



Aan: De leden van de gemeenteraad van Amsterdam
Datum: 6 februari 2025
Portefeuille(s): Volkshuisvesting
Portefeuillehouder(s): Zita Pels
Behandeld door: Directie Wonen (bestuurszaken.wonen@amsterdam.nl)
Onderwerp: Beantwoording schriftelijke vragen van het lid Broersen inzake misbruik tijdelijke huurcontracten

Geachte leden van de gemeenteraad,

Op 15 januari 2025 heeft het college schriftelijke vragen ontvangen van het lid Broersen inzake misbruik tijdelijke huurcontracten. Onderstaand treft u de beantwoording van deze vragen aan.

Toelichting door vraagsteller:

De Amsterdamse woningmarkt verkeert al jaren in een crisis, waarbij veel mensen tevergeefs op zoek zijn naar een betaalbare woning. We hebben gezien dat de huurmarkt in Amsterdam explosief is gestegen, van historische huurstijgingen tot een pijnlijke eerste plek op de ranglijst van duurste steden. In deze noodsituatie voelen huurders zich vaak gedwongen om akkoord te gaan met hoge kosten en onredelijke voorwaarden, omdat er simpelweg geen alternatief is. Het zijn vaak groepen die met spoed een woning zoeken, hun rechten mogelijk minder goed kennen en daardoor extra kwetsbaar zijn voor misbruik die hier slachtoffer van worden.

De wetten Goed Verhuurderschap, Betaalbare Huur en Vaste Huurcontracten zijn bedoeld om de rechten van huurders te versterken en uitbuiting op de woningmarkt tegen te gaan of aanzienlijk te verminderen. Toch blijkt nu uit signalen van stichting !Woon dat verhuurders met nieuwe constructies de regelgeving voor tijdelijke huurcontracten omzeilen. Deze malafide praktijken ondermijnen niet alleen de wet, maar zorgen ook voor onzekerheid, financiële en mentale druk bij huurders. Amsterdammers in moeilijke situaties worden zo gedwongen om toch akkoord te gaan met belachelijke huurprijzen en voorwaarden, aangezien zij anders geen dak onder hun hoofd hebben. Als Amsterdam kunnen we dit niet accepteren en daarom is het van belang om zo snel mogelijk stappen hiertegen te ondernemen.

Het college kan de gestelde vragen als volgt beantwoorden.

1. Is het college bekend met de signalen van stichting !Woon over een bredere trend van verhuurders die constructies inzetten om de regels omtrent tijdelijke huurcontracten te omzeilen?

Antwoord: Ja, het college is bekend met de signalen. Stichting !WOON constateert een toename van het gebruik van huurovereenkomsten die als "naar zijn aard van korte duur" worden gepresenteerd. Dit type overeenkomst wordt in sommige gevallen door verhuurders

gebruikt en misbruikt omdat het minder huurbescherming biedt. Zo zijn de regels voor huurprijsbescherming, zoals onder ander vastgelegd in de Wet betaalbare huur, niet van toepassing en geldt, in afwijking van de Wet vaste huurcontracten, geen huurovereenkomst voor onbepaalde tijd.

- 2 Heeft het college inzicht in de omvang van deze praktijk in Amsterdam? Zo ja, wat zijn de cijfers? Zo nee, is het college bereid hier onderzoek naar te doen?

Antwoord: Nee, het college heeft geen inzicht in de omvang van deze praktijken in Amsterdam. Een huurovereenkomst "naar zijn aard van korte duur" bestaat echter al geruime tijd, ook vóór de inwerkingtreding van de Wet vaste huurcontracten. Het college ziet op dit moment geen noodzaak om onderzoek te doen naar de omvang, aangezien het al mogelijkheden ziet om dergelijke schijnconstructies, in ieder geval ten aanzien van de te hoge huurprijs, te doorbreken.

- 3 Wat doet het college momenteel om deze vormen van misbruik en het omzeilen van de wetgeving tegen te gaan?

Antwoord: Het college kan sinds 1 januari 2025 handhaven tegen het vragen van een te hoge huurprijs als het gaat om woningen in het sociale en middensegment. Dit als gevolg van de Wet betaalbare huur. Het college zal waar juridisch mogelijk dan ook handhaven tegen verhuurders die ten onrechte een huurovereenkomst als 'naar zijn aard korte duur' bestempelen om zodoende een te hoge huurprijs te kunnen vragen. Het college zal dergelijke schijnconstructies dus doorbreken als het gaat om de hoogte van de huurprijs. Het college is echter niet bevoegd om bestuursrechtelijk te handhaven bij huurovereenkomsten die ten onrechte – en in strijd met de Wet vaste huurcontracten – voor bepaalde tijd zijn afgesloten. Het college zal huurders actief doorverwijzen naar stichting !WOON om, desnoods via de rechter, civielrechtelijk hun gelijk te krijgen als zij ten onrechte een huurovereenkomst voor bepaalde tijd hebben gekregen. Ook zet het college met de campagne 'Ken je huurrechten' vol in op voorlichting om inwoners over hun rechten te informeren.

- 4 Welke lessen trekt het college uit deze nieuwe constructies die worden bedacht om de wet te omzeilen, en hoe kunnen deze inzichten bijdragen aan meer toekomstbestendige wetgeving?

Antwoord: Zie beantwoording vraag 1. Het college zal haar wettelijke bevoegdheden om te handhaven tegen onjuiste huurprijzen ten volle inzetten. Tegelijkertijd concludeert het college dat duidelijke wetgeving en sterke handhaving cruciaal zijn om schijnconstructies is tegen te gaan.

- 5 Heeft het college signalen ontvangen dat de Huurcommissie in sommige gevallen niet in staat is uitspraak te doen vanwege een gebrek aan juridische bevoegdheid? Zo ja, wat zijn de stappen die het college neemt om dit gat in de handhaving te dichten?

Antwoord: Ja, het college heeft via een artikel in het Parool gelezen dat de Huurcommissie in een zaak zich onbevoegd heeft geacht om te oordelen over een huurconstructie. Tegen dat oordeel is de huurder, in samenspraak met stichting !WOON in bezwaar gegaan. Het college blijft die zaak volgen. Het college ziet, zoals bij vraag 1 is toegelicht, wel mogelijkheden om bestuursrechtelijk te handhaven tegen een te hoge huurprijs indien een verhuurder via een schijnconstructie huurprijsbescherming probeert te omzeilen. De gemeente kan met de Wet goed verhuurderschap handhaven middels een last onder dwangsom en bestuurlijke boetes.

- 6 Is het college bereid om met het Rijk in gesprek te gaan over aanvullende maatregelen om dergelijke constructies te voorkomen en handhaving te versterken? Zo ja, welke acties worden overwogen?

Antwoord: Ja, het college heeft regelmatig contact met het Rijk over de uitwerking van verschillende wetten, waaronder de Wet goed verhuurderschap, Wet betaalbare huur en de Wet vaste huurcontracten. Dit signaal over schijnconstructies zal het college ook onder de aandacht brengen bij het Rijk.

- 7 Is het college bereid om speciale handhavingsacties te plannen om verhuurders die misbruik maken van tijdelijke huurcontracten te controleren en aan te pakken naar aanleiding van deze signalen?

Antwoord: Nee, het college ziet geen noodzaak in speciale handhavingsacties aangezien het niet bevoegd is om bestuursrechtelijk te handhaven bij huurovereenkomsten die ten onrechte voor bepaalde tijd zijn afgesloten. Het college zal bij overtreding van de regels uit de Wet goed verhuurderschap en waarbij een te hoge huurprijs geldt altijd handhavend optreden bij te hoge huurprijzen indien daar juridische grondslag voor bestaat. Waar nodig zal het college de huurder doorverwijzen naar stichting !Woon voor verdere hulp en ondersteuning.

- 8 Is het college bereid om deze ondermijnende constructie, bij een voortzetting van deze trend, expliciet te plaatsen bij het *Meldpunt problemen met verhuurders* zodat huurders goed op de hoogte zijn van hun rechten?

Antwoord: Ja, het college zal nadere informatie plaatsen bij het Meldpunt problemen met verhuurders over de mogelijke ontoelaatbaarheid van schijnconstructies met huurovereenkomst naar aard van korte duur.

- 9 Hoe beoordeelt het college de huidige samenwerking met organisaties zoals stichting !Woon in het signaleren en aanpakken van dergelijke constructies? Zijn er mogelijkheden om deze samenwerking verder te versterken?

Antwoord: Het college is tevreden over de signaleringsfunctie van stichting !WOON. Jaarlijks deelt stichting !WOON in het voorjaar de "Staat van de Huurder" met uw raad. Hierin staan de belangrijkste signalen, trends en ontwikkelingen op het gebied van wonen van het afgelopen

jaar beschreven. Daarbuiten rapporteert stichting !WOON op vaste momenten gedurende het jaar de belangrijkste signalen aan de wethouder Volkshuisvesting en de directie Wonen. Onderdeel van deze rapportages en gesprekken zijn ook dit soort constructies omtrent tijdelijke verhuur. Acute signalen worden uitgewisseld. Ten slotte vindt er maandelijks casusoverleg plaats tussen stichting !WOON en team Goed verhuurderschap van de directie Wonen. Ook hier worden dergelijke signalen gedeeld.

10 Heeft het college signalen of berichten ontvangen vanuit andere gemeenten die dezelfde problematiek ervaren? Zo ja, zijn daar oplossingsrichtingen uit gekomen? Zo nee, is het college bereid om dit aan te kaarten binnen de G4 of breder binnen de VNG?

Antwoord: Het college heeft naar aanleiding van deze kwestie contact gezocht met de G4. Zij geven aan geen signalen ontvangen te hebben over het misbruik van huurovereenkomsten "naar zijn aard van korte duur". Gemeente Rotterdam geeft aan dat dit mogelijk komt doordat er bij hun meldpunt Goed verhuurderschap nog maar zeer weinig meldingen zijn binnengekomen waarbij er sprake is van een huurovereenkomst die dateert van na 1 juli 2024.

Wij verwachten u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
Namens het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam,

Zita Pels
Wethouder Volkshuisvesting