

35 431 Tijdelijke regels omtrent het kunnen verlengen van huurovereenkomsten voor bepaalde tijd (Tijdelijke wet verlenging tijdelijke huurovereenkomsten)

NOTA NAAR AANLEIDING VAN HET VERSLAG

Met belangstelling heb ik kennisgenomen van het verslag van de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken van 10 april 2020. In het navolgende ga ik in op de vragen en opmerkingen uit het verslag waarbij de volgorde van het verslag is aangehouden.

Voor ik in ga op de vragen en opmerkingen wil ik de leden van de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken danken voor de snelheid waarmee zij hun reactie op de voorgestelde tijdelijke wet hebben gegeven. Ik heb gepoogd om op gelijke snelle wijze de gestelde vragen van een antwoord te voorzien. Om een verdere voortvarende behandeling van de voorgestelde tijdelijke wet te bevorderen, heb ik in een tegelijk met deze nota naar aanleiding van het verslag aan de Tweede Kamer gezonden brief namens de regering een reactie gegeven op de reeds ingediende amendementen.

De leden van de VVD-fractie vroegen hoe de matiging van schadevergoedingsverplichtingen van artikel 6:98 BW in zijn werk gaat.

In koopovereenkomsten van onroerende zaken is veelal een boetebeding opgenomen; de wederpartij van de partij die zijn verplichting niet nakomt, kan dan een vastgelegde boete opeisen. Die boete komt dan op grond van artikel 6:92 BW in de plaats van het in artikel 6:74 BW geregelde recht op schadevergoeding. Ook in andere overeenkomsten kan een dergelijk beding zijn opgenomen. Artikel 6:94 BW biedt de rechter de bevoegdheid om "indien de billijkheid dit klaarblijkelijk eist" die contractuele boete te matigen. Blijkens de jurisprudentie past de rechter daarbij terughoudendheid. Gezien het bijzondere karakter van de nu voorgestelde regeling en de mate waarin wordt ingegrepen in privaatrechtelijke verhoudingen tussen burgers, lijkt toepassing van die bevoegdheid hier voor de hand liggend.

Ook hebben zij enkele vragen over een eventuele beslissing om de wet te verlengen. In artikel 4 lid 1 is aangegeven dat de weigeringsgronden van toepassing zijn als een verhuurder de verplichting is aangegaan voor 1 april 2020. De leden van de VVD-fractie vroegen voor welke datum de verhuurder de verplichting aan moet zijn gegaan om als weigeringsgrond van toepassing te zijn bij verlenging van de wet.

De weigeringsgronden zijn van toepassing als de verhuurder de bewuste verplichting is aangegaan voor 1 april 2020. Die voorwaarde is ingegeven door het feit dat een verhuurder voor die datum in redelijkheid niet kon weten dat voorzien zou worden in tijdelijke verlenging van huurovereenkomsten voor bepaalde tijd. Aangenomen mag worden dat verhuurders vanaf 1 april 2020 voldoende op de hoogte (kunnen) zijn van de voorgestelde tijdelijke wet. Daarom geldt de voorwaarde dat de verplichting moet zijn aangegaan voor 1 april 2020 ook geldt bij een eventuele verlenging van die voorgestelde tijdelijke wet.

De leden van de VVD-fractie vroegen welke uiterste datum geldt voor verlenging met wederzijds goedvinden (artikel 5) bij een eventuele verlenging van de wet?

Bij verlenging geldt deze mogelijkheid niet. Dat is ook niet nodig omdat huurders en verhuurders bij verlenging genoegzaam bekend kunnen worden verondersteld met de voorgestelde tijdelijke wet.

De leden van de VVD-fractie vroegen wat het rechtsgevolg is van een verlenging van deze tijdelijke wet op basis van artikel 7 in de volgende casus: een verhuurder heeft conform artikel 7:271 BW zijn huurder schriftelijk geïnformeerd over de einddatum van de huurovereenkomst op 1 oktober 2020, voordat de tijdelijke wet is verlengd. Kan de huurder dan op basis van art. 7 alsnog een verzoek tot verlenging indienen en geldt c.q. voor de verhuurder het normale huurrecht of is de verhuurder gehouden aan de weigeringsgronden in artikel 4 van de tijdelijke wet?

Indien de voorgestelde tijdelijke wet wordt verlengd, gelden de regels van de tijdelijke wet voor huurovereenkomsten voor bepaalde tijd die eindigen gedurende de werkingsduur van de voorgestelde tijdelijke wet. In dat geval kan de huurder een verzoek tot verlenging indienen en gelden voor de verhuurder de in artikel 4 van de voorgestelde tijdelijke wet genoemde weigeringsgronden.

Huurovereenkomsten die verstrijken op 1 oktober 2020 worden alleen onder het bereik van de voorgestelde tijdelijke wet gebracht als die wordt verlengd tot 1 december 2020.

De leden van de VVD-fractie vroegen of de wet alleen verlengd wordt wanneer óf de corona maatregelen zoals zoveel mogelijk thuiswerken nog gelden óf er nog geen protocol is voor het huren en verhuren van woningen dat past binnen de "1,5 metersamenleving".

In de memorie van toelichting wordt beschreven dat de wet verlengd kan worden indien de beperkingen na 1 juli 2020 voortduren. De tijdelijke verlengingsmogelijkheid is ingegeven vanuit het besef dat van huurders niet kan worden verwacht om in deze tijden zich met volle aandacht te wijden aan het zoeken naar een andere woning indien hun overeenkomst ten einde loopt. De inzet is daarom om de maatregel van toepassing te laten zijn in de periode waarin deze beperkingen aanwezig zijn. Het is lastig om nu een voorspelling te doen wanneer deze periode ten einde zal komen. Het kabinet heeft aangekondigd dat de huidige maatregelen om verspreiding van het coronavirus in Nederland tegen te gaan en om kwetsbare groepen te beschermen in de week voor 28 april worden heroverwogen. Het is daarom nog te vroeg om te zeggen wat dit betekent voor de mogelijkheden voor een eventueel door de sector op te zetten protocol voor het huren en verhuren van woningen in de zogenoemde "1,5 metersamenleving" en of dit een mogelijke oplossing kan zijn waardoor er geen verlenging van de wet meer nodig is. Het kabinet is voornemens om eind mei een voorstel te doen over het wel of niet verlengen van de voorgestelde tijdelijke wet.

De minister schrijft (p. 2): "De huurder huurt dan wel voor een langere termijn op basis van een tijdelijke overeenkomst, maar de beperkte huurbescherming weegt niet op tegen de mogelijkheid dat de huur zou zijn beëindigd en de huurder in deze periode van maatschappelijke beperkingen nieuwe woonruimte had moeten zoeken." De leden van de PVV-fractie vragen of de minister hiermee erkent dat tijdelijke huurovereenkomsten – voor de huurder althans – eigenlijk ondingen zijn en de nadelen hiervan, zoals de tijdelijke duur en het ontbreken van uitgebreide huurbescherming, zeker in crisistijd pijnlijk duidelijk worden?

Ik ben niet van mening dat tijdelijke huurovereenkomsten 'ondingen' zijn. Wanneer huurder en verhuurder een tijdelijke huurovereenkomst sluiten is het voor huurder duidelijk dat de overeenkomst na het verstrijken van de overeengekomen termijn eindigt. Dit moet immers blijken uit de huurovereenkomst. Voor verhuurders die tijdelijk een woonruimte willen verhuren en niet voor onbepaalde tijd, wordt het aanbod van huurwoningen groter als zij kunnen kiezen voor tijdelijke verhuur waarvan zij bij voorbaat weten dat en wanneer die eindigt. Voor huurders die op zoek zijn naar tijdelijke woonruimte, bijvoorbeeld na een echtscheiding of wegens een tijdelijke baan, kan een tijdelijke huurovereenkomst een prima uitkomst bieden. Tijdelijke overeenkomsten vergroten het aanbod daarmee en de slagingskansen voor mensen die een huurwoning zoeken. Ten tijde van de coronacrisis wil ik voorkomen dat huurders in de problemen komen omdat ze niet met volle aandacht kunnen zoeken naar andere woonruimte. Dat neemt niet weg dat partijen initieel overeen gekomen zijn om tijdelijk te verhuren en de verhuurder er in redelijkheid ook vanuit mocht gaan dat hij op enig moment weer de beschikking krijgt over de woonruimte. Hier wil ik dan ook niet aan afdoen. Om die reden heeft de regering gekozen voor de mogelijkheid om tijdelijk te verlengen

De leden van de PVV-fractie vroegen waarom de minister heeft gekozen voor een maximale verlengingstermijn van 3 maanden (en niet langer).

Partijen hebben er bij het afsluiten van de huurovereenkomst voor gekozen om een tijdelijk overeenkomst te sluiten. In dat licht bezien past het niet om de huurovereenkomst voor een lange tijd te verlengen. Dat stond partijen in beginsel niet voor ogen. Mocht blijken dat de coronacrisis

langer duurt, dan zal de voorgestelde tijdelijke wet worden verlengd. Hiermee kunnen ook overeenkomsten die al verlengd zijn nogmaals een verlenging krijgen.

De leden van de PVV-fractie vroegen waarom is gekozen om 1 september 2020 als einddatum te hanteren en vroegen of de minister de mening deelt dat het 'toevallige' moment van eindigen van een huurovereenkomst niet van invloed zou mogen zijn op de maximaal toegestane verlengingstermijn.

Het doel van de voorgestelde tijdelijke wet is dat huurders door de verlenging meer tijd krijgen om op zoek te gaan naar nieuwe woonruimte, zonder daarbij te worden belemmerd door de maatregelen die gelden wegens de coronacrisis. Huurders zijn daar nu door overvallen en konden hier niet vooraf op anticiperen. Het doel van de voorgestelde tijdelijke wet is niet het verlengen van alle huurovereenkomsten met 3 maanden. Tegen het einde van deze wet zou het makkelijker moeten zijn voor huurders om met volle aandacht te zoeken naar nieuwe woonruimte. Mocht de coronacrisis langer aanhouden, dan voorziet de wet in de mogelijkheid om de wet te verlengen. Hierdoor kunnen de tijdelijke huurovereenkomsten nogmaals worden verlengd tot maximaal 1 december. Ondanks de onzekerheid die er is rondom de duur van de periode waarin de beperkende maatregelen noodzakelijk blijven, biedt de voorgestelde tijdelijke wet een ruim perspectief voor huurders als de beperkingen worden verlengd. Hieraan kunnen huurders met tijdelijke overeenkomsten rust ontnemen in deze buitengewone omstandigheden.

De leden van de PVV-fractie vroegen of verlenging van de huurovereenkomst automatisch leidt tot verlenging van de voorwaarden.

De huurovereenkomst wordt voortgezet op basis van de gemaakte afspraken in de huurovereenkomst. Dit betekent dat een verhuurder niet eenzijdig de voorwaarden zoals de huurprijs kan aanpassen.

De leden van de PVV-fractie vroegen waarom niet is gekozen voor een passieve voortzetting van de huurovereenkomst, waarbij in principe altijd voor drie maanden wordt verlengd, tenzij (1) de huurder anders verzoekt – namelijk voor een kortere termijn of afziet van verlenging – en tenzij (2) de verhuurder een beroep doet op een van de uitzonderingsgronden.

De voorgestelde tijdelijke wet biedt voor huurders en verhuurders een oplossing voor een zeer uitzonderlijke situatie, waarbij het tijdelijk mogelijk wordt gemaakt om van de bestaande wetgeving, maar ook van de onderling gemaakte afspraken, af te wijken. De regering acht dit alleen gerechtvaardigd als dit ook daadwerkelijk in een behoefte voorziet. Een automatische verlenging van de bestaande huurovereenkomsten acht de regering in dit geval niet nodig, maar ook niet wenselijk.

Niet elke huurder zal immers de huurovereenkomst willen verlengen. Omdat huurders bij het sluiten van de huurovereenkomst wisten dat er sprake was van tijdelijke verhuur kan het goed zijn dat zij al over andere woonruimte beschikken. Ook kan er al overeengekomen zijn om de huur voort te zetten voor onbepaalde tijd of kan de verhuurder hebben nagelaten het einde van de huur tijdig aan de huurder aan te zeggen, waardoor de huur voor onbepaalde tijd is verlengd. Om die reden is er voor gekozen dat huurder actief een verzoek doet bij verhuurder of dat de verhuurder de huurder een aanbod doet. Dit sluit zoveel mogelijk aan bij de wens van partijen en geeft partijen duidelijkheid over de verlenging. Als er immers niets wordt gezegd en de huurovereenkomst loopt van rechtswege (tijdelijk) door kan er discussie ontstaan of de huurovereenkomst voor bepaalde of onbepaalde tijd is voortgezet. Daarnaast is het belangrijk de verhuurder bij zwaarwichtige redenen de mogelijkheid te geven om niet in te stemmen met de verlenging en er voor te zorgen dat hij dit op tijd aan de huurder laat weten.

De verhuurder kan verlenging van de huurovereenkomst weigeren indien hij vóór 1 april 2020 al een huurovereenkomst met een nieuwe huurder is aangegaan. Op 26 maart jl. heeft de minister deze wet aangekondigd. De leden van de PVV-fractie vroegen hoe het zit met verhuurders die direct na aankondiging – maar vóór 1 april – met een *nieuwe* huurder 'snel' een tijdelijke

huurovereenkomst zijn aangegaan, om zo bewust verlenging van de overeenkomst met de *huidige* huurder te voorkomen (om welke reden dan ook).

Doordat de periode tussen het aankondigen van de wetgeving (26 maart 2020) en de beoogde datum van inwerkingtreding (1 april 2020) slechts een aantal dagen bestrijkt, zijn de mogelijkheden om te anticiperen op de voorgestelde mogelijkheden minimaal geweest. Ten tijde van de aankondiging van deze wet op 26 maart was nog niet bekend dat het sluiten van een nieuwe huurovereenkomst een reden was voor de verhuurder om verlenging te weigeren. Bovendien is tijdelijke verlenging voor verhuurders in deze tijd van coronacrisis in veel gevallen ook gemakkelijker dan op korte termijn een nieuwe huurder vinden. Ook kan aan het zoeken van een nieuwe huurder administratie- of mogelijk bemiddelingskosten met zich meebrengen voor een verhuurder. Dit weegt hoogstwaarschijnlijk niet op tegen tijdelijk langer verhuren aan de huidige huurder.

De leden van de PVV-fractie vroegen hoe de verhuurder aantoont dat hij de woning zelf wil betrekken en geen andere woonruimte heeft.

De verhuurder kan concreet aantonen dat hij de woning zelf weer wil betrekken en daartoe al het nodige heeft ondernomen. Dit kan bijvoorbeeld blijken uit de opzegging van de huurovereenkomst van de woning waar de verhuurder nu woont of het tonen van een koopovereenkomst waaruit blijkt dat de verhuurder zijn woning waar hij nu woont heeft verkocht. De huurder kan de weigering van de verhuurder laten toetsen door de rechter, conform artikel 4 lid 2 van de voorgestelde tijdelijke wet. De rechter zal vervolgens op basis van de omstandigheden van het geval, die de verhuurder en huurder naar voren brengen, een uitspraak doen.

De verhuurder kan verlenging van de huurovereenkomst weigeren indien hij de woning wil renoveren of slopen. De leden van de PVV-fractie vroegen of de minister de mening deelt dat renovatie of sloop in tijden van crisis, waarbij huurders op straat dreigen komen te staan en geen kant op kunnen, geen prioriteit hebben en derhalve uitgesteld dienen te worden.

Het kan zijn dat een verhuurder voor 1 april 2020 contractuele verplichtingen is aangegaan met derden over sloop (en daarna nieuwbouw) of renovatie van de woning. In die afspraken moet de verplichting voor verhuurder zijn opgenomen dat de woning leeg en ontruimd dient te zijn.

De voorgestelde tijdelijke wet beoogt een balans aan te brengen tussen de belangen van huurders en verhuurders in deze buitengewone omstandigheden. Ook verhuurders zijn overvallen door de coronacrisis. De voorgestelde tijdelijke wet mag niet tot gevolg hebben dat verhuurders belet worden zich aan contractuele verplichtingen ten aanzien van de woning te houden, waaraan ook financiële consequenties verbonden kunnen zijn. Het kabinet vindt het daarbij belangrijk dat de bouw- en verduurzamingopgave doorgang kan blijven vinden. Mocht een huurder van mening zijn dat zijn belang zwaarder weegt dan dat van de verhuurder kan de huurder de weigering voorleggen aan de rechter. Die zal bepalen of de huurovereenkomst wordt verlengd en weegt daarbij de belangen van beide partijen, waarbij alle omstandigheden van het geval in de overwegingen worden betrokken.

De leden van de PVV-fractie vroegen wat de gevolgen zijn indien de verhuurder de huurder níét over de verlengingsmogelijkheid informeert (en de termijn van een week waarbinnen de huurder een schriftelijk verzoek tot verlenging dient te doen, is verstreken) en hoe deze informatieplicht zich verhoudt tot de aanzegverplichting?

Op basis van artikel 6 dient de verhuurder de huurder tegelijkertijd met het informeren over de einddatum van de overeenkomst (ook wel aanzeggen genoemd), de huurder te informeren over de mogelijkheid om de huurovereenkomst op basis van de voorgestelde tijdelijke wet te verlengen. Het doel hiervan is zo goed mogelijk huurders te informeren over deze mogelijkheid. Met de nota van wijziging is geregeld dat het niet nakomen door de verhuurder van de informatieverplichting als gevolg heeft dat de termijn voor huurder om een verzoek om verlenging te doen niet is aangevangen en ook een kort voor de einddatum van de huurovereenkomst gedaan verzoek om

verlenging, leidt tot die verlenging behoudens de mogelijkheden voor de verhuurder om die verlenging te weigeren.

Het ligt in de lijn der verwachting dat veel verhuurders ook gebruik willen maken van de mogelijkheid om de huurovereenkomst te verlengen. Ook voor verhuurders kan het lastig zijn om ten tijde van de coronacrisis een nieuwe huurder te vinden. Om inkomstenderving door leegstand te voorkomen heeft de verhuurder er zelf ook baat bij om de huurder te informeren.

Via nieuws- en persberichten zal deze wet daarnaast zoveel mogelijk onder de aandacht worden gebracht van zowel verhuurders als huurders. Daarnaast heeft bijvoorbeeld Vastgoed Belang al een modelbrief opgesteld voor leden waarin de informatieplicht ook een plek heeft gekregen. Ook de NVM heeft al aangegeven te zullen voorzien van een modelbrief waarin de informatieplicht is opgenomen. De Woonbond informeert via zijn website ook zijn achterban, huurders en huurdersorganisaties, over deze mogelijkheden.

De leden van de PVV-fractie vroegen wat de voorgestelde tijdelijke wet betekent voor huurovereenkomsten die tussen 1 april 2020 en inwerkingtreding van de wet reeds zijn beëindigd, maar wél voor verlenging in aanmerking zouden zijn gekomen.

De voorgestelde tijdelijke wet is van toepassing op alle tijdelijke huurovereenkomsten die na 31 maart en voor 1 juli 2020 eindigen. Het gevolg van de terugwerkende kracht is dat de huurder, als de verhuurder hem na 11 maart 2020 heeft geïnformeerd over het verstrijken van de huur, een verzoek kan doen om verlenging van de huurovereenkomst. Dat verzoek moet dan worden gedaan binnen een week na de inwerkingtreding van de voorgestelde tijdelijke wet.

Indien de huurovereenkomst is geëindigd na 1 april 2020 en voor de datum van inwerkingtreding van de voorgestelde tijdelijke wet en de huurder heeft de woning reeds (moeten) verlaten, dan is verlenging op voet van de voorgestelde tijdelijke wet natuurlijk niet meer aan de orde.

De leden van de CDA-fractie vroegen of het initiatief voor verlenging ook van de verhuurder kan komen.

Dat kan zeker. Artikel 3 van de voorgestelde tijdelijke wet biedt de verhuurder het recht om een voorstel te doen tot verlenging van de huurovereenkomst. De huurder moet hier dan wel mee instemmen. Daarnaast staat het de verhuurder natuurlijk vrij de huurder te wijzen op de mogelijkheid van artikel 2 van de voorgestelde tijdelijke wet en de huurder uit te nodigen om een verzoek te doen tot verlenging. Dat verzoek moet dan wel binnen een week nadat de verhuurder de huurder schriftelijk heeft geïnformeerd over het verstrijken van de huur worden gedaan.

De leden van de CDA-fractie vroegen of van de zijde van het rijk publiciteit gegeven gaat worden aan de mogelijkheid om van deze wet gebruik te maken.

Ik heb al via de website rijksoverheid.nl publiciteit gegeven aan het feit dat de voorgestelde tijdelijke wet bij uw Kamer is ingediend. Dit bericht is overgenomen door verschillende media en heeft daarmee een breed bereik gekregen. Ook de websites van de verhuurdersorganisaties (Aedes, IVBN en Vastgoed Belang) en van de Woonbond hebben al aandacht besteed aan de voorgenomen mogelijkheid tijdelijke huurovereenkomsten tijdelijk te verlengen. Op het moment dat de wet door het parlement is aangenomen zal ik via verschillende communicatiemiddelen naar buiten brengen dat tijdelijke huurovereenkomsten die in deze tijd van coronacrisis aflopen, tijdelijk verlengd kunnen worden. Dat zal ik doen via de websites rijksoverheid.nl, dat meer op huurders is gericht, en woningmarktbeleid.nl, dat meer op professionals is gericht, en via social media.

De leden van de CDA-fractie vroegen waarom de datum van 1 september 2020 is gekozen of de termijn van drie maanden toereikend is.

Deze wet geldt gedurende de beperkende maatregelen ter bestrijding van het coronavirus. Door die beperkingen kunnen huurders moeilijker naar vervangende woonruimte zoeken. Bij de afloop van deze wet zou het makkelijker moeten zijn voor huurders om met volle aandacht te zoeken naar nieuwe woonruimte. Mocht deze coronacrisis langer aanhouden voorziet de wet in de mogelijkheid om de wet te verlengen. Hierdoor kunnen de maatregelen nogmaals worden verlengd tot maximaal 1 december. Ondanks de onzekerheid die er is rondom de duur van de periode

waarin de beperkende maatregelen noodzakelijk blijven, biedt deze maatregel een ruim perspectief voor huurders als de beperkingen worden verlengd. Daar voorziet artikel 7 van de voorgestelde tijdelijke wet al in.

De leden van de CDA-fractie vragen of een verhuurder de verplichting kan krijgen om de huur te verlengen aangezien dat in de situatie dat er al een nieuwe huurder is problemen gaat opleveren.

De voorgestelde tijdelijke wet regelt dat de verhuurder op grond van de in artikel 4 limitatief opgenomen zwaarwegende redenen een tijdelijke verlenging kan weigeren. Het feit dat de verhuurder vóór 1 april 2020 al een huurovereenkomst is aangegaan met een nieuwe huurder na afloop van het tijdelijke huurovereenkomst met de huidige huurder, is daar één van. Indien de rechter meent dat hij om een andere reden een zwaarwichtig belang heeft bij beëindiging van de huurovereenkomst, kan hij de rechter bovendien verzoeken om te bepalen dat de huurovereenkomst op een eerder tijdstip eindigt.

De leden van de CDA-fractie vroegen een reactie op het advies van 9 april jl. van de adviescommissie huurrecht van de Nederlandse Orde van Advocaten.

De Nederlandse Orde van Advocaten heeft een gedegen advies uitgebracht. Hieronder wordt op de verschillende punten van dat advies ingegaan.

De Orde adviseert om de voorgestelde tijdelijke wet terugwerkende kracht te verlenen tot en met 12 maart 2020.

Op 12 maart 2020 was noch voor huurders noch voor verhuurders op enigerlei wijze kenbaar dat de voorgestelde tijdelijke regeling zou worden getroffen. Laat staan dat de inhoud en de gevolgen daarvan kenbaar waren. Aan de voorwaarde voor terugwerkende kracht dat de regeling voldoende kenbaar was, is daarmee voor terugwerkende kracht tot 12 maart 2020 niet voldaan. Eind maart was de inhoud van deze regeling in grote lijnen duidelijk. Omdat huurovereenkomsten in de regel eindigen op de laatste dag van een kalendermaand werkt de voorgestelde tijdelijke wet terug tot 1 april 2020. Wel is ermee rekening gehouden dat vanaf 12 maart 2020 van huurders niet kan worden verwacht dat ze zich volledig kunnen richten op het vinden van nieuwe woonruimte. In de voorgestelde tijdelijke wet is voor tijdelijke huurovereenkomsten waarvoor de verhuurder vóór 12 maart 2020 de beëindiging heeft aangezegd een regeling opgenomen die rekening houdt met zowel de belangen van de huurder als die van de verhuurder. Hiervoor is anders dan in de situatie, bedoeld in de artikelen 2 en 4, wilsovereenstemming tussen partijen vereist en kan anders dan bedoeld in artikel 3 het initiatief van beide partijen uitgaan. Daarbij verwacht het kabinet dat verhuurders zich in die gevallen bewust zijn van de positie van de betrokken huurders en zullen willen meewerken aan eventuele door de huurder gewenste verlenging.

De Orde merkt op dat de voorgestelde tijdelijke wet overtreding van de informatieverplichting door de verhuurder niet sanctioneert en dat hierdoor onduidelijk is wat de gevolgen van deze overtreding zijn. De Orde adviseert om te bepalen dat de termijn waarbinnen de huurder zijn verzoek dient te doen, pas begint te lopen nadat de verhuurder aan zijn informatieverplichting heeft voldaan. Dit advies is overgenomen.

Met de nota van wijziging die tegelijk met deze nota naar aanleiding van het verslag aan de Tweede Kamer is gezonden, is hierin voorzien.

Daarnaast is verduidelijkt dat de huurder niet hoeft te wachten met zijn verzoek totdat hij is geïnformeerd door de verhuurder. Daarbij ligt het natuurlijk niet voor de hand dat hij om verlenging verzoekt voordat de verhuurder zijn intentie kenbaar heeft gemaakt om de huurovereenkomst daadwerkelijk te laten eindigen.

De Orde stelt dat de in de voorgestelde tijdelijke wet gehanteerde termen lastig werkbaar zijn in de praktijk.

In de voorgestelde tijdelijke wet zijn termijnen opgenomen waar dat nodig is om partijen snel zekerheid te kunnen bieden over hun rechtsverhouding. Hierbij zijn de belangen van huurders en verhuurders in ogenschouw genomen. Waar de weging van die belangen niet noopt tot het opnemen van wettelijke termijnen, is daarvan afgezien.

De Orde adviseert om in de memorie van toelichting te benadrukken dat voor verlengde tijdelijke huurovereenkomsten geen hernieuwde aanzegging vereist is.

Dit advies wordt niet overgenomen. Een huurovereenkomst die met toepassing van de voorgestelde tijdelijke wet is verlengd, eindigt overeenkomstig artikel 7:271 lid 1 zin 2 BW ook uitsluitend van rechtswege indien de verhuurder de huurder tijdig heeft geïnformeerd over de einddatum van de overeenkomst.

De Orde adviseert om slechts een maximum van drie maanden te stellen aan de verlenging. Dit advies wordt niet overgenomen. Bij het opstellen van de regeling zijn de belangen van huurders en verhuurders in ogenschouw genomen. In dit geval is het voor verhuurders wenselijk dat een verlenging slechts met hele maanden kan geschieden en niet in delen van maanden. Dat sluit bovendien aan op de overgrote meerderheid van de gevallen in de praktijk waarbij de duur van de huurovereenkomst is gekoppeld aan hele kalendermaanden. Voor zowel de huurder als verhuurder kan het ook wenselijk zijn om een termijn van één of twee maanden te hanteren, bijvoorbeeld wanneer de huurder wel reeds zicht heeft op een andere woning, maar deze door de beperkingen als gevolg van de coronacrisis pas later kan betrekken.

De Orde adviseert het procesinitiatief bij de verhuurder te leggen.

In de voorgestelde tijdelijke wet is het procesinitiatief gelegd bij de partij die daarvoor in de verschillende gevallen de aangewezen partij is. Hierbij zijn de belangen van huurders en verhuurders tegen elkaar afgewogen. De voorgestelde tijdelijke wet biedt voor huurders en verhuurders een oplossing voor een zeer uitzonderlijke situatie. De voorgestelde tijdelijke wet biedt beide partijen zekerheid: de huurder heeft zekerheid van woonruimte en stabiliteit in tijden waarin het zoeken naar nieuwe woonruimte ernstig bemoeilijkt wordt en de verhuurder heeft de zekerheid dat de huurovereenkomst tijdelijk blijft en na verloop van de verlengde termijn eindigt. Van belang daarbij is het vinden van een goede balans in de rechten en verplichtingen van zowel huurder als verhuurder. Gezien het belang dat de huurder heeft bij voortzetting van de tijdelijke huurovereenkomst, ligt het procesinitiatief in principe bij verhuurder. Dit ligt alleen anders bij de in wet limitatief opgesomde zwaarwichtige redenen voor de verhuurder om niet in te stemmen met het verzoek van de huurder om tijdelijke verlenging van de tijdelijke huurovereenkomst. In die gevallen vindt de regering het redelijk dat het initiatief bij de huurder ligt. Daarbij is gekozen voor een laagdrempelige procesgang, een verzoekschriftprocedure bij de kantonrechter.

De Orde adviseert om in lijn met artikel 7:230a BW te bepalen dat de rechter als hij het verzoek tot verlenging afwijst tevens een ontruimingsdatum kan bepalen.

Dit advies is overgenomen. Met de tegelijk met deze nota naar aanleiding van het verslag aan de Tweede Kamer gezonden nota van wijziging is hierin voorzien.

De Orde vreest dat partijen gedwongen zijn te procederen terwijl mogelijk in overleg nog een overeenkomst kan worden bereikt.

Het staat partijen altijd vrij om in goed overleg tot een verlenging te komen, binnen de mogelijkheden die de voorgestelde tijdelijke wet biedt. Deze vrees wordt niet gedeeld.

De Orde meent dat niet duidelijk is of de voorgestelde tijdelijke wet van 'dwingend recht' is.

In het Burgerlijk Wetboek is contractvrijheid het uitgangspunt. Slechts wanneer dat expliciet in een artikel in het BW is bepaald, kan niet bij overeenkomst van die bepaling worden afgeweken. Die bepaling is dan van dwingend recht.

Van een dergelijke situatie is sprake bij artikel 7:271 lid 1 BW. Dit blijkt uit het zevende lid van die bepaling. De voorgestelde tijdelijke wet maakt onder voorwaarden een uitzondering mogelijk op deze dwingendrechtelijke bepaling. Hieruit volgt dat ook de voorgestelde tijdelijke wet zelf van dwingend recht is. Is niet aan de voorwaarden van deze wet voldaan, dan zijn de regels van artikel 7:271 lid 1 BW weer gewoon van toepassing.

De Orde meent dat de norm 'gedragen als een goed huurder' nadere concretisering verdient in de memorie van toelichting.

Deze norm is overgenomen van artikel 7:274 lid 1 onder a BW dat bepaalt dat een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd door de verhuurder kan worden opgezegd als de huurder zich niet als een goed huurder betaamt. De voorgestelde tijdelijke wet is een bijzondere voorziening voor buitengewone tijden waarin gepoogd is een goede afweging van belangen neer te

leggen. Omdat niet alle situaties op voorhand kunnen worden voorzien is gekozen voor het opnemen van deze open norm, die voor de huurrechtpraktijk niet onbekend is. Aansluiting kan dus worden gezocht bij de invulling van de norm van artikel 7:274 BW. Uit de jurisprudentie blijkt dat hier sprake van kan zijn als de huurder ernstige overlast veroorzaakt, wat de verhuurder kan aantonen met een opgebouwd dossier over ernstige overlast, bijvoorbeeld twee of meer schriftelijke stukken waarin overlast wordt aangekaart (zoals nu ook gebruikelijk is), of wanneer er criminele activiteiten plaatsvinden, zoals het kweken van hennep. Bij de toepassing van deze norm uiteraard rekening moeten worden gehouden met de specifieke context van de voorgestelde tijdelijke wet.

De Orde constateert dat in artikel 7 van de voorgestelde tijdelijke wet een onjuiste verwijzing is opgenomen.

Dat in artikel 7, eerste lid, onderdeel a, van de voorgestelde tijdelijke wet ten onrechte naar artikel 8, tweede lid, wordt verwezen, was al gesignaleerd. Met de nota van wijziging die tegelijk met deze nota naar aanleiding van het verslag aan de Tweede Kamer is gezonden, is die verwijzing gecorrigeerd.

De Orde meent dat niet duidelijk is of de huurder een op voet van de voorgestelde tijdelijke wet verlengde huurovereenkomst tussentijds kan opzeggen.

Artikel 7:271 lid 1 zin 4 BW is onverkort van toepassing op verlengde tijdelijke huurovereenkomsten. De huurder kan desgewenst, met inachtneming van de toepasselijke opzegtermijn, de huurovereenkomst die met toepassing van de voorgestelde tijdelijke wet is verlengd opzeggen.

De Orde stelt twee tekstuele wijzigingen voor in de weigeringsgronden, genoemd in artikel 4, eerste lid, van de voorgestelde tijdelijke wet.

De voorgestelde wijziging van artikel 4, eerste lid, onderdeel a, is overgenomen. De formulering in de voorgestelde tijdelijke wet leidde mogelijk tot een onbedoelde beperking. Hierin is met de tegelijk met deze nota naar aanleiding van het verslag aan de Tweede Kamer gezonden nota van wijziging voorzien.

De voorgestelde wijziging van artikel 4, eerste lid, onderdeel b, is niet overgenomen. Met dat onderdeel is aangesloten bij de opzeggrond voor de verhuurder, genoemd in artikel 7:274 lid 3 BW.

De leden van de D66-fractie constateerden dat de regering verwacht dat reeds (bijna) overeengekomen verlengingen (voor onbepaalde tijd) doorgang vinden na inwerkingtreding van de noodwet en vroegen in hoeverre dit afdwingbaar is voor de huurders.

De voorgestelde tijdelijke wet beoogt niet om alle tijdelijke huurovereenkomsten tijdelijk te verlengen. Deze wet biedt een oplossing in die situaties dat de huur anders was geëindigd omdat verhuurders niet over willen gaan tot het verlengen van de huurovereenkomst voor onbepaalde tijd. Als partijen al een afspraak hebben gemaakt om voor onbepaalde tijd te verlengen, geldt deze afspraak nog steeds. Indien een verhuurder nalaat om de huur aan te zeggen 1 tot 3 maanden voordat de tijdelijke huurovereenkomst vervalt, wordt deze overeenkomst voortgezet als huurovereenkomst voor onbepaalde tijd. De voorgestelde tijdelijke wet brengt hier geen verandering in.

De leden van de D66-fractie vroegen of hun veronderstelling correct is dat wanneer een huurder een verzoek doet tot verlenging tot 1 september, deze van rechtswege wordt toegewezen, zonder dat er een mogelijkheid bestaat voor de verhuurder om te onderhandelen over de duur van de verlenging tot korter dan 1 september (en er geen omstandigheden beschreven onder art. 2.2.4. van toepassing zijn).

De verhuurder kan de huurder een aanbod doen tot het tijdelijk verlengen van het huurovereenkomst of de huurder kan een verzoek doen tot het tijdelijk verlengen (met één, twee of drie maanden) van een huurovereenkomst. De huurder zal in principe moeten aangeven wat de gewenste termijn voor het tijdelijk verlengen van de tijdelijke huurovereenkomst is. De verhuurder kan alleen bij zwaarwegende redenen overgaan tot een kortere verlenging dan de huurder

voorstelt, bijvoorbeeld in verband met sloop of renovatie of een nieuwe huurovereenkomst. Immers, ook de verhuurder is overvallen door de coronacrisis. Als de verhuurder in dat geval niet zou mogen weigeren, zou het gevolg kunnen zijn dat niet de huidige huurder op zoek moet naar een andere woning, maar de opvolgende huurder.

De leden van de D66-fractie vroegen wat de (juridische) implicaties zijn wanneer de verhuurder niet binnen een week kenbaar maakt niet met de verlenging in te stemmen.

Indien de verhuurder niet binnen een week na het verzoek van de huurder heeft gereageerd met een zwaarwegende reden om de huur niet te verlengen is de huurovereenkomst in principe voor een tijdelijke periode verlengd. Indien de verhuurder vindt dat er toch redenen zijn dat de huurovereenkomst niet verlengd kan worden, kan de verhuurder een uitspraak vragen aan de rechter. Naar verwachting neemt de rechter in de overwegingen mee dat de verhuurder niet binnen een week heeft gereageerd op het verzoek van de huurder.

De leden van de D66-fractie vroegen de regering waarom het procesinitiatief bij de huurder ligt als de verhuurder verlenging weigert en in hoeverre de regering verwacht dat huurders dit als een te groot obstakel ervaren en afzien van een gerechtelijke procedure.

De voorgestelde tijdelijke wet biedt voor huurders en verhuurders een oplossing voor een zeer uitzonderlijke situatie. Bij een tijdelijke huurovereenkomst hebben zowel huurder en verhuurder zich eraan gecommitteerd dat deze na verloop van de tijd waarvoor deze is aangegaan, eindigt. In deze coronacrisis kunnen we echter niet van huurders verwachten dat zij hun volle aandacht richten op het zoeken naar andere woonruimte, maar is het niet mogelijk om de huurovereenkomst te verlengen zonder dat deze wordt omgezet in een overeenkomst voor onbepaalde tijd. Dat is voor verhuurders niet altijd wenselijk. De voorgestelde tijdelijke wet biedt beide partijen zekerheid: de huurder heeft zekerheid van woonruimte en stabiliteit in tijden waarin het zoeken naar nieuwe woonruimte ernstig bemoeilijkt wordt en de verhuurder heeft de zekerheid dat de huurovereenkomst tijdelijk blijft en na verloop van de verlengde termijn eindigt. Van belang daarbij is het vinden van een goede balans in de rechten en verplichtingen van zowel huurder als verhuurder. Gezien het belang dat de huurder heeft bij voortzetting van de tijdelijke huurovereenkomst, ligt het procesinitiatief in principe bij de verhuurder. Dit ligt alleen anders bij de in wet limitatief opgesomde zwaarwichtige redenen voor de verhuurder om niet in te stemmen met het verzoek van de huurder om tijdelijke verlenging van de tijdelijke huurovereenkomst. In die gevallen vindt de regering het redelijk dat het initiatief bij de huurder ligt. Daarbij is gekozen voor een laagdrempelige procesgang, een verzoekschriftprocedure bij de kantonrechter.

De leden van de D66-fractie vroegen de regering nader uiteen te zetten in welk aandeel van de gevallen naar verwachting een woning reeds opnieuw verhuurd zal zijn en wat de mogelijkheden zijn om te voorkomen dat verhuurders het opnieuw verhuren inzetten als middel om onder verlenging uit te komen.

De voorgestelde tijdelijke wet regelt in artikel 4 een limitatief aantal zwaarwegende redenen op grond waarvan de verhuurder een tijdelijke verlenging kan weigeren. Het feit dat de verhuurder vóór 1 april 2020 al een huurovereenkomst is aangegaan met een nieuwe huurder na afloop van het tijdelijke huurovereenkomst met de huidige huurder, is daar één van. Het lijkt daarbij niet aannemelijk dat verhuurders het opnieuw verhuren inzetten als middel om onder verlenging uit te komen. Ten tijde van de aankondiging van deze wet op 26 maart was nog niet bekend dat het sluiten van een nieuwe huurovereenkomst een reden was voor de verhuurder om verlenging te weigeren. Het tijdsbestek om een nieuwe huurder te vinden is daarmee erg kort. Het zoeken van een nieuwe huurder kan ook administratie- of mogelijk bemiddelingskosten met zich meebrengen voor een verhuurder. Dit weegt hoogstwaarschijnlijk niet op tegen tijdelijk langer verhuren aan de huidige huurder.

Op basis van de monitor Tijdelijke verhuur 2018 van CBS wordt ingeschat dat het in ieder geval om ruim 20.000 van deze tijdelijke huurovereenkomsten gaat. Het is niet bekend hoeveel tijdelijke huurovereenkomsten eindigen in deze crisisperiode. Het is daardoor voor het kabinet niet mogelijk om uiteen te zetten in welk aandeel van de gevallen het opnieuw verhuren van de woning wordt

ingezet als weigeringsgrond. Het kabinet verwacht dat het om een zeer beperkt aantal gaat gelet op de korte periode waarin deze situatie relevant is.

De leden van de D66-fractie vroegen welke eisen er voor de verhuurder zijn om daadwerkelijk aan te tonen dat deze zelf de woning betreft in de betreffende periode, en niet over andere woonruimte beschikt.

De verhuurder kan concreet aantonen dat hij de woning zelf weer wil betrekken en daartoe al het nodige te hebben ondernomen. Dit kan bijvoorbeeld blijken uit de opzegging van de huurovereenkomst van de woning van de verhuurder of het tonen van een koopovereenkomst waaruit blijkt dat de verhuurder zijn woning heeft verkocht. De huurder kan de weigering van de verhuurder laten toetsen door de rechter, conform artikel 4 lid 2 van de voorgestelde tijdelijke wet. De rechter zal vervolgens op basis van de omstandigheden van het geval, die de verhuurder en huurder naar voren brengen, een uitspraak doen.

De leden van de D66-fractie vroegen de regering uiteen te zetten of, in het geval mensen door het coronavirus onverhoopt zonder inkomsten komen te zitten, betalingsachterstand een reden mag zijn voor verhuurders om een tijdelijke overeenkomstverlenging te weigeren.

Het kabinet heeft met de brancheorganisaties van verhuurders, te weten Aedes (woningcorporaties), IVBN (institutionele beleggers), Vastgoed Belang (particuliere verhuurders) en Kences (studentenhuisvesters), afgesproken dat verhuurders binnen hun mogelijkheden zoeken naar maatwerkoplossingen voor huurders die in de coronacrisis in de betalingsproblemen zijn gekomen en dat huisuitzettingen zoveel mogelijk worden voorkomen. In dat licht vindt het kabinet niet dat een betalingsachterstand als gevolg van het coronavirus een reden is om een tijdelijk huurovereenkomst niet te verlengen. Het kabinet vindt het wel van belang dat een verhuurder een tijdelijk overeenkomst niet hoeft te verlengen wanneer er gereede twijfel is dat de huurder misbruik heeft gemaakt van het feit dat verhuurders coulant zijn met huisuitzettingen en daarom niet of minder betaalt terwijl hij geen betalingsproblemen ervaart als gevolg van de coronacrisis. Een wettelijke regeling op dit punt biedt geen oplossing omdat de omstandigheden van geval tot geval moeten worden beoordeeld. Hiervoor is de rechter de aangewezen instantie. Ook kan een rechtelijke uitspraak noodzakelijk om te kunnen beoordelen of een verhuurder in redelijkheid een oplopende betalingsachterstand kan blijven dragen gedurende de verlengde huurperiode.

De leden van de D66-fractie vroegen of het hier gebruikte begrip goed huurder aansluit bij het nu al geldende huurrecht en de daaruit volgende praktijk van het huurrecht.

Zoals de leden van de D66-fractie aangeven kan de verhuurder binnen een week na ontvangst van het verzoek van de huurder schriftelijk weigeren in te stemmen met de verlenging van de huurovereenkomst op de grond dat de huurder zich niet heeft gedragen zoals een goed huurder betaamt (artikel 7:274 BW). Dit zijn gebruikelijke redenen om tot opzegging of ontbinding van een lopende huurovereenkomst over te gaan waarmee de praktijk reeds bekend is. Een reden kan zijn dat de huurder ernstige overlast veroorzaakt wat de verhuurder kan aantonen met een opgebouwd dossier over ernstige overlast heeft, bijvoorbeeld twee of meer schriftelijke stukken waarin overlast wordt aangekaart (zoals nu ook gebruikelijk is) of wanneer er criminele activiteiten plaatsvinden, zoals het kweken van hennep.

De leden van de D66-fractie vroegen de regering nader te duiden wat de voorwaarden en termijnen zijn waarbinnen deze noodwet verlengd dient te worden indien de Coronamaatregelen daar aanleiding toe geven.

In de memorie van toelichting wordt beschreven dat de wet verlengd kan worden indien de beperkingen na 1 juli 2020 voortduren. De tijdelijke verlengingsmogelijkheid is ingegeven vanuit het besef dat van huurders niet kan worden verwacht om in deze tijden met volle aandacht zich kunnen wijden aan het zoeken naar een andere woning indien hun overeenkomst ten einde loopt. De inzet is daarom om de maatregel van toepassing te laten zijn in de periode waarin deze beperkingen aanwezig zijn. Het is lastig om nu een voorspelling te doen wanneer deze periode ten einde zal komen. Het kabinet heeft aangekondigd dat de huidige maatregelen om verspreiding van

het coronavirus in Nederland tegen te gaan en om kwetsbare groepen te beschermen in de week voor 28 april worden heroverwogen. Het kabinet is voornemens om eind mei een voorstel te doen over het wel of niet verlengen van deze tijdelijke wet.

De leden van de D66-fractie vroegen in hoeverre huurders verlenging of omzetting in een overeenkomst voor onbepaalde tijd kunnen afdwingen wanneer er niet op correcte wijze aan deze informatieverplichtingen door de verhuurder is voldaan.

Indien een verhuurder een tijdelijke huurovereenkomst niet tijdig wordt aangezegd, wordt een huurovereenkomst omgezet in een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd. Op basis van artikel 6 dient de verhuurder de huurder tegelijkertijd met het informeren over de einddatum van de huurovereenkomst (ook wel aangezeggen genoemd), de huurder te informeren over de mogelijkheid om de huurovereenkomst op basis van de voorgestelde tijdelijke wet te verlengen. Het doel hiervan is zoveel mogelijk huurders te informeren over deze mogelijkheid. Tegelijkertijd heeft de verhuurder dus wel de huurovereenkomst aangezegd en wordt deze dus niet omgezet in een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd.

Het ligt in de lijn der verwachting dat veel verhuurders ook gebruik willen maken van de mogelijkheid om de huurovereenkomst te verlengen. Ook voor verhuurders is het lastig om ten tijde van de coronacrisis een nieuwe huurder te vinden. Om inkomstenderving door leegstand te voorkomen heeft de verhuurder er zelf ook baat bij om de huurder te informeren. Het overgaan tot een overeenkomst van onbepaalde tijd is enkel mogelijk wanneer de verhuurder het huurovereenkomst geheel niet heeft aangezegd, dat is niet het geval wanneer de verhuurder wel de huur aanzegt, maar niet de huurder informeert over zijn mogelijkheden. Met de nota van wijziging is geregeld dat het niet nakomen door de verhuurder van de informatieverplichting als gevolg heeft dat de huurder niet kan worden tegengeworpen dat hij niet aan de termijn van artikel 2, tweede lid, heeft voldaan. Met andere woorden de huurder mag het verzoek later dan een week na de aanzegging indienen, indien de verhuurder hem niet had gewezen op de mogelijkheden van de voorgestelde tijdelijke wet.

De leden van de D66-fractie vroegen de regering nader te duiden op welke wijze er wordt geborgd dat - naast publicatie op de website van de Rijksoverheid - huurders na inwerkingtreding binnen een week op de hoogte kunnen zijn van de mogelijkheden die de noodwet biedt.

Zoals aangegeven bij één van de vragen van de leden van de CDA-fractie heb ik al via de website rijksoverheid.nl publiciteit gegeven aan het feit dat de voorgestelde tijdelijke wet bij de Tweede Kamer is ingediend. Dit bericht is overgenomen door verschillende media en heeft daarmee een breed bereik gekregen. Ook de websites van de verhuurdersorganisaties (Aedes, IVBN en Vastgoed Belang) en van de Woonbond hebben al aandacht besteed aan de voorgenomen mogelijkheid tijdelijke huurovereenkomsten tijdelijk te verlengen. Op het moment dat de wet door het parlement is aangenomen zal ik via verschillende communicatiemiddelen naar buiten brengen dat tijdelijke huurovereenkomsten die in deze tijd van coronacrisis aflopen, tijdelijk verlengd kunnen worden. Dat zal ik doen via de websites rijksoverheid.nl, dat meer op huurders is gericht, en woningmarktbeleid.nl, dat meer op professionals is gericht, en via social media.

De leden van de fractie van GroenLinks vroegen waarom gekozen is voor het feit dat verhuurders een verlenging van een tijdelijke huurovereenkomst kunnen weigeren wanneer sprake is van a) sloopplannen; b) bij betalingsachterstanden (daar is vaak sprake van wanneer men van mening is dat een huurder zich niet als goed huurder gedraagt); c) wanneer de woning reeds aan andere huurder is verhuurd.

Artikel 4 van de voorgestelde tijdelijke wet bepaalt dat de verhuurder enkel tijdelijke verlenging kan weigeren als hij vóór 1 april 2020 voor bij de in de wet limitatief opgesomde zwaarwichtige redenen contractuele verplichtingen is aangegaan voor de woning na afloop van het huidige tijdelijke huurovereenkomst. Gezien het belang dat de huurder heeft bij voortzetting van de tijdelijke huurovereenkomst, ligt het procesinitiatief in principe bij alle andere gevallen bij de verhuurder.

Ad a) sloopplannen. Bij sloop gaat het volgens de voorgestelde tijdelijke wet niet alleen om plannen voor of voornemens tot sloop, maar moet de verhuurder al een contractuele verplichting zijn aangegaan voor het slopen van de woning. De verhuurder heeft bijvoorbeeld al een opdracht gegeven aan een sloopbedrijf om de woning kort na afloop van het huidige tijdelijke huurovereenkomst te slopen. Sloop van woningen wordt veelal opgevolgd door nieuwbouw. Door hier ruimte voor te bieden wordt er bijgedragen aan het waarborgen van de continuïteit van de bouwsector waarop het kabinet tevens inzet.

Ad b) bij betalingsachterstanden. Als de huurder bijvoorbeeld al (ruim) voorafgaande aan de coronacrisis in de betalingsverplichtingen is achtergebleven, dan staat die betalingsachterstand los van de coronacrisis. In dat geval is het niet zonder meer redelijk van de verhuurder te eisen het tijdelijke huurovereenkomst te verlengen. Ook kan een betalingsachterstand een weigeringsgrond zijn wanneer er gerede twijfel is dat de huurder misbruik heeft gemaakt van het feit dat verhuurders coulant zijn met huisuitzettingen en daarom niet of minder betaalt terwijl hij geen betalingsproblemen ervaart als gevolg van de coronacrisis. Ook kan de continuïteit van de verhuurder in geding zijn.

Ad c) wanneer de woning reeds aan een andere huurder is verhuurd. Het gaat dan om de situatie dat de verhuurder vóór 1 april 2020 met een opvolgend huurder een contractuele verplichting is aangegaan om de woning kort afloop van het huidige tijdelijke huurovereenkomst aan die volgende huurder ter beschikking te stellen. Als de verhuurder in dat geval niet zou mogen weigeren het tijdelijk huurovereenkomst tijdelijk te verlengen, zou niet de huidige huurder op zoek naar een andere woning, maar de opvolgend huurder. Gegeven de datum van 1 april (deze weigeringsgrond ziet op voor 1 april aangegane huurovereenkomsten) wist de zittende huurder al dat die weg moest en de nieuwe huurder ervanuit mocht gaan dat die nieuw onderdak heeft en naar alle waarschijnlijkheid niet kan terugvallen op zijn huidige behuizing. Een andere keuze zou een zeer grote inbreuk maken op de lopende verhuisketen.

In alle gevallen kan de huurder de weigering door de rechter laten toetsen. De rechter zal vervolgens op basis van de omstandigheden van het geval een afweging van belangen maken.

De leden van de fractie van GroenLinks vroegen waarom in de voorgestelde tijdelijke wet het initiatief voor een gang naar de rechter bij de huurder is gelegd en niet bij de vaak sterkere partij, de verhuurder.

De voorgestelde tijdelijke wet biedt voor huurders en verhuurders een oplossing voor een zeer uitzonderlijke situatie. Bij een tijdelijke huurovereenkomst hebben zowel huurder en verhuurder zich eraan gecommitteerd dat deze na verloop van de tijd waarvoor deze is aangegaan, eindigt. In deze coronacrisis kunnen we echter niet van huurders verwachten dat zij hun volle aandacht richten op het zoeken naar andere woonruimte, maar is het niet mogelijk om de huurovereenkomst te verlengen zonder dat deze wordt omgezet in een overeenkomst voor onbepaalde tijd. Dat is voor verhuurders niet altijd wenselijk. De voorgestelde tijdelijke wet biedt beide partijen zekerheid: de huurder heeft zekerheid van woonruimte en stabiliteit in tijden waarin het zoeken naar nieuwe woonruimte ernstig bemoeilijkt wordt en de verhuurder heeft de zekerheid dat de huurovereenkomst tijdelijk blijft en na verloop van de verlengde termijn eindigt. Van belang daarbij is het vinden van een goede balans in de rechten en verplichtingen van zowel huurder als verhuurder. Gezien het belang dat de huurder heeft bij voortzetting van de tijdelijke huurovereenkomst, ligt het procesinitiatief in principe bij de verhuurder. Dit ligt alleen anders bij de in wet limitatief opgesomde zwaarwichtige redenen voor de verhuurder om niet in te stemmen met het verzoek van de huurder om tijdelijke verlenging van de tijdelijke huurovereenkomst. In die gevallen vindt de regering het redelijk dat het initiatief bij de huurder ligt. Daarbij is gekozen voor een laagdrempelige procesgang, een verzoekschriftprocedure bij de kantonrechter.

De leden van de fractie van GroenLinks vroegen waarom de wet alleen ziet op algemene tijdelijke huurovereenkomsten en niet ook op tijdelijke overeenkomsten voor doelgroepen of op overeenkomsten op basis van de leegstandswet.

Tijdelijke huurovereenkomsten van maximaal 2 jaar voor zelfstandige woningen (eengezinswoningen en appartementen) en van maximaal 5 jaar voor onzelfstandige woningen (kamers) lopen van rechtswege af op de overeengekomen einddatum (mits de verhuurder tussen een maand en drie maanden voorafgaande aan die einddatum de huurder schriftelijk heeft gemeld

dat het tijdelijk huurovereenkomst op de overeengekomen einddatum eindigt). De voorgestelde tijdelijke wet voorziet erin dat dergelijke in deze tijd van coronacrisis aflopende huurovereenkomsten tijdelijk verlengd kunnen worden. Anders dan bij tijdelijke huurovereenkomsten als bedoeld in artikel 7:271 lid 1 zin 2 BW zijn er bij de doelgroepcontracten en tijdelijke huurovereenkomsten op grond van de Leegstandwet geen wettelijke belemmeringen om over te gaan tot een tijdelijke verlenging van de overeenkomst. Doelgroepcontracten eindigen niet van rechtswege op een overeengekomen einddatum. De verhuurder kan de huurovereenkomst opzeggen als de huurder niet meer tot de doelgroep van de woning behoort. Maar de verhuurder kan die huuropzegging ook uitstellen. Bovendien heeft de verhuurder een opzegtermijn van minimaal drie tot zes maanden, afhankelijk van hoe lang het huurovereenkomst al loopt. En als de huurder niet schriftelijk instemt met de huuropzegging door de verhuurder, dan kan alleen de rechter de huur beëindigen. Zolang de rechter niet beslist heeft dat de huur eindigt, kan de huurder in de woning blijven wonen.

Ook tijdelijke huurovereenkomsten op grond van de Leegstandwet eindigen door opzegging, waarbij de verhuurder een opzegtermijn van minimaal drie maanden – met uitzondering van tijdelijke huur van een woning die gesloopt of gerenoveerd gaat worden, daarvoor heeft de verhuurder een opzegtermijn van minimaal twee maanden – heeft. Bovendien biedt de Leegstandwet verhuurders en huurders de mogelijkheid om uitdrukkelijk af te spreken dat de huur tijdelijk wordt voortgezet nadat de vergunningstermijn voor de verhuurder is verlopen. Daarom is de voorgestelde tijdelijke wet niet van toepassing op andere huurovereenkomsten dan de van rechtswege aflopende tijdelijke huurovereenkomsten.

De leden van de fractie van GroenLinks vroegen de regering in te gaan op het advies van de adviescommissie huurrecht van de Nederlandse Orde van Advocaten.

Voor de reactie op het advies van de Nederlandse Orde van Advocaten wordt verwezen naar hetgeen daarover hiervoor is opgemerkt in antwoord op de vraag van de leden van de CDA-fractie.

De leden van de fractie van GroenLinks zouden graag zien dat er een wettelijke stok achter de deur komt zodat ook de groep huurders die huurt bij een verhuurder die niet bij een van de brancheorganisaties is aangesloten niet wegens betalingsproblemen uit huis gezet wordt. Deze leden vroegen of de regering bereid is om ook voor deze groep huurders alsnog iets een wettelijke bescherming te regelen.

In mijn brief van 26 maart 2020 heb ik toegelicht dat zij met verhuurdersorganisaties een statement heeft gemaakt dat huisuitzettingen in deze tijd van coronacrisis zoveel mogelijk worden uitgesteld, tenzij er evidente redenen zijn, zoals criminele activiteiten of extreme overlast. Ook heb ik hierbij uitgesproken dat ik verwacht dat er met deze afspraken passende stappen zijn gezet om ten tijde van de coronacrisis geen huisuitzettingen te doen. De situatie wordt gemonitord en indien blijkt dat afspraken niet nageleefd worden of verhuurders die niet aangesloten zijn bij een verhuurderorganisatie toch overgaan tot huisuitzettingen, is een wettelijke, gerichte maatregel niet uitgesloten.

Rechtbanken hebben besloten in ieder geval tot 1 juni 2020 geen ontruiming uit te spreken, tenzij er sprake is van criminele activiteiten of extreme overlast. Daarnaast heeft de Koninklijke Beroepsvereniging voor Gerechtsdeurwaarders haarleden ook geadviseerd ontruiming tijdens de crisis zoveel mogelijk op te schorten.

De leden van de fractie van GroenLinks vroegen of de minister bereid is om te regelen dat de huurverhoging die per 1 juli in zal gaan uitgesteld kan worden naar tenminste 1 september.

Het kabinet zet er met de maatregelen op in dat banen kunnen worden behouden, zodat huishoudens geen grote inkomensdaling doormaken. Ook kunnen ondernemers, ZZP'ers en flexwerkers financiële tegemoetkomingen krijgen. Daarnaast kan een huurder in aanmerking komen voor de huurtoeslag of deze bijstellen bij een inkomensterugval. Het kabinet verwacht dat veel huurders hierdoor hun huur gewoon kunnen blijven betalen. De afgelopen jaren heeft het kabinet al een gematigde huurontwikkeling gezien en het kabinet verwacht dat deze trend ook dit jaar doorzet. Voor de huurtoeslagontvangers geldt dat de huurverhoging grotendeels wordt gecompenseerd door de huurtoeslag. Tegelijkertijd moeten we oog hebben voor huurders die

betaalproblemen hebben door de coronacrisis. Daarom heeft de Minister voor Milieu en Wonen afspraken gemaakt met de verhuurorganisaties om in die gevallen maatwerk toe te passen. Dat maatwerk moet ten goede komen aan degenen die dat nodig hebben. Een generiek uitstellen van de huurverhoging of het generiek bevriezen van de huur voor alle huurders is minder gericht en geeft verhuurders minder financiële ruimte om zelf afhankelijk van de situatie van de individuele huurder die in de betalingsproblemen is gekomen door coronacrisis maatwerk toe te passen. Bovendien kan een generiek uitstel van de huurverhoging erin resulteren dat verhuurders minder investeringsruimte krijgen voor verduurzaming of nieuwbouw. Verhuurders hebben immers gerekend op de inkomsten die de huurverhoging met zich zou meebrengen. Die inkomsten hebben zij nodig om gemaakte plannen te realiseren. Het kabinet stelt een groot belang in dat verhuurders zich, in lijn met de afspraken, binnen hun (financiële) mogelijkheden inspannen om maatwerk te leveren aan de huurders die dat als gevolg van de coronacrisis nodig hebben. Om die redenen is het niet bereid om verhuurders te verplichten alle huurverhogingen uit te stellen. De huidige wetgeving vormt geen belemmering in ieder geval. De wet staat het verhuurders al toe om de huurverhoging in het gereguleerde segment (sociale huur) uit te stellen, waarbij zij dan volgend jaar de huur weer tegen de gebruikelijke datum van 1 juli mogen verhogen. In het geliberaliseerde segment (vrije-sectorhuur) gaat de huurverhoging op de in de huurovereenkomst afgesproken datum in, maar staat het verhuurders vrij om de inning van die huurverhoging enige tijd uit te stellen.

De leden van de SP-fractie vroegen de minister waarom niet is gekozen voor een algeheel wettelijk verbod op huisuitzettingen gedurende de Coronacrisis. Of voor een algeheel wettelijk verbod waarbij slechts uitzonderingen zijn bij crimineel gedrag of ernstige overlast.

Verwezen wordt naar het eerder gegeven antwoord op de vraag van de leden van de GroenLinks-fractie.

De leden van de SP-fractie vroegen waarom niet is gekozen voor een simpeler oplossing namelijk het automatisch verlengen van alle huurovereenkomsten in plaats van de voorliggende wet waarbij huurder of verhuurder een voorstel moeten doen.

Niet elke huurder zal de huurovereenkomst willen verlengen. Omdat huurders bij het sluiten van de huurovereenkomst wisten dat er sprake was van tijdelijke verhuur kan het goed zijn dat zij al over andere woonruimte beschikken. Om die reden is er voor gekozen dat huurder actief een verzoek moet indienen bij verhuurder. Hierbij kan de huurder verzoeken voor een verlenging van één maand, twee maanden of drie maanden, hierbij rekening houdend met zijn mogelijkheden om een nieuwe woning te zoeken. Dit resulteert er ook in dat partijen weten onder welke voorwaarden er verlengd is en dat iedereen op de hoogte is van de gemaakte afspraken. Als er immers niets wordt gezegd en de huurovereenkomst loopt van rechtswege (tijdelijk) door kan er discussie ontstaan of de huurovereenkomst voor bepaalde of onbepaalde tijd is voortgezet.

De leden van de SP-fractie vroegen om schematisch inzichtelijk te maken welk type huurovereenkomsten nu wel en niet onder de gemaakte afspraken vallen.

De voorgestelde tijdelijke wet ziet op het type huurovereenkomst dat staat omschreven in artikel 7:271 lid 1 BW, waarvan de huur verstrijkt na 31 maart 2020 en voor 1 juli 2020. Dit type huurovereenkomsten zijn tijdelijke huurovereenkomsten van maximaal 2 jaar (zelfstandige woningen, woonwagens en standplaatsen) en 5 jaar (onzelfstandige woningen).

In de MvT is navolgend schematisch overzicht opgenomen:

	Overeenkomst eindigt vóór 1 april 2020	Overeenkomst eindigt op of na 1 april 2020, maar vóór 1 juli 2020	Overeenkomst is verlengd o.g.v. artikelen 2, 3, 4 of 5	Overeenkomst eindigt op of na 1 juli 2020 maar vóór een nader te bepalen datum
--	--	---	--	--

Voorwaarde?	Geen	A. <u>Aange- zegd</u> vóór 12 maart 2020	B. <u>Niet aangezegd</u> vóór 12 maart 2020	Artikel 7 is in werking getreden
Wet van toepassing?	Wet niet van toepassing	Artikel 5	Artikelen 2, 3 en 4	Artikelen 2, 3 en 4
Verlenging mogelijk?	Verlenging op grond van deze wet niet mogelijk	Verlenging mogelijk met 1, 2 of 3 maanden tot uiterlijk 1 september 2020 zonder ontstaan overeenkomst voor onbepaalde tijd		Verlenging mogelijk met 1, 2 of 3 maanden tot uiterlijk een nader te bepalen datum zonder ontstaan overeenkomst voor onbepaalde tijd

De leden van de SP-fractie vroegen waarom niet is gekozen om huisuitzettingen enkel toe te staan wanneer de huurder een andere woning heeft.

De voorgestelde tijdelijke wet ziet toe op een verlengingsmogelijkheid van tijdelijke huurovereenkomsten die op basis van dit overeenkomst aflopen gedurende de coronacrisis, niet op regels omtrent huisuitzettingen. Gezien het belang dat de huurder heeft bij voortzetting van de tijdelijke huurovereenkomst is het uitgangspunt dat tijdelijke huurovereenkomsten automatisch worden verlengd na een verzoek van de huurder. Dit ligt alleen anders bij de in wet limitatief opgesomde zwaarwichtige redenen voor de verhuurder om niet in te stemmen met het verzoek van de huurder om tijdelijke verlenging van de tijdelijke huurovereenkomst. Het kan zijn dat de verhuurder vastzit aan contractuele verplichtingen jegens derden. De voorgestelde tijdelijke wet gaat specifiek om verplichtingen die al vóór 1 april 2020 zijn aangegaan. Deze wet dient niet om verhuurders te beletten contractuele verplichtingen met derden na te komen. Dat neemt niet weg dat een huurder een zwaarder wegend belang kan hebben dan de verhuurder. De huurder heeft dan ook de mogelijkheid om bij de rechter een verzoek in te dienen tot verlenging. De rechter zal op basis van feiten en omstandigheden van het geval.

De leden van de SP-fractie vroegen waarom met de voorgestelde tijdelijke wet verhuurders worden beschermd. Voorheen zorgde verlenging van een tijdelijk huurovereenkomst immers voor een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd.

De voorgestelde tijdelijke wet beoogt niet om alle tijdelijke huurovereenkomsten tijdelijk te verlengen. Als partijen al een afspraak hebben gemaakt om voor onbepaalde tijd te verlengen, geldt deze afspraak nog steeds. Deze wet biedt een oplossing in die situaties dat de huur anders was geëindigd omdat verhuurders niet over willen gaan tot het verlengen van de huurovereenkomst voor onbepaalde tijd. Hetgeen partijen voorafgaand aan het sluiten voor ogen stond, dat de huurovereenkomst tijdelijk zou zijn, blijft hiermee ongewijzigd.

De leden van de SP-fractie vroegen waarom het procesinitiatief bij huurders ligt als de verhuurder (tijdig) weigert te verlengen.

Gezien het belang dat de huurder heeft bij voortzetting van de tijdelijke huurovereenkomst, ligt het procesinitiatief in principe bij de verhuurder. Dit ligt alleen anders bij de in wet limitatief opgesomde zwaarwichtige redenen voor de verhuurder om niet in te stemmen met het verzoek van de huurder om tijdelijke verlenging van de tijdelijke huurovereenkomst. In die gevallen vindt de regering het redelijk dat het initiatief bij de huurder ligt. Daarbij is gekozen voor een laagdrempelige procesgang, een verzoekschriftprocedure bij de kantonrechter.

De leden van de PvdA-fractie vroegen of de regering de mening deelt dat verhuurders hun verantwoordelijkheid moeten nemen in deze onzekere tijden voor huurders, en in principe tijdelijke overeenkomsten moeten verlengen door middel van het aanbieden van een vast

huurovereenkomst. De leden van de PvdA-fractie vroegen of het kabinet bereid is in deze wet ook expliciet op te nemen dat als reeds de bedoeling was het bestaande tijdelijke overeenkomst om te zetten in een structurele huurovereenkomst van deze wet geen gebruik gemaakt mag worden om daarvan af te zien en de tijdelijkheid te verlengen.

Het kabinet deelt de mening dat verhuurders hun verantwoordelijkheid moeten nemen. Het kabinet gaat er daarom vanuit dat deze voornemens om een tijdelijke huurovereenkomst om te zetten in een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd gewoon worden voortgezet.

Het Burgerlijk Wetboek bepaalt al dat als een tijdelijk huurovereenkomst wordt verlengd, dit huurovereenkomst wordt voortgezet als een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd. In gevallen waarin er geen belemmeringen zijn om tot verhuur voor onbepaalde tijd over te gaan, is dat dus mogelijk. Daar is geen wetswijziging voor nodig. De voorgestelde tijdelijke wet dient er toe om ook tijdelijke verlenging van tijdelijke huurovereenkomsten mogelijk te maken.

De voorgestelde tijdelijke wet heeft betrekking op huurovereenkomsten voor bepaalde tijd, waarvan de bepaalde tijd verstrijkt tussen 31 maart en 1 juli 2020 en waarvoor geldt dat de verhuurder de huurder ten minste één maand voor de einddatum schriftelijk heeft geïnformeerd over die einddatum. Dus alleen op tijdelijke huurovereenkomsten waarvoor in ieder geval de verhuurder niet de intentie heeft of had om die voor onbepaalde tijd te laten voortduren. Indien de verhuurder niet heeft 'aangezegd' loopt de huurovereenkomst van rechtswege door voor onbepaalde tijd. Ook indien de verhuurder de intentie heeft om een tijdelijke huurovereenkomst voor bepaalde tijd te verlengen dan wel een nieuwe huurovereenkomst voor bepaalde tijd met dezelfde huurder aan te gaan, geldt dat die verlenging dan wel die nieuwe overeenkomst voor onbepaalde tijd is.

Van precedentwerking is geen sprake omdat de voorgestelde regeling expliciet geregeld is voor een beperkt aantal gevallen en maar kortdurend zal bestaan.

De leden van de PvdA-fractie vroegen of het uitzonderen van doelgroepcontracten geen onnodige onzekerheid voor onder andere studenten met zich meebrengt.

In tegenstelling tot tijdelijke huurovereenkomsten, eindigen doelgroepcontracten niet van rechtswege op een overeengekomen einddatum. Voor jongerenovereenkomsten (die vijf jaar duren) is in de wet bepaald dat die met twee jaar verlengd kunnen worden. Voor de overige doelgroepcontracten geldt geen bepaalde duur. Doelgroepcontracten moeten worden opgezegd om te eindigen. De verhuurder kan de huurovereenkomst opzeggen als de huurder niet meer tot de doelgroep van de woning behoort. Maar de verhuurder kan die huuropzegging ook uitstellen. Bovendien heeft de verhuurder een opzegtermijn van minimaal drie tot zes maanden, afhankelijk van hoe lang het huurovereenkomst al loopt. En als de huurder niet schriftelijk instemt met de huuropzegging door de verhuurder, dan kan alleen de rechter de huur beëindigen. Zolang de rechter niet beslist heeft dat de huur eindigt, kan de huurder in de woning blijven wonen. Om deze redenen geldt de voorgestelde tijdelijke wet niet voor de zogenoemde doelgroepcontracten.

De leden van de PvdA-fractie vroegen waarom de wet alleen toeziet op verlenging van overeenkomsten waarbij al een aanzegging is gedaan of de waarbij de huurovereenkomst voor 1 juli 2020 eindigt.

Zoals ook geantwoord op vragen van de leden van de CDA-fractie geldt deze wet gedurende de beperkende maatregelen ter bestrijding van het coronavirus. Door die beperkingen kunnen huurders moeilijker naar vervangende woonruimte zoeken. Bij de afloop van de voorgestelde tijdelijke wet zou het makkelijker moeten zijn voor huurders om met volle aandacht te zoeken naar nieuwe woonruimte. Voor het geval dat deze coronacrisis langer aanhouden is voorzien in de mogelijkheid om de wet te verlengen. Bij verlenging van de voorgestelde tijdelijke wet zal deze, afhankelijk van de duur van die verlenging, betrekking hebben op tijdelijke huurovereenkomsten die op zijn laatst eindigen op 1 oktober 2020. Ondanks de onzekerheid die er is rondom de duur van de periode waarin de beperkende maatregelen noodzakelijk blijven, biedt deze

verlengingsmogelijkheid een ruim perspectief voor huurders als de beperkingen worden verlengd. Daar voorziet artikel 7 van de voorgestelde tijdelijke wet al in.

De leden van de PvdA-fractie vroegen of de regering kan waarborgen dat huurders op de hoogte zijn van de mogelijkheden om na aanzegging een verzoek te kunnen doen aan de verhuurder voor verlenging.

Zoals geantwoord op vragen van de leden van de CDA-fractie heb ik al via mijn website rijksoverheid.nl publiciteit gegeven aan het feit dat de voorgestelde tijdelijke wet bij uw Kamer is ingediend. Ook de websites van de verhuurdersorganisaties (Aedes, IVBN en Vastgoed Belang) en van de Woonbond hebben al aandacht besteed aan de voorgenomen mogelijkheid tijdelijke huurovereenkomsten tijdelijk te verlengen. Op het moment dat de wet door het parlement is aangenomen zal het rijk via verschillende communicatiemiddelen naar buiten brengen dat tijdelijke huurovereenkomsten die in deze tijd van coronacrisis aflopen, tijdelijk verlengd kunnen worden. Dat zal het rijk doen via zijn websites rijksoverheid.nl, dat meer op huurders is gericht, en woningmarktbeleid.nl, dat meer op professionals is gericht, en via social media. Het kabinet is het met de PvdA eens dat verwacht mag worden dat verhuurders hun huurders ook op de mogelijkheid tot tijdelijke verlenging te wijzen. Daarom is in artikel 6 van de voorgestelde wet ook bepaald dat de verhuurder verplicht is bij zijn zogenoemde aanzegging van de huurbeëindiging de huurder te informeren over de mogelijkheden van deze wet. Met de nota van wijziging is geregeld dat het niet nakomen door de verhuurder van de informatieverplichting als gevolg heeft dat de huurder niet kan worden tegengeworpen dat hij niet aan de termijn van artikel 2, tweede lid, heeft voldaan. Met andere woorden de huurder mag het verzoek later dan een week na de aanzegging indienen, indien de verhuurder hem niet had gewezen op de mogelijkheden van de voorgestelde tijdelijke wet.

De leden van de PvdA-fractie vroegen of de regering bereid is de bewijslast eerlijker te verdelen.

De voorgestelde tijdelijke wet biedt voor huurders en verhuurders een oplossing voor een zeer uitzonderlijke situatie. Bij een tijdelijke huurovereenkomst hebben zowel huurder en verhuurder zich eraan gecommitteerd dat deze na verloop van de tijd waarvoor deze is aangegaan, eindigt. In deze coronacrisis kunnen we echter niet van huurders verwachten dat zij hun volle aandacht richten op het zoeken naar andere woonruimte, maar is het niet mogelijk om de huurovereenkomst te verlengen zonder dat deze wordt omgezet in een overeenkomst voor onbepaalde tijd. Dat is voor verhuurders niet altijd wenselijk. De voorgestelde tijdelijke wet biedt beide partijen zekerheid: de huurder heeft zekerheid van woonruimte en stabiliteit in tijden waarin het zoeken naar nieuwe woonruimte bemoeilijkt wordt en de verhuurder heeft de zekerheid dat de huurovereenkomst tijdelijk blijft en na verloop van de verlengde termijn eindigt. Van belang daarbij is het vinden van een goede balans in de rechten en verplichtingen van zowel huurder als verhuurder. Gezien het belang dat de huurder heeft bij voortzetting van de tijdelijke huurovereenkomst, ligt het procesinitiatief in principe bij de verhuurder. Dit ligt alleen anders bij de in wet limitatief opgesomde zwaarwichtige redenen voor de verhuurder om niet in te stemmen met het verzoek van de huurder om tijdelijke verlenging van de tijdelijke huurovereenkomst. In die gevallen vindt de regering het redelijk dat het initiatief bij de huurder ligt. Dit wil echter niet zeggen dat daarmee de bewijslast eenzijdig bij de huurder ligt. Een verhuurder die een beroep doet op een zwaarwegende reden zal daartoe zelf het bewijs moeten leveren. Voorts is gekozen voor een laagdrempelige procesgang, een verzoekschriftprocedure bij de kantonrechter.

De leden van de PvdA-fractie vroegen of een termijn van twee weken voor huurders om aanspraak te maken op verlenging niet toch redelijker is.

De huurder kan een verzoek doen tot het tijdelijk verlengen (met één, twee of drie maanden) van een huurovereenkomst. Daarbij geldt dat het voor partijen van belang is snel duidelijkheid te krijgen over hun rechtsverhouding. Daarom kent de voorgestelde tijdelijke wet korte termijnen. De termijn van een week voor de huurder is gekozen om een balans te vinden in de reactietermijn die verhuurders hebben op een verzoek van de huurder. Deze is ook gesteld op een week en

tezamen houdt dat ook ruimte voor een mogelijke rechtelijke toetsing voor het aflopen van de huurovereenkomst. Ook als de huurder niet binnen één week een verzoek doet aan de verhuurder om de huurovereenkomst te verlengen, kunnen de huurder en verhuurder met wederzijds goedkeuren alsnog besluiten om de huurovereenkomst te verlengen. Om het proces te bespoedigen dat de huurder binnen één week een verzoek doet bij de verhuurder, heeft het kabinet een informatieplicht bij de verhuurder neergelegd om de huurder te informeren over deze mogelijkheid tot een tijdelijke verlenging. Met de nota van wijziging is geregeld dat het niet nakomen door de verhuurder van de informatieverplichting als gevolg dat de huurder niet kan worden tegengeworpen dat hij niet aan de termijn van artikel 2, tweede lid, heeft voldaan. Met andere woorden de huurder mag het verzoek later dan een week na de aanzegging indienen, indien de verhuurder hem niet had gewezen op de mogelijkheden van de voorgestelde tijdelijke wet. Hierbij is het voldoende als de huurder het schriftelijke verzoek per e-mail doet.

De leden van de PvdA-fractie vroegen of de regering kan aangeven in hoeverre de opgenomen redenen voor het niet tijdelijk verlengen van de huurovereenkomst een kans bieden voor de verhuurders om onder hun verantwoordelijkheid uit te komen.

De voorgestelde tijdelijke wet regelt in artikel 4 een limitatief aantal zwaarwegende redenen op grond waarvan de verhuurder een tijdelijke verlenging kan weigeren. Zo kan het bijvoorbeeld zijn dat een verhuurder al vóór 1 april 2020 contractuele verplichtingen is aangegaan met derden over sloop of renovatie van de woning. In die afspraken moet de verplichting voor verhuurder zijn opgenomen dat de woning leeg en ontruimd dient te zijn. Bij zelfbewoning van de woning zal de verhuurder concreet kunnen aantonen dat hij de woning zelf weer wil betrekken en daartoe al het nodige te hebben ondernomen. Dit kan bijvoorbeeld blijken uit de opzegging van de huurovereenkomst van de woning van de verhuurder of het tonen van een koopovereenkomst waaruit blijkt dat de verhuurder zijn woning heeft verkocht. Naar verwachting zijn deze zwaarwegende redenen concreet te toetsen.

Mocht een huurder desondanks van mening zijn dat zijn belang zwaarder weegt dan dat van de verhuurder kan de huurder de weigering voorleggen aan de rechter. Die zal bepalen of de huurovereenkomst wordt verlengd en weegt daarbij de belangen van beide partijen, waarbij alle omstandigheden van het geval in ogenschouw worden genomen.

De leden van de PvdA-fractie vroegen of de regering risico's ziet in de clause in de wet die voorziet in het niet verlengen van een tijdelijk overeenkomst op grond dat de huurder zich niet heeft gedragen zoals een goed huurder betaamt.

Het kabinet heeft met de brancheorganisaties van verhuurders, te weten Aedes (woningcorporaties), IVBN (institutionele beleggers), Vastgoed Belang (particuliere verhuurders) en Kences (studentenhuisvesters), afgesproken dat verhuurders binnen hun mogelijkheden zoeken naar maatwerkoplossingen voor huurders die in de coronacrisis in de betalingsproblemen zijn gekomen en dat huisuitzettingen zoveel mogelijk worden uitgesteld. In dat licht vindt het kabinet niet dat een betalingsachterstand als gevolg van het coronavirus een reden is om een tijdelijk huurovereenkomst niet te verlengen. Het kabinet vindt het wel van belang dat een verhuurder een tijdelijk overeenkomst niet hoeft te verlengen wanneer er gerede twijfel is dat de huurder misbruik heeft gemaakt van het feit dat verhuurders coulant zijn met huisuitzettingen en daarom niet of minder betaalt terwijl hij geen betalingsproblemen ervaart als gevolg van de coronacrisis. In deze situaties zullen de omstandigheden van geval tot geval moeten worden beoordeeld. Hiervoor is de rechter de aangewezen instantie. Ook kan een rechtelijke uitspraak noodzakelijk zijn om te kunnen beoordelen of een verhuurder in redelijkheid een oplopende betalingsachterstand kan blijven dragen gedurende de verlengde huurperiode.

De leden van de PvdA-fractie vroegen of de regering kan aangeven of een mogelijke tweede verlenging van de tijdelijke wet onder dezelfde voorwaarden als de eerste verlenging redelijk is.

Verwezen wordt verwijst naar de beantwoording van de vragen van de leden van de PVV-fractie.

De leden van de PvdA-fractie vroegen of de regering kan aangeven of bij het toetsen van de huurprijs bij tijdelijke verlenging de huurcommissie voldoende capaciteit heeft om deze binnen een aanvaardbare termijn te toetsen.

De voorgestelde tijdelijke wet resulteert niet in meer zaken bij de Huurcommissie. De termijn waarin de huurder de huurprijs kan laten toetsen verschuift enkel met zoveel maanden als dat het huurovereenkomst wordt verlengd. Er komen niet meer mogelijkheden voor dezelfde huurder om de huurprijs laten toetsen. Er is derhalve geen extra capaciteit nodig bij de Huurcommissie op basis van de voorgestelde tijdelijke wet.

De leden van de PvdA-fractie vroegen of de regering de mening deelt dat huurverhogingen niet wenselijk zijn in een crisis.

Voor huurders die in de betalingsproblemen zijn gekomen door de coronacrisis kan een huurverhoging tot problemen leiden degenen. Om die reden heeft de Minister voor Milieu en Wonen met verhuurders afspraken gemaakt over huurders die door coronacrisis in betaalproblemen zijn geraakt. Binnen de mogelijkheden van verhuurders zullen zij via maatwerk proberen om tot oplossingen te komen. Het kabinet zet erop in dat banen kunnen worden behouden, zodat huishoudens geen grote inkomensdaling doormaken. Ook kunnen ondernemers, ZZP'ers en flexwerkers financiële tegemoetkomingen krijgen. De afgelopen jaren hebben we al een gemiddeld gematigde huurontwikkeling gezien, ook in de vrije sector, en het kabinet verwacht dat deze trend ook dit jaar doorzet. Ook kan een huurder in aanmerking komen voorhuurtoeslag of deze bijstellen bij een inkomensterugval. De verwachting is dat veel huurders de huur en de huurverhoging kunnen dragen. Zo niet, dan wordt er samen met de verhuurder gekeken naar oplossingen. Een generieke maatregel (ook voor de huurders die geen financiële hinder ondervinden van de coronacrisis) kan erin resulteren dat verhuurders, die gerekend hebben op de extra inkomsten behoren bij de huurverhoging, bijvoorbeeld bouwplannen niet kunnen uitvoeren of verduurzamingsmaatregelen niet kunnen treffen. Gezien het huidige woningtekort en de verduurzamingsopgave is dit niet wenselijk.

De huurverhoging in het sociale segment (het qua huurprijs gereguleerde huursegment) is gemaximeerd, ongeacht het type verhuurder. In de vrije sector is de huurverhoging afhankelijk van de gemaakte afspraken in de huurovereenkomst. Gebruikelijk is dat er een indexeringsclausule is opgenomen. De huurder weet op welke datum met welk bedrag of welk percentage de huur wordt verhoogd. Te verwachten valt dat veel verhuurders in lijn met de afgelopen jaren in deze tijd ook kiezen voor een gematigde huurverhoging. Daarnaast verwijs ik u naar het antwoord op de vraag van de leden van de fractie van GroenLinks.

Op dit moment is de Minister voor Milieu en Wonen bezig met het onderzoek naar de jaarlijkse maximering in de vrije sector n.a.v. de motie van de heer Nijboer. Hier komt zij later dit voorjaar op terug.

De leden van de PvdA-fractie vroegen welke mogelijkheden er bestaan om woningen in het sociale segment te behoeden voor een huurverhoging en of de regering vervolgens bereid is om woningcorporaties te compenseren voor het verlies van inkomsten (bijvoorbeeld door de verlaging van de verhuurderheffing).

Aedes en de Woonbond hebben in het Sociaal Huurakkoord al afspraken gemaakt over huurbevrozing of huurverlaging voor huurders met een structureel laag inkomen en een voor hun inkomen hoge huur. Deze, en andere al eerder gemaakte afspraken, kunnen nu tijdens de coronacrisis worden gebruikt om tot oplossingen te komen voor huurders die dat nodig hebben.

Daarnaast zal niet elke huurder een inkomensdaling doormaken door de coronacrisis. Op dit moment kiest het kabinet daarom niet voor een algemene generieke maatregel die voor alle huurders geldt. Zoals hiervoor aangehaald wordt er door het kabinet op ingezet dat banen kunnen worden behouden, zodat iedereen zijn salaris blijft ontvangen. Ook kunnen ondernemers, ZZP'ers en flexwerkers financiële tegemoetkomingen krijgen. Daarmee probeert het kabinet aan de voorkant te voorkomen dat huurders betaalproblemen krijgen. Een eventuele huurverhoging wordt

daarnaast gedeeltelijk gecompenseerd door huurtoeslag. Een compensatie voor woningcorporaties is op dit moment niet aan de orde.

Tot slot vroegen de leden van de PvdA-fractie of de regering duidelijk wil maken aan alle partijen die een rol hebben in het verhuren van woningen dat huisuitzetting uiterst ongewenst is en dat deze partijen hun maatschappelijke verantwoordelijkheid dienen te nemen en naast deze wet coulant kunnen zijn richting hun huurders.

Het kabinet heeft met de brancheorganisaties van verhuurders, te weten Aedes (woningcorporaties), IVBN (institutionele beleggers), Vastgoed Belang (particuliere verhuurders) en Kences (studentenhuisvesters), afgesproken dat verhuurders binnen hun mogelijkheden zoeken naar maatwerkoplossingen voor huurders die in de coronacrisis in de betalingsproblemen zijn gekomen en dat huisuitzettingen zoveel mogelijk worden uitgesteld. De leegstandsbeheerder zijn hierop aansluitend met een eigen verklaring gekomen hoe zij omgaan met de gevolgen van de coronacrisis. De Minister voor Milieu en Wonen heeft daarnaast de VNG en veiligheidsregio's opgeroepen om in deze tijd goed te kijken naar nut en noodzaak van nu handhaven op permanente bewoning op vakantieparken. Hieruit blijkt de betrokkenheid van verhuurders en de intentie om, binnen de mogelijkheden die verhuurders hebben, te komen tot oplossingen en maatwerk voor degene die dat nodig hebben. Daarnaast heeft de Minister voor Milieu en Wonen afspraken met hypotheekverstrekkers en woonpartijen gemaakt om ervoor te zorgen dat huiseigenaren niet op straat komen te staan ten tijde van de coronacrisis.

De leden van de ChristenUnie-fractie vroegen of een termijn van een week huurders afdoende tijd biedt om te reageren en vroegen of in situaties waarin buiten de termijn wordt geantwoord, verlenging nog mogelijk is, bijvoorbeeld wanneer sprake is van wederzijdse goedkeuring.

De huurder kan een verzoek doen tot het tijdelijk verlengen (met één, twee of drie maanden) van een huurovereenkomst. De termijn van een week is gekozen om een balans te vinden in de reactietermijn die verhuurders hebben op een verzoek van de huurder. Deze is ook gesteld op een week en tezamen houdt dat ook ruimte voor een mogelijke rechtelijke toetsing voor het aflopen van de huurovereenkomst. Ook als de huurder niet binnen één week een verzoek doet aan de verhuurder om de huurovereenkomst te verlengen kunnen de huurder en verhuurder met wederzijds goedkeuren alsnog besluiten om de huurovereenkomst te verlengen. Om het proces te bespoedigen dat de huurder binnen één week een verzoek doet bij de verhuurder, heeft het kabinet een informatieplicht bij de verhuurder neergelegd om de huurder te informeren over deze mogelijkheid tot een tijdelijke verlenging. Met de nota van wijziging is geregeld dat het niet nakomen door de verhuurder van de informatieverplichting als gevolg heeft dat de huurder niet kan worden tegengeworpen dat hij niet aan de termijn van artikel 2, tweede lid, heeft voldaan. Met andere woorden de huurder mag het verzoek later dan een week na de aanzegging indienen, indien de verhuurder hem niet had gewezen op de mogelijkheden van de voorgestelde tijdelijke wet.

De leden van de ChristenUnie-fractie vroegen of voor de gang naar de rechter, Artikel 4, lid 1 sub e geen termijn is gesteld.

In de voorgestelde tijdelijke wet is bepaald dat de verhuurder binnen een week na het verzoek van de huurder kan weigeren hiermee in te stemmen indien zich een of meer van de in artikel 4, eerste lid, onderdelen a tot en met 2, genoemde gronden voordoen. De huurder kan indien de verhuurder weigert in te stemmen zich tot de rechter wenden. Daar is geen termijn voor gegeven, maar het ligt voor hand dat de huurder dat zal doen voordat de in de huurovereenkomst overeengekomen huurtermijn is verstreken. Zoals hiervoor aangegeven zijn de reactietermijn van een week voor zowel huurder als verhuurder ingegeven vanuit het uitgangspunt dat er voldoende ruimte is voor een mogelijke rechtelijke toetsing.

De leden van de ChristenUnie-fractie vroegen wat het gevolg is als de verhuurder de huurder niet informeert over de mogelijkheden van de voorgestelde tijdelijke wet.

In beginsel eindigt het huurovereenkomst op de overeengekomen einddatum als de huurder niet binnen een week na de aanzegging van de einddatum door de verhuurder om verlenging vraagt. Aan het verzoek tot verlenging van de verhuurder is geen termijn gesteld. Mocht de huurder de termijn van een week ongebruikt hebben laten verstrijken, kan hij de verhuurder vragen om van verhuurderszijde een verzoek om verlenging te doen. Indien de verhuurder verzoekt de huur tijdelijk te verlengen en de huurder daarmee instemt, wordt de tijdelijke huur verlengd met maximaal drie maanden doch uiterlijk tot 1 september 2020 (artikel 3 van de voorgestelde wet).

Met de nota van wijziging is geregeld dat het niet nakomen door de verhuurder van de informatieverplichting als gevolg heeft dat de huurder niet kan worden tegengeworpen dat hij niet aan de termijn van artikel 2, tweede lid, heeft voldaan. Met andere woorden de huurder mag het verzoek later dan een week na de aanzegging indienen, indien de verhuurder hem niet had gewezen op de mogelijkheden van de voorgestelde tijdelijke wet.

De leden van de ChristenUnie-fractie vroegen hoe de bepalingen in de wet die toezien op de duur en mogelijke verlenging van de wet zich verhouden tot andere tijdelijke wetten als de Tijdelijke wet COVID-19 Justitie en Veiligheid en de Tijdelijke wet digitale beraadslaging en besluitvorming provincies, gemeenten, waterschappen en de openbare lichamen Bonaire, Sint Eustatius en Saba, waar voor andere mechanismes wordt gekozen.

De voorgestelde tijdelijke wet grijpt in de private rechtsverhouding tussen burgers. Daarmee onderscheidt deze voorgestelde tijdelijke wet zich van de twee andere genoemde tijdelijke wetten. De rechtvaardiging hiervoor is het belang van enerzijds de huurder dat hij niet zonder woonruimte komt en anderzijds het belang van verhuurders om niet zonder meer geconfronteerd te worden met een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd indien dit niet wenselijk is. Daarom is het goed dat de regering kan besluiten tot verlenging van de voorgestelde tijdelijke wet nadat daarover de Afdeling advisering van de Raad van State is geraadpleegd.

De leden van de ChristenUnie-fractie vroegen welke mogelijkheden er zijn om huurstijging tegen te gaan, of op zijn minst in te perken bijvoorbeeld door een (tijdelijk) maximumpercentage vast te stellen voor stijging van huren in de particuliere sector.

Het kabinet gaat ervan uit dat de leden van de ChristenUnie-fractie met particuliere sector de vrije sector (het qua huurprijs geliberaliseerde huursegment) bedoelen. De huurverhoging in het sociale segment (het qua huurprijs gereguleerde huursegment) is immers al gemaximeerd, ongeacht het type verhuurder.

In het geliberaliseerde segment (vrije-sectorhuur) gaat de huurverhoging op de in de huurovereenkomst afgesproken datum in, maar staat het verhuurders vrij om de inning van die huurverhoging enige tijd uit te stellen. Ook dit geldt zowel voor woningen van woningcorporaties als woningen van particuliere verhuurders.

Het kabinet zet erop in dat banen kunnen worden behouden, zodat iedereen zijn salaris blijft ontvangen. Ook kunnen ondernemers, ZZP'ers en flexwerkers financiële tegemoetkomingen krijgen. Ook kan een huurder in aanmerking komen voor huurtoeslag of deze bijstellen bij een inkomensterugval. Het kabinet verwacht dat veel huurders hierdoor hun huur gewoon kunnen blijven betalen. De afgelopen jaren hebben we al een gemiddeld gematigde huurontwikkeling gezien, ook in de vrije sector, en het kabinet verwacht dat deze trend ook dit jaar doorzet. Tegelijkertijd moeten we oog hebben voor huurders die betaalproblemen hebben door de coronacrisis. Daarom vindt het kabinet de afspraken die de minister voor milieu en wonen heeft gemaakt met de verhuurorganisaties om in die gevallen maatwerk toe te passen zo belangrijk. Dat maatwerk moet ten goede komen aan degenen die dat nodig hebben, zodat verhuurders anderzijds de mogelijkheid houden om zoveel mogelijk door te gaan met investeringen voor de benodigde nieuwbouw en verduurzaming, ook in de vrije sector. Een generiek maximaliseren van de huurverhoging voor alle huurders, ook voor huurders die niet financieel worden geraakt door de coronacrisis, kan erin resulteren dat verhuurders in financiële problemen komen of bouwplannen moeten uitstellen. Verhuurders hebben immers gerekend op de inkomsten die de huurverhoging met zich zou meebrengen. Die inkomsten hebben zij nodig om gemaakte plannen te realiseren. Het kabinet stelt een groot belang in de woningbouwproductie en verduurzaming. Om

die redenen is het kabinet niet bereid om de huurverhoging in de vrije sector (tijdelijk) te maximeren.

De leden van de fractie van 50PLUS vroegen in het bijzonder aandacht voor de gevolgen bij het mogelijk overlijden van huurders met een huurovereenkomst voor bepaalde tijd en wat de rechten en plichten zijn van nabestaanden en/of eventuele medebewoners als gevolg van deze wet indien een huurder met een tijdelijke huurovereenkomst overlijdt.

De voorgestelde tijdelijke wet beoogt geen onderscheid te maken in de positie van erfgenamen van huurders met een tijdelijke huurovereenkomst. Als op basis van de voorgestelde tijdelijke wet een huurovereenkomst tijdelijk wordt verlengd hebben erfgenamen of medebewoners dezelfde positie als die zij hadden ten tijde van de 'eerste' bepaalde tijd.

De leden van de fractie van 50PLUS vroegen of de rechten en plichten van nabestaanden en/of medehuurlers in algemene zin voldoende bekend zijn en of flankerend beleid in de vorm van voorlichting nodig is.

Op de website www.rijksoverheid.nl wordt voorlichting gegeven over de positie van medebewoners bij het overlijden van de huurder. Op dit moment acht ik meer voorlichting niet nodig.

De minister voor Milieu en Wonen,

S. van Veldhoven – Van der Meer