

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

191

Vragen van het lid **Nijboer** (PvdA) aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over *verhuurders die huurders dwingen een dure parkeerplaats te huren* (ingezonden 13 augustus 2020).

Antwoord van Minister **Ollongren** (Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties) (ontvangen 28 september 2020). Zie ook Aanhangsel Handelingen, vergaderjaar 2019–2020, nr. 4048.

Vraag 1

Bent u bekend met voorbeelden van verhuurders van sociale huurwoningen die huurders verplichten huur te betalen voor een parkeerplaats?

Antwoord 1

Ja.

Vraag 2

Is het wettelijk toegestaan om verhuur van sociale huurwoningen alleen aan te bieden in combinatie met de verplichte huur van een parkeerplaats?

Antwoord 2

Ja, dat is in beginsel wettelijk toegestaan. Doorgaans maakt de huur van de parkeerplaats deel uit van het huurcontract voor de woning. Er wordt dan alleen een huurcontract voor de woning afgesloten, waarbij het gebruik van de parkeerplaats is inbegrepen.

In sommige gevallen sluiten verhuurder en huurder voor de parkeerplaats een afzonderlijk huurcontract af, dat dan onlosmakelijk wordt verbonden aan de verhuur van de woning. Dat wil zeggen dat het huurcontract voor de parkeerplaats niet kan worden beëindigd zonder dat ook het huurcontract voor de woning wordt beëindigd. Doorgaans gaat het dan om appartementen met een parkeerplaats in de parkeergarage in het gebouw of op een afgesloten parkeerterrein bij het gebouw. Soms gaat het om een parkeerplaats in een nabijgelegen parkeergarage.

In sommige gevallen kan het verplicht moeten (mee)huren van een parkeerplaats, met een afzonderlijk huurcontract, een onredelijk voordeel voor de verhuurder opleveren (onredelijk beding bij het aangaan van het huurcontract). In de jurisprudentie over de verplichte huur van een parkeerplaats wordt bij de vraag of dat een onredelijk voordeel voor de verhuurder oplevert, naar alle omstandigheden van het geval gekeken. In de jurisprudentie die mij bekend is acht de rechter het verplicht moeten huren van de

parkeerplaats doorgaans redelijk. De rechter heeft hierbij onder meer overwogen dat wanneer een verhuurder een parkeerplaats niet meer gekoppeld mag verhuren het risico ontstaat dat de verhuurder woningen in het betreffende appartementencomplex aan toekomstige huurders juist niet meer met parkeerplaats kan verhuren. Een andere overweging die de rechter heeft gehanteerd is dat de huurder contractvrijheid heeft en (in het specifieke geval) ook voor een woning op een andere locatie, zonder verplichte huur van een parkeerplaats, had kunnen kiezen. Ook de mogelijkheid voor de huurder om de parkeerplaats onder te verhuren, speelt in het oordeel over de redelijkheid een rol. Als de locatie van de parkeerplaats niet verbonden is met de locatie van de woning en niet tot exclusief gebruik door bewoners van het wooncomplex dient, kan de verhuurder de parkeerplaats ook aan een derde verhuren zonder de verhuurbaarheid van de woning te schaden. In dat geval zal het oordeel van de rechter doorgaans zijn dat het verplicht moeten huren van de losse parkeerplaats een onredelijk voordeel voor de verhuurder oplevert.

Vraag 3

Snapt u dat huurders noodgedwongen akkoord kunnen gaan met dergelijke constructies omdat er een groot tekort is aan betaalbare huurwoningen en ze geen andere keus hebben? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 3

Ik kan mij voorstellen dat woningzoekenden zonder auto in sommige gevallen, alles overwegende, (toch) kiezen voor een woning waarbij ook een parkeerplaats wordt verhuurd. Bijvoorbeeld omdat zij op korte termijn een andere woning nodig hebben. In de basis staat het woningzoekenden vrij om te kiezen voor woningen met of zonder parkeerplaats.

Vraag 4

Acht u dit wenselijk, temeer aangezien sommige huurders van sociale huurwoningen zich geen auto kunnen veroorloven en het kabinet mensen wil stimuleren om met het openbaar vervoer te reizen?

Antwoord 4

Zoals aangegeven in het antwoord op vraag 2 is het verplicht moeten (mee)huren van een parkeerplaats via een afzonderlijk maar verbonden huurcontract, niet altijd onredelijk. En soms biedt de verhuurder de huurder de mogelijkheid de parkeerplaats gedurende zijn huurcontract onder te verhuren aan een andere bewoner van het appartementencomplex, waardoor de huurder de kosten kan beperken.

Er komen door de verduurzaming steeds meer appartementencomplexen waarin of waarbij niet voor elke woning een parkeerplaats beschikbaar wordt gesteld. De keuze voor woningzoekenden die geen auto hebben en geen parkeerplaats willen of kunnen (mee)huren wordt daardoor in de komende tijd groter.

En huurders die vinden dat zij ten onrechte ook een parkeerplaats moeten huren, kunnen daarover een oordeel van de rechter vragen; de rechter zal het huurcontract voor de parkeerplaats vernietigen als hij vindt dat met die verplichte huur een onredelijk voordeel voor de verhuurder is overeengekomen.

Vraag 5

Gaat u maatregelen treffen om dergelijke constructies te verbieden? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 5

De wet voorziet al in de mogelijkheid om bedingen waarmee een onredelijk voordeel voor de verhuurder worden overeengekomen door de rechter te laten vernietigen.

Zoals in het antwoord op vraag 2 aangegeven is het verplicht (mee)huren van een parkeerplaats in zijn algemeenheid niet onredelijk. Onder omstandigheden kan het verplicht moeten (mee)huren van een parkeerplaats een onredelijk voordeel voor de verhuurder opleveren. In dat geval kan de huurder de rechter vragen het huurcontract voor de parkeerplaats te vernietigen.

Ik ben bereid te onderzoeken of een verbod op het verplicht mee moeten huren van een parkeerplaats in sommige gevallen, bijvoorbeeld voor gevallen als dat de kandidaat-huurder geen auto heeft, opportuun is en wat de eventuele gevolgen van een dergelijk verbod voor onder meer verhuurders en bouwprojecten zouden kunnen zijn. Ik zal uw Kamer in het komende voorjaar over de uitkomst van het onderzoek informeren.