

de Voorzitter van de
Tweede Kamer der Staten-Generaal

**Vragen van de leden Poppe en Jansen (beiden SP) aan de minister voor Wonen,
Wijken en Integratie over de huurstijging in het Hilwiscomplex in Amsterdam**

Datum Kenmerk
ABC2008062817

Geachte Voorzitter,

Hierbij bied ik u de antwoorden aan op de schriftelijke vragen van de leden Poppe en Jansen (beiden SP) aan de minister voor Wonen, Wijken en Integratie over de huurstijging in het Hilwiscomplex in Amsterdam (ingezonden 13 juni 2008, kenmerk 2070822790).

Vraag 1

Hebt u kennisgenomen van de reportage «Hilwis: huurverhoging van 1000 euro»?¹

1) AT5, 5 juni 2008, <http://www.at5.nl/nieuwsarchief.asp?newsid=35554&archiefdag=4>

Antwoord

Ja.

Vraag 2

Zijn u meer gevallen van dit soort exorbitante huurstijgingen bekend?

Antwoord

Nee, mij zijn geen andere voorbeelden van exorbitante huurverhogingen bekend.

Vraag 3

Is het waar dat enkele bewoners van het Hilwiscomplex aan het Victorieplein in ZuiderAmstel op 18 april 2008 een aanzegging voor de jaarlijkse huurverhoging hebben gekregen waarin werd vermeld dat de huur per 1 juli 2008 met 1,6% werd verhoogd? Is het waar dat deze aanzegging per brief van 30 mei 2008 weer werd ingetrokken en tegelijkertijd een aanzegging werd gedaan van een huurstijging van (ongeveer) 131% per 1 januari 2009? Zo ja, mag een verhuurder een eerdere aanzegging voor de jaarlijkse huurverhoging ongedaan maken?



Antwoord

Ja, de meeste huurders hebben in april 2008 een voorstel gekregen voor een huurverhoging per 1 juli 2008 van 1,6%. Dat is namelijk de maximale huurverhoging voor niet-geliberaliseerde huurovereenkomsten en in het Hilwiscomplex wonen ook huurders met een niet-geliberaliseerde huurovereenkomst. Uit het nieuwsitem van AT5 bleek dat de verhuurder bij sommige bewoners dat huurverhogingsvoorstel per brief van 30 mei 2008 heeft ingetrokken en vervangen door een huurverhoging naar een *brutohuur* (inclusief servicekosten) van € 1850 per maand, een brutohuurstijging van ruim € 1.000 per maand, meer dan 100%. Niet per 1 januari 2009, maar per 1 december 2008. Mij is niet bekend welke nieuwe *nettohuur* (kale huurprijs) aan die huurders is voorgesteld.

Een verhuurder mag een eerder gedaan huurverhogingsvoorstel intrekken en een nieuw huurverhogingsvoorstel doen.

Vraag 4

Heeft de rechter de ruimte om in situaties waar de actuele markthuur veel hoger is dan de bestaande huur en de verhuurder de huur wil verhogen tot dit niveau op basis van belangafweging een lagere huur dan de markthuur vast te stellen? Zo ja, binnen welke marges? Zo neen, vindt u het redelijk dat huurders van geliberaliseerde huurwoningen vogelvrij zijn indien ze wonen in een regio met een overspannen woningmarkt?

Antwoord

Bij geliberaliseerde huurovereenkomsten geldt niet de procedure rond de huurverhoging als bij gereuleerde huurovereenkomsten. Daarom nemen verhuurders in geliberaliseerde huurovereenkomsten vaak een indexeringsclausule op, waardoor geen aanzegging nodig is. Als een verhuurder bij een geliberaliseerde huurovereenkomst een huurverhoging (eventueel aanvullend op een indexeringsclausule) voorstelt, wordt die huurverhoging gezien als een aanbod tot het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst.

Weigert de huurder het aanbod te aanvaarden dan vervalt het aanbod. Indien de verhuurder toch de huurovereenkomst onder de nieuwe voorwaarden wil voortzetten, dan zal de verhuurder de huurovereenkomst moeten opzeggen met als grond dat de huurder niet toestemt in een redelijk aanbod tot het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst met betrekking tot dezelfde woning. Als de huurder niet schriftelijk instemt met de huuropzegging en de verhuurder wil de huur wel beëindigen, dan moet de verhuurder bij de rechter vorderen dat de rechter de huurovereenkomst beëindigt. De rechter zal dan beoordelen of de voorgestelde huurverhoging een redelijk aanbod tot het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst is.

Bij geliberaliseerde huurovereenkomsten is de huurverhoging niet gemaximeerd tot een bepaald percentage zoals in het reguleerde segment, de huurverhoging is in beginsel vrij. Maar de redelijkheid en billijkheid kunnen een exorbitante huurverhoging matigen. Het is de vraag of de rechter een huurverhoging van meer dan 100% redelijk zal vinden. Ook huurders met een geliberaliseerde huurovereenkomst moeten immers een bepaalde mate van voorspelbaarheid van de huurprijsontwikkeling kunnen verwachten. Want wonen is een primaire levensbehoefte en aan verhuizingen zijn hoge kosten verbonden.

**Vraag 5**

Deelt u de mening dat een zekere vorm van regulering in de geliberaliseerde sector gewenst is om dit soort excessen te voorkomen? Zo ja, welke maatregelen komen hiervoor naar uw mening in aanmerking?

Antwoord

Ik deel de mening dat ook bij geliberaliseerde huurovereenkomsten excessen in de huurverhoging niet wenselijk zijn. Daarom kunnen in het huurcontract afspraken worden gemaakt over de jaarlijkse huurverhoging, dat geeft huurders duidelijkheid over de te verwachten huurprijsontwikkeling. Daarnaast biedt het Burgerlijk Wetboek de huurders met geliberaliseerde huurovereenkomsten de mogelijkheid om een gedaan aanbod tot het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst te weigeren, als zij het aanbod niet redelijk vinden. Indien de verhuurder de voorgestelde huurverhoging toch wil doorzetten, dan zal hij de huurovereenkomst moeten opzeggen en uiteindelijk een oordeel van de rechter moeten vragen over de redelijkheid van zijn aanbod (zie het antwoord bij vraag 4).

Hoogachtend,
de minister voor Wonen, Wijken en Integratie,

drs. Ella Vogelaar