

Vergaderjaar 2021–2022

35 925 VII

Vaststelling van de begrotingsstaten van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (VII) voor het jaar 2022

Nr. 100

BRIEF VAN DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 6 december 2021

Tijdens het wetgevingsoverleg over de begrotingsbehandeling Ruimte en Wonen op 15 november 2021 (Kamerstuk 35 925 VII, nr. 94) heeft het lid Nijboer een amendement¹ ingediend om de termijn voor de aanvangshuurprijsstoetsing door de Huurcommissie af te schaffen. Op 17 november hebben de leden Nijboer en Grinwis dit amendement gewijzigd, zodat daarmee de termijn van 6 maanden niet vervalt, maar wordt verlengd tot een termijn van 2 jaar². Met deze brief wil ik mijn oordeel over het amendement kenbaar maken.

Volgens het huurrecht, zoals vastgelegd in het Burgerlijk Wetboek, hebben huurder en verhuurder in beginsel de (contract)vrijheid om de huurprijs van een woonruimte vrij overeen te komen. Deze vrijheid wordt in de gereguleerde huursector beperkt door de huurprijsbescherming, waarbij het voor huurders mogelijk is om binnen zes maanden na aanvang van het contract naar de Huurcommissie te stappen voor toetsing van de aanvangshuur. Ook huurders in de vrije sector kunnen hun aanvangshuurprijs laten toetsen. Indien de woning behoort tot de gereguleerde sector, dan kan de Huurcommissie een uitspraak doen dat de huur moet worden verlaagd. De verhuurder wordt dan verplicht om het verschil met terugwerkende kracht terug te betalen. Ook na de termijn van zes maanden kunnen huurders in de gereguleerde sector voor de rest van de looptijd van hun contract een lagere huur aanvragen op grond van het woningwaarderingstelsel, de huur wordt dan niet met terugwerkende kracht verlaagd. Voor huurders met een tijdelijk huurcontract van maximaal 2 jaar geldt dat zij de aanvangshuurprijs kunnen laten checken en met terugwerkende kracht terugbetaald kunnen krijgen tot zes maanden na afloop van het tijdelijke huurcontract. Hiermee wordt aan

¹ Kamerstuk 35 925 VII, nr. 53.

² Kamerstuk 35 925 VII, nr. 91.

huurders tegemoetgekomen die vrezen dat hun tijdelijke huurcontract niet wordt verlengd als zij eerder hun huurprijs laten checken.

Het amendement stelt voor om de termijn te verlengen waarbinnen huurders van een gereguleerde huurwoning naar de Huurcommissie kunnen stappen voor toetsing van de aanvangshuur van zes maanden tot twee jaar. Hoe langer de termijn is hoe moeilijker het is om de feitelijke woonsituatie (de puntentelling op basis van het woningwaarderingstelsel) en de onderhoudssituatie te bepalen op de ingangsdatum van het huurcontract. Daarnaast leidt het verlengen van deze termijn tot grotere rechtsonzekerheid voor de verhuurder. Indien de termijn zodanig wordt verlengd, is het mogelijk dat verhuurders worden verplicht om over deze gehele termijn van twee jaar de te veel betaalde huur te moeten terugbetalen. In de situatie waarbij huurder en verhuurder op een normale wijze tot een overeenkomst komen zijn gekomen vind ik de termijn van zes maanden voldoen aan het principe van redelijkheid en billijkheid. De verhuurder mag na verloop van tijd het gerede vertrouwen hebben dat de huurder ingestemd heeft met de huur die contractueel is overeengekomen. Het amendement vormt daarmee mogelijk een te grote inbreuk op de rechtszekerheid.

De onderliggende gedachte van het amendement lijkt gericht te zijn op de specifieke situaties dat de (kwetsbare) huurder niet naar de Huurcommissie durft te stappen of onvoldoende op de hoogte is wat zijn of haar rechten zijn. De noodzaak om huurders in die situaties te helpen deel ik. Ik zie dat malafide verhuurderschap zich vaak manifesteert in bepaalde wijken waar er misbruik wordt gemaakt van de positie van kwetsbare huurders. Om deze reden heb ik het wetsvoorstel goed verhuurderschap in voorbereiding. Dit voorstel draagt enerzijds bij aan de informatiepositie van de huurders, waarbij ik bijzondere aandacht heb voor arbeidsmigranten. Anderzijds introduceert het voorstel de bevoegdheid voor gemeenten om een gebiedsgerichte verhuurvergunning in te stellen. Hiermee kunnen aanvullende voorwaarden gesteld worden aan verhuurders in dergelijke gebieden, bijvoorbeeld inzake de maximale huurprijs van gereguleerde huurwoningen (gekoppeld aan het WWS). De bestuursrechtelijke handhaving hierop door gemeenten moet ervoor zorgen dat het recht voor huurders wordt gehaald en ze een huurprijs betalen die in overeenstemming is met het woningwaarderingstelsel. Hiermee verbeter ik de positie van huurders in kwetsbare wijken of wijken waar malafide verhuurders actief zijn op een passende manier. Ik wil daarnaast verder inzetten op communicatie richting huurders om hen te wijzen op de mogelijkheid om hun aanvangshuurprijs te laten toetsen. Ik vind het belangrijk dat bij deze communicatie rekening wordt gehouden met de diversiteit onder en het doenvermogen van huurders.

Omdat dit amendement mogelijk een te grote inbreuk op de contractvrijheid maakt en omdat het kabinet nog met het parlement komt te spreken over het wetsvoorstel goed verhuurderschap acht ik dit amendement op dit moment onverstandig. Om die reden ontraad ik het amendement.

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
K.H. Ollongren