

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

1868

Vragen van het lid **Beckerman** (SP) aan de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening over *het bericht «Volop trucs om huurregels te ontwijken, maar huurcommissie veegt «shortstaycontract» van tafel»* (ingezonden 27 februari 2025).

Antwoord van Minister **Keijzer** (Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening) (ontvangen 7 april 2025).

Vraag 1

Hoe beoordeelt u de signalen dat verhuurders, sinds de inwerkingtreding van de Wet vaste huurcontracten, verschillende constructies bedenken om de wet te omzeilen?¹

Antwoord 1

In het artikel worden twee routes genoemd: 1) het gebruik van zgn. shortstay-contracten en 2) het gebruik van zgn. friendscontracten. Als er sprake is van de «huur van woonruimte», zijn de bepalingen uit Burgerlijk Wetboek Boek 7, Afdeling – De Huur van Woonruimte van toepassing. In deze afdeling zijn o.a. de huurbescherming en huurprijsbescherming vastgelegd. In artikel BW 7:232 lid 2 wordt echter gesteld dat deze afdeling niet van toepassing is op «huur welke een gebruik van woonruimte betreft dat naar zijn aard slechts van korte duur is». Bij shortstay-contracten wordt er – met een beroep op de bepaling uit artikel 7:232 lid 2 BW «voor de huur van woonruimte die naar zijn aard van korte duur is» – gesteld dat Burgerlijk Wetboek Boek 7, Afdeling 5, in zijn geheel niet van toepassing is. Echter dienen short-stay-contracten zeer terughoudend toegepast te worden; als er sprake is van de huur van woonruimte moet de huurbescherming worden gerespecteerd. Uit de wetsgeschiedenis en jurisprudentie komt naar voren dat deze bepaling gericht op «huur welke een gebruik van woonruimte betreft dat naar zijn aard slechts van korte duur is», bedoeld is voor die «gevallen waarin voor iedereen (huurder en verhuurder) duidelijk is dat er geen sprake kan en mag zijn van een beroep op huur(prijs)bescherming», en voorts dat het een «uitzonderingsbepaling van een heel beperkte betekenis» betreft, die «zeer restrictief moet worden opgevat».

¹ Fd.nl, 25 februari 2025, «Volop trucs om huurregels te ontwijken, maar huurcommissie veegt «shortstaycontract» van tafel», Volop trucs om huurregels te ontwijken, maar huurcommissie veegt «shortstaycontract» van tafel

Bij een zgn. «friendscontract» staan meerdere huurders op hetzelfde huurcontract. Dit zijn er doorgaans meer dan twee, die gezamenlijk de huurprijs onderverdelen. Een zelfstandige huurwoning wordt geprijsd via het woningwaarderingsstelsel voor zelfstandige woningen (WWSZ). Friendscontracten zijn niet verboden en kunnen voordelen bieden. Er is dus ook niet per definitie sprake van een schijnconstructie als er gebruik wordt gemaakt van een friendscontract. Het signaal dat er onjuist gebruik gemaakt wordt van friendscontracten betrekking tot de huurprijs, is mij bekend. Kern daarbij is dat friendscontracten soms worden ingezet om feitelijk onzelfstandige kamerverhuur als een zelfstandige huurwoning te verhuren. Een contract voor een zelfstandige huurwoning kan daarmee beschikken over een geliberaliseerde huurprijs. Kamerverhuur – verhuur van een onzelfstandige woonruimte – moet worden geprijsd via het woningwaarderingsstelsel voor onzelfstandige woningen (WWSO). In het WWSO bestaat geen geliberaliseerde huurprijs – een onzelfstandige woonruimte heeft altijd een gereguleerde huurprijs.

Hiervoor zijn maatregelen genomen in het pakket van de Wet betaalbare huur dat van kracht is sinds 1 juli jl. In het pakket van de Wet betaalbare huur is verduidelijkt dat de contractvorm niet doorslaggevend is voor het bepalen van de (on)zelfstandigheid van de woonruimte, maar dat gekeken moet worden naar de feitelijke verhuursituatie. Feitelijke kamerverhuur moet via het WWSO geprijsd worden. In het Besluit huurprijzen woonruimte² is opgenomen aan welke voorwaarden voldaan moet worden om als zelfstandige woonruimte geprijsd te worden. In alle andere gevallen is sprake van een onzelfstandige woonruimte. De Huurcommissie en gemeenten kunnen toetsen of huurprijsbescherming van toepassing is bij een contract en of het juiste puntenstelsel is toegepast.

Vraag 2

In hoeverre heeft u zicht op de omvang van dit probleem?

Antwoord 2

Het betreft hier privaatrechtelijke huurovereenkomsten. Deze worden niet landelijk gemonitord. De laatste evaluatie die heeft plaatsgevonden was de wetsevaluatie van de Wet doorstroming huurmarkt 2015 in 2021.³ Daarin is geconstateerd dat contracten «naar aard van korte duur» («short stay») worden aangeboden door ongeveer 20 procent van alle verhuurders. Met betrekking tot het toepassen van het verkeerde puntenstelsel bij friendscontracten, zoals ik heb beschreven in mijn antwoord op vraag 1, zijn geen gegevens beschikbaar.

Vraag 3

Deelt u de mening dat het zeer onwenselijk is dat de wet wordt omzeild? Zo nee, waarom niet? Zo ja, wat gaat u hieraan doen?

Antwoord 3

Het is altijd onwenselijk als de wet wordt omzeild. Het staat verhuurders vrij (binnen de wet) een verhuurvorm te kiezen. In het antwoord op vraag 1 ben ik ingegaan op de wettelijke kaders die gelden. Short-stay-contracten dienen zeer terughoudend toegepast te worden; als er sprake is van de huur van woonruimte moet de huurbescherming worden gerespecteerd. Met betrekking tot friendscontracten is reeds in wet- en regelgeving verduidelijkt welk puntenstelsel toegepast dient te worden. Ik denk dat deze verduidelijking voldoende is, temeer omdat gemeenten en Huurcommissie voldoende mogelijkheden hebben eventuele misstappen te corrigeren. In het kader van de evaluatie van de Wet betaalbare huur zal ik tevens aandacht hebben voor dit onderwerp.

Vraag 4

Deelt u voorts de mening dat het beter is problemen te voorkomen dan te genezen? Zo ja, wat wilt u doen om «shortstaycontracten» en andere ontwijkingsconstructies te voorkomen?

² Art. 1, lid 1.

³ Tweede Kamer, vergaderjaar 2020–2021, 27 926, nr. 343

Antwoord 4

Ik volg de ontwikkelingen in de huurmarkt vanuit het brede perspectief en in het bijzonder de ontwikkelingen die het gevolg zijn de Wet vaste huurcontracten en de Wet betaalbare huur. Als aanpassingen nodig zijn, met als doel de woningvoorraad optimaal te benutten en het huurrecht duidelijk en meer passend te maken, zal ik daar voorstellen voor doen.

Uit de wetsevaluatie van de Wet doorstroming huurmarkt is gebleken dat «short-stay-contracten» door 20% van de verhuurders wordt gebruikt.⁴ In de evaluatie is benoemd dat met name uitzendbureaus die arbeidsmigranten uitzenden veelal gebruikmaken van short-stay-huisvesting. Zij hebben behoefte aan flexibele contractvormen die aansluiten op de dynamiek van het werk dat mensen doen. Deze huisvesters maakten in de praktijk weinig gebruik van de tijdelijke huurcontracten die de Wet doorstroming huurmarkt 2015 mogelijk maakte. Het Kabinet voert de aanbevelingen van het Aanjaagteam Bescherming Arbeidsmigranten uit en werkt aan een wetsvoorstel waarmee zowel voor de arbeidsmigrant als voor de werkgever duidelijkheid wordt gegeven over de geldende huur(prijs)bescherming. Daarnaast heeft uw Kamer heeft mij per motie gevraagd om bij de evaluatie van de effecten van de nieuwe huurwetgeving ook aandacht te besteden aan de mate van oneigenlijk gebruik van short-stay-contracten.⁵ Deze motie voer ik uit. Wat betreft friendscontracten denk ik niet dat op dit moment aanvullende maatregelen nodig zijn, zoals ik in mijn antwoord op vraag 3 heb toegelicht.

Vraag 5

Zijn er concrete cijfers of onderzoeken beschikbaar over het aantal klachten of meldingen bij de huurcommissie over schijnconstructies zoals «shortstaycontracten» of «friends-contracten»? Zo nee, bent u bereid hier onderzoek naar te laten doen?

Antwoord 5

Ik heb de Huurcommissie gevraagd een nadere analyse te maken van het aantal geschillen over de genoemde constructies dat aan de Huurcommissie wordt voorgelegd. Ik zal deze analyse betrekken bij mijn reactie op de motie Mooiman c.s.

Vraag 6

Hoeveel «shortstaycontracten» zijn er vorig jaar afgesloten en hoeveel in de jaren daarvoor?

Antwoord 6

Zoals ik in mijn antwoord op vraag 1 heb toegelicht betreft het hier privaatrechtelijke huurovereenkomsten die niet landelijk worden gemonitord.

Vraag 7

Welke maatregelen neemt u om handhaving en toezicht op schijnconstructies bij huurcontracten te verbeteren?

Antwoord 7

In het antwoord op vraag 1 ben ik ingegaan op de bepalingen uit Burgerlijk Wetboek Boek 7, Afdeling: de Huur van Woonruimte en de mate waarin die niet van toepassing zouden kunnen zijn als het gaat om «huur welke een gebruik van woonruimte betreft dat naar zijn aard van korte duur is». Indien een huurder meent dat er sprake is van de huur van woonruimte kan deze zich beroepen op huurbescherming voor onbepaalde tijd, die volgt uit het Burgerlijk Wetboek. Er is dus privaatrechtelijke bescherming. De enige die – per specifiek geval – kan beoordelen of er sprake van «gebruik van woonruimte betreft dat naar zijn aard slechts van korte duur is» is de kantonrechter.

Daarnaast kan een huurder naar de Huurcommissie stappen als de huurder van mening is dat de gevraagde huurprijs onredelijk is. Bij het beantwoorden van de vraag of de Huurcommissie ontvankelijk is een uitspraak te doen over

⁴ Evaluatie Wet doorstroming huurmarkt 2015 (Tweede Kamer, vergaderjaar 2020–2021, 27 926, nr. 343).

⁵ Motie Mooiman cs. (Tweede Kamer, vergaderjaar 2024–2025, 32 847, nr. 1273).

de redelijkheid van de huurprijs, toetst de Huurcommissie of de huurovereenkomst aan te merken is als een huurovereenkomst naar zijn aard van korte duur. Indien dit niet het geval is, kan de Huurcommissie een uitspraak doen over de redelijkheid van de huurprijs.

Hetzelfde als bovenstaande geldt voor de handhaving door gemeenten. Gemeenten hebben geen handhavende taken m.b.t. het soort huurcontract dat wordt aangeboden en daarmee ook geen handhavende taak m.b.t. tot het juiste gebruik van short-stay-contracten. Wel geldt dat gemeenten op basis van de Wet goed verhuurderschap en als gevolg van de Wet betaalbare huur handhavend kunnen optreden richting de verhuurder van woonruimten, o.a. met betrekking tot de gevraagde huurprijs. In de praktijk kan dit betekenen dat ook gemeenten, als voorvraag, eerst moeten nagaan of er sprake is van de huur van woonruimte en of het gebruik ervan naar zijn aard van korte duur is. Indien geen sprake is van gebruik naar zijn aard van korte duur, dan is de huurprijsbescherming van toepassing. Bij een te hoge huurprijs kan de gemeente daarop handhavend optreden.

In het antwoord op vragen 3 en 4 ben ik nader ingegaan op de mijn beleidsinzet met betrekking tot «short-stay-contracten» en «friendscontracten».

Vraag 8

Overweegt u aanvullende regelgeving of strengere sancties om deze ontwijkingsstrategieën te ontmoedigen?

Antwoord 8

In het antwoord op vragen 3 en 4 ben ik nader ingegaan op de mijn beleidsinzet met betrekking tot «short-stay-contracten» en «friendscontracten».

Vraag 9

Bent u het ermee eens dat het aanbieden van gemeubileerde woningen tegen hoge huren, waarbij onduidelijk is welk deel van de huurprijs betrekking heeft op de meubels en services, misbruik in de hand kan werken en hoe kan transparantie hierover verbeterd worden?

Antwoord 9

Ik zie geen bezwaar tegen het verhuren van gemeubileerde verhuur, dit kan in een behoefte voorzien. Wanneer er sprake is van de huur van woonruimte, moet de huurbescherming en huurprijsbescherming worden gerespecteerd. Eventuele meubels en services kunnen worden afgerekend via de servicekosten. Ik zet er op in om de wet- en regelgeving te wijzigen, om meer duidelijkheid te verschaffen over wat als servicekosten kan worden gerekend.⁶ Indien de huurovereenkomst meer omvat dan het enkele gebruik van de woonruimte en bij die overeenkomst slechts de hoogte van de totaalprijs en niet die van de huurprijs van de woonruimte is vastgesteld, kan de huurder aan de verhuurder een voorstel doen tot het splitsen van de huurprijs en de servicekosten. Indien de verhuurder niet instemt de voorgestelde splitsing, kan de huurder de Huurcommissie verzoeken uitspraak te doen over de redelijkheid van het voorstel.

Vraag 10

Deelt u de zorgen dat huurders in de huidige krappe woningmarkt vaak weinig keus hebben en daardoor genoodzaakt zijn akkoord te gaan met onduidelijke of onredelijke huurvoorwaarden?

Antwoord 10

Ik deel het beeld van een krappe woningenmarkt en de gevolgen die dit heeft voor de keuzevrijheid van huurders. De Wet betaalbare huur en de Wet goed verhuurderschap zijn recent ingevoerd om huurders beter te beschermen. Ik volg de ontwikkelingen in de huurmarkt vanuit het brede perspectief en in het bijzonder de ontwikkelingen die het gevolg zijn de Wet vaste huurcontracten en de Wet betaalbare huur. Als aanpassingen nodig zijn, met als doel de

⁶ Tweede Kamer, vergaderjaar 2024–2025, 36 648, nr. 2

woningvoorraad optimaal te benutten en het huurrecht duidelijk en meer passend te maken, zal ik daar voorstellen voor doen.

Vraag 11

Welke stappen zet u om huurders beter te beschermen tegen dergelijke praktijken?

Antwoord 11

In het antwoord op vraag 4 ben ik nader ingegaan op de mijn beleidsinzet met betrekking tot «short-stay-contracten» en «friendscontracten».

Vraag 12

De huurcommissie grijpt nu in bij «shortstaycontracten». Deelt u de mening dat dit een goed en duidelijk signaal is?

Antwoord 12

Short-stay-contracten dienen zeer terughoudend toegepast te worden. Als er sprake is van de huur van woonruimte moet de huurbescherming worden gerespecteerd. In het antwoord op vraag 1 ben ik ingegaan op de wettelijke kaders die gelden. De Huurcommissie is een onpartijdige en onafhankelijke geschillenbeslechter voor huurders en verhuurders. De Huurcommissie doet in specifieke zaken een uitspraak op basis van de wettelijke kaders. Ik doe als Minister geen uitspraken over specifieke uitspraken van de Huurcommissie.

Vraag 13

Deelt u voorts de mening dat niet alleen de huurcommissie moet ingrijpen, maar ook uzelf?

Antwoord 13

Uw Kamer heeft mij per motie gevraagd om bij de evaluatie van de effecten van de nieuwe huurwetgeving ook aandacht te besteden aan de mate van oneigenlijk gebruik van short-stay-contracten.⁷ Deze motie voer ik uit. In het antwoord op vraag 4 ben ik nader ingegaan op mijn beleidsinzet met betrekking tot «short-stay-contracten» en «friendscontracten». Ik volg de ontwikkelingen in de huurmarkt vanuit het brede perspectief en in het bijzonder de ontwikkelingen die het gevolg zijn de Wet vaste huurcontracten en de Wet betaalbare huur. Als aanpassingen nodig zijn, met als doel de woningvoorraad optimaal te benutten en het huurrecht duidelijk en meer passend te maken, zal ik daar voorstellen voor doen.

⁷ Motie Mooiman cs. (Tweede Kamer, vergaderjaar 2024–2025, 32 847, nr. 1273).