

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 20011 2500 EA Den Haag

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer
der Staten-Generaal
Postbus 20018
2500 EA DEN HAAG

**Ministerie van
Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties**

Turfmarkt 147
Den Haag
Postbus 20011
2500 EA Den Haag

Kenmerk
2020-0000171359

Uw kenmerk
2020Z05590

Datum 28 april 2020
Betreft Beantwoording schriftelijke Kamervragen Smeulders
(GroenLinks)

Hierbij ontvangt u de antwoorden op de schriftelijke vragen die zijn gesteld door het lid Smeulders (GroenLinks) over het niet (tijdig) kunnen betalen van de huur door de coronacrisis. Deze vragen zijn ingezonden op 25 maart 2020 met kenmerk 2020Z05590.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

drs. K.H. Ollongren

Kenmerk 2020Z0559

Vragen van Smeulders aan minister van Milieu en Wonen over het niet (tijdig) kunnen betalen van de huur door de coronacrisis, ingezonden op 25 maart.

1. Deelt u de zorgen van mensen met een huurwoning die als gevolg van wegvallende inkomsten door de coronacrisis mogelijk de komende maanden niet (tijdig) hun huur kunnen betalen?

Antwoord vraag 1

Ja ik deel die zorgen. De minister voor Milieu en Wonen heeft daarom op 25 maart jl. een bestuurlijk overleg met Aedes, Vastgoed Belang, IVBN, Kences en VLBN (leegstandsbeheerders) gehad. Hieruit is een gezamenlijk statement naar voren gekomen dat ook door de Woonbond en LSVB wordt ondersteund.¹ Al deze partijen onderschrijven het belang van prettig wonen, juist ook tijdens deze crisis. Zij zien het als een gedeelde verantwoordelijkheid van eenieder om huurders daar nu in bij te staan. Via maatwerkoplossingen spannen verhuurders zich binnen hun mogelijkheden in om betalingsproblemen van huurders op te lossen. Verhuurders zullen bijvoorbeeld geen incassokosten doorberekenen aan huurders als zij wegens de coronacrisis de huur niet kunnen betalen.

2. Deelt u de mening dat het zeer onwenselijk zou zijn wanneer huurders uit hun woning zouden worden gezet door het de komende maanden niet kunnen betalen van huur vanwege wegvallende inkomsten?

Antwoord vraag 2

Ik deel die mening. Het kabinet neemt daarom diverse maatregelen om huishoudens te helpen, om werkgevers te ondersteunen zodat mensen hun baan kunnen houden en maatregelen voor ZZP'ers en flexwerkers in het bijzonder om hen in hun inkomstenvoorziening te ondersteunen. In het bestuurlijk overleg met bovengenoemde partijen is dit besproken. In het statement is opgenomen dat huisuitzettingen voorlopig worden uitgesteld gedurende de crisisperiode, tenzij er evidente redenen zijn, zoals criminele activiteiten, extreme overlast of structurele en niet-coronagerelateerde wanbetaling. Overigens kunnen mensen alleen hun huis worden uitgezet door tussenkomst van een rechter. Huisuitzettingen zijn door de rechtspraak niet aangemerkt als urgente zaken en voorlopig vinden er daarom geen mondelinge behandelingen plaats, tenzij de rechter in kort geding oordeelt dat een zitting moet doorgaan (bijvoorbeeld bij criminele activiteiten of extreme overlast). De Koninklijke Beroepsvereniging voor Gerechtsdeurwaarders heeft leden ook geadviseerd ontruiming tijdens de crisis zoveel mogelijk op te schorten.²

Naast deze huisuitzettingen kan het ook zo zijn dat er tijdelijke huurcontracten zijn die in deze periode van coronacrisis aflopen en huurders in deze periode moeilijker naar andere woonruimte kan zoeken. Maandag 6 april is daarom een wetsvoorstel naar de Tweede Kamer gestuurd om het mogelijk te maken dat

¹ https://www.tweedekamer.nl/kamerstukken/brieven_regering/detail?id=2020Z05637&did=2020D11772

² <https://www.kbvg.nl/8155/coronavirus.html>

tijdelijke huurcontracten kunnen worden verlengd voor een tijdelijke periode tijdens deze crisis³. Uw Kamer heeft dit wetsvoorstel inmiddels aanvaard.

3. Is het juridisch mogelijk om als crisismaatregel tijdelijk een verbod in te stellen op huisuitzettingen vanwege betalingsachterstanden tijdens de coronacrisis? Zo ja, moet hiervoor de wet worden aangepast of kan dit ook via lagere regelgeving? Kunt u dit antwoord met verwijzing naar wet- en regelgeving en eventueel jurisprudentie toelichten?

Antwoord vraag 3

Wanneer een huurder in gebreke blijft met betalen kan de verhuurder een verzoek tot ontbinding en ontruiming indienen bij de kantonrechter. Als de rechter dat verzoek toewijst kan met het vonnis een deurwaarder worden ingeschakeld die de ontruiming kan uitvoeren. Op basis van de huidige wetgeving is het juridisch niet mogelijk om dit op dit moment te verbieden. In mijn brief van 15 april 2020 over amendement nr. 21 heb ik aangegeven waarom ik een verbod onwenselijk vind en ruimte wil laten aan de rechter om belangen te wegen. Een verbod op huisuitzetting is een zwaar middel. Een verhuurder kan een zwaarwegend belang hebben om de huur te beëindigen, bijvoorbeeld het waarborgen van de continuïteit van verhuurder. Een rechter kan op basis van feiten en alle omstandigheden van het geval een belangenafweging maken tussen partijen.

Zoals ik in het antwoord op vraag 1 heb aangegeven, hebben de verhuurdersorganisaties verklaard in deze tijd geen huurders uit te zetten die door de coronacrisis in financiële problemen komen en er met maatwerkoplossingen naar streven om betalingsproblemen van huurders op te lossen. Verhuurders zullen daarnaast geen incassokosten doorberekenen aan huurders als zij wegens de coronacrisis de huur niet kunnen betalen.

4. Bent u bereid om als tijdelijke crisismaatregel een verbod op huisuitzettingen vanwege betalingsachterstanden in te stellen? Zo nee, waarom niet?

Antwoord vraag 4

Zoals ik heb toegelicht in mijn brief van 15 april 2020 ben ik op dit moment niet voornemens een algeheel verbod in te stellen.

5. Deelt u ook de zorgen van mensen die een tijdelijk huurcontract hebben dat binnenkort mogelijk afloopt en vanwege de coronacrisis en de hieruit voortvloeiende begrijpelijke maatregelen lastig een nieuwe woning kunnen vinden?

Antwoord vraag 5

Ja, ik deel die zorgen. In deze tijden past het niet om van huurders te verwachten dat zij hun volle aandacht kunnen richten op het zoeken naar andere woonruimte, terwijl opzegtermijn van de verhuurder voor hun tijdelijke huurcontract dichtbij is. Om die reden wil het kabinet het via spoedwetgeving mogelijk maken dat tijdelijke huurcontracten kunnen worden verlengd voor een tijdelijke periode tijdens deze crisis.

3

<https://www.tweedekamer.nl/kamerstukken/wetsvoorstellen/detail?cfg=wetsvoorsteldetails&qry=wetsvoorstel%3A35431>

6. Bent u in gesprek met de huurdersorganisaties (woonbond) en verhuurders (Aedes en de belangenbehartigers van particuliere verhuurders) om nadere afspraken te maken over het zoveel mogelijk voorkomen van het eindigen van tijdelijke huurovereenkomsten gedurende de coronacrisis? Zo ja, wat is volgens u de gewenste uitkomst?

Antwoord vraag 6

Ja, hierover is gesproken. In het antwoord op vraag 1 aangehaalde statement is afgesproken dat verhuurders niet tot huisuitzetting over zullen gaan als huurders door de coronacrisis betalingsproblemen hebben. Daarnaast is, zoals eerder aangehaald, een wetsvoorstel ingediend bij de Tweede Kamer om tijdelijke huurcontracten opnieuw tijdelijk te kunnen verlengen. Dit biedt verhuurders en huurders de mogelijkheid om de huur ten tijde van de coronacrisis tijdelijk voort te zetten.

7. Deelt u de zorgen dat ook wanneer er afspraken worden gemaakt tussen huurders- en verhuurdersorganisaties, dit geen soelaas biedt voor de huurders die een tijdelijke huurovereenkomst hebben met een verhuurder die niet aangesloten is bij een van de verhuurdersorganisaties? Zo ja, wat kunt hier voor deze huurders betekenen?

Antwoord vraag 7

De tijdelijke wet die het kabinet voorstelt zal te gebruiken zijn voor elke verhuurder en elke huurder van een tijdelijk contract van maximaal 2 jaar (voor zelfstandige woningen) en 5 jaar of korter (voor onzelfstandige woningen). Over die tijdelijke wet heeft het kabinet de verhuurdersorganisaties (Aedes, IVBN, Vastgoed Belang en Kences) en de Woonbond en LSVb al geïnformeerd. Via communicatie via verschillende kanalen, zoals via www.rijksoverheid.nl, www.woningmarktbeleid.nl en het uitbrengen van persberichten worden zoveel mogelijk huurders en verhuurders op de hoogte gebracht van de mogelijkheid om een tijdelijk huurcontract te verlengen.

In het wetsvoorstel is opgenomen dat een huurder een verzoek tot verlenging kan indienen. Uitgangspunt is dat het huurcontract vervolgens wordt verlengd. Het verzoek kan worden afgewezen als een verhuurder zich kan beroepen op een weigeringsgrond of een ander (door de rechter te toetsen) zwaarwegend belang.

8. Is het juridisch mogelijk om als tijdelijke crisismaatregel tijdelijke huurcontracten van rechtswege met enkele maanden te verlengen? Zo ja, moet hiervoor de wet worden aangepast of kan dit ook via lagere regelgeving? Kunt u dit antwoord met verwijzing naar wet- en regelgeving en eventueel jurisprudentie toelichten?

Antwoord vraag 8

Op basis van de huidige wetgeving is het op dit moment niet mogelijk om tijdelijke contracten opnieuw tijdelijk te verlengen. Het contract wordt na het verstrijken van de overeengekomen, behoudens de tijdige schriftelijke kennisgeving over het einde van de huurovereenkomst, verlengd tot een contract voor onbepaalde tijd. Het eerder aangehaalde wetsvoorstel maakt het mogelijk om een tijdelijke huurovereenkomst tijdelijk te verlengen. Het uitgangspunt

hierbij is dat de huurovereenkomst conform het verzoek van huurder wordt verlengd, behoudens de gevallen dat een verhuurder zich kan beroepen op een weigeringsgrond of een ander zwaarwegend belang.

9. Bent u bereid om als tijdelijke crisismaatregel de tijdelijke huurovereenkomsten van rechtswege te laten verlengen tot het einde van de coronacrisis? Zo nee, waarom niet?

Antwoord vraag 9

Uitgangspunt is dat zoveel mogelijk tijdelijke huurcontracten kunnen worden verlengd.

Het van rechtswege verlengen van alle tijdelijke huurcontracten vind ik niet wenselijk. Sommige verhuurders zullen al vóór 1 april contractuele verplichtingen met een derde zijn aangegaan voor de woning voor de periode na afloop van het tijdelijke huurcontract. Hierbij kan onder andere worden gedacht aan het verkopen of het reeds opnieuw verhuurd hebben van een woning. Ook is extreme overlast, of een huurder die de woning gebruikt om criminele activiteiten uit te voeren, een reden voor een verhuurder om niet over te gaan tot verlenging.

In het wetsvoorstel zijn een aantal redenen benoemd waarom de verhuurder niet over hoeft te gaan tot verlenging. De huurder kan dan aan de rechter vragen om alsnog over te gaan tot verlenging. De rechter zal vervolgens de belangen wegen.

10. Bent u bereid deze vragen één voor één en zo spoedig als mogelijk te beantwoorden?

Antwoord vraag 10

Ja.