
4 Vragenuur

Vragen van het lid Monasch aan de minister voor Immigratie, Integratie en Asiel, bij afwezigheid van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, over **huis-uitzetting van huurders in Amsterdam als gevolg van eis hypotheekgever en de spanning met het huurrecht en de huisvestingsverordening**.



De heer **Monasch** (PvdA):
Voorzitter. Een professionele verhuurder, een grote verhuurbaas, een huisjesmelker – volgens berichten in de media – krijgt een grote hypotheek bij de bank. De verhuurder koopt er meerdere panden mee. Huurders met een huurvergunning en een huisvestingsvergunning gaan er wonen en betalen al jarenlang netjes hun huur. Nu dreigen tientallen huurders in Amsterdam uit hun huurhuis te worden gezet, want de huisjesmelker gaat failliet. De bank weet dat de hypotheek aan deze professionele verhuurder is gegeven. Er kan geen misverstand over de intenties bestaan: niet voor eigen bewoning, maar voor de verhuur. Nu moeten deze huurders zich melden bij de rechtbank. De deurwaarder wil de huurders op last van de bank eruit smijten: wegwezen, de straat op, zoek het maar uit!

Recht wordt zo krom. Koop breekt geen huur. Huurders hebben terecht recht op huurbescherming. Een bank die leent aan een professionele verhuurder kan zich niet verstoppen achter een beding, of toch?

Daarom heb ik de volgende vragen aan de minister. Hoe gaat de minister voorkomen dat een bank gebruikmaakt van een huurbeding bij panden die bedoeld zijn om verhuurd te worden, waardoor huurders die part noch deel hebben aan de afspraken die tussen de bank en de eigenaar zijn gemaakt, op straat kunnen komen te staan? En is de minister met ons van mening dat een professionele instelling als een bank, die een hypotheek verstrekt aan een professionele verhuurder, zich niet kan verschuilen achter het huurbeding, en dat het recht van de huurders met een huurvergunning en een huisvestingsvergunning voorgaat?



Minister Leers:
Voorzitter. Ik bedank de heer Monasch voor zijn vragen. Ik snap zijn verontwaardiging en ik hoop met mijn beantwoording voor een deel zijn ongerustheid weg te kunnen nemen. Ik geef antwoord namens de minister van BZK. Ik heb ook over deze zaak gelezen in Het Parool van 8 maart jongstleden. Nogmaals, ik snap de bezorgdheid van de heer Monasch. Laat ik vooropstellen dat de zaak waar het om gaat, nog onder de rechter is. Ik kan daar dus niet specifiek op ingaan. Wel kan ik staccato de vragen die de heer Monasch heeft gesteld, meer in het algemeen beantwoorden.

Een huurbeding is redelijk gebruikelijk bij hypotheeken. Het dient ter bescherming van de hypotheekbank. Gelukkig zijn er ook waarborgen voor de huurders. Een bank kan geen beroep doen op het huurbeding als de woning al voor de hypotheekverstrekking verhuurd was. Ook al

zitten er inmiddels nieuwe huurders, dan nog kan het huurbeding niet worden ingeroepen. In de gevallen dat de bank het huurbeding wel kan invoeren, kan dat alleen maar met verloop van de rechter. Met andere woorden, er vindt altijd toetsing door de rechter plaats. Ik hoop dat dit de heer Monasch enigszins geruststelt. De rechter zal een eventuele uitzetting, zo die al aan de orde is, slechts toestaan als bij verkoop in verhuurde staat niet voldoende geld wordt gegenereerd. Bovendien kan een rechter aan de huurder een termijn geven, bijvoorbeeld een termijn van een jaar. Ten slotte kan de rechter de huurder bij huisuitzetting altijd nog een recht op schadevergoeding toekennen.

Ik weet niet of dit alles in dit geval aan de orde is. De zaak ligt nu onder de rechter. In het algemeen hebben wij een goede bescherming voor de huurders.

De heer Monasch (PvdA):

De minister verwijst naar het geval waarin de bank een beter bedrag kan krijgen als een woning niet meer in verhuurde staat is. Daar wringt voor een deel de schoen. Het gaat hier om huurders met een huurvergunning en een huisvestingsvergunning. Me dunkt dat panden meestal meer opbrengen in lege staat; dat is ook het doel van die bank! Is de minister het met ons eens dat dit doel niet overeenkomt met de bedoeling van een huurbeding? Als het om een individueel geval gaat, is erover te spreken, ook met ons, maar het is niet de bedoeling dat een professionele bank en een professionele verhuurder het huurbeding gaan invoeren om mensen op straat te zetten. Wij mogen niet spreken over zaken die onder de rechter vallen, maar dit geval is wel een aanleiding om te discussiëren over de wet en het recht. Is de minister bereid om, indien nodig, wettelijk te verbieden dat banken een huurbeding afspreken met professionele verhuurders? Als je met een professionele bank en een professionele verhuurder praat, mag het huurbeding nooit en te nimmer worden ingeroepen. Is de minister daarnaast ook van mening dat panden die bedoeld zijn voor de verhuur, niet op deze wijze kunnen worden gebruikt en dat daarmee het huurrecht wordt doorbroken?

Minister Leers:

Nogmaals, ik begrijp de verontwaardiging van de heer Monasch, maar dit moet van geval tot geval worden beoordeeld. Het huurbeding is er niet voor niets. Het is een gebruikelijke constructie. Gelukkig hebben wij in ons land een goede huurbescherming. Het begint bij het moment waarop de bank aanspraak maakt op het inwerking treden van het huurbeding. De vraag is dan aan de orde of men bij de bank wist dat de woningen verhuurd waren. Als men dat wist, heeft de bank geen schijn van kans. Dan kan men niet snel de huurders eruit zetten omdat de verkoop van het pand anders minder geld oplevert. De rechter zal dit altijd toetsen. De rechter zal ook bekijken of het redelijk is om de huurders er zonder die bescherming zomaar uit te zetten. Dat is in deze zaak aan de orde. Ik weet dat de Kamer afgelopen week een AO heeft gehouden over de problematiek bij huisjesmelkers. Ik weet ook dat collega-minister Spies zeer actief naar een mogelijkheid aan het zoeken is om op dit punt tot een aanscherping te komen. In dit geval stel ik voor af te wachten hoe het zich ontwikkelt. Namens de minister van BZK zeg ik toe de Kamer goed op de hoogte te zullen houden als zich ongewenste ontwikkelingen voordoen.

Leers

De heer **Monasch** (PvdA):

Ik dank de minister voor zijn intentie. Ik ben ook blij dat hij aangeeft dat deze praktijk niet kan. Dat brengt mij toch terug bij mijn vraag, omdat ik iets meer duidelijkheid wil krijgen. Als een bank, een professionele instelling, weet dat hij een hypotheek gaat geven aan een professionele verhuurder, dan kan hij nagaan dat er op dat moment geen recht van huurbeding meer zou mogen worden ingeroepen in het wetboek. Is de minister bereid de wet daar eventueel op aan te passen?

Minister Leers:

De heer Monasch vraagt mij om in de huurbescherming nog een stap verder te zetten. Ik weet niet of hij zich ook realiseert dat dit consequenties kan hebben. Hypotheekverstrekkers zullen zich namelijk nog terughoudender opstellen dan ze nu al doen. Ik weet dus niet of het verzoek van de heer Monasch proportioneel en gewenst is. Een huurbeding is nodig om te waarborgen dat de woning zijn waarde behoudt. Tevens is het een bescherming voor de hypotheekverstrekker. Ik ben het echter volstrekt met de heer Monasch eens dat dit niet altijd te pas en te onpas gebruikt kan worden ten koste van de huurder. Daarvoor is die toetsing door de rechter aan de orde. Volgens mij is dat mechanisme goed in balans, maar mijn collega van BZK zal met name nog eens bekijken of er maatregelen mogelijk zijn ten aanzien van de problematiek bij huisjesmelkers.