

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 20011 2500 EA Den Haag

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer
der Staten-Generaal
Postbus 20018
2500 EA DEN HAAG

**Ministerie van
Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties**

Turfmarkt 147
Den Haag
Postbus 20011
2500 EA Den Haag

Kenmerk
2014-0000355907

Uw kenmerk
2014Z11661

Datum 15 juli 2014
Betreft Antwoorden op schriftelijke vragen met kenmerk
2014Z11661

Hierbij doe ik u de antwoorden toekomen op de schriftelijke vragen die zijn gesteld door het lid Monasch (PvdA) over de voorgenomen verkoop door Ymere van 180 woningen in Amsterdam. Deze vragen zijn ingezonden op 23 juni 2014, in aanvulling op de vragen van het lid Karabulut (SP) over Amsterdamse huurders die hun huis uit moeten van woningcorporatie Ymere (ingezonden op 20 juni 2014).

De minister voor Wonen en Rijksdienst,

drs. S.A. Blok

2014Z11661

Vragen van het lid Monasch (PvdA) aan de minister voor Wonen en Rijksdienst over de voorgenomen verkoop door Ymere van 180 woningen in Amsterdam (ingezonden 23 juni 2014)

Toelichting:

Deze vragen dienen ter aanvulling op eerdere vragen terzake van het lid Karabulut (SP), ingezonden 20 juni 2014 (vraagnummer 2014Z11575)

Vraag 1

Kent u de berichten: 'Ymere zet 180 huishoudens uit huurwoningen in Centrum' en 'Woningverkoop Ymere drijft kersverse coalitie uiteen'?¹

Antwoord op vraag 1

Ja.

Vraag 2

Kunt u aangeven op welke gronden de clausule van dringend eigen gebruik mag worden ingeroepen? Kunt u daarbij tevens het verschil aangeven tussen opknappen, renovatie en (ver)nieuwbouw in relatie tot dringend eigen gebruik?

Antwoord op vraag 2

Verhuurders mogen verschillende gronden aanvoeren als dringend eigen gebruik, maar verkoop van de woning van de woning is wettelijk daarvan uitgezonderd (adagium 'koop breekt geen huur'). Als verkoop van de woning de enige doelstelling is, is een beroep van een verhuur op dringend eigen gebruik bij huuropzegging dus niet toegestaan.

Of het beroep van de verhuurder op dringend eigen gebruik slaagt, hangt af van het oordeel van de rechter. De rechter betreft alle omstandigheden van het geval in die beoordeling.

De wet specificeert dat onder dringend eigen gebruik wordt verstaan:

- de verhuurder maakt aannemelijk dat hij de woning zo dringend nodig heeft voor eigen gebruik, vervreemding (verkoop) daaronder niet begrepen, dat van hem, de belangen van beide partijen en onderhuurders naar billijkheid in aanmerking genomen, niet kan worden gevegd dat de huurovereenkomst wordt voortgezet en dat de huurder passende vervangende woonruimte kan verkrijgen (art. 7:274 lid 1 onder c BW).

Onder dringend eigen gebruik wordt volgens de wet ook verstaan (art. 7:274 leden 3 en 4 BW):

- het verstrekken aan een gehandicapte van een zelfstandige voor gehandicapten bestemde en aangepaste woning;
- het verstrekken aan een oudere van een zelfstandige woning in een complex voor ouderen bestemde en aangepaste woningen;
- een woning is bestemd voor studenten en de huurder heeft niet binnen drie maanden na een schriftelijk verzoek daartoe van de verhuurder een bewijs van inschrijving bij een onderwijsinstelling overgelegd (z.g. campuscontracten);
- en renovatie van een woning die zonder beëindiging van de huur niet mogelijk is.

Onder renovatie wordt verstaan: zowel sloop met vervangende nieuwbouw als

¹ Het Parool 18 en 19 juni 2014

**Ministerie van
Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties**

Datum
15 juli 2014

Kenmerk
2014-0000355907

gedeeltelijke vernieuwing door verandering of toevoeging. Hierin wordt dus geen onderscheid gemaakt tussen opknappen, renovatie en (ver)nieuwbouw. Er moet wel onderscheid gemaakt worden tussen het verrichten van noodzakelijk onderhoud en renovatie. Als 'opknappen' alleen het verrichten van noodzakelijk onderhoud of herstel van onderhoudsgebreken behelst, is dat dus op zichzelf geen grond voor dringend eigen gebruik.

**Ministerie van
Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties**

Datum
15 juli 2014

Kenmerk
2014-0000355907

Vraag 3

Is het opzeggen van vaste huurcontracten gevolgd door verkoop van het bezit, om daarmee de renovatie van ander woningen mede te bekostigen in uw ogen een reden om beroep te doen op de clausule voor dringend eigen gebruik? Kunt u dit toelichten?

Antwoord op vraag 3

Het doorslaggevende criterium is of de renovatie niet mogelijk is zonder beëindiging van de huurovereenkomst. Dit kan worden beoordeeld door de rechter. Daarbij betreft hij de omstandigheid dat de verhuurder de woning na renovatie wil verkopen. Zoals hiervoor aangegeven kan verkoop - als enige doelstelling - geen grond zijn voor een beroep op dringend eigen gebruik, renovatie die niet mogelijk is zonder beëindiging van de huur kan dat wel zijn. De verhuurder moet aannemelijk maken dat een noodzaak tot renovatie bestaat die dringend is en niet zonder beëindiging van de huur mogelijk is. Daarbij spelen andere andere bouwkundige en financiële aspecten een rol (zie mijn antwoord op vraag 5).

Vraag 4

Kan er sprake zijn van dringend eigen gebruik als blijkt dat de renovatie - al dan niet deels - aan de verhuurder verwijtbaar is, omdat de verhuurder zijn zorgplicht/onderhoudsplicht jegens de huurder onvoldoende na is gekomen? Kunt u dit toelichten?

Antwoord op vraag 4

In de jurisprudentie zijn er voorbeelden dat de rechter een beroep op dringend eigen gebruik niet honoreert, omdat het is veroorzaakt door handelen of nalaten van de verhuurder. Het onvoldoende nakomen van de onderhoudsverplichting kan dus aanleiding zijn voor de rechter om te oordelen dat er geen sprake is van dringend eigen gebruik of, als dat wel zo is, dat de belangenafweging in het voordeel van de huurder uitvalt.

Indien er sprake is van dringend eigen gebruik van een wooncomplex, kan de belangenafweging van de rechter mede afhankelijk zijn van de omstandigheden van het wooncomplex, bijvoorbeeld dat de huurder de nog enig overgebleven bewoner is die geen aanbod voor een andere woning heeft geaccepteerd. Bij dringend eigen gebruik van 'losse' woningen spelen alleen de omstandigheden van huurder, verhuurder en de betreffende woning.

Vraag 5

Kunt u toelichten op basis van bestaande jurisprudentie, hoe hoog de kosten van renovatie/ vernieuwbouw moeten zijn voordat er rechtmatig gebruik kan worden gemaakt van de clausule voor dringend eigen gebruik? Is hier sprake van misbruik dan wel oneigenlijk gebruik van wetgeving om andere doeleinden van deze woningcorporatie mogelijk te maken?

Antwoord op vraag 5

In de jurisprudentie is er geen grensbedrag aan te wijzen van de hoogte van de renovatiekosten waarbij de rechter oordeelt dat de verhuurder de woning dringend voor eigen gebruik nodig heeft. De jurisprudentie is casuïstisch, doordat alle omstandigheden van het geval bij de beoordeling betrokken worden. Wel heeft de Hoge Raad op 26 maart 2010 (NJ 2010/190) (Herenhuisarrest) geoordeeld dat de wens om te renoveren op zich geen beroep op dringend eigen gebruik rechtvaardigt, ook niet als de exploitatie van het gehuurde onrendabel is, maar dat dit anders kan zijn als er een structurele wanverhouding bestaat tussen exploitatiekosten en huuropbrengsten. Bij de beoordeling of er een structurele wanverhouding tussen exploitatiekosten en huuropbrengsten bestaat, dient in het licht van de huurbescherming van huurders terughoudendheid te worden betracht. Bij de beoordeling of er sprake is van een structurele wanverhouding spelen de kosten van de renovatie, de hoogte van de geldende huurprijs, de huurverhoging die de huurder heeft aangeboden te betalen, een waardevermindering van de woning en de door partijen betrachtte zorgvuldigheid een rol. Maar als een structurele wanverhouding wordt aangenomen leidt dat nog niet zonder meer tot beëindiging van de huurovereenkomst; de belangenafweging tussen de verhuurder en huurder kan dan nog in het voordeel van de huurder uitvallen. Daarbij spelen alle omstandigheden van het geval een rol, waaronder ook de hoogte van de aangeboden verhuiskostenvergoeding, de vervangende woonruimte en de overige belangen over en weer.

De vraag of hier sprake is van misbruik dan wel oneigenlijk gebruik van de in de wetgeving opgenomen opzeggingsgrond 'dringend eigen gebruik' is uiteindelijk aan het oordeel van de rechter, die in alle aan hem voorgelegde gevallen alle omstandigheden van het geval in de beoordeling zal betrekken.

Vraag 6

Past volgens u deze stap van Ymere bij de agenda van het nieuwe Amsterdamse stadsbestuur voor minder sociale huur en daardoor meer segregatie naar inkomen in de meer populaire stadsdelen zoals de binnenstad of meer segregatie tussen de stadsdelen?

Antwoord op vraag 6

De gemeente Amsterdam bepaalt hierin haar eigen agenda. Het aantal sociale huurwoningen in het Amsterdamse stadsdeel Centrum bedraagt op dit moment circa 26.000 woningen, ofwel 52% van de totale woningvoorraad van het stadsdeel. 15.000 (30% van de totale woningvoorraad) van deze woningen zijn in bezit van corporaties en 11.000 in het bezit van particuliere verhuurders.² Ymere verhuurt 5.000 sociale huurwoningen in het Centrum van Amsterdam. Renovatie en vervolgens deels verkopen en deels in het middensegment geliberaliseerd verhuren van 180 woningen kan in dit gebied met veel sociale huurwoningen de segregatie naar inkomen verminderen.

Gemeenten kunnen overigens prestatieafspraken maken met woningcorporaties over de beschikbare woningvoorraad voor de doelgroep (huishoudens met een lager inkomen). In de novelle bij de herziene Woningwet (Wijziging van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting, 33 966) wordt die vrijblijvendheid vervangen door een plicht voor woningcorporaties om met hun

² Antwoorden van B&W Amsterdam d.d. 1 juli 2014 op schriftelijke vragen van het raadslid de heer B.R. Groot Wassink (GL) van 17 juni 2014 inzake uithuisplaatsing van bewoners van 180 sociale huurwoningen door Ymere (2014, nr. 481).

**Ministerie van
Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties**

Datum
15 juli 2014

Kenmerk
2014-0000355907

werkzaamheden naar redelijkheid bij te dragen aan het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid. Uitgangspunt daarbij is dat die bijdrage wordt vastgelegd in concrete prestatieafspraken tussen gemeente en corporatie waaraan beide partijen elkaar kunnen houden.

**Ministerie van
Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties**

Datum
15 juli 2014

Kenmerk
2014-0000355907