

Reactie op een brief met het verzoek om een reparatiemaatregel voor bedrijven die woningen bezetten

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 9 juli 2015

Op 17 juni 2015 heeft de algemene commissie voor Wonen en Rijksdienst verzocht om een reactie op een brief van 29 mei 2015 van een verhuurder uit Amsterdam inzake een verzoek om een reparatiemaatregel voor bedrijven die woningen bezetten. De betrokken verhuurder heeft een huurder die een woning huurt, maar daar niet zijn hoofdverblijf heeft doch zijn bedrijf in die woning uitoefent. Doordat de huurder niet op het adres van de woning is ingeschreven in de Basisregistratie personen (BRP, voorheen GBA), wordt zijn inkomen niet meegeteld voor de inkomensindicatie voor de huurverhoging voor de woning. En de verhuurder kan geen inkomensindicatie opvragen voor de woning waarin de huurder wel zijn hoofdverblijf heeft, omdat de verhuurder geen eigenaar van die woning is.

De verhuurder vraagt om een reparatiemaatregel in de regeling rond de inkomensafhankelijke huurverhoging, zodat het inkomen van huurders die niet in de gehuurde woning wonen toch worden meegeteld.

Bij het vaststellen van het huishoudinkomen van een huurder moet noodzakelijkerwijs worden uitgegaan van de BRP-registratie van personen. Ook bij de uitwerking van de voorgenomen 5-jaarlijkse inkomstenstoets (Kamerstuk 27 926, nr. 247) zal noodzakelijkerwijs uitgegaan worden van de BRP-registratie van personen. Er bestaat immers geen register van huurovereenkomsten. De Belastingdienst (en andere derden) kan (kunnen) dus niet nagaan of een woning verhuurd is en, zo ja, wie de huurder van de woning is.

In het geval dat de huurder de woning niet bewoont is een reparatiemaatregel niet nodig. Voor de verhuurder staat een ander rechtsmiddel open om een einde te maken aan het gesignaleerde probleem. Naar alle waarschijnlijkheid zijn de verhuurder en de huurder voor de betrokken woning expliciet overeengekomen dat de huurder de verhuurde woning als woning zal gebruiken. Het bestemde gebruik van het gehuurde is afhankelijk van wat partijen zijn overeengekomen, wat hen daarbij voor ogen heeft gestaan en van de aard en inrichting van het gehuurde. Als in het huurcontract duidelijk is overeengekomen dat de huurder het gehuurde (gedeelte van het) pand als woning zal gebruiken, komt de huurder het huurcontract niet na als hij het gehuurde als bedrijfsruimte gebruikt en elders woont.

De verhuurder heeft dan de mogelijkheid het huurcontract door de rechter te laten ontbinden wegens niet-nakoming van het huurcontract. De verhuurder kan er ook voor kiezen de huur op te zeggen met als opzeggingsgrond dat de huurder zich niet als een goed huurder gedraagt. De betrokken verhuurder zou bij een huurrechtadvocaat juridisch advies kunnen inwinnen over ontbinding of opzegging van de huurovereenkomst. Via de website van de Vereniging van Huurrechtadvocaten (www.huurrechtadvocaten.nl) kan een lokale huurrechtadvocaat gevonden worden.

De Minister voor Wonen en Rijksdienst,
S.A. Blok