

Vergaderjaar 2017–2018

34 652

Wijziging van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte in verband met een verdere modernisering van de Huurcommissie en met de introductie van een verhuurderbijdrage

Nr. 27

BRIEF VAN DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 9 april 2018

Met deze brief geef ik invulling aan de motie van het lid Beckerman c.s. (Kamerstuk 34 652, nr. 20).

De motie vermeldt dat huurders met tijdelijke huurcontracten minder huurprijsbescherming genieten dan huurders in de sociale sector. Daarnaast wordt in de motie overwogen dat voor verschillende tijdelijke huurcontracten verschillende regels bij de Huurcommissie gelden. Ten slotte wordt de regering verzocht om te onderzoeken hoe de huurprijsbescherming via de Huurcommissie voor huurders met een tijdelijk huurcontract gelijk kan worden gesteld en kan worden verbeterd, en de uitkomsten zo snel mogelijk aan de Kamer te doen toekomen.

Ten aanzien van de huurprijsregelgeving is er een onderscheid tussen twee segmenten: de vrije sector (geliberaliseerde huurovereenkomsten) en de sociale sector (gereguleerde huurovereenkomsten). Ondanks dat er enige verschillen zijn in regelgeving voor tijdelijke en onbepaalde huurovereenkomsten, genieten huurders met een tijdelijke huurovereenkomst in essentie geen mindere huurprijsbescherming. Hieronder ga ik nader in op deze verschillende segmenten.

Op grond van artikel 7:247 van het Burgerlijk Wetboek is sprake van een huurovereenkomst in de vrije sector (zogenoemde geliberaliseerde huurovereenkomst) indien de aanvangshuurprijs van een zelfstandige woning hoger is dan de op de ingangsdatum van de huurovereenkomst geldende liberalisatiegrens (in 2018 € 710,68). Bij een aanvangshuurprijs van een zelfstandige woning gelijk aan of onder dat bedrag is sprake van een huurovereenkomst in de sociale sector (gereguleerde huurovereenkomst).

Er wordt ten aanzien van de huurbescherming geen onderscheid gemaakt tussen geliberaliseerde - en gereguleerde huurovereenkomsten. Hierbij

gaat het onder meer om de regels omtrent de beëindiging van de huurovereenkomst.

Ten aanzien van de huurprijsbescherming is er wel een onderscheid. Daar waar bij de gereguleerde huurovereenkomsten alle procedures op basis van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte bij de Huurcommissie mogelijk zijn, is dit bij de geliberaliseerde huurovereenkomsten niet het geval. Aangezien bij die huurovereenkomsten wordt uitgegaan van een vrije huurprijs, waarbij de contractsvrijheid een belangrijk element vormt, zijn ten aanzien van de geliberaliseerde huurovereenkomsten slechts enkele procedures bij de Huurcommissies in eerste aanleg altijd mogelijk, te weten:

- toetsing van de aanvangshuurprijs (binnen zes maanden na aanvang van de huurovereenkomst),
- toetsing van (het voorschot op) de servicekosten, en
- toetsing van onredelijke bedingen.

Met eerstgenoemde procedure is het mogelijk dat de Huurcommissie oordeelt dat de huurprijs alsnog in het gereguleerde segment valt.

Ten aanzien van alle overige procedures bij de Huurcommissie geldt dat indien beide partijen hiermee instemmen, een geschil aan de Huurcommissie kan worden voorgelegd. De Huurcommissie brengt alsdan een advies uit.

Ik moedig verhuurders aan om in lijn met de aanbevelingen van de voorzitter van de samenwerkingstafel middenhuur in de huurcontracten op te nemen dat de Huurcommissie advies kan geven bij huurprijs- en servicekostengeschillen. Hierdoor hoeven huurders niet langer toestemming te vragen aan de verhuurder als zij naar de Huurcommissie willen stappen met een geschil. Verhuurders in de vrije sector, klein en groot, hebben hiermee de mogelijkheid om zich, in de zin van goed verhuurderschap, positief te onderscheiden.

Het onderscheid tussen tijdelijke huurovereenkomsten en huurovereenkomsten voor onbepaalde tijd staat los van het onderscheid tussen geliberaliseerde en gereguleerde huurovereenkomsten.

Zowel huurders in de vrije sector als in de sociale sector kunnen immers tijdelijke huurovereenkomsten van maximaal twee jaar voor een zelfstandige woning of van maximaal vijf jaar voor een onzelfstandige woning afsluiten. In het geval een huurder zo'n tijdelijke huurovereenkomst is aangegaan heeft hij gedurende die periode dezelfde huurprijsbescherming als bij huurovereenkomsten voor onbepaalde tijd.

Wat wel verschilt is dat indien de huurder een tijdelijke huurovereenkomst van maximaal twee jaar voor een zelfstandige woning is aangegaan, hij in plaats van de gebruikelijke termijn van zes maanden na aanvang van die huurovereenkomst de mogelijkheid heeft om tot zes maanden na afloop van die tijdelijke huurovereenkomst (ook bij verlenging) de aanvangshuurprijs door de Huurcommissie te laten toetsen. De facto hebben huurders met een tijdelijke huurovereenkomst van maximaal 2 jaar dus langer de tijd. Een huurder met een overeenkomst voor onbepaalde tijd kan de aanvangshuurprijs immers alleen gedurende de eerste zes maanden van de huurovereenkomst ter toetsing voorleggen aan de Huurcommissie. Dit onderscheid is in de wet opgenomen om te voorkomen dat huurders met een tijdelijke huurovereenkomst van maximaal twee jaar in feitelijke zin minder rechtsbescherming zouden genieten. Enerzijds geldt namelijk dat huurders geacht worden om gedurende de eerste zes maanden van de huurovereenkomst in staat te zijn om in te schatten of hij een redelijke huurprijs betaalt en hij daarom bij het toetsen hiervan door de Huurcommissie een redelijke kans maakt. Anderzijds geldt dat huurders met een tijdelijke huurovereenkomst de huurprijs mogelijk niet gedurende de eerste zes maanden durven te laten toetsen door de Huurcommissie, uit vrees dat hun tijdelijke huurovereenkomst om die reden niet zal worden verlengd tot een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd.

Een juridische gelijkstelling wat betreft het toetsen van de aanvangshuurprijs van deze huurders met de huurders die beschikken over een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd acht ik dan ook ongewenst.

Ten slotte zal ik ingaan op huurovereenkomsten die een gebruik betreffen dat naar zijn aard van korte duur is. Bij deze overeenkomsten is er geen huurbescherming en geen huurprijsbescherming van toepassing. Bij «een gebruik dat naar zijn aard van korte duur is» wordt gedacht aan vakantieverhuur van recreatiewoningen, bungalows en hotelkamers en dergelijke. Hierbij zou toepassing van huurbescherming en huurprijsbescherming het doel voorbij schieten aangezien het geen woonruimte betreft die tot doel heeft om als hoofdverblijf te dienen voor de huurder. Het oordeel of een huurovereenkomst een gebruik betreft dat naar aard van korte duur is (uiteindelijk) aan de rechter.

Hierbij merk ik op dat bij de introductie van de nieuwe mogelijkheden binnen het woonruimterecht voor tijdelijke contracten is bepaald dat corporaties geen tijdelijke huurcontracten van maximaal 2 jaar voor zelfstandige woningen mogen aanbieden, behalve aan een door de Minister te bepalen groep. Corporaties mogen aan deze groep geen huurovereenkomsten aanbieden die gericht zijn op een gebruik dat naar zijn aard van korte duur is. De Autoriteit woningcorporaties (Aw) houdt hier toezicht op.

Ik zie een duidelijke functie voor deze tijdelijke contractvorm van maximaal 2 jaar en tegelijkertijd bestaat de mogelijkheid dat de overeenkomst met een gebruik dat naar zijn aard van korte duur is, wordt toegepast in situaties waarin een huurovereenkomst voor bepaalde tijd beter past bij het gebruik en de eigenschappen van de verblijfsruimte. Ik wil daarom graag met betrokken partijen verkennen hoe de juiste toepassing van de verschillende contractvormen kan worden bevorderd en zo nodig afspraken over te maken. Tegelijkertijd bevordert het ook goed verhuurderschap. Ik zal uw Kamer uiteraard informeren over de uitkomsten van deze gesprekken.

Overigens heb ik naar aanleiding van de signalen die ten grondslag lagen aan de motie van het lid Ronnes c.s. (Kamerstuk 34 775 XVIII, nr. 20) gesprekken gevoerd met gemeenten en betrokken verhuurders.

De betreffende casuïstiek is niet eenduidig te beschrijven als een exces in de toepassing van tijdelijke huurcontracten. Zonder uitgebreid in te gaan op de individuele gevallen, kan ik wel melden dat hierbij dus ook meer meespeelde zoals dat de woning niet (meer) passend was voor de betreffende bewoners. Maar juist omwille van de complexe situaties die zich kunnen voordoen zal ik het verzoek van het lid Ronnes meenemen in mijn gesprekken over de juiste toepassing van de verschillende contractvormen.

Gelet op het voorgaande genieten tijdelijke huurovereenkomsten niet minder huurprijsbescherming dan huurovereenkomsten voor onbepaalde tijd. Bij huurovereenkomsten dat een gebruik betreft dat naar zijn aard van korte duur is er geen huurprijsbescherming. Een huurprijsbescherming voor dergelijke huurovereenkomsten schiet zijn doel voorbij en is in mijn oordeel ongewenst.

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
K.H. Ollongren