

Vragen gesteld door de leden der Kamer, met de daarop door de regering gegeven antwoorden

3081

Vragen van de leden **Albert de Vries** en **Marcouch** (beiden PvdA) aan de Minister voor Wonen en Rijksdienst over *huuropzegging wegens langdurig verblijf in het buitenland* (ingezonden 17 juni 2016).

Antwoord van Minister **Blok** (Wonen en Rijksdienst) (ontvangen 11 juli 2016).

Vraag 1

Heeft u kennisgenomen van het artikel «Te veel in Marokko? Dan hier je huis uit»?¹

Antwoord 1

Ja.

Vraag 2

Bent u van mening dat de term woonfraude onjuist is, omdat die kwade opzet suggereert waarvan lang niet altijd sprake zal zijn? Zo ja, wat wilt u doen om rond deze situaties de zweem van bewust onwettig handelen weg te nemen?

Antwoord 2

Het begrip woonfraude is een kwalificatie die door de verhuurder aan het niet (zelf) bewonen van een huurwoning wordt gegeven. Dit heeft geen zelfstandige juridische consequentie.

Vraag 3

Op welke gronden kunnen woningcorporaties een huurcontract ontbinden als er geen sprake is van overlast, criminaliteit of wanbetaling?

Antwoord 3

Ontbinding wegens wanprestatie is mogelijk wanneer de huurder handelt in strijd met hetgeen contractueel is overeengekomen. Uiteraard toetst de rechter of de betreffende overtreding dermate zwaarwegend is dat deze ontbinding van de huurovereenkomst rechtvaardigt.

¹ Trouw van 13 juni 2016

Vraag 4

Welke regels gelden er ten aanzien van de minimale bewoning per jaar van een (sociale) huurwoning? Waar zijn deze regels vastgelegd en welke verschillen bestaan er tussen gemeenten en woningcorporaties?

Antwoord 4

Er gelden geen wettelijke regels ten aanzien van de minimale bewoning per jaar van een (sociale) huurwoning. Verhuurders bepalen vaak contractueel dat de huurder in de door hem gehuurde woning zijn hoofdverblijf dient te houden. Zij beoordelen in eerste instantie zelf of dit het geval is, en in voorkomende gevallen zal de rechter zijn oordeel op dit punt geven.

Vraag 5

Op welke wijze worden mensen voorgelicht over de regels, bijvoorbeeld ten aanzien van minimale bewoning van hun sociale huurwoning? Vindt u dat daarmee ondubbelzinnig duidelijk is welke consequenties langdurig verblijf buiten de woning kan hebben? Zo ja, hoe verklaart u dan de voorbeelden van mensen die geheel onverwacht geconfronteerd worden met de vordering hun huurcontract te beëindigen? Zo nee, hoe wilt u de voorlichting over rechten en plichten verbeteren?

Antwoord 5

Het is aan verhuurders om hun huurders te informeren welke invulling zij geven aan het begrip goed huurderschap en aan het begrip hoofdverblijf. Het is uiteraard raadzaam dat zij dit zodanig doen dat huurders vooraf weten hoe zij dienen te handelen.

Het zal overigens nooit zo zijn dat verhuurders een opzeggings- of ontbindingsprocedure starten zonder overleg te hebben gehad over de geconstateerde overtreding. Ook in het onderhavige geval heb ik van de woningcorporatie vernomen dat aan de opzegging een periode van huisbezoeken, briefwisseling en overleg vooraf is gegaan.

Vraag 6

Gelden voor langdurig verblijf op een ander adres in Nederland, bijvoorbeeld een vakantieverblijf, dezelfde regels als voor verblijf in het buitenland? Zo ja, is dit even goed te controleren? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 6

Bij het vaststellen of de huurder de woning als hoofdverblijf gebruikt is het niet relevant in welk land deze huurder verblijft wanneer hij niet in de gehuurde woning verblijft.

Vraag 7

Vindt u het ook kwetsbaar dat handhaving vrijwel uitsluitend mogelijk is door signalen van burens, waardoor ongewenste en eenzijdige sociale controle in de hand gewerkt worden? Zo ja, wat kunnen woningcorporaties doen om een klikcultuur te voorkomen?

Antwoord 7

Bij het beoordelen of een huurder zijn woning als hoofdverblijf gebruikt zal een verhuurder, net als bijvoorbeeld bij woonoverlast, vrijwel altijd afhankelijk zijn van signalen uit de omgeving. Een verhuurder kan nu eenmaal niet voortdurend controleren of al zijn huurders in hun respectieve woningen verblijven.

Vraag 8

Welke jurisprudentie is er over het beëindigen van het huurcontract omdat de huurders langere tijd in het buitenland verblijven? Is deze jurisprudentie in uw ogen eenduidig?

Antwoord 8

Er is uitgebreide jurisprudentie over het beëindigen van de huur in relatie tot het houden van hoofdverblijf in een woning. Daarbij beoordeelt de rechter aan de hand van diverse factoren of er sprake is van hoofdverblijf, en vervolgens of het niet houden van hoofdverblijf een opzegging of ontbinding

rechtvaardigt. Hierbij vindt een belangenafweging plaats. Omdat hier de casuïstiek een belangrijke rol speelt geeft de jurisprudentie een wisselend beeld.

Vraag 9

Hoe wordt, met de verschillen in regels en de lastige handhaving, voorkomen dat er sprake is van willekeur in de benadering van mensen die gedurende langere periodes buiten hun sociale huurwoning verblijven? Ziet u redenen en mogelijkheden om nadere regels te maken?

Antwoord 9

Het is aan individuele verhuurders hoe zij willen omgaan met het wel of niet (zelf) bewonen van (sociale) huurwoningen. Ik acht het wel van belang dat zij hun huurders vooraf duidelijk informeren over wat er op dit punt van hen verwacht wordt. Ik zie geen noodzaak om op dit punt met nadere regelgeving te komen.