

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

66

Vragen van het lid **Nijboer** (PvdA) aan de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening over *niet toegestane huurstijgingen* (ingezonden 25 april 2023).

Antwoord van Minister **De Jonge** (Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties) (ontvangen 26 september 2023). Zie ook Aanhangsel Handelingen, vergaderjaar 2022–2023, nr. 2658.

Vraag 1

Bent u bekend met het item «Huurverhogingen vrije sector mogelijk op de tocht» in de uitzending van Kassa van zaterdag 22 april 2023?

Antwoord 1

Ja.

Vraag 2

Was u bekend met de Europese richtlijn die betrekking heeft op wijzigingsbedingen in huurcontracten?

Antwoord 2

Ja, ik ben bekend met de EU-richtlijn oneerlijke bedingen.

Vraag 3

Welke informatie had u over deze richtlijn? Is deze richtlijn ook van toepassing op huurcontracten?

Antwoord 3

Ik ben bekend met de EU-richtlijn oneerlijke bedingen. De richtlijn is ook van toepassing op huurcontracten voor woonruimte, in het geval dat de verhuurder een handelaar en de huurder een consument is. Er zijn mij een aantal recente uitspraken van de Rechtbank Amsterdam, sector Kanton, bekend waarbij het contractueel beding dat het mogelijk maakt de huur te verhogen, ambtshalve door de rechter aan de richtlijn is getoetst en dat de

rechter de huurprijswijzigingsbedingen als oneerlijk heeft bestempeld.¹ Mij zijn signalen bekend dat enkele verhuurders hoger beroep overwegen.

Vraag 4, 5 en 6

Bent u bereid een analyse te maken van de verschillende huurcontracten en de mate waarin huurverhogingen aanvechtbaar zijn?

Bent u bereid een inschatting te maken van hoeveel huurders over welke periode mogelijk onrechtmatig te veel huur hebben betaald?

Bent u bereid een analyse te maken over welke periode huurders mogelijk teveel huur hebben betaald en of ze in dat geval recht hebben op teruggave van te veel betaalde huur?

Antwoord 4, 5 en 6

Huurcontracten zijn een aangelegenheid van en tussen verhuurder en huurder; huurcontracten vereisen geen registratie bij een derde instantie en zijn dus alleen bekend bij de betreffende verhuurder en huurder. Ik beschik dus niet over de daarvoor benodigde informatie om dit in kaart te brengen en een analyse te maken, en de toets van bedingen aan de richtlijn is aan de rechter. Het is niet mijn rol om een rechtsoordeel te geven.

Ik acht het mogelijk dat deze ontwikkelingen van invloed zijn op een groter aantal huurcontracten en dat dat zou kunnen leiden tot onzekerheid in een toch al gespannen huurmarkt. Daarom volg ik de ontwikkelingen – tegen een aantal uitspraken staat nog hoger beroep open – en ben ik met vertegenwoordigers van huurders en verhuurders in gesprek.

Vertegenwoordigers van verhuurders zijn bezorgd over deze rechtspraak en wat de gevolgen daarvan zouden kunnen zijn voor hun financiële positie, hun huurinkomsten en hun investeringsruimte voor nieuwbouw en verduurzaming op korte termijn en in de verdere toekomst. Een verhuurder heeft aangegeven in hoger beroep te gaan tegen een uitspraak over zijn huurverhogingsbeding en enkele andere verhuurders overwegen ook in hoger beroep te gaan.

De Woonbond, de belangenbehartiger van huurders in Nederland, heeft laten weten te onderzoeken hoe alle huurverhogingsbedingen die in strijd zijn met de Europese richtlijn vernietigd kunnen worden, en dat hij zijn leden met raad en daad bijstaat bij het verlagen en/of terugvragen van teveel betaalde huur.

Vraag 7 en 8

Wat vindt u van de analyses van juristen Loos en Jongeneel over de onrechtmatigheid van diverse wijzigingsbedingen in huurcontracten, acht u het waarschijnlijk dat tal van huurverhogingen de afgelopen jaren onrechtmatig waren?

Bent u bereid in gesprek te gaan met prof. dr. M.B.M. Loos en mr. Jongeneel over hun analyses en daarvan verslag te doen aan de Kamer?

Antwoord 7 en 8

Zoals in het antwoord op vraag 4, 5 en 6 uiteengezet, is het niet aan mij om een oordeel te hebben over de mate waarin individuele huurcontracten oneerlijke bedingen als bedoeld in de EU-Richtlijn Oneerlijke bedingen bevatten. Ik acht het mogelijk dat deze ontwikkeling in de jurisprudentie van invloed is op een groter aantal huurcontracten en daarmee kan leiden tot onzekerheid voor huurders en verhuurders. Ik ben daarom met huurders en verhuurders in gesprek. Indien daar aanleiding voor is zal ik de Kamer nader informeren.

Vraag 9

Erkent u dat huurders in de vrije sector de afgelopen jaren veelal een heel groot deel van hun netto inkomen kwijt waren aan huur en dat het meer dan welkom zou zijn als dat (deels) zou worden teruggegeven?

¹ O.a. vonnis uitgesproken op 21 april 2023, gepubliceerd op 26 april 2023 (ECLI:NL:RBAMS:2023:2420) en vonnis uitgesproken op 3 augustus 2023, gepubliceerd op 18 augustus 2023 (ECLI:NL:RBAMS:2023:4800).

Antwoord 9

Ik erken dat er door krapte op de huurwoningmarkt excessen zijn waardoor sommige huurders in de vrije sector de afgelopen jaren een groot deel van hun inkomen kwijt waren aan huur. Ik heb daarom in het uitwerken van het programma Betaalbaar wonen verschillende maatregelen genomen en aangekondigd om de betaalbaarheid te verbeteren, waaronder met het wetsvoorstel Betaalbare huur.

De huurverhogingsbedingen zijn onafhankelijk van het inkomen van de huurder(s). Ook de EU-Richtlijn Oneerlijke bedingen legt overigens geen relatie met het inkomensniveau van huurders. Eventuele onzekerheid over de rechtmatigheid van huurverhogingen kan tot onzekerheid leiden op een al gespannen huurmarkt. Dat is niet in het belang van huurders en verhuurders.

Vraag 10 en 11

Welke acties bent u bereid te ondernemen om huurders te steunen als hen onrechtmatig teveel huur is gevraagd? Bent u gezien de algehele analyse bereid zelf het voortouw te nemen en het niet aan individuele huurders en (voormalige) huurbazen te laten?

Erkent u dat – mocht er recht bestaan op deels teruggave van huur – dit een monsterklus is, die goed uitgevoerd moet worden? Bent u bereid daar een rol in te spelen, zodat elke (voormalig) huurder krijgt waar zij/hij recht op heeft?

Antwoord 10 en 11

Zoals in de bovenstaande antwoorden is uiteengezet is het niet aan mij om een oordeel te geven over de mate van rechtmatigheid van tussen huurder en verhuurder gesloten contracten. Evenmin zie ik het als mijn rol om op te treden namens huurders of verhuurders. Die rol zie ik wel weggelegd voor huurdersvertegenwoordigende organisaties die kunnen opkomen tegen onredelijk bezwarende bedingen in algemene voorwaarden die van toepassing zijn in huurcontracten.