

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 20011 2500 EA Den HAAG

ILT/AW
Postbus 16191
2500 BD DEN HAAG

**Ministerie van
Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties**
DG Bestuur, Ruimte en Wonen

Postbus 20011
2500 EA Den HAAG
www.rijksoverheid.nl
www.facebook.com/minbzk
www.twitter.com/minbzk
[www.linkedin.com/company/
ministerie-van-bzk](https://www.linkedin.com/company/ministerie-van-bzk)

Kenmerk
2020-0000254198

Uw kenmerk

Datum 20 mei 2020
Betreft Verzoek tot aanpassing handhaving gedurende de corona-
crisis

Geachte heer,

Nederland maakt een bijzondere periode door. Ter voorkoming van verdere verspreiding en de bestrijding van het corona-virus heeft de regering diverse maatregelen getroffen. Het corona-virus en de genomen maatregelen kunnen ook individuele huurders raken, in de zin dat huurders te maken kunnen krijgen met inkomensdaling als gevolg van het virus en/of de genomen maatregelen. Zeker in deze bijzondere, en voor veel mensen onzekere tijd, kan er reden zijn om extra rekening te houden met de bijzondere omstandigheden waar huurders zich in bevinden. Over de positie van huurders gedurende deze periode hebben zowel de Tweede Kamer als de Eerste Kamer zich door middel van moties uitgesproken. Twee daarvan wil ik in het bijzonder onder uw aandacht brengen, de motie Smeulders c.s.¹ en de motie Kox c.s.² In het kader van de uitvoering van deze moties wil ik u verzoeken bij uw handhaving per direct te anticiperen op invoering van een wetsvoorstel dat een tijdelijke huurverlaging mogelijk maakt, mits de verhuurder in goed overleg instemt met een verzoek daartoe van een huurder. In het licht van de corona-maatregelen zal ik op korte termijn het specifieke onderdeel van de tijdelijke huurverlaging uit het bestaande wetsvoorstel Huur en inkomensgrenzen als separaat wetsvoorstel bij de Tweede Kamer indienen, zodat de politieke besluitvorming hierover hopelijk op de kortst mogelijke termijn kan plaatsvinden.

Moties Tweede Kamer en Eerste Kamer

Met de motie Smeulders c.s. is de regering verzocht om in overleg met de Autoriteit woningcorporaties en Aedes in uitzonderlijke gevallen mogelijk te maken dat de huur van huurders in een corporatiewoning (gedeeltelijk) wordt kwijtgescholden en kan worden overgegaan tot een tijdelijke huurverlaging of tijdelijke huurkorting.

Motie Kox c.s. verzoekt de regering als noodmaatregel een tijdelijke huurstop mogelijk te maken voor zowel de sociale huursector als de vrije huursector. Uit het debat blijkt dat de Eerste Kamer daarmee tijdelijk uitstel van de huurverhoging bedoelt.

¹ TK 2019-20, 35 431 nr. 29

² EK 2019-20, 35 431, D

Voor beide moties geldt dat is bezien hoe hieraan invulling kan worden gegeven. Ik ga hierna in op de twee te onderscheiden situaties, tijdelijke huurverlaging (huurkorting) en kwijschelding.

Tijdelijke huurverlaging

Het bieden van de mogelijkheid tot tijdelijke huurverlaging voor de geregeerde sector was reeds beoogd voor het uitbreken van het corona-virus en was daarom reeds in voorbereiding, met het wetsvoorstel Huur en inkomensgrenzen. Ik heb daarom dit wetsvoorstel betrokken bij de uitvoering van de motie Smeulders c.s. Zoals aangegeven zal ik het onderdeel van het wetsvoorstel Huur en inkomensgrenzen dat ziet op het voorstel om boek 7 van het Burgerlijk Wetboek uit te breiden met een nieuw artikel 252c op korte termijn als separaat wetsvoorstel indienen. Hiermee wordt beoogd mogelijk te maken dat een verhuurder op verzoek van de huurder een tijdelijke huurkorting toe past op de overeengekomen huurprijs, doordat de verhuurder het recht krijgt om na afloop van een nader te bepalen periode waarin huurkorting heeft plaatsgevonden, de maandelijkse huur versneld terug te brengen op de oorspronkelijk overeengekomen huurprijs plus de in de periode van huurkorting opgeschorte toegestane reguliere huurverhogingen. Daarbij geldt overigens wel dat de huurprijs na de versnelde verhoging niet hoger is dan de op het moment van de huurverhoging actuele huurtoeslaggrens (2020: € 737,14). Daarnaast wordt voor woningcorporaties de belemmering weggenomen om een tijdelijke huurkorting in het geliberaliseerde segment toe te passen. Ondanks dat het separate wetsvoorstel nog niet in werking is getreden is het mogelijk nu een huurkorting toe te passen om vervolgens, na inwerkingtreding van het wetsvoorstel, gebruik te maken van de 'inhaalhuurverhoging' die mogelijk wordt gemaakt met het nieuwe artikel 7:252c BW.

Ik wil de Autoriteit woningcorporaties verzoeken per direct bij haar handhaving te anticiperen op invoering van dit wetsvoorstel. Op deze wijze wordt het voor huurders die worden geconfronteerd met inkomensdaling direct mogelijk om een verzoek tot tijdelijke huurverlaging te doen aan hun woningcorporatie. Vanzelfsprekend is het aan de betrokken woningcorporatie zelf om te bepalen of met een dergelijk verzoek van een huurder kan worden ingestemd, en zo ja wat de hoogte van de huurverlaging zal worden en hoe lang een eventuele verlaging kan worden toegepast. Uiteraard moet de tijdelijke verlaging ook passen binnen de financiële mogelijkheden en het financiële beleid van de woningcorporatie.

(Gedeeltelijke) kwijschelding

Bij (gedeeltelijke) kwijschelding kan het gaan om twee situaties, (gedeeltelijke) kwijschelding vooraf (een huurstop) of (gedeeltelijke) kwijschelding achteraf.

Omdat er geen wettelijk maximum aan de tijdelijke huurverlaging wordt gesteld kan tijdelijke huurverlaging of (gedeeltelijke) kwijschelding vooraf in de praktijk tot hetzelfde effect voor een individuele huurder leiden. Het mogelijk maken van kwijschelding vooraf blijkt juridisch ingewikkeld en tijdrovend, terwijl hetzelfde doel kan worden bereikt met een tijdelijke huurkorting. Kwijschelding vooraf acht ik daarom niet geschikt als noodmaatregel.

Kwijtschelding van een reeds ontstane betalingsverplichting ten aanzien van de huur kan al op basis van bestaande wet- en regelgeving en wordt indien een situatie daarvoor aanleiding geeft al door woningcorporaties toegepast in overleg met een individuele huurder in het kader van het voorkomen of beperken van huurachterstand, schuldsanering en huisuitzetting. Inkomensdalingen als gevolg van de corona-crisis voor individuele huurders kunnen aanleiding zijn voor een woningcorporatie om frequenter van deze reeds bestaande mogelijkheid gebruik te maken.

Een afschrift van deze brief zend ik ter informatie als bijlage bij een brief over de uitvoering van de motie Smeulders c.s. en motie Kox c.s. aan de Eerste en Tweede Kamer.

Ik zie uw reactie op deze brief graag tegemoet.

Hoogachtend,

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Drs. K.H. Ollongren