

> Retouradres Postbus 30941 2500 GX Den Haag

Aan de voorzitter van de
Tweede Kamer der Staten-Generaal
Postbus 20018
2500 EA Den Haag

**Directoraat-Generaal
Wonen, Wijken en
Integratie**

Directie Aandachtsgroepen,
Betaalbaarheid &
Corporaties
Cluster Huurbeleid en
Aandachtsgroepen

Rijnstraat 8
Postbus 30941
2500 GX Den Haag
www.vrom.nl

Datum 30 januari 2009
Betreft Vragen van de leden Tang en Depla (beiden PvdA) over de verhuur van
met hypotheek bezwaarde woningen

Kenmerk
ABC2009007088

Uw kenmerk
2080907700

Geachte Voorzitter,

Bij deze bied ik u, mede namens de minister van Financiën, de antwoorden aan op de schriftelijke vragen van de leden Tang en Depla (beiden PvdA) aan de minister voor Wonen, Wijken en Integratie en aan de minister van Financiën over de (on)mogelijkheid een met hypotheek bezwaard huis te verhuren ingezonden op 12 december 2008, kenmerk 2080907700).

Hoogachtend,
de minister voor Wonen, Wijken en Integratie,

E.E. van der Laan

Vragen van de leden Tang en Depla (beiden PvdA) aan de ministers voor Wonen, Wijken en Integratie en van Financiën over de (on)mogelijkheid een met hypotheek bezwaard huis te verhuren. (Ingezonden 12 december 2008)

Directoraat-Generaal Wonen, Wijken en Integratie
Directie Aandachtsgroepen,
Betaalbaarheid &
Corporaties
Cluster Huurbeleid en
Aandachtsgroepen

Vraag 1

Is het waar dat banken zeer kritisch zijn over het verhuren van een met hypotheek bezwaarde woning, omdat de executiewaarde van de woning daalt wanneer deze gedeeltelijk en/of tijdelijk verhuurd wordt?

Datum
30 januari 2009

Kenmerk
ABC2009007088

Vraag 2

Is het waar dat banken vaak geen toestemming geven voor het verhuren van een met hypotheek bezwaarde woning?

Antwoord

Bij een hypothecair krediet fungeert het eigen huis als onderpand voor de lening die een geldverstrekker aan de consument verstrekt voor de aankoop van de woning. In de meeste hypotheekovereenkomsten is de voorwaarde opgenomen dat de betreffende woning niet verhuurd mag worden tenzij de geldverstrekker daar toestemming voor geeft. Geldverstrekkers zijn over het algemeen terughoudend met het verlenen van toestemming omdat langdurige verhuur de executiewaarde en het executieproces van het onderpand beïnvloedt. Een verhuurde woning heeft een lagere executiewaarde dan een leegstaand huis. Daarnaast kan verhuur van het onderpand een eventuele executie vertragen en kostbaarder maken.

Vraag 3

Deelt u de mening dat de onmogelijkheid om een met hypotheek bezwaarde woning te verhuren de verkoop van woningen kan belemmeren, doordat potentiële kopers van een andere woning hun huidige woning vanwege de stagnerende huizenmarkt niet willen verkopen en verhuren geen alternatief is?

Antwoord

In de huidige omstandigheden is waar te nemen dat potentiële woningkopers vaker dan voorheen eerst hun eigen woning willen verkopen voordat ze overgaan tot de aankoop van een andere woning. Dit kan mogelijk de verkoop van woningen belemmeren. Het tijdelijke verhuren van de woning zou in een aantal situaties een oplossing kunnen bieden.

Vraag 4

Bent u ervan op de hoogte dat er mensen zijn die een nieuw huis gekocht hebben maar het oude nog niet verkocht hebben?

Antwoord

Ja.

Vraag 5

Deelt u de mening dat het in het belang van zowel de bank als de huiseigenaar kan zijn om een nog niet verkochte woning te verhuren, opdat de huiseigenaar kan wachten tot de woningmarkt zich hersteld heeft, en potentiële woningzoekers niet af te remmen?

Antwoord

De belangen van zowel de consument als de geldverstrekker dienen afgewogen te worden. Enerzijds deel ik de opvatting dat de verhuur van nog niet verkochte woningen waarop een hypotheek rust in het belang kan zijn van de eigenaar teneinde dubbele woonlasten te voorkomen. Anderzijds is de verhuur niet per definitie in het belang van de geldverstrekker. Naast de doorbetaling van de hypotheeklasten door de schuldenaar, is ook de verminderde executiewaarde en de minder eenvoudige executie van het onderpand van belang voor de geldverstrekker.

Vraag 6

Bent u bereid om te onderzoeken of er op dit moment voldoende mogelijkheden zijn om een woning tijdelijk te verhuren bij verkoop van een woning?

Antwoord

Juist met het oog op deze situatie biedt de Leegstandwet ondermeer de mogelijkheid om koopwoningen die in afwachting zijn van verkoop tijdelijk te verhuren.

Omdat bij tijdelijke verhuur op grond van de Leegstandwet een groot deel van de huurbescherming niet geldt, is hiervoor een vergunning nodig van de gemeente. De gemeente beoordeelt of tijdelijke verhuur in het specifieke geval geëigend is. Een vergunning kan verleend worden voor maximaal 2 jaar, en is te verlengen tot maximaal 5 jaar.

**Directoraat-Generaal
Wonen, Wijken en
Integratie**

Directie Aandachtsgroepen,
Betaalbaarheid &
Corporaties
Cluster Huurbeleid en
Aandachtsgroepen

Datum

30 januari 2009

Kenmerk

ABC2009007088

Bij verhuur op grond van de Leegstandwet kan de verhuurder bij verkoop van de woning de huur opzeggen, zonder gebonden te zijn aan de wettelijke opzeggingsgronden. Wel moet de huurovereenkomst minstens 6 maanden duren en geldt voor de verhuurder een opzegtermijn van minimaal 3 maanden. Ook moet de verhuurder in de huurovereenkomst duidelijk vermelden dat het huur op grond van de Leegstandwet betreft.

Het ontbreken van huurbescherming bij verhuur op grond van de Leegstandwet zou voor banken aanleiding kunnen zijn om dergelijke tijdelijke verhuur toe te staan. Ik ben van mening dat daarmee voldoende voorzien is in mogelijkheden om een nog niet verkochte woning tijdelijk te verhuren.

Vraag 7

Bent u bereid om hierover in overleg te treden met banken, de Woonbond en Vereniging Eigen Huis?

Antwoord

Ik ben bereid de banken, de Woonbond en de Vereniging Eigen Huis op de hoogte te stellen van de mogelijkheden die de Leegstandwet biedt.

**Directoraat-Generaal
Wonen, Wijken en
Integratie**
Directie Aandachtsgroepen,
Betaalbaarheid &
Corporaties
Cluster Huurbeleid en
Aandachtsgroepen

Datum
30 januari 2009

Kenmerk
ABC2009007088