

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
2022-0000361103

Uw kenmerk

Bijlage(n)
0

Datum 16 augustus 2022
Betreft schriftelijke vragen van het lid Beckerman over het bericht 'De
tijd tikt in het Klokkenhof'

Geachte voorzitter,

Hierbij treft u aan de antwoorden op de schriftelijke vragen van het lid Beckerman (SP) over het bericht 'de tijd tikt door in het Klokkenhof', ingezonden op 21 juni 2022 met kenmerk 2022Z12634.

Veel van de gestelde vragen zien op de toegevoegde waarde van de wet doorstroming huurmarkt voor de woningmarkt en het effect van deze wet op de positie van de huurder. Alvorens al uw vragen te beantwoorden, zet ik eerst de doelstelling van de wet alsmede de stappen die ik zet om de positie van de huurder verder te versterken uiteen. Dit vormt de basis van beantwoording van uw vragen waar ik in mijn beantwoording ook naar zal verwijzen wanneer opportuun.

Het doel van de wet is de mogelijkheid te bieden om tijdelijke huurovereenkomsten af te sluiten waarbij de huurder huurbescherming geniet en de verhuurder zekerheid heeft dat de huurovereenkomst inderdaad na bepaalde tijd kan worden beëindigd. Hiermee kan de bestaande voorraad zo optimaal mogelijk worden benut. De verwachting was dat dit zou leiden tot een flexibelere huurmarkt en een groter aanbod. Uitgangspunt is dat huur voor onbepaalde tijd de norm blijft. Uit de evaluatie van de wet in 2021 is gebleken dat de omvang van de particuliere huursector is toegenomen. Dit is echter niet als direct effect van de wet vast te stellen. Het gebruik van tijdelijke huurcontracten is moeilijk te monitoren. Uit het WoOn21 is gebleken dat gemiddeld een op de vijf huurders die in de afgelopen twee jaar zijn verhuisd, een tijdelijke huurovereenkomst heeft afgesloten. Hierin zijn ook doelgroepcontracten zoals campuscontracten voor studenten meegenomen. Daarmee blijven huurovereenkomsten voor onbepaalde tijd nog steeds de norm.

Een tijdelijk huurcontract biedt zekerheid aan de huurder dat hij voor twee jaar in de woning kan blijven wonen. De verhuurder kan de huur in die periode niet opzeggen. Na die twee jaar kan het tijdelijke contract niet worden verlengd: het huurcontract kan ofwel worden opgezegd, dan wel worden omgezet in een huurcontract voor onbepaalde tijd. Wanneer deze contractvorm wordt ingezet bij geplande renovatie die langer op zich laat wachten dan gepland, kan de

ongewenste situatie ontstaan dat een huurder moet verhuizen terwijl huurder en verhuurder beiden een langere (tijdelijke) verbintenis wensen. Op grond van de Leegstandwet kan een verhuurder een vergunning aanvragen bij de gemeente voor de verhuur van een woonruimte die bestemd is voor afbraak of voor vernieuwbouw. Op basis van deze vergunning kunnen tijdelijke huurovereenkomst maximaal zeven jaar blijven doorlopen totdat de werkzaamheden aanvangen. De huurder heeft zo meer zekerheid en de woning kan in afwachting van de start van de werkzaamheden toch worden bewoond.

Tijdelijke huurcontracten bieden ook onzekerheid voor de huurder omdat ze in die twee jaar op zoek moeten naar vervolghuisvesting. In een markt van schaarste kan het vinden van geschikte woonruimte lastig zijn. In de Nationale Woon- en Bouwagenda (NWBA) heb ik mijn plannen uiteengezet voor het verhogen van de bouwproductie om zo het woningtekort in de komende jaren te verkleinen. Tevens zet ik met het programma betaalbaar wonen in op het beter betaalbaar maken van wonen door een groter deel van de huurwoningenvoorraad onder het woningwaarderingssysteem (WWS) te brengen en het WWS dwingend te maken. Hiermee mitigeer ik voor het grootste deel van de huurwoningen de negatieve prikkel om tijdelijke huurcontracten te gebruiken om de aanvangshuur telkens de verhogen. Dit zal het gebruik van tijdelijke huurcontracten moeten gaan dempen, waardoor vaste huurcontracten de norm blijven. Dit komt ook ten goede aan de woonzekerheid van huurders.

De Wet doorstroming huurmarkt 2015 beoogde het aanbod van huurwoningen te vergroten door tijdelijke verhuur toe te staan. Deze mogelijkheid blijft bestaan om zo meer woningen aan de voorraad toe te voegen in tijden van schaarste. Daar waar hoge doorstroming ongewenst is, zoals in kwetsbare wijken waar de leefbaarheid onder druk staat, moeten gemeenten in staat worden gesteld misbruik van deze contractvorm alsnog aan te pakken. We kijken naar de mogelijkheid om gemeenten daartoe een wettelijk instrumentarium te geven.

Om misstanden op de huurmarkt beter tegen te kunnen gaan creëer ik met het wetsvoorstel goed verhuurderschap een landelijke basisnorm voor goed verhuurderschap en de mogelijkheid voor gemeenten om een gebiedsgerichte verhuurvergunning in te stellen, waarmee extra eisen aan verhuurders gesteld kunnen worden en malafide verhuurders harder kunnen worden aangepakt (bijvoorbeeld door intrekking van de vergunning). Omdat de gemeente de bevoegdheid krijgt om zowel op de landelijke basisnorm als de verhuurvergunning te handhaven verbetert het toezicht en de handhaving op misstanden op de huurmarkt, ook richting particuliere of commerciële verhuurders.

De minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,

Hugo de Jonge

2022Z12634

Vragen van het lid Beckerman (SP) aan de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening over het bericht 'De tijd tikt in het Klokkenhof' van Bond Precaire Woonvormen van 30 mei jongsleden (ingezonden 21 juni 2022)

Vraag 1

Bent u bekend met het bericht 'De tijd tikt in het Klokkenhof'? 1)

Antwoord 1

Ja.

Vraag 2

Wat vindt u van dit bericht?

Antwoord 2

De bewoners van het betreffende complex huren met een generiek tijdelijk contract. Het complex is aangemerkt om grootschalig te worden gerenoveerd. Ik ben blij dat de eigenaar van het complex de woningen zo lang mogelijk beschikbaar houdt totdat de werkzaamheden worden gestart. Zo worden deze woningen zo lang mogelijk in de voorraad gehouden.

Vraag 3

Bent u bekend met dit soort praktijken, waarin de verhuurder de huurder laat verhuizen omdat verhuurder anders een huurcontract voor onbepaalde tijd moet geven? Zo ja, sinds wanneer?

Vraag 4

Deelt u de mening dat deze huurders met terugwerkende kracht recht hebben op een huurcontract voor onbepaalde tijd, aangezien de verhuurder, Vesteda, oneigenlijk gebruik maakt van de Wet doorstroming huurmarkt en het zelf intern ruilen noemt? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Antwoord 3 en 4

Een tijdelijk huurcontract wordt afgesloten voor een bepaalde periode waarna de verhuurder weer beschikking kan krijgen over de woning. Het doet daarbij niet ter zake wat de reden daarvan is. Door het opzeggen (niet verlengen) van een generiek tijdelijk contract door de verhuurder ontstaat geen wettelijke grondslag om met terugwerkende kracht een vast huurcontract te krijgen. Ook niet als de huurder vervolgens in hetzelfde complex een nieuwe tijdelijke huurovereenkomst aangaat. Wat hier meespeelt is dat de woningen moeten worden gerenoveerd en de verhuurder zo lang als mogelijk de woningen bewoond wil houden.

Vraag 5

Wat vindt u ervan dat Vesteda en de gemeente geen hulp willen bieden?

Kenmerk
2022-0000361103

Vraag 6

Wat vindt u van de uitspraak van de teamleider Woonmarkt van de gemeente Amsterdam als deze het volgende zegt "het aangaan van een tijdelijk contract heeft de consequentie dat deze afloopt", terwijl het een feit is dat huurders met name in grote steden als Amsterdam geen keuzevrijheid hebben omdat de wachttijd voor een sociale huurwoning vele jaren bedraagt?

Antwoord 5 en 6

Het is aan de verhuurder en de gemeente in hoeverre zij hulp willen en kunnen bieden bij het vinden van vervolghuisvesting als een tijdelijke huurovereenkomst afloopt. Wat hierbij meespeelt is dat het complex op een gegeven moment grootschalig moet worden gerenoveerd en het dan vrij moet zijn van huur en gebruik. Het is feitelijk juist dat een tijdelijk huurcontract een bepaalde looptijd heeft en dat de wachttijd voor een sociale huurwoning lang is.

Vraag 7

Mag Vesteda op deze manier een huurcontract voor onbepaalde tijd omzeilen? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Antwoord 7

Zie het antwoord op vraag 3 en 4

Vraag 8

Welke maatregelen heeft u genomen of gaat u nemen om dit soort praktijken te voorkomen?

Antwoord 8

Zoals ik in mijn brief van 19 mei 2022 over het programma Betaalbaar Wonen heb aangegeven, ga ik mij ervoor inzetten om een groter deel van de huurwoningenvoorraad onder het woningwaarderingstelsel (WWS) te brengen en het WWS dwingend te maken. Hiermee mitigeer ik voor het grootste deel van de huurwoningen de negatieve prikkel om tijdelijke huurcontracten te gebruiken om de aanvangshuur telkens de verhogen. Dit zal het gebruik van tijdelijke huurcontracten moeten gaan dempen, waardoor vaste huurcontracten de norm blijven. Dit komt ook ten goede aan de woonzekerheid van huurders. De Wet doorstroming huurmarkt 2015 beoogde het aanbod van huurwoningen te vergroten door tijdelijke verhuur toe te staan. Deze mogelijkheid blijft bestaan om zo meer woningen aan de voorraad toe te voegen in tijden van schaarste. Daar waar hoge doorstroming ongewenst is, zoals in kwetsbare wijken waar de leefbaarheid onder druk staat, moeten gemeenten in staat worden gesteld misbruik van deze contractvorm alsnog aan te pakken. We kijken naar de mogelijkheid om gemeenten daartoe een wettelijk instrumentarium te geven. In de meeste gevallen krijgt een huurder een vast huurcontract als de verhuurder het generiek tijdelijk huurcontract als proefperiode gebruikt. Ik zie geen reden om daar generiek maatregelen voor te treffen anders dan het genoemde wettelijke instrumentarium voor gemeenten om generieke tijdelijke verhuur te kunnen verbieden in kwetsbare wijken.

Vraag 9

Welk belang weegt volgens u hierin zwaarder, dat van de huurder die dakloos raakt of het belang van de verhuurder? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Antwoord 9

In aanvulling op mijn antwoord op vraag 8 kijk ik naar alle belangen van huurders en verhuurders. Generieke tijdelijke contracten kunnen tot meer aanbod leiden waardoor dakloosheid juist kan worden voorkomen. Huurders worden reeds op diverse manieren beschermd. Zo heeft een huurder met een generiek tijdelijk huurcontract in het gereguleerde segment huurprijsbescherming. Huurders met een tijdelijk huurcontract van 2 jaar of korter kunnen nog tot zes maanden na afloop van dat tijdelijke huurcontract een toets van de aanvangshuurprijs vragen. Daarnaast is het de verhuurder niet toegestaan een minimumduur in de overeenkomst op te nemen. Indien dit wel gebeurt staat het de huurder vrij hierover advies in te winnen bij het Juridisch Loket of de zaak voor te leggen bij de rechtbank. De verhuurder mag gedurende de looptijd van de tijdelijke huurovereenkomst de huur niet opzeggen. Tussen drie maanden en een maand voor het einde van de looptijd van de tijdelijke huurovereenkomst moet de verhuurder de huurder schriftelijk informeren dat de huur op de afgesproken einddatum eindigt. Doet een verhuurder dat niet dan ontstaat er van rechtswege een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd.

Vraag 10

Kunt u aangeven op welke manier in deze casus uitvoering gegeven wordt aan uw besluit dat woonzekerheid de norm is, aangezien deze huurders wel graag woonzekerheid willen maar hen geen huurcontract voor onbepaalde tijd aangeboden wordt met als gevolg dat ze nu helemaal geen woonzekerheid hebben en zelfs dakloos raken?

Vraag 11

Hoe kan het zo zijn dat u stelt dat huurcontracten voor onbepaalde tijd de norm blijven, maar ondertussen verhuurders alle mogelijkheden krijgen om huurcontracten voor bepaalde tijd aan te bieden?

Antwoord 10 en 11

Zie het antwoord op vraag 8.

Vraag 12

Hoe vaak gebeurt het dat huurders met een tijdelijk contract op basis van de Leegstandwet en op basis van de Wet doorstroming huurmarkt door de verhuurder verplicht worden gesteld om te verhuizen naar een andere woning binnen hetzelfde complex, omdat de verhuurder anders verplicht is om die huurders een huurcontract aan te bieden voor onbepaalde tijd? Mocht u niet over deze gegevens beschikken, bent u dan bereid om hier onderzoek naar te doen? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Antwoord 12

Die cijfers zijn op dat (micro)niveau niet bekend. Niemand kan overigens worden gedwongen om te verhuizen binnen hetzelfde complex. Het blijft ondanks de krappe woningmarkt uiteindelijk altijd een keuze van de huurder waar deze zich wil vestigen. Het is volgens het CBS en de evaluatie van de wet doorstroming huurmarkt lastig gebleken om op macroniveau betrouwbare gegevens te verzamelen over het gebruik van tijdelijke huurcontracten. Ik vind het derhalve niet opportuun om aan uw verzoek te voldoen.

Vraag 13

Wat voor gevolgen hebben deze verplichte verhuizingen op de geestelijke en lichamelijke gezondheid van huurders?

Kenmerk
2022-0000361103

Antwoord 13

Het is mijn verantwoordelijkheid om er voor te zorgen dat iedereen prettig kan wonen. Ik besef dat dit niet altijd voor iedereen lukt. Zeker niet als een complex op de lijst staat voor sloop en/of vernieuwbouw. Maar ik hecht er ook waarde aan dat een dergelijk complex dan wel tijdelijk kan worden bewoond zodat alle woonruimte in deze tijden van schaarste kunnen worden gebruikt. Het gevolg daarvan is wel dat verhuurders logischerwijs geen vaste huurcontracten kunnen aanbieden.

Vraag 14

Kunt u aangeven in welke mate de belangen van minderjarige kinderen, conform art. 3 Internationaal Verdrag van de Rechten van het kind, zijn meegenomen in het besluit de huurders te laten verhuizen?

Antwoord 14

Het is mij onbekend of er in het gebouw van Vesteda ouders met kinderen gehuisvest waren die geen passende huisvesting hebben gevonden nadat hun tijdelijke huurovereenkomst eindigde. Indien huurders vinden dat de belangen van hun kinderen geschaad zijn door de beëindiging van hun tijdelijke huurovereenkomst en de wijze waarop Vesteda daarmee in de praktijk omgaat, kunnen ze hun zaak voorleggen aan de kantonrechter. De rechter zal in zijn oordeel over de rechtmatigheid van de beëindiging van de huur de belangen van de betrokken kinderen meewegen.

Vraag 15.

Wat vindt u van de rol van de gemeente Amsterdam in deze casus? Kunt u daarbij ingaan op wat de rol van de gemeente is en hoe zij deze in deze casus ingevuld heeft?

Vraag 16

Welke mogelijkheden had en/of heeft de gemeente Amsterdam om garanties te eisen bij het verlenen van een vergunning om alle bewoners een terugkeergarantie te bieden of er in ieder geval voor te zorgen dat mensen niet dakloos worden gemaakt? Kan een gemeente in zijn algemeenheid eisen stellen aan het verlenen van een vergunning ter voorkoming van dakloosheid? Zo ja, welke? Zo nee, bent u bereid met aanvullende wet- en regelgeving te komen ter voorkoming van dakloosheid? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Antwoord 15 en 16

De huurders die in het complex wonen met een generiek tijdelijk huurcontract waarvan de looptijd is geëindigd, hebben geen terugkeergarantie. Immers, de tijdelijke huurovereenkomst is op wettelijke basis geëindigd. Voor de bewoners met een vast huurcontract heeft Vesteda een plan opgesteld waarbij sprake is van terugkeer na de renovatie. Bij renovatie van een woning kan een bouwvergunning of een vergunning voor afwijking van een bestemming nodig zijn. Aan een bouwvergunning kunnen enkel eisen gesteld worden met betrekking tot onder meer de veiligheid en gezondheid van bouwwerken. Bij een vergunning voor afwijking van de bestemming kunnen alleen eisen gesteld worden inzake de impact op fysieke leefomgeving. Aan zo een vergunning kunnen geen eisen

gesteld worden ter voorkoming van dakloosheid. Dit is ook niet noodzakelijk aangezien huurders met een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd reeds huurbescherming hebben bij een renovatie en huurders met een tijdelijke overeenkomst bij het aangaan van die overeenkomst weten dat deze zal eindigen op het afgesproken tijdstip. De verhuurder kan zo'n tijdelijke huurovereenkomst dus niet zomaar tussentijds opzeggen omwille van een renovatie.

Vraag 17

Mogen we deze praktijken van Vesteda gelijkschakelen aan een huisuitzetting? Zo nee, waarom niet? Zo ja, moet deze huisuitzetting verlopen conform internationale verdragen, die toezien op het recht op behoorlijke huisvesting, waar Nederland zich aan gecommitteerd heeft?

Antwoord 17

Wanneer een tijdelijke huurovereenkomst eindigt en de verhuurder heeft de huurder hier tijdig van in kennis gesteld, is er geen sprake van een huisuitzetting. Een tijdelijk huurcontract wordt namelijk afgesloten voor een bepaalde periode waarna de verhuurder weer beschikking kan krijgen over de woning. Daarnaast gaat er bij een huisuitzetting een vonnis van een rechter vooraf die rekening houdt met alle omstandigheden van de individuele situatie. Het is niet relevant of een verhuurder de tijdelijke huurovereenkomst eindigt (niet verlengt) vanwege renovatie of dat de verhuurder om een andere reden weer beschikking wil hebben over de woning.

Vraag 18

Bent u bereid om de gemeente Amsterdam c.q. Vesteda aan te spreken en hen duidelijk te maken dat herhuisvesting verplicht is?

Antwoord 18

Zie het antwoord op vraag 15 en 16. Aangezien herhuisvesting geen verplichting is voor de verhuurder en de gemeente als een tijdelijke huurovereenkomst afloopt, zie ik geen aanleiding om hierover met de door u genoemde organisaties in gesprek te gaan. Wel heb ik bij Vesteda onder de aandacht gebracht dat er in situaties waarbij sprake is van vernieuwbouw gebruik kan worden gemaakt van tijdelijke contracten op grond van de Leegstandwet waarmee een woning aan één huurder kan worden verhuurd tot maximaal zeven jaar tot dat de vernieuwbouw daadwerkelijk plaatsvindt.

Vraag 19

Rust er op de (lokale) overheid, dan wel de verhuurder in het kader van mensenrechten (en kinderrechten) de plicht om dakloosheid te voorkomen? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Antwoord 19

Als met de vraag de zorgplicht van de overheid op grond van artikel 31 van het Europees Sociaal Handvest wordt bedoeld kan ik u het volgende melden. Hierin is de verplichting voor de overheid opgenomen om maatregelen te nemen om dakloosheid te voorkomen en tegen te gaan. Dit is een inspanningsverplichting die zich richt tot de overheid en niet (direct) tot private partijen. Dit betekent dan ook dat niet iedere gedwongen huisuitzetting verboden is. Evenmin houdt dit grondrecht in dat de overheid bij een huisuitzetting door een private partij moet voorzien in alternatieve huisvesting. Wel houdt dit grondrecht in dat de overheid bij gedwongen huisuitzettingen door private partijen moet voorzien in een

effectief systeem van rechtsbescherming. Indien kinderen getroffen worden door een gedwongen huisuitzetting moeten op basis van het Kinderrechtenverdrag bij de beoordeling van de rechtmatigheid ervan de belangen van deze kinderen worden meewegen.

In de aangehaalde casus is geen sprake van dakloosheid of een gedwongen huisuitzetting. Het betreft het aflopen van de termijn waarvoor een tijdelijke huurovereenkomst is aangegaan. Een huurder die een tijdelijke huurovereenkomst aangaat weet op dat moment dat de huurovereenkomst zal eindigen op het afgesproken tijdstip. Indien een huurder weigert te vertrekken kan de verhuurder bij de kantonrechter verzoeken om een huisuitzetting. Deze rechterlijke procedure biedt rechtsbescherming voor de huurder en indien er kinderen bij betrokken zijn, zal een rechter daar rekening mee houden. Mij is echter niet bekend of er rechtelijke uitspraken zijn in deze casus waarbij is overgegaan tot gedwongen huisuitzetting of dat er sprake is van huurders die op andere wijze dakloos zijn geworden.

Of iemand dakloos is geworden als direct gevolg van het beëindigen van een tijdelijk huurcontract is moeilijk te bepalen. Er kunnen meerdere factoren spelen waarom iemand dakloos is geworden, zoals ook geconstateerd is door de Raad voor Volksgezondheid en Samenleving¹. Vorig jaar heeft mijn ambtsvoorganger de evaluatie van de Wet doorstroming huurmarkt 2015 naar uw Kamer gezonden. In deze evaluatie hebben een aantal geïnterviewde stakeholders/personen aangegeven dat er sprake is van onzekerheid over verlenging van de tijdelijke huurovereenkomst dan wel over vervolghuisvesting. De evaluatie gaat niet in op het aantal huurders dat dakloos is geworden na het niet verlengen van een tijdelijk huurcontract. Daarnaast komt een huurder met een tijdelijk huurcontract niet van de een op de andere dag op straat te staan. Ook de beëindiging van tijdelijke huurcontracten is van verschillende waarborgen voorzien. Zo moet de verhuurder de huurder schriftelijk informeren over de dag waarop de huur verstrijkt. Dit mag hij niet eerder doen dan drie maanden maar uiterlijk een maand voordat de bepaalde tijd van het contract is verstreken. Indien de verhuurder deze verplichting niet nakomt, wordt de huurovereenkomst na het verstrijken van de bepaalde tijd voor onbepaalde tijd verlengd.

Vraag 20

Heeft het Rijk in het mensenrechtelijk kader van het recht op behoorlijke huisvesting de verplichting om te onderzoeken welke gevolgen wetten zoals de Wet doorstroming huurmarkt op dit mensenrecht hebben? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Antwoord 20

De verplichting om te zorgen voor voldoende woongelegenheden is een inspanningsverplichting voor de overheid. Dit staat zowel in artikel 22, tweede lid, van de Grondwet als in meerdere verdragen (o.a. artikel 11, eerste lid, van het Internationaal Verdrag inzake economische, sociale en culturele rechten). De zorgplicht van de overheid om dakloosheid te voorkomen en tegen te gaan is ook opgenomen in artikel 31 van het Europees Sociaal Handvest. Bij de totstandkoming van wetgeving dient altijd rekening gehouden te worden met de verenigbaarheid van de voorgestelde regeling met de Grondwet en een ieder

¹ Advies Raad voor Volksgezondheid en Samenleving en financiële impuls aanpak dak- en thuisloosheid, 'Herstel begint met een huis', Bijlage bij Kamerstukken II, 2019-20, 29325, nr. 119

verbindende bepalingen van verdragen en van besluiten van volkenrechtelijke organisaties.

Het doel van de Wet doorstroming huurmarkt 2015 was om ervoor te zorgen dat met de introductie van tijdelijke huurovereenkomsten meer aanbod van woningen gerealiseerd zou worden en daarmee beter invulling gegeven kan worden aan dat recht op huisvesting. Het doel van de wet zou er dus aan moeten bijdragen dat door meer aanbod meer beschikbaarheid voor woningzoekende zou ontstaan en daarmee ook de doorstroming zou bevorderen. Hoewel de evaluatie een stijging van het aanbod laat zien is dit volgens de evaluatie niet direct te herleiden naar de Wet doorstroming huurmarkt 2015 maar het sluit dit ook niet uit.

Vraag 21

Is het Rijk bijvoorbeeld verplicht om het effect van de Wet doorstroming huurmarkt op het verwezenlijken van het recht op huisvesting te monitoren? Hoort daarbij het monitoren van het aantal mensen dat in preciaire huisvesting en/of dakloosheid terecht komt vanwege toepassing van de wet? Kunt u aangeven in welke mate u beschikt over deze informatie? Indien u niet over deze informatie beschikt, bent u bereid hier nader onderzoek naar te doen? Zo ja, per wanneer kunnen wij de resultaten van dit onderzoek verwachten? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 21

In de Wet doorstroming huurmarkt 2015 is een evaluatiebepaling opgenomen de wet binnen 5 jaar na inwerkingtreding te evalueren. Ik heb deze wettelijke verplichting uitgevoerd waarvan ik u de resultaten heb doen toekomen.² Hoewel monitoring daarbij geen verplichting is, maakt het wel een wezenlijk onderdeel uit om de doeltreffendheid en effectiviteit van de wet te kunnen evalueren. In de evaluatie is gevraagd naar het gebruik van het aantal tijdelijke huurcontracten en op welke wijze verhuurders hebben geholpen bij het vinden van vervolghuisvesting. In die gevallen dat de huurder na het eindigen van de tijdelijke huurovereenkomst bij de verhuurder uit beeld is geraakt, kan niets gezegd worden over waar de huurder terecht is gekomen. In die zin is het niet zinvol om hier onderzoek naar te doen. In het WoOn2021 is aangegeven dat gemiddeld een op de vijf huurders die in de afgelopen twee jaar zijn verhuisd, een tijdelijke huurovereenkomst heeft afgesloten.

Vraag 22

Deelt u de mening dat, indien metingen naar de effecten van wetten zoals de Wet doorstroming huurmarkt moeilijk gedaan kunnen worden, er toch gekeken moet worden hoe deze metingen, gezien de importantie van het onderwerp, namelijk verplichte uitvoering geven aan door Nederland geratificeerde verdragen, wel gedaan kunnen worden? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Antwoord 22

Ik deel uw mening voor zover het de monitoring van de Wet doorstroming huurmarkt betreft. Ik beraad mij momenteel hoe dit beter in kaart kan worden gebracht. Het Woononderzoek geeft hiervoor de nodige aanknopingspunten.

Vraag 23

Bent u bereid, in het kader van coherentie van beleid en integrale aanpak dakloosheid, om de Wet doorstroming huurmarkt opnieuw tegen het licht te

² TK, 2020-2021, 27926, nr. 343

houden indien blijkt dat deze wet huurders precaire/marginale huisvesting en/of dakloosheid in jaagt?

Antwoord 23

Zie het antwoord op vraag 8 en 16.

Vraag 24

Is het Rijk volgens u verplicht om te onderzoeken of bepaalde bevolkingsgroepen op basis van hun leeftijd, inkomen, beperking of etnische achtergrond harder worden getroffen door de negatieve effecten van de Wet doorstroming huurmarkt? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Antwoord 24

In de evaluatie is niet onderzocht of bepaalde groepen harder worden getroffen. Echter staat het buiten kijf dat discriminatie op welke grond dan ook verboden is en niet kan worden getolereerd.

Vraag 25

Deelt u de mening dat de Wet doorstroming huurmarkt, die voor huurders bewezen nadelige effecten heeft, voornamelijk verhuurders bevoordeelt? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Antwoord 25

Zie het antwoord op vraag 9.

Vraag 26

Bent u nu wel bereid om na alle eerder gestelde vragen de Wet doorstroming huurmarkt af te schaffen? Zo ja, per wanneer? Zo nee, waarom niet en bent u dan wel bereid om deze praktijken mee te nemen in de afweging om de Wet doorstroming Huurmarkt af te schaffen? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Vraag 27

Wanneer komt u met een herziening van de tijdelijke contracten?

Vraag 28

Bent u bereid om per direct met reparatiewetgeving te komen om dit soort praktijken te stoppen? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Antwoord 26, 27 en 28

Zie het antwoord op vraag 8.

Vraag 29

Bent u bereid om met de Vereniging Nederlandse Gemeenten, Aedes, leegstandbeheerders en andere private partijen in gesprek te gaan en hen te wijzen op hun medeverantwoordelijkheid om dakloosheid te voorkomen? Zo ja, per wanneer kunnen we de resultaten uit deze gesprekken verwachten? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 29

Ten aanzien van voorkomen van huisuitzettingen is mijn departement in overleg met de genoemde partijen, zie daarvoor onder meer het statement met afspraken over het voorkomen van huisuitzettingen door huurachterstanden in coronatijd

dat mijn ambtsvoorganger met hen naar buiten bracht.³ Een deel van deze partijen zal eveneens betrokken worden bij de uitwerking van de definitieve plannen voor de aanpak van dakloosheid, die staatssecretaris Van Ooijen (VWS), minister Schouten (SZW) en ik eind dit jaar met uw Kamer zullen delen.

Vraag 30

Deelt u de mening dat commerciële verhuurders zich moeten houden aan het internationale recht op behoorlijke huisvesting? Zo ja, kunnen we dan spreken van een schending van dat recht als Vesteda deze huurders dakloos maakt? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Vraag 31

Is het beleid dat Vesteda in deze casus voert verenigbaar met internationale mensenrechten? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Antwoord 30 en 31

De verplichting om te zorgen voor voldoende woongelegenheid is een inspanningsverplichting voor de overheid. Een verhuurder heeft in beginsel geen wettelijke zorgplicht voor het vinden van vervolghuisvesting. De huurder weet bij het aangaan van een tijdelijke huurovereenkomst wanneer deze afloopt. Gedurende die tijd kan de huurder zoeken naar passende vervolghuisvesting. Ook de beëindiging van tijdelijke huurcontracten is van verschillende waarborgen voorzien. Zo moet de verhuurder de huurder schriftelijk informeren over de dag waarop de huur verstrijkt. Indien de verhuurder deze verplichting niet nakomt, wordt de huurovereenkomst na het verstrijken van de bepaalde tijd voor onbepaalde tijd verlengd. Zie de ook de antwoorden op vragen 19 en 20.

Vraag 32

Vallen deze praktijken van Vesteda onder goed verhuurderschap? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Vraag 33

Kunnen huurders zoals in deze of een soortgelijke casus straks een beroep doen op de Wet goed verhuurderschap? Zo nee, bent u bereid om dit wetsvoorstel hierop aan te passen? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Antwoord 32 en 33

Het aanbieden van tijdelijke huurcontracten valt momenteel niet onder de reikwijdte van het wetsvoorstel goed verhuurderschap. Zoals aangegeven en nader toegelicht in het antwoord bij vraag 8 heb ik in het programma Betaalbaar Wonen echter aangekondigd dat we het mogelijk gaan maken dat gemeenten, in kwetsbare gebieden waar hoge doorstroming ongewenst is, in staat worden gesteld om misbruik van een tijdelijke contractsvorm aan te pakken. Dit kan mogelijk landen in de Wet goed verhuurderschap.

Vraag 34

Deelt u de mening dat het dweilen met de kraan open is als u dakloosheid probeert uit te bannen door middel van huisvesting van aandachtsgroepen zoals dakloze mensen en aan de andere kant verhuurders als Vesteda tientallen huurders dakloos maken? Zo ja, wat gaat u hier tegen doen? Zo nee, waarom niet?

³ [Hernieuwde afspraken moeten huisuitzetting blijven voorkomen](#) | Nieuwsbericht | Rijksoverheid.nl

Antwoord 34

De verhuurder heeft geen herhuisvestingsplicht als een tijdelijke huurovereenkomst is afgelopen. De tijdelijke huisvesting is bedoeld zodat de woningen korte tijd toch konden worden bewoond. Dat is een tijdelijke situatie. Ik deel uw mening niet dat iedereen waarvan de tijdelijke huurovereenkomst afloopt ook daadwerkelijk dakloos wordt. Voor het overige wijs ik u op het antwoord op vraag 39 en 40.

Vraag 35

Op welke manieren heeft u uitvoering gegeven aan onze aangenomen motie om dakloosheid tot topprioriteit te maken (Kamerstuk 35 925 VII, nr. 63)?

Vraag 36

Heeft u een actielijn c.q. programma bedacht om uitvoering te geven aan de verklaring die Nederland in Lissabon getekend heeft om dakloosheid voor 2030 uit te bannen? Zo ja, welke? Zo nee, waarom nog niet en wanneer komt u met deze actielijn en/of dit programma?

Antwoord 35 en 36

Samen met de staatssecretaris Van Ooijen (VWS) en minister Schouten (SZW) informeerde ik uw Kamer recent per brief over de uitgangspunten van de vernieuwde aanpak, waar huisvesting centraal in staat (TK 2021/2022, 32 847, nr. 134). Voor de aanpak van dakloosheid stelt het kabinet structureel € 65 miljoen euro per jaar extra beschikbaar. De definitieve plannen voor de aanpak van dakloosheid worden eind dit jaar met uw Kamer gedeeld. De leidende principes van de aanpak dakloosheid en de gezamenlijke ambitie zijn helder. Samen willen we dakloosheid in Nederland structureel voorkomen en bestrijden. Een aanpak die aansluit bij de Lissabon verklaring om dakloosheid te bestrijden, en op de lange termijn uit te bannen vanaf 2030. Hiermee wordt invulling gegeven aan de motie van het lid Beckerman, door met de aanpak dakloosheid uitvoering te geven aan de aanbeveling van het College voor de Rechten van de Mens om dakloosheid tot topprioriteit te maken.

Vraag 37

Deelt u de mening dat er bij huurders, die door hun verhuurder verplicht worden gesteld om meerdere keren binnen hetzelfde complex te verhuizen, geen sprake is van een echte verhuizing maar eigenlijk van dezelfde woning inruilen voor de andere? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Antwoord 37

Technisch gezien is er dan sprake van een verhuizing. Zoals ik in mijn antwoord op vraag op vraag 12 heb aangegeven is het uiteindelijk altijd een keuze van de huurder waar die zich wil vestigen.

Vraag 38

Kunnen we nu vaststellen dat de Wet doorstroming huurmarkt zijn doel voorbijschiet? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Antwoord 38

Zie het antwoord op vraag 8.

Vraag 39

Deelt u de mening dat huurders in deze casus eigenlijk geen huurcontract op basis van artikel 7:271 BW hadden moeten krijgen maar op basis van de Leegstandwet? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Kenmerk
2022-0000361103

Vraag 40

Klopt het dat verhuurders van woningen die gesloopt of gerenoveerd worden kunnen kiezen uit twee regimes, namelijk de Wet doorstroming huurmarkt en de Leegstandwet? Zo ja, was dit een opzet en kunt u hier uitgebreid op ingaan? Zo nee, waarom niet?

Antwoord vraag 39 en 40

Op grond van de Leegstandwet kan een verhuurder een vergunning aanvragen bij de gemeente voor de verhuur van een woonruimte die bestemd is voor afbraak of voor vernieuwbouw. De looptijd van zo een vergunning is maximaal zeven jaar. Op deze wijze kan een woning in de aanloop naar de vernieuwbouw toch tijdelijk worden verhuurd. Ik geef de voorkeur aan tijdelijke verhuur onder de Leegstandwet indien er sprake is van vernieuwbouw omdat de tijdelijke huurovereenkomst in dat geval maximaal zeven jaar kan blijven lopen totdat de werkzaamheden aanvangen. Vesteda heeft aangegeven dat de renovatieplannen langere tijd niet concreet genoeg waren om een vergunning op grond van de Leegstandwet aan te kunnen vragen en dat ze derhalve generieke tijdelijke huurovereenkomsten hebben gebruikt om de woningen niet onnodig te onttrekken aan de woningvoorraad. Voor nieuwe verhuringen tot dat de werkzaamheden in juli 2023 plaats gaan vinden zal volgens Vesteda gebruikt gemaakt gaan worden van tijdelijke verhuur op grond van de Leegstandwet. Voor zittende huurders met een generiek tijdelijk huurcontract dat eerder afloopt dan de werkzaamheden beginnen kan dit een oplossing zijn.

Vraag 41

Hoeveel mensen wonen in preciaire situaties en dus in onzekerheid zoals op basis van de Leegstandwet, jongerencontracten, tijdelijke contracten etc.? In het geval u niet over deze gegevens beschikt, bent u dan bereid om hier onderzoek nader te verrichten? Zo nee, waarom niet? Zo ja, per wanneer kunnen we de resultaten van dit onderzoek verwachten?

Antwoord 41

Zie het antwoord op vraag 21 en 22.

Vraag 42

Deelt u de mening dat rechten van huurders steeds vaker geschonden worden, dan wel dat huurders onvoldoende beschermd worden en dat snel dus (nieuwe) wetgeving bovenop het Wetsvoorstel goed verhuurderschap nodig is om te kunnen voldoen aan het progressief verwezenlijken van het recht op behoorlijke huisvesting dat ook toeziet op bescherming van huurders? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Vraag 43

Kunnen we vaststellen dat in het geval 100 huurders dakloos gemaakt worden ergens iets misgaat dat gerepareerd zou moeten worden? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Antwoord 42 en 43

Zie het antwoord op vraag 8 en 9.

Vraag 44

Kunnen we vaststellen dat huurders die acht jaar in hetzelfde complex wonen zodanig geworteld zijn en binding met de buurt hebben dat alleen al op grond daarvan sprake is van een huurcontract voor onbepaalde tijd, zeker nu gebleken is dat deze huurders een hulp voor de ouderen met een vast contract geweest zijn?

Antwoord 44

Ik kan mij voorstellen dat huurders binding hebben met de buurt indien zij langere tijd ergens wonen. Dat geldt ook voor bewoners die op grond van de Leegstandwet langere tijd in een pand wonen dat uiteindelijk wordt gesloopt. Maar gedurende die tijd kan er wel worden gewoond. Een generiek tijdelijk huurcontract wordt afgesloten voor een bepaalde periode waarna de verhuurder weer beschikking kan krijgen over de woning. Door het opzeggen (niet verlengen) van een generiek tijdelijk contract door de verhuurder ontstaat geen vast huurcontract. Ook niet als de huurder vervolgens in hetzelfde complex een nieuwe tijdelijke huurovereenkomst aangaat. Wat hier meespeelt is dat de woningen moeten worden gerenoveerd en de verhuurder zo lang als mogelijk de woningen bewoond wil houden. Het is uiteindelijk altijd aan de rechter om te bepalen wanneer er een huurcontract van onbepaalde tijd is ontstaan.

Vraag 45

Wat vindt u ervan dat 100 huurders met een tijdelijk contract ingeruild worden voor nieuwe huurders die meer kunnen betalen?

Antwoord 45

Zie het antwoord op vraag 8.

Vraag 46

Kunnen we concluderen dat huurders met een tijdelijk huurcontract minder rechten hebben dan huurders met huurcontract voor onbepaalde tijd? Zo nee, waarom niet? Zo ja, staat deze conclusie niet haaks op het recht op behoorlijke huisvesting waar Nederland zich aan gecommiteerd heeft en waarin staat dat huurders gelijkwaardig beschermd dienen te worden? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Antwoord 46

Zie het antwoord op vraag 9 en 25.

Vraag 47

Bent u bekend met het artikel 'Flexhuurders voeren actie voor woonzekerheid: 'Het systeem klopt voor geen meter' van Bond Precaire Woonvormen? 2)

Antwoord 47

Ja.

Vraag 48

Wat vindt u ervan dat de directeur van woningcorporatie Woonbron in het filmpje het volgende over tijdelijke huurders zegt: 'wij helpen ze niet'?

Vraag 49

Wat vindt u van de volgende uitspraak van de directeur van Woonbron als hij stelt dat bewoners zoals Sonja die tot oktober in hun huis willen blijven, geen optie is want "Dan ga je automatisch over naar een vast huurcontract, wat betekent dat ik een vaste woning moet geven. Dat is niet eerlijk tegenover alle mensen die al jaren wachten"?

Vraag 50

In hoeverre schendt deze directeur van Woonbron, vanwege het niet verlengen van een huurcontract omwille van het niet willen aanbieden van een huurcontract voor onbepaalde tijd, het recht op behoorlijke huisvesting aangezien woonzekerheid onderdeel is van dat recht op behoorlijke huisvesting? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Vraag 51

Wat vindt u ervan dat ook woningcorporaties zoals Woonbron net als in eerder genoemde casus van Vesteda huurders na zoveel jaar geen verlenging van het huurcontract aanbieden omwille van het feit dat een woningcorporatie dan een huurcontract voor onbepaalde tijd moet aanbieden?

Antwoord 48, 49, 50 en 51

De woningen in de door u ingebrachte casus staan op de nominatie om gesloopt te worden. Door in een dergelijke situatie generieke tijdelijke contracten aan te bieden kan een woning in de aanloop naar de sloop toch tijdelijk worden verhuurd. De consequentie is wel dat de tijdelijke verhuur eindig is. Immers, de woningen moeten worden gesloopt en derhalve leeg opgeleverd. Indien een generiek tijdelijk huurcontract wordt verlengd, ontstaat een vast huurcontract wat in deze situatie onwenselijk is aangezien de woningen moeten worden gesloopt. De corporatie moet in dat geval zoeken naar een andere woning omdat er dan een vast huurcontract is ontstaan hoewel er woningzoekenden zijn die langer op de wachtlijst staan. Er kan mijns inziens geen alternatieve route ontstaan waarmee woningzoekenden sneller voor een sociale huurwoning in aanmerking komen dan diegene die op de wachtlijst staan doordat de corporatie de tijdelijke huurovereenkomst moet verlengen. In dat geval zullen verhuurders waarschijnlijk ook niet overgaan tot tijdelijke verhuur van woningen die op de nominatie staan voor sloop of vernieuwbouw wat (tijdelijke) leegstand tot gevolg heeft en wat ten koste gaat van een efficiënt gebruik van dergelijke woningen in een krappe woningmarkt. In dat licht begrijp ik de uitlatingen van de directeur van Woonbron.

Vraag 52

Wat vindt ervan dat deze flexhuurders ingeruild worden voor andere flexhuurders?

Antwoord 52

De corporatie kan er voor kiezen andere huurders met een tijdelijke huurovereenkomst te laten wonen in het betreffende complex totdat de woningen worden gesloopt. Om deze situatie te voorkomen kan er ook gebruik worden gemaakt van verhuur onder de Leegstandwet omdat de tijdelijke huurovereenkomst in dat geval maximaal zeven jaar kan blijven lopen totdat de werkzaamheden aanvangen en de verhuurder hierdoor minder kosten hoeft te

maken. Het is echter aan de verhuurder welke contractsvorm wordt gebruikt.

Kenmerk
2022-0000361103

Vraag 53

Deelt u de mening dat een Bond Precaire Woonvormen eigenlijk niet zou mogen bestaan, omdat niemand precair zou mogen wonen? Zo ja, wat gaat u doen om dit precariaat uit te bannen? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 53

Ik zet mij er zo goed als mogelijk voor in om excessen in de (huur)woningmarkt de bestrijden. Hoe ik dit ga doen heb ik onder meer in het programma betaalbaar wonen aan uw Kamer laten weten. Ik heb overigens niet de illusie dat er nooit een organisatie zoals de Bond Precaire Woonvormen zal bestaan.

Vraag 54

Bent u bekend met het bericht 'door gedwongen interne verhuizingen bouwden bewoners Vesteda geen rechten op' in het Parool van 13 juni jongstleden? 3)

Antwoord 54

Ja.

Vraag 55

Wat vindt u van de volgende uitspraak van de wethouder Volkshuisvesting in Amsterdam: "De verhuurder moet dan het huurcontract omzetten in een contract voor onbepaalde tijd. De constructie die hier door de verhuurder wordt gehanteerd, door bewoners een andere woning in hetzelfde pand aan te bieden, vindt de gemeente niet wenselijk. Dat is ook waarom we het rijk hebben gevraagd om met aanvullende instrumenten te komen voor de particuliere verhuurmarkt om misstanden aan te kunnen pakken en goed verhuurderschap af te kunnen dwingen."?

Antwoord 55

Het klopt dat een verhuurder een huurder na een tijdelijk huurcontract van twee jaar niet opnieuw een tijdelijk contract mag geven voor dezelfde woning. Indien de verhuurder dezelfde woning na afloop van de termijn aan de huurder wil blijven verhuren, dient het huurcontract te worden omgezet in een contract voor onbepaalde tijd. Het kan uiteraard zo zijn dat bepaalde constructies niet wenselijk worden geacht, ondanks het feit dat ze niet in strijd zijn met de wet en regelgeving. Met het wetsvoorstel goed verhuurderschap biedt het Rijk aanvullende instrumenten aan gemeenten om misstanden aan te pakken en goed verhuurderschap af te dwingen. Zoals aangegeven en nader toegelicht in het antwoord bij vraag 8 heb ik daarnaast in het programma Betaalbaar wonen aangekondigd dat we het mogelijk gaan maken dat gemeenten, in kwetsbare gebieden waar hoge doorstroming ongewenst is, in staat worden gesteld om misbruik van een tijdelijke contractsvorm aan te pakken.

Vraag 56

Wat vindt u ervan dat huurders, net als bij de gestelde vragen over Change=, ook hier anoniem willen blijven?

Antwoord 56

Het staat iedereen vrij om anoniem te blijven bij het uiten van bezwaren en/of het indienen van klachten.

Vraag 57

Mogen we inmiddels spreken van een patroon dat huurders hun rechten, als gevolg van de tijdelijkheid van hun huurcontracten, niet in het openbaar durven op te eisen? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Vraag 58

Bent u nu voldoende overtuigd geraakt dat huurders onvoldoende hun rechten durven op te eisen ondanks uw aandringen om het wel te doen? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Antwoord 57 en 58

Ik begrijp dat huurders onzeker kunnen zijn om hun klachten bij de verhuurder onder de aandacht te brengen omdat ze een tijdelijk huurcontract hebben. Het gaat mij te ver om daarbij van een patroon te spreken omdat de meeste verhuurders ontvankelijk zijn voor klachten en hun huurders hierbij wijzen op de juiste kanalen. In het geval van een geschil moet het iedereen vrij staan om dit zonder belemmeringen of weerstand aan de Huurcommissie of de rechtbank voor te leggen. Daarom kunnen huurder en verhuurder tot twee jaar na de genoemde datum van 1 juli om een uitspraak van de Huurcommissie vragen over de servicekosten. Voorts kan een huurder met een tijdelijk huurcontract van twee jaar of korter ook nog tot zes maanden na afloop of verlenging van dat tijdelijke huurcontract een toets van de aanvangshuurprijs vragen.

Vraag 59

Wat vindt u ervan dat de gemeente Amsterdam naar het Rijk wijst voor aanvullende maatregelen?

Antwoord 59

Ik beschouw de gemeente Amsterdam als een constructieve en waardevolle partner. De gemeente Amsterdam denk veelal mee over hoe beleid vorm te geven en wetgeving te ontwerpen. Zij gebruiken daarbij de ervaring die in een grote stad is opgedaan en is daarmee waardevolle input voor mij. Ook voor wat betreft de ontwikkeling van het wetsvoorstel goed verhuurderschap.

Vraag 60

Hebben gemeenten volgens u voldoende instrumenten in huis om deze misstanden aan te pakken? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Vraag 61

Kan en moet de gemeente Amsterdam meer doen alleen het ongewenst verklaren? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Antwoord 60 en 61

Ik ben van mening dat in deze casus geen sprake is van misstanden. De woningen worden gerenoveerd en derhalve moeten de woningen leeg staan als hiertoe wordt overgegaan. Op grond van de Leegstandwet kan een verhuurder een vergunning aanvragen bij de gemeente voor de verhuur van een woonruimte die bestemd is voor afbraak of voor vernieuwbouw. Op deze wijze kan een woning in de aanloop naar de vernieuwbouw toch tijdelijk worden verhuurd. Ik geef de voorkeur aan tijdelijke verhuur onder de Leegstandwet indien er sprake is van vernieuwbouw omdat de tijdelijke huurovereenkomst in dat geval kan blijven lopen totdat de werkzaamheden aanvangen. Echter is het gebruik van generieke tijdelijke contracten evenwel een middel om woningen in deze situatie tijdelijk te

verhuren als de plannen nog niet concreet genoeg zijn. Zoals aangegeven bij het antwoord op vraag 8 wil ik het voor gemeenten wel mogelijk maken om generieke tijdelijke verhuur in kwetsbare wijken te kunnen verbieden. In die aangewezen wijken kunnen verhuurders dan gebruik maken van de Leegstandwet indien er sprake is van sloop of vernieuwbouw.

Vraag 62

Wat vindt u ervan dat uit correspondentie uit 2021 tussen een bewoner en verhuurder Vesteda die door *Het Parool* is ingezien is gebleken dat een bewoner, van wie het contract afloopt, door de verhuurder geadviseerd wordt 'om op zoek te gaan naar een buurman/vrouw in het pand die wellicht rond dezelfde einddatum zou willen ruilen van woning of ook vertrekt'?

Antwoord 62

Indien een generieke tijdelijke huurovereenkomst is afgelopen en deze wordt niet verlengd, zal de huurder elders een woning moeten vinden. Dat kan binnen hetzelfde complex zijn of elders. Het is uiteindelijk aan de huurder waar deze zich wil vestigen. De woningen in de door u ingebrachte casus staan op de nominatie om gesloopt te worden. Door in een dergelijke situatie generieke tijdelijke contracten aan te bieden kan een woning in de aanloop naar de sloop toch tijdelijk worden verhuurd.

Vraag 63

Hoe kijkt u nu aan tegen het toetsen van de aanvangsprijs tot zes maanden na het einde van het tijdelijk contract van maximaal twee jaar bij de Huurcommissie aan nu gebleken is dat verhuurders telkens het tijdelijk contract met opnieuw maximaal twee jaar verlengen?

Antwoord 63

Het is wettelijk niet toegestaan een generiek tijdelijk contract te verlengen. Indien er sprake is van een verhuizing kan een verhuurder kunnen diezelfde huurder en de verhuurder een nieuw generiek tijdelijk huurcontract afsluiten waarvoor eveneens geldt dat de aanvangshuur tot zes maanden na het eindigen van de overeenkomst kan worden getoetst door de Huurcommissie.

Vraag 64

Kunt u uitleggen wat huurders hebben aan uw uitspraak dat huurcontracten voor onbepaalde tijd de norm blijven? Wilt u daarin betrekken wat huurders in juridisch opzicht daaraan hebben?

Vraag 65

Kunt u uitleggen op welke manier u woononzekerheid, en wat dit in mentale zin met huurders kan doen, laat meewegen in de weging van de Wet doorstroming huurmarkt? Kunt u daarbij aangeven hoeveel gewicht dit in de schaal legt?

Antwoord 64 en 65

Zie het antwoord op vraag 8 en 13.

Vraag 66

Hoe komt het dat u het tekort aan betaalbare woningen wel als één van de oorzaken van dakloosheid noemt, maar niet het Wetsvoorstel voldoende betaalbare woningen gesteund hebt?

Antwoord 66

Er is in Nederland een tekort aan betaalbare woningen en het kabinet zet zich ervoor in om het aantal betaalbare woningen te laten toenemen. Zie hiervoor bijvoorbeeld de nationale prestatieafspraken, waarin de nieuwbouw van 250.000 sociale huurwoningen en 50.000 middeldure woningen door woningcorporaties zijn opgenomen. Het tekort aan betaalbare woningen is echter niet overal even groot en in de nationale prestatieafspraken wordt daar ook rekening mee gehouden: het is aan provincies en aan gemeenten, in samenspraak met woningcorporaties en huurdersorganisaties, om invulling te geven aan de lokale opgaven. Dat is een wezenlijk ander vertrekpunt dan het initiatiefwetsvoorstel, dat een algemene norm oplegt. Verder heb ik aangegeven dat ik mij zorgen maak dat het initiatiefwetsvoorstel leidt tot extra procedures en onzekerheid voor lokale partijen, en dat het lokale partijen beperkt in hun handelingsmogelijkheden. Het initiatiefwetsvoorstel draagt daarmee niet bij aan de voortgang van de sociale woningbouw.

Kenmerk
2022-0000361103

Vraag 67

Vindt u een opzegtermijn van één maand bij een tijdelijk contract in deze wooncrisis nog steeds rechtvaardig? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Antwoord 67

De opzegtermijn van een maand voor de huurder is gelijkgesteld aan de betalingstermijn voor de huurder. Een kortere opzegtermijn vind ik niet wenselijk aangezien de verhuurder voldoende de tijd moet kunnen hebben om een nieuwe huurder te vinden om te voorkomen dat de woning leeg komt te staan.

Vraag 68

Kunt u aangeven in welke mate de verplichting, die de Nederlandse staat heeft om het recht op behoorlijke huisvesting 'progressief te realiseren', een rol heeft gespeeld bij de totstandkoming en monitoring van de Wet doorstroming huurmarkt 2015? Kunt u hierbij ook specifiek ingaan op deze progressieve realisatie door aan te geven in welke mate u acht dat de Wet doorstroming huurmarkt bijdraagt aan het progressief realiseren van het recht op behoorlijke huisvesting?

Antwoord 68

Zie de antwoorden op vragen 19 en 20.

Vraag 69

Kunnen we met de kennis van nu concluderen dat de Wet doorstroming huurmarkt op gespannen voet staat met het internationale recht op behoorlijke huisvesting, dat Nederland verplicht om dat recht 'progressief te realiseren'? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Antwoord

Het recht op huisvesting is verankerd in de Grondwet. Het doel van de Wet doorstroming huurmarkt 2015 was om ervoor te zorgen dat met de introductie van tijdelijke huurovereenkomsten meer aanbod van woningen gerealiseerd zou worden en daarmee beter invulling gegeven kan worden aan dat recht op huisvesting. Het doel van de wet zou er dus aan moeten bijdragen dat door meer aanbod meer beschikbaarheid voor woningzoekende zou ontstaan en daarmee ook de doorstroming zou bevorderen. Hoewel de evaluatie een stijging van het

aanbod laat zien is dit volgens de evaluatie niet direct te herleiden naar de Wet doorstroming huurmarkt 2015 maar het sluit dit ook niet uit. Zie verder het antwoord op vraag 19 en 20.

Kenmerk
2022-0000361103

Vraag 70

Mogen we concluderen dat de positie van huurders met een tijdelijk contract ten opzichte van de verhuurder ver uit balans is en mogen we alleen al op basis daarvan concluderen dat de Wet doorstroming huurmarkt niet gehandhaafd kan worden? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Antwoord 70

Zie het antwoord op vraag 8 en 9.

Vraag 71

Welke plichten hebben verhuurders vanuit het internationaal recht op behoorlijke huisvesting waar Nederland zich aan gecommitteerd heeft?

Antwoord 71

Zie het antwoord op vraag 19 en 20

Vraag 72

Bent u overtuigd geraakt van het feit dat huurders gezien de enorme woningnood veelal uit noodzaak een tijdelijk huurcontract afsluiten, want als hen een huurcontract voor onbepaalde tijd aangeboden zou worden zij deze te allen tijde zouden accepteren boven een tijdelijk huurcontract?

Antwoord 72

Ik ben het met u eens dat de meeste huurders liever huren met een vast huurcontract. Daarom is in het coalitieakkoord opgenomen dat vaste huurcontracten de norm blijven. Hoe ik hier uitvoering aan ga geven heb ik aangegeven onder vraag 8.

Vraag 73

Deelt u de mening dat de financiële doelstelling(en) van commerciële verhuurders haaks staan op het internationale recht op behoorlijke huisvesting? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Antwoord 73

Ik deel uw mening niet. Commerciële verhuurders hebben juist een essentiële rol om door bij het voorzien in voldoende huisvesting. Zeker in het duurdere en middenhuursegment voorzien commerciële verhuurders in een essentiële behoefte aan dergelijke huurwoningen. Het realiseren van een bepaald rendement kan ook prima samengaan met het verhuren van woningen binnen de wettelijke kaders. Deze wettelijke kaders bieden onder meer bescherming aan huurders tegen oneigenlijke praktijken van verhuurders. Het overgrote merendeel van de commerciële verhuurders houdt zich ook aan de geldende wet- en regelgeving. Daarnaast is onlangs het wetsvoorstel goed verhuurderschap bij Uw Kamer ingediend. Dit wetsvoorstel biedt extra mogelijkheden voor gemeenten om op te treden tegen malafide verhuurders.

Vraag 74

Deelt u de mening dat niet alleen woningcorporaties maar ook grote commerciële verhuurders onder toezicht moeten komen te staan gezien de vele misstanden in de commerciële verhuurmarkt? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Kenmerk
2022-0000361103

Antwoord 74

Woningcorporaties voeren op grond van de Woningwet een wettelijke taak uit. Op de uitvoering hiervan houdt de Autoriteit woningcorporaties (Aw) toezicht. Particuliere of commerciële verhuurders hebben deze wettelijke taak niet. Om misstanden op de huurmarkt beter tegen te kunnen gaan creëer ik met het wetsvoorstel goed verhuurderschap een landelijke basisnorm voor goed verhuurderschap en de mogelijkheid voor gemeenten om een gebiedsgerichte verhuurvergunning in te stellen, waarmee extra eisen aan verhuurders gesteld kunnen worden en malafide verhuurders harder kunnen worden aangepakt (bijvoorbeeld door intrekking van de vergunning). Omdat de gemeente de bevoegdheid krijgt om zowel op de landelijke basisnorm als de verhuurvergunning te handhaven verbetert het toezicht en de handhaving op misstanden op de huurmarkt, ook richting particuliere of commerciële verhuurders.

Vraag 75

Deelt u de mening dat woningbouwverenigingen, woningcorporaties en wooncoöperaties zonder winstoogmerk het internationale recht op behoorlijke huisvesting beter kunnen waarborgen? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Antwoord 75

Woningcorporaties voeren op grond van de Woningwet een wettelijke taak uit. Op de uitvoering hiervan houdt de Autoriteit woningcorporaties (Aw) toezicht. Particuliere of commerciële verhuurders hebben deze wettelijke taak niet. Tegelijkertijd hecht ik er wel aan dat ook van particuliere verhuurders mag worden verwacht dat zij het recht op huisvesting waarborgen in de rol die zij vervullen.

Vraag 76 (zie 73)

Deelt u de mening dat wonen geen verdienmodel mag zijn? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Vraag 77

Bent u nog steeds van mening dat, ondanks enorme negatieve gevolgen voor de huurder als gevolg van het leven in (woon)onzekerheid, verhuurders een onwettelijke minimumtermijn opnemen en uw eigen constatering dat tijdelijke contracten nu de norm geworden zijn, de Wet doorstroming huurmarkt gehandhaafd kan blijven? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Antwoord 76 en 77

Zie het antwoord op vraag 8 en 9.

Vraag 78

Bent u bekend met het bericht 'helft aangeboden huurcontracten inmiddels tijdelijk flexibilisering schiet door'? 4)

Antwoord 78

Ja.

Kenmerk
2022-0000361103

Vraag 79

Wat vindt u van dit bericht?

Vraag 80

Wat vindt u van de uitspraak van het CBS dat de cijfers omtrent monitoring van het aantal huurcontracten voor onbepaalde tijd niet betrouwbaar genoeg zijn en dat het bureau om die reden stopt met monitoren? Wie monitort nu hoeveel huurcontracten voor onbepaalde tijd en hoeveel huurcontracten voor bepaalde tijd er afgesloten? Zijn er landen die wel het aantal huurcontracten voor onbepaalde tijd monitoren? Zo ja, waarom lukt het die landen wel?

Antwoord 79 en 80

In mijn brief van 5 juli 2021⁴ over de evaluatie van de Wet doorstroming huurmarkt 2015 ben ik nader ingegaan over de monitoring van de tijdelijke huurcontracten en daarbij aangegeven dat het CBS geen betrouwbare gegevens kan leveren. Het onderzoeksbureau Companen heeft bij de uitvoering van de evaluatie in de vorm van een grofmazige bandbreedte toch een indicatie kunnen geven over het gebruik van tijdelijke huurcontracten. Daarnaast is in het Woon 2021 gevraagd naar tijdelijke huurovereenkomsten. Zoals in het antwoord op vraag 22 is aangegeven, beraad ik mij hoe ik een monitoring kan voortzetten en ik zie het Woononderzoek daarbij als een goede mogelijkheid. In hoeverre tijdelijke verhuur wordt gemonitord in andere landen is mij niet bekend.

Vraag 81

Bent u het eens met de conclusie dat flexibilisering van de volkshuisvesting doorschiet? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Antwoord 81

In het coalitieakkoord is opgenomen dat vaste huurcontracten de norm blijven. Hoe ik hier uitvoering aan ga geven heb ik aangegeven in het programma betaalbaar wonen. Ik constateer op basis van de evaluatie en het Woon 2021 een toename in het gebruik van generieke tijdelijke huurcontracten maar dat vaste huurcontracten de norm zijn. Ik deel uw mening dus niet dat de flexibilisering is doorgeschoten.

Vraag 82

Mogen we concluderen dat nu u zelf geconstateerd heeft dat tijdelijke contracten de norm geworden zijn, de Wet doorstroming huurmarkt niet meer gehandhaafd kan worden? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Antwoord 82

Die conclusie is niet juist. Ik constateer op basis van de evaluatie en het Woon 2021 een toename in het gebruik van generieke tijdelijke huurcontracten en dat vaste huurcontracten de norm zijn. Zie voor het overige het antwoord op vraag 8.

⁴ TK, 2020-2021, 27926, nr. 343

Vraag 83

Bent u bekend met het bericht 'huurdersactie bij Rochdale in Amsterdam stop huissuitzetting Gilermo uit Spaghetiflat in Zaandam' van Bond Precaire Woonvormen? 5)

Kenmerk
2022-0000361103

Antwoord 83

Ja.

Vraag 84

Wat vindt u van dit bericht?

Antwoord 84

Er is sprake van een wooncomplex dat gesloopt gaat worden en waar huurders wonen met bruikleenovereenkomsten (antikraak) en huurcontracten onder de Leegstandwet.

Vraag 85

Wat vindt u ervan dat Rochdale de ene huurder voor de andere huurder inwisselt?

Vraag 86

Begrijpt u dat de Bond Precaire Woonvormen hierbij de termen stoelendans en inwisselbare wegwerphuurlers hanteert? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Vraag 87

Deelt u de mening dat contracten op basis van de Leegstandwet op dit soort situaties beter van toepassing zijn dan de anti-kraakcontracten?

Antwoord vraag 85, 86 en 87

De corporatie kan er voor kiezen bewoners op grond van een bruikleenovereenkomst (antikraak) te laten wonen in het betreffende complex totdat de woningen worden gesloopt. Er kan ook gebruik worden gemaakt van verhuur onder de Leegstandwet omdat de tijdelijke huurovereenkomst dan maximaal zeven jaar kan blijven doorlopen totdat de werkzaamheden aanvangen, de huurder meer zekerheid heeft en de woning toch kan worden bewoond. Welk van de twee genoemde contracten zich beter leent voor woningen die op de nominatie staan voor sloop of vernieuwbouw zijn afhankelijk van de specifieke omstandigheden. Op grond van een antikraak overeenkomst kan een huurder blijven wonen tot de werkzaamheden aanvangen maar heeft de huurder minder rechten dan bij een tijdelijk contract op grond van de Leegstandwet. Immers, antikraak is geen (tijdelijke) huur. De duur van een tijdelijk contract is op grond van de Leegstandwet maximaal zeven jaar. Hoewel ik in algemene zin de voorkeur geef aan tijdelijke verhuur op grond van de Leegstandwet staat het de verhuurder vrij welke overeenkomst hij wil gebruiken.

Vraag 88

Ziet u voldoende aanleiding(en) om de anti-kraakcontracten af te schaffen zodat dit soort inwisselpraktijken niet meer mogelijk zijn? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Antwoord 88

Het is in beginsel aan de verhuurder/eigenaar van het vastgoed om te bezien op welke wijze leegstand tegen wordt gegaan. Er kunnen verschillende redenen zijn om vastgoed antikraak te laten bewonen waardoor een pand enerzijds niet lang

leeg blijft staan en anderzijds een woningzoekende tijdelijk onderdak kan vinden. Niet al het vastgoed leent zich voor reguliere verhuur en een eigenaar kan redenen hebben om snel weer over het vastgoed te willen beschikken. Indien er wordt overgegaan tot het bewonen van het vastgoed geef ik er, zoals aangegeven in het antwoord op voorgaande vragen, de voorkeur aan dat er gebruik wordt gemaakt van tijdelijke verhuur op grond van de Leegstandwet omdat de bewoner dan huur(prijs)bescherming geniet. Als een verhuurder/eigenaar van vastgoed (ook een corporatie of gemeente) kiest voor antikraak bewoning geef ik er de voorkeur aan dat er een leegstandbeheerder wordt ingeschakeld die de voorwaarden hanteert zoals die ook worden gehanteerd door het KLB.

Vraag 89

Deelt u de mening dat deze vormen van huurcontracten, inclusief anti-kraak, kunnen leiden tot dakloosheid? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Antwoord 89

Of iemand dakloos is geworden als direct gevolg van het beëindigen van een tijdelijk huurcontract is lastig te bepalen. Er kunnen meerdere factoren spelen waarom iemand dakloos is geworden, zoals ook geconstateerd is door de Raad voor Volksgezondheid en Samenleving.⁵ Dat kan bijvoorbeeld financiële bestaansonzekerheid zijn, maar ook het tekort aan betaalbare woningen.

Vraag 90

Kunt u de vragen alstublieft ieder afzonderlijk en niet geclusterd beantwoorden?

Antwoord 90

De vragen zijn zo veel als mogelijk afzonderlijk beantwoord.

1) Bond Precaire Woonvormen, 'De tijd tikt in het Klokkenhof', 30 mei 2022, bondprecairewoonvormen.nl/2022/05/de-tijd-tikt-in-het-klokkenhof/?fbclid=IwAR25rzxBabvCmfRGHJRhwz7D5pYicSxfD97YZO8rDt1XEYPiACS_dmHfa6I&fs=e&s=cl

2) RTV Dordrecht, 'Flexhuurders voeren actie voor woonzekerheid: 'Het systeem klopt voor geen meter'', 10 maart 2022, <https://www.rtvordrecht.nl/nieuws/nieuws/flexhuurders-voeren-actie-voor-woonzekerheid-het-systeem-klopt-voor-geen-meter-D8k>

3) Het Parool, 'Door gedwongen interne verhuizingen bouwden bewoners Vesteda geen rechten op', 13 juni 2022, <https://www.parool.nl/amsterdam/door-gedwongen-interne-verhuizingen-bouwden-bewoners-vesteda-geen-rechten-op~b4678957/>

4) NOS, 'Helpt aangeboden huurcontracten inmiddels tijdelijk, 'flexibilisering schiet door'', 8 december 2020, <https://nos.nl/artikel/2359826-helpt-aangeboden-huurcontracten-inmiddels-tijdelijk-flexibilisering-schiet-door>

⁵ Advies Raad voor Volksgezondheid en Samenleving en financiële impuls aanpak dak- en thuisloosheid, 'Herstel begint met een huis', Bijlage bij Kamerstukken II, 2019-20, 29325, nr. 119.

**Ministerie van
Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties**

5) Bond Precaire Woonvormen, '22 oktober huurdersactie bij Rochdale in Amsterdam, stop huisuitzetting Gilermo uit Spaghettiflat in Zaandam, <https://bondprecairewoonvormen.nl/2020/10/22-oktober-huurdersactie-bij-rochdale-in-amsterdam-stop-huisuitzetting-gilermo-uit-spaghettiflat-in-zaandam/>

Kenmerk
2022-0000361103