

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

181

Vragen van de leden **Grinwis** (ChristenUnie) en De Hoop (GroenLinks-PvdA) aan de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening over *het bericht dat ondanks het verbod op tijdelijke huurcontracten, er nog altijd honderden woningen met een tijdelijk contract aangeboden worden* (ingezonden 5 september 2024).

Antwoord van Minister **Keijzer** (Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening) (ontvangen 7 oktober 2024).

Vraag 1

Hoe luidt uw reactie op het bericht dat, ondanks het verbod op tijdelijke huurcontracten, er nog altijd honderden woningen met een tijdelijk contract aangeboden worden?¹

Antwoord 1

Ik heb kennis genomen van het artikel.

Vraag 2

Hoe spant u zich in om de Wet vaste huurcontracten te handhaven, zodat vaste huurcontracten de norm zijn en blijven?

Antwoord 2

Vanuit de Rijksoverheid is er duidelijke communicatie geweest over de inwerkingtreding en werking van de Wet vaste huurcontracten en we zullen deze informatie beschikbaar blijven stellen en waar nodig extra onder de aandacht brengen.

De Wet vaste huurcontracten kent geen eigen handhavingsmogelijkheden. In het Besluit specifieke groepen tijdelijke huurovereenkomsten zijn categorieën van personen opgenomen waarvoor het aanbieden van tijdelijk contracten mogelijk blijft. Indien een verhuurder ten onrechte een tijdelijk contract aanbiedt, heeft dit geen gevolgen voor de huurder. Het huurcontract wordt namelijk van rechtswege een huurcontract voor onbepaalde tijd. Een huurcontract voor onbepaalde tijd kan een verhuurder niet zomaar beëindigen. De huurder heeft dan namelijk huurbescherming. Dit betekent dat de

¹ NOS, 4 september 2024, «Een woning tijdelijk verhuren mag vaak niet meer, maar gebeurt nog wel», nos.nl/artikel/2535757-eeen-woning-tijdelijk-verhuren-mag-vaak-niet-meer-maar-gebeurt-nog-wel

huurder na het tijdsverloop van het vermeende tijdelijke huurcontract in het gehuurde kan blijven zitten. De verhuurder kan het huurcontract alleen onder strikte eisen opzeggen. De verhuurder is daarbij gehouden aan de opzeggingsgronden die het Burgerlijk Wetboek daarbij biedt. Stemt de huurder niet met de opzegging in? Dan zal de verhuurder een gerechtelijke procedure moeten starten en aan moeten tonen dat hij een geldige opzeggingsgrond heeft.

Vraag 3

Hoe treedt u op tegen verhuurders die te kwader trouw en zonder wettelijke grondslag huurovereenkomsten van tijdelijke aard blijven aanbieden? Welke instrumenten heeft u of hebben gemeenten om dergelijke malafide verhuurders aan te pakken?

Antwoord 3

De Wet vaste huurcontracten kent geen handhavingsmogelijkheden, anders dan dat ten onrechte afgesloten tijdelijke contracten van rechtswege voor onbepaalde tijd zijn. Ook gemeenten hebben geen handhavingsmogelijkheden vanuit de wet Vaste huurcontracten. Voor alle andere huurders geldt dat er van rechtswege sprake is van een contract voor onbepaalde tijd. Zoals toegelicht in het antwoord bij vraag 2 kan de huurder in het gehuurde blijven zitten en hoeft de huurder geen actie te ondernemen indien ten onrechte een tijdelijk huurcontract is aangeboden.

Vraag 4

Wat is uw visie op het versterken van de handhaving van het tijdelijke huurcontract door gemeenten – in lijn met de Wet goed verhuurderschap – handhavende instrumenten op dit gebied toe te kennen?

Antwoord 4

Gemeenten hebben vanuit de Wet goed verhuurderschap geen handhavende taken m.b.t. het soort huurcontract dat wordt aangeboden. Handhaving van contractvormen zou neerkomen op een nieuwe aanvullende taak voor gemeenten. Ik zie op dit moment – nog voor een wetsevaluatie van de Wet goed verhuurderschap of de Wet vaste huurcontracten heeft plaatsgevonden – geen aanleiding een dergelijke uitbereiding voor te stellen. Wel kent de Wet goed verhuurderschap de verplichting voor de verhuurder om de huurder te informeren over de verschillende soorten huurovereenkomsten en de betreffende huur- en huurprijsbescherming. Gemeenten kunnen daarop handhaven.

Vraag 5

Kunt u bevestigen dat huurders die na 1 juli 2024 een huurovereenkomst van tijdelijke aard zijn aangegaan geacht moeten worden een overeenkomst voor onbepaalde tijd te krijgen, met als gevolg dat de huurder de woning mag blijven huren, (tenzij sprake is van bestaande uitzonderingen zoals dringend eigen gebruik of slecht huurderschap)?

Antwoord 5

In het Besluit specifieke groepen tijdelijke huurovereenkomsten zijn categorieën van personen opgenomen waarvoor het aanbieden van tijdelijk contracten mogelijk blijft. Voor alle andere huurders geldt dat er van rechtswege sprake is van een contract voor onbepaalde tijd. Deze huurders kunnen zich beroepen op hun huurbescherming voor onbepaalde tijd. Zoals in het antwoord op vraag 2 toegelicht is het aan de verhuurder om in een uiterst geval via de kantonrechter, beëindiging van het huurcontract te bepleiten. De verhuurder is daarbij gehouden aan de opzeggingsgronden die het Burgerlijk Wetboek daarbij biedt. Bij «dringend eigen gebruik» e.d. is er sprake van een bijzondere opzeggingsgrond van een vast huurcontract.

Vraag 6

Herkent u het beeld dat met name studenten nog in grote getalen geconfronteerd worden met tijdelijke huurcontracten? Kunt u bevestigen dat artikel 1 lid a van het Besluit specifieke groepen tijdelijke huurovereenkomst alleen bedoeld is om tijdelijk vrijkomende studentenkamers kortstondig te kunnen verhuren aan studenten die tijdelijk op zoek zijn naar een woonruimte? Kunt

u bevestigen dat het niet de bedoeling is dat deze uitzondering ingezet wordt om reguliere studentenkamers tijdelijk te verhuren? Hoe voorkomt u dat niet alle studenten alsnog met een tijdelijk huurcontract worden opgezadeld, op basis van deze uitzondering?

Antwoord 6

Ik heb geen signalen dat studenten in grote getalen worden geconfronteerd met tijdelijke huurcontracten. De uitzondering in artikel 1 lid a van het besluit is gericht op «personen die voor hun studie tijdelijk in een andere gemeente binnen Nederland willen wonen of afkomstig zijn uit het buitenland en in Nederland studeren». In de nota van toelichting is daarbij aanvullend toegelicht dat een campuscontract (doelgroepen-contract) veel wordt gebruikt bij de huisvesting van studenten; daarmee mag een student in een studentenwoning blijven zolang deze bij een onderwijsinstelling ingeschreven staat. Toegelicht is dat de uitzondering in het Besluit specifieke groepen tijdelijke huurovereenkomsten aanvullend nodig is om studentenkamers die tijdelijk vrijkomen, te kunnen verhuren aan studenten die tijdelijk op zoek zijn naar een woonruimte. Ik vind het belangrijk dat dat aanbod blijft bestaan en kamers niet onnodig leeg staan. Met de Wet betaalbare huur en het moderniseren en dwingend maken van het woningwaarderingsstelsel is het niet aannemelijk dat verhuurders kiezen voor een tijdelijk contract met de bedoeling bij het aflopen ervan de huur te kunnen verhogen; de huurprijzen zijn immers dwingend gemaximeerd.

Vraag 7

Hoe spant u zich in om huurders te informeren over hun rechten als zij onverhoopt na 1 juli 2024 een tijdelijk huurcontract hebben afgesloten?

Antwoord 7

Via de gebruikelijk kanalen van Rijkoverheid.nl, Volkshuisvesting.nl en via de Huurcommissie.

Vraag 8

Bent u bereid om in overleg te treden met verhuurdersorganisaties, verhuurmakelaars en verhuurplatforms van woningen om te benadrukken dat tijdelijke huurcontracten nog slechts onder zeer beperkte voorwaarden aangeboden mogen worden?

Antwoord 8

Ik ga ervan uit dat verhuurdersorganisaties, verhuurmakelaars en verhuurplatforms voldoende op de hoogte zijn van de werking van de Wet vaste huurcontracten. Ik ben bereid om samen met verhuurdersorganisaties, verhuurmakelaars en verhuurplatforms te bekijken hoe ook via hen de informatieverstrekking aan huurders en verhuurders zo optimaal mogelijk kan worden benut zodat eenieder die een huurcontract wilt afsluiten op de hoogte is van de werking van de wet vaste huurcontracten.