

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

3082

Vragen van het lid **Bashir** (SP) aan de Minister voor Wonen en Rijksdienst over *onduidelijkheid over hoofdverblijf bij huurwoningen* (ingezonden 10 juni 2016).

Antwoord van Minister **Blok** (Wonen en Rijksdienst) (ontvangen 11 juli 2016)
Zie ook Aanhangsel Handelingen, vergaderjaar 2015–2016, nr. 3008.

Vraag 1

Herkent u de situatie uit de column waarin wordt beschreven hoe een familie die al jarenlang een woning huurt uit huis wordt gezet vanwege verblijf in het buitenland? ¹

Antwoord 1

De situatie in de column betreft een huuropzegging door woningcorporatie Pré Wonen. Deze zaak is nog onder de rechter. Men is nog in afwachting van de uitspraak in hoger beroep.

Vraag 2

Hoeveel ontruimingsverzoeken vanwege een verblijf in het buitenland zijn er de afgelopen drie jaar gedaan, en hoeveel daarvan hebben daadwerkelijk tot een ontruiming geleid? Kunt u uw antwoord toelichten?

Antwoord 2

Ik beschik niet over informatie over het aantal ontruimingsverzoeken door woningcorporaties vanwege verblijf in het buitenland: uit gegevens van Aedes, vereniging van woningcorporaties, blijkt dat in 2015 275 huishoudens zijn uitgezet wegens woonfraude. Dit betreft 5 procent van in totaal 5.550 huisuitzettingen. Het niet gebruiken als hoofdverblijf is één van de zaken die onder de noemer woonfraude wordt geregistreerd. Nadere cijfers zijn niet bekend.

Vraag 3

Hoe is het mogelijk dat de familie, zoals beschreven in de column, haar huurhuis moet verlaten als nergens duidelijk staat aangegeven wanneer of na hoeveel weken een verblijf in het buitenland wordt gezien als hoofdverblijf?

¹ <http://www.nrc.nl/next/2016/06/08/te-lang-in-marokko-dat-mag-dus-niet-1625638>

Antwoord 3

Of betreffende familie de woning dient te verlaten is nog niet bekend, de zaak is immers nog onder de rechter. Een verhuurder kan de huur ondermeer opzeggen wanneer hij vindt dat de huurder zich niet als een goed huurder gedraagt². De rechter zal dan moeten beoordelen of de huurder de woning als hoofdverblijf gebruikt en of, wanneer dit niet het geval is, een vordering tot beëindiging van de huur op die grond wordt toegewezen.

Vraag 4

Wat is de definitie van «hoofdverblijf», aan welke voorwaarden moet een huurder voldoen om te laten zien dat de huurwoning het hoofdverblijf is, en waarom is er nog steeds onduidelijkheid hierover?

Antwoord 4

De inhoud van het begrip «hoofdverblijf» is niet wettelijk vastgelegd. In de wet is ook geen verplichting tot het houden van hoofdverblijf opgenomen. In de jurisprudentie is aan dit begrip wel nadere invulling gegeven. Bij de beoordeling van de vraag of iemand in een bepaalde woning zijn hoofdverblijf houdt spelen blijkens de jurisprudentie diverse, met name feitelijke, omstandigheden een rol, waaronder de feitelijke aanwezigheid van de huurder, het ingeschreven zijn in de gemeentelijke basisregistratie, de plaats waar de huurder de nacht doorbrengt, de aanwezigheid van meubilair en aansluiting op voorzieningen en andere factoren. Het is aan de rechter om hierin een oordeel te geven. Het verdient daarnaast aanbeveling dat de verhuurder, wanneer hij in het huurcontract de verplichting tot het houden van hoofdverblijf in het gehuurde opneemt, verduidelijkt wat hij hieronder verstaat.

Vraag 5

In hoeveel huurovereenkomsten is opgenomen dat het gehuurde pand het hoofdverblijf dient te zijn, en bij hoeveel huurcontracten is dit niet het geval?

Antwoord 5

Hierover zijn geen cijfers beschikbaar. Volgens de informatie van Aedes is in haar huidige modelhuurovereenkomst een bepaling opgenomen die ziet op het gebruik als hoofdverblijf.

Vraag 6

Op basis van welke wet- en regelgeving kan een huurovereenkomst worden beëindigd wanneer de huurder in het buitenland verblijft en aan welke voorwaarden moet de bewijslast van de verhuurder dan voldoen?

Antwoord 6

De verhuurder kan de huur opzeggen op grond van artikel 7:274 lid 1 onder a BW (huurder gedraagt zich niet als een goed huurder). Ook kan hij ontbinding van de huurovereenkomst vorderen wegens wanprestatie, wanneer de huurder een contractueel verbod overtreedt. De verhuurder die de huurovereenkomst wil beëindigen zal aannemelijk moeten maken dat de huurder geen hoofdverblijf in het gehuurde houdt. Zoals hierboven aangegeven kunnen bij de beoordeling hiervan diverse factoren een rol spelen.

Vraag 7

Waarom en onder welke voorwaarden kan een verblijf in het buitenland als woonfraude worden gezien, aangezien ook huurders recht hebben op vakantie?

Antwoord 7

Het begrip woonfraude is geen juridische term maar een kwalificatie die door verhuurders aan het niet (zelf) bewonen van een huurwoning wordt gegeven. Wanneer en onder welke voorwaarden zij menen dat hiervan sprake is kan ik niet beoordelen.

² 7:274 lid 1 onder a BW

Vraag 8

Is er een verschil in woonfraude te constateren tussen gebieden waar de woningnood groter of kleiner is? Bent u van mening dat huurders die in een regio wonen met kortere wachttijden, langer of vaker op vakantie mogen dan huurders die in een regio wonen met lange wacht- en zoektijden voor een sociale huurwoning?

Antwoord 8

Ik kan mij voorstellen dat met name sociale verhuurders eerder overgaan tot opzegging of ontbinding van de huurovereenkomst wegens het niet (zelf) bewonen van een sociale huurwoning in regio's met meer schaarste.

Vraag 9

Op welke wijze en op welke termijn gaat u woningcorporaties en huurders duidelijk maken wat onder een hoofdverblijf wordt verstaan, zodat er geen onnodige uitzettingen hoeven plaats te vinden met alle gevolgen van dien?

Antwoord 9

Het is uiteindelijk aan de rechter om te beoordelen of sprake is van hoofdverblijf of niet. Het is uiteraard wel raadzaam dat woningcorporaties aan hun huurders, liefst al bij het afsluiten van de huurovereenkomst, duidelijk aangeven wat zij onder goed huurderschap en onder hoofdverblijf verstaan, zodat huurders vooraf weten wanneer zij een opzeggings- of ontbindingsprocedure riskeren.

Vraag 10

Bent u van mening dat het verstandiger zou zijn wanneer woningcorporaties hun tijd en middelen gebruiken om betaalbare huurwoningen te bouwen, in plaats van kostbare procedures op te starten om mensen die op vakantie gaan hun huis uit te zetten? Hoe gaat u woningcorporaties hierop wijzen?

Antwoord 10

Woningcorporatie hebben als taak het beschikbaar stellen van betaalbare huurwoningen aan huishoudens met lage inkomens en huishoudens die door andere omstandigheden moeilijkheden ondervinden bij het vinden van passende huisvesting. Ook dienen zij bij te dragen aan de leefbaarheid van hun woongelegenheden en hierbij speelt een rol dat de woning gebruikt wordt als hoofdverblijf. Op welke wijze zij invulling aan deze taken geven is aan henzelf.