

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
2016-0000385994

Uw kenmerk

Datum 7 juli 2016
Betreft Kamervragen van het lid Bashir (SP) over onduidelijkheid over
hoofdverblijf bij huurwoningen en van de leden Albert de Vries
en Marcouch (beiden PvdA) over huuropzegging wegens
langdurig verblijf in het buitenland

Hierbij bied ik u de antwoorden aan op schriftelijke vragen van het lid Bashir (SP) over onduidelijkheid over hoofdverblijf bij huurwoningen (ingezonden 10 juni 2016, kenmerk 2016Z11737) en op de schriftelijke vragen van de leden Albert de Vries en Marcouch (beiden PvdA) over huuropzegging wegens langdurig verblijf in het buitenland (ingezonden 17 juni 2016, kenmerk 2016Z12331).

De minister voor Wonen en Rijksdienst,

drs. S.A. Blok

2016Z11737

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

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?

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 gedraagt¹. 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:

¹ 7:274 lid 1 onder a BW

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.

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.

2016Z12331

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)

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.

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.