad.nl/binnenland/een-baby-krijgen-dat-mag-niet-in-deze-huurwoningen~a74dcc64/>

² Een vereniging die architectonisch of historisch belangrijke gebouwen en hun interieur behoudt, door panden te verwerven en ze vervolgens te restaureren en te verhuren. Het is een ideële instelling zonder winstoogmerk.

huurbeëindiging als het met drie personen bewonen van de woning niet leidt tot gevaarlijke situaties voor de huurders of tot burenoverlast.

De wet- en regelgeving omtrent wonen bevat geen bepalingen over het al dan niet met kinderen mogen bewonen van woningen. Maar het recht op gezinsvorming is een grondrecht. Een beding in een huurcontract dat in de woning geen kinderen mogen wonen, is daarmee in strijd. En het enkele feit dat in een woning een of meerdere (kleine) kinderen wonen, levert nog geen gevaarlijke situaties of burenoverlast op.

Ik wijs er op dat huurcontracten van woonruimte niet buitengerechtelijk kunnen worden ontbonden door verhuurders. De betrokken verhuurder heeft aangegeven daarvan op de hoogte te zijn en geen intentie te hebben om daarvan af te wijken. En ook als de verhuurder het huurcontract niet ontbindt maar opzegt, kan alleen de rechter de huur beëindigen als de huurder niet schriftelijk instemt met de huuropzegging.

Het veroorzaken van (ernstige) overlast kan een reden zijn voor de rechter om de ontbinding of huurbeëindiging toe te staan op de grond dat de huurder zich niet als goed huurder gedraagt³. Het geluid dat kleine kinderen gewoonlijk voortbrengen, kwalificeert niet als ernstige overlast. Maar het oordeel is, zoals gezegd, uiteindelijk aan de rechter.

Bovendien mag in de huurovereenkomst niet ten nadele van de huurder worden afgeweken van de huurrechtregels voor woonruimte. Een eventueel beding in de huurovereenkomst dat de geboorte van een kind van de huurders een reden is om de huurovereenkomst te beëindigen, is daardoor juridisch van geen enkele waarde.

Vraag 3

Is dit het enige voorbeeld waar zwangere vrouwen, zwangerschappen en baby's worden geweerd, of zijn er nog meer zaken bekend waarin dit gebeurt? Zo ja, waar en om welke verhuurders gaat het?

Antwoord 3

Mij zijn dergelijke voorbeelden niet bekend.

Vraag 4

Vindt u het wenselijk dat mensen ten tijde van een woongecrisis op deze manier worden geïntimideerd om een huurcontract te tekenen of worden uitgesloten waardoor de woningnood verergert, waar (ongeboren) kinderen bij zijn betrokken? Kunt u uw antwoord toelichten?

Antwoord 4

Uit het artikel maak ik op dat een van de betrokken huurders het beding dat de woning geschikt is voor maximaal twee personen als een licht intimiderende voorwaarde ervaren heeft. En de huidige overspannen woningmarkt in Amsterdam brengt met zich mee dat kandidaat-huurders mogelijk met voorwaarden akkoord gaan waarmee zij in een meer ontspannen woningmarkt niet akkoord zouden gaan. Maar de betrokken verhuurder heeft aangegeven dat hij niet beoogt huurders met (ongeboren) kinderen uit te sluiten, maar de betrokken woningen aan voor die woningen geschikte huishoudens te verhuren en burenoverlast te voorkomen.

Bij woningtoewijzing neemt de betrokken verhuurder naar eigen zeggen overigens niet alleen de gezinssituatie van kandidaat-huurders in overweging, maar beoordeelt onder meer ook of het inkomen van de kandidaat-huurders voldoende is om de huur te kunnen betalen.

Maar zoals gezegd zijn bepalingen in huurcontracten voor woonruimten die ten nadele van huurders afwijken van het huurrecht, nietig. Die nietigheid kan bij de rechter worden ingeroepen.

Vraag 5 en 6

Wat gebeurt er met geweigerde mensen die zwanger zijn of zwanger willen worden bij de betreffende huurwoningen? Kunt u toelichten hoe u zich concreet en op korte termijn gaat inspanssen voor woningzoekenden?

³ Dat is een van de limitatief in de wet genoemde opzeggingsgronden voor verhuurders van woonruimte (artikel 7:274 van het Burgerlijk Wetboek, met nadere aanvullingen in de artikelen 7:274a tot en met 7:274f van het Burgerlijk Wetboek).

Wat gebeurt er met de ouders en kinderen die er nu wonen? Kunt u garanderen dat zij geen onevenredige huurverhogingen of andere maatregelen dan wel klachten aan hun broek krijgen omdat de verhuurder ze liever uit de huurwoning wil hebben? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 5 en 6

Particuliere verhuurders zijn vrij om te kiezen aan wie zij hun woning willen verhuren, uiteraard zonder daarbij te discrimineren. Zo toetsen verhuurders doorgaans of het inkomen van kandidaat-huurders voldoende is om de gevraagde huur te kunnen betalen.

Voor huurders die al in de betrokken woningen wonen en zwanger zijn of willen worden, geldt zoals hierboven aangegeven dat het oordeel of de verhuurder de huur kan beëindigen aan de rechter is en dat bepalingen die ten nadele afwijken van de huurrechtbepalingen nietig zijn.

Vergroting van het huishouden door het krijgen van kinderen is geen aanleiding tot hogere huurverhogingen. Als de betrokken huurders een gereguleerd huurcontract hebben, moet de verhuurder zich houden aan de maximaal toegestane jaarlijkse huurverhoging die mede afhankelijk is van het huishoudinkomen. Tegen huurverhogingen die het toepasselijke maximum overschrijden kunnen huurders met succes bezwaar maken. Als de betrokken huurders een geliberaliseerd huurcontract hebben, gelden er geen wettelijke beperkingen in de jaarlijkse huurverhoging maar gelden de daarover in het huurcontract gemaakte afspraken.

In een meer ontspannen woningmarkt hebben woningzoekenden meer mogelijkheden om door hen gewenste en voor hen geschikte woningen te vinden. Om de huidige woningschaarste te verkleinen, neemt het kabinet diverse maatregelen. Zo heb ik woondeals gesloten met vijf grote stedelijke regio's, waaronder Metropoolregio Amsterdam, met afspraken die moeten leiden toe versnelling van de woningbouw. En onlangs heeft het kabinet aangekondigd dat het twee miljard euro investeert om woningbouw te bevorderen en het aandeel van de WOZ in het woning-waarderingsstelsel gaat begrenzen waardoor mogelijkheden voor liberalisatie van woningen in het gereguleerde huursegment beperkt worden.⁴

Vraag 7

Welke mogelijkheden zijn er en welke hebt u nodig om ervoor te zorgen dat bepalingen, die tegen de (grond)rechten van mensen in gaan, niet opgenomen mogen worden in huurcontracten? Kunt u uw antwoord toelichten?

Antwoord 7

De wet biedt huurders bescherming tegen bepalingen in het huurcontract die in strijd zijn met het huurrecht of met ander (grond)recht.

In het Burgerlijk Wetboek staat bepaald dat bedingen in huurcontracten die ten nadele van de huurder afwijken van de huurrechtbepalingen voor woonruimte, nietig zijn. Het oordeel over dergelijke bedingen is uiteindelijk aan de rechter.

In de Grondwet is bepaald dat discriminatie niet is toegestaan.

Huurders kunnen voor juridisch advies over de geldigheid van bedingen in hun huurcontract die strijdig lijken met het (huur)recht of ander recht terecht bij Het Juridisch Loket⁵ dat vestigingen heeft door het hele land, of bij lokale huurteams dan wel andere lokale huurdersondersteuners.

⁴ Brief Maatregelen woningmarkt, Kamerstuk 32 847, nr. 555

⁵ <https://www.juridischloket.nl/>