

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Aan de voorzitter van de Tweede Kamer der Staten -
Generaal
Postbus 20018
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
2020-0000602921

Uw kenmerk

Datum 16 oktober 2020
Betreft Huisuitzettingen tweede coronagolf en beantwoording
Kamervragen lid Beckerman (SP) over een huurder die
herstellend is van corona en Kamervragen leden Beckerman
(SP), Smeulders (GroenLinks) en Nijboer (PvdA) over
huisuitzettingen tijdens tweede coronagolf

Hierbij bied ik u de beantwoording aan van de Kamervragen die door lid Beckerman (SP) zijn gesteld (ingezonden op 11 september 2020, met kenmerk 2020Z16168) over een huisuitzetting van een huurder die herstellend is van corona. Tevens bied ik u de beantwoording aan van de Kamervragen door de leden Beckerman (SP), Smeulders (GroenLinks) en Nijboer (PvdA) zijn gesteld (ingezonden op 30 september 2020, met kenmerk 2020Z17579) over huisuitzettingen in de tweede coronagolf.

Met deze brief wil ik uw Kamer tevens informeren over de inzet van het kabinet om huisuitzettingen door betaalachterstanden vanwege de gevolgen van corona te voorkomen. Ik onderscheid daarbij de inspanningen voor dit jaar en schets ook hoe de inzet voor de periode daarna eruit ziet. Met verhuurders en de VNG heb ik opnieuw als gezamenlijke lijn afgesproken dat huisuitzettingen door betaalachterstanden zoveel mogelijk worden voorkomen gedurende de crisisperiode. Dit statement loopt tot januari 2021, in januari 2021 herijken de partijen in hoeverre het aanpassing behoeft. Voor de volledige tekst van het gezamenlijke statement verwijs ik naar de bijlage 1 'Statement van verhuurders, VNG en BZK over huisuitzettingen tijdens de tweede coronagolf', bijlage 2 'Verklaring VLBN' en de toelichting hieronder.

Een tweede 'coronagolf'

Na een eerste golf van coronabesmettingen in dit voorjaar, verspreidt het coronavirus zich opnieuw snel en is er sprake van een tweede 'coronagolf' en een 'gedeeltelijke lockdown'. Een deel van de huurders heeft te maken met een verlies van inkomen als gevolg van het coronavirus zelf of als gevolg van de maatregelen om de verspreiding van het coronavirus te beperken. Dit kan iedere huurder treffen. Sommige huurders kunnen daardoor niet langer de maandelijkse huur betalen. Verhuurders bieden dan al in veruit de meeste gevallen maatwerkoplossingen voor huurders die in de betalingsproblemen zijn gekomen door de coronacrisis.

Gezamenlijke inzet op voorkomen huisuitzettingen van dit voorjaar

Een goede woonplek is in deze coronacrisis van extra groot belang. Tijdens de eerste crisisperiode dit voorjaar sprak ik met verhuurderorganisaties en brancheorganisaties (Aedes, Vastgoedbelang, IVBN, en Kences) af, vanuit hun

gedeelde verantwoordelijkheid, om huurders die door de coronacrisis hard worden geraakt, te helpen. Middels dit gezamenlijk statement is eind maart als gezamenlijke lijn met verhuurders afgesproken dat zij huisuitzettingen als gevolg van betalingsproblemen door de plotselinge coronacrisis zoveel mogelijk uitstellen, tenzij er evidente redenen zijn, zoals criminele activiteiten of extreme overlast. Dit heeft tot resultaat geleid. De Koninklijke Beroepsorganisatie van Gerechtsdeurwaarders (KBvG) liet mij weten dat er in de eerste helft van 2020 ongeveer 1200 huisuitzettingen plaatsvonden, waar dat er in 2019 rond de 2500 waren. Daarbij moet worden opgemerkt dat dat deze cijfers tevens zien op de eerste 2,5 maand van 2020 waarin de corona-crisis nog niet speelde.

Inzet voor de komende periode

Ook nu er een tweede coronagolf is met bijbehorende aangescherpte maatregelen, voelen verhuurdersorganisaties opnieuw een gezamenlijke verantwoordelijkheid om huisuitzettingen als gevolg van huurachterstanden zoveel mogelijk te voorkomen.

Daarom hebben de verhuurdersorganisaties, samen met VNG en BZK, afgesproken om op de korte termijn huisuitzettingen als gevolg van huurachterstanden zoveel mogelijk te voorkomen en daarbij oplossingen te bieden. Het statement zal begin volgend jaar worden herijkt. Het statement is als bijlage 1 toegevoegd aan deze brief.

Ook bij de Vereniging Leegstandbeheerders Nederland (VLBN) leeft deze verantwoordelijkheid. De VLBN zegt wederom toe dat met inachtneming van de normale normen zij ook in de tweede coronagolf zoveel mogelijk opzeggingen en uitzettingen willen voorkomen. De VLBN maakt daarbij wel de opmerking dat zij niet beschikken over het juridisch eigendom en dat er naast deze inspanningsverplichting van de bij de VLBN aangesloten leegstandbeheerders ook een verantwoordelijkheid moet zijn bij de bewoners om mee te bewegen als er vervangende woonruimte wordt aangeboden.

De Woonbond, als belangenvereniging van de Nederlandse huurders, en de LSVb, als vertegenwoordiging van studenten, zijn geconsulteerd en onderschrijven het belang van een gezamenlijk statement van verhuurders, VNG en BZK, om huisuitzettingen ten gevolge van de coronacrisis zo veel mogelijk te voorkomen.

Verlengen van tijdelijke huurovereenkomsten

Huurders en verhuurders kunnen het gezien de huidige omstandigheden wenselijk vinden om hun contract tijdelijk te verlengen. Daarom wil ik mogelijk maken dat huurders en verhuurders in goed overleg tijdelijke huurovereenkomsten kunnen verlengen. Ik bereid met de minister voor Rechtsbescherming een wetswijziging voor die deze mogelijkheid biedt. Zo kunnen verhuurders en huurders hierover afspraken maken over een mogelijke verlenging wanneer dit gezien de coronacrisis gewenst is.

Middellange termijn

Het is denkbaar dat we gedurende langere tijd te maken hebben met de maatschappelijke gevolgen van het coronavirus en getroffen maatregelen. Daarom is het van belang dat we naast het statement ook werken aan maatregelen die huisuitzettingen op de langere termijn zoveel mogelijk voorkomen. Het langdurig uitstellen van huurbetalingen is immers ook onhoudbaar, voor zowel verhuurders als huurders.

In de praktijk betekent dit dat verhuurders vaak al direct contact opnemen met huurders als zij de huur niet betalen. Ook spelen verhuurders nu al vaak een rol bij de vroegsignalering van schulden, en hebben zij daar afspraken over met gemeenten. Verhuurders spannen zich dan in om tot afspraken te komen met de huurder. Hierbij kan onderscheid worden gemaakt tussen huurders die een tijdelijke inkomensdaling doormaken en huurders die een meer structurele inkomensdaling doormaken. In tijdelijke situaties kunnen verhuurders, waar mogelijk, tot betalingsregelingen komen. Gemeenten kunnen in beide gevallen ook een rol spelen. Hierbij kan gedacht worden aan schuldhelpverlening of het verstrekken van bijzondere bijstand, om tegemoet te komen in de woonlasten. De staatssecretaris van SZW heeft eerder aangekondigd dat er als onderdeel van het steun- en herstelpakket 30 miljoen euro extra beschikbaar komt voor de bijzondere bijstand.

Inspanningen van hypotheekverstrekkers

Aan het begin van de coronacrisis hebben hypotheekverstrekkers geuit dat zij met huiseigenaren die financieel in de knel (dreigden) te raken, waar mogelijk op zoek zouden gaan naar passende oplossingen. Dit met het doel de onzekerheid op financieel gebied als gevolg van de coronacrisis te verlichten. Hypotheekverstrekkers bieden hiervoor verschillende mogelijkheden van maatwerk.

Een van deze mogelijkheden voor maatwerk is het uitstel van hypotheekbetalingen (de zogenoemde betaalpauze). Tot begin oktober hebben, volgens een overzicht van de Nederlandse Vereniging van Banken, 22.000 mensen hiervan gebruik gemaakt¹. Mensen die een betaalpauze hebben aangevraagd behouden onder voorwaarden het recht op hypotheekrenteaf trek. De periode waarin mensen een aanvraag kunnen doen voor een betaalpauze met behoud van het recht op hypotheekrenteaf trek is onlangs verlengd tot en met 31 december 2020 en de maximale looptijd van de betaalpauze is verlengd van 6 naar 12 maanden, zo is in de brief over het nieuwe steun- en herstelpakket op 28 augustus jl. aangekondigd². Ook NHG heeft haar borgstelling verruimd om de betaalpauze te faciliteren voor woningeigenaren met NHG.

Naast een betaalpauze zijn er andere vormen van maatwerk denkbaar. Te denken valt aan het treffen van een betalingsregeling, het aanpassen van de hypotheekvorm, rentemiddeling of een rentepauze. Voor alle vormen van maatwerk geldt dat de persoonlijke situatie het uitgangspunt is voor de gekozen oplossing. Het blijft in alle gevallen een individuele afweging op basis van de persoonlijke situatie van de klant, waarin ook kan blijken dat alleen een bijzonder beheer traject passend is. De AFM heeft een aantal uitgangspunten meegegeven waarmee hypotheekverstrekkers richting wordt gegeven hoe met hun klanten tot de juiste vorm van maatwerk te komen³. Uit de reactie van geldverstrekkers blijkt dat zij deze opties van maatwerk toepassen. Het Verbond van Verzekeraars, de Nederlandse Vereniging voor Banken en NHG blijven consumenten ook de komende periode met maatwerk ondersteunen.

¹ https://www.nvb.nl/media/3506/nvb-corona-monitor_02-10-2020.pdf

² TK 2020/2021, 35420, nr. 105

³ <https://www.afm.nl/nl-nl/consumenten/nieuws/2020/april/help-klanten-hypotheek>

Ook hebben kredietverstrekkers in een gezamenlijk statement aangegeven tot 1 juli 2020 niet over te gaan tot gedwongen verkoop⁴. Het aantal gedwongen verkopen die zouden kunnen worden gerelateerd aan de coronacrisis is dan ook zeer beperkt.

Vroegsignalering

Gemeenten krijgen vanaf 1 januari 2021 een actievere rol in het voorkomen van huisuitzettingen. De staatssecretaris van SZW geeft met de wijziging van de Wet gemeentelijke schuldhulpverlening voor uitwisseling persoonsgegevens tussen woningverhuurders en gemeenten een effectief instrument om huisuitzetting vanwege betalingsachterstanden terug te dringen. Vanaf inwerkingtreding hiervan op 1 januari 2021 moeten namelijk ook alle verhuurders een signaal sturen over de betaalachterstanden naar de gemeente als een betalingsregeling en het zoeken van persoonlijk contact niet tot een oplossing heeft geleid. Alle gemeenten moeten huurders vervolgens een aanbod tot schuldhulpverlening doen. Indien de situatie niet verbetert, kan de verhuurder de zaak bij de rechter voorleggen. De rechter zal de individuele situatie beoordelen voordat hij uitspreekt of een verhuurder tot huisuitzetting over mag gaan.

Om te verkennen in hoeverre ook gedwongen woningverkopen bij woningbezitters wegens betaalachterstanden kunnen worden voorkomen, is een aantal hypotheekverstrekkers en gemeenten samen met SZW voornemens een pilot vroegsignalering op betaalachterstanden op hypotheeken te starten.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

drs. K.H. Ollongren

⁴ <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/publicaties/2020/04/07/gezamenlijk-statement-hypotheekverstrekkers-over-gedwongen-verkopen-tijdens-de-coronacrisis>

2020Z16168

Vragen van het lid Beckerman (SP) aan de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over een huisuitzetting van een huurder die herstellend is van corona (ingezonden 11 september 2020)

Vraag 1

Kent u de zaak van een particuliere verhuurder die zijn huurder uit huis wil zetten op 15 september aanstaande ondanks het feit dat deze herstellende is van het coronavirus? 1)

Antwoord vraag 1

Ja.

Vraag 2

Hoe is het mogelijk dat, omdat het Gerechtshof een spoedappèl in deze zaak niet voor die tijd kan of wil behandelen, de herstellende huurster niet het beroep af kan wachten en dus op straat kan belanden? Kunt u uw antwoord toelichten?

Antwoord vraag 2

Wooninfo.nl en de verhuurder melden dat de geplande huisuitzetting van 15 september geen doorgang heeft gehad. De huurder heeft een kort geding ingediend waardoor de ontruiming is opgeschort en het hoger beroep tegen het vonnis kan worden afgewacht.

Vraag 3

Hoe verhoudt deze geplande huisuitzetting, waarvan een arts heeft verklaard dat het onverantwoord is, zich tot de inzet van het kabinet, verhuurdersorganisaties en brancheverenigingen, die gezamenlijk stelden dat "... door de coronacrisis niemand op straat moet belanden"?

Vraag 4

Hoe komt de "gedeelde verantwoordelijkheid om met elkaar te zorgen voor huurders die door de coronacrisis hard worden geraakt" tot uitdrukking als een herstellende huurster niet een beroep mag afwachten en op straat kan belanden? Kunt u antwoord toelichten?

Antwoord vraag 3 en 4

U verwijst in uw vragen naar het statement van mijn ambtsvoorganger, verhuurdersorganisaties en brancheverenigingen (Aedes, IVBN, Kences, Vastgoed Belang) van maart 2020. Daarin hebben de partijen afgesproken dat zij huisuitzettingen voorlopig gedurende de corona-crisisperiode uitstellen, tenzij er evidente redenen zijn, zoals criminele activiteiten of (extreme) overlast. De specifieke situatie waar u mij over bevroegt, valt buiten de reikwijdte van het statement, omdat het ontruimingsvonnis dit voorjaar voorafgaand aan de coronacrisis is uitgesproken. Bovendien is de inhoudelijke aanleiding voor ontbinding- en ontruiming niet gerelateerd aan huurachterstanden. Wooninfo.nl en de verhuurder melden dat de geplande huisuitzetting van 15 september geen doorgang heeft gehad. De huurder heeft een kort geding ingediend waardoor de ontruiming is opgeschort en het hoger beroep tegen het vonnis kan worden afgewacht.

Vraag 5

Hoe verhoudt deze geplande ontruiming zich tot het advies van de KBvG (de Koninklijke Beroepsorganisatie van Gerechtsdeurwaarders) om tijdens de coronaperiode met maatregelen niet over te gaan tot ontruiming, waarvan u stelt dat het "in lijn is met het landelijke beleid van de rechtspraak"? Kunt u antwoord toelichten? 3)

Antwoord vraag 5

De KBvG heeft bij de start van de coronacrisis haar leden met klem geadviseerd om ontruiming zoveel mogelijk op te schorten. Dit was in lijn met de richtlijn van de rechtspraak, waarbij ontbinding en ontruiming niet als urgente zaken werden gezien en de behandeling daarvan werden opgeschort. Na 1 juni 2020 heeft de KBvG aangegeven, gegeven de taak waarmee zij binnen ons rechtsbestel als gerechtsdeurwaarders mee zijn belast, weer over te gaan tot ontruiming indien dit werd uitgesproken door een rechter en de verhuurder opdracht tot uitvoering van het vonnis geeft.

Vraag 6

Wanneer u stelt: "Ik ben blijvend met verhuurders in gesprek over huisuitzettingen", bent u dan bereid zo snel mogelijk met verhuurder Hummel in gesprek te gaan om de huisuitzetting uit te stellen, zodat de huurster verantwoord kan herstellen van corona en het spoedappiel af te wachten, zodat zij niet op 15 september op straat komt te staan? Zo nee, waarom niet?

Antwoord vraag 6

Het is aan de rechter om te oordelen over individuele casussen. Door het kort geding is de huisuitzetting opgeschort tot het hoger beroep gediend heeft. Met het uitspreken van een vonnis dient de rechter rekening te houden met alle omstandigheden van het geval van de individuele situatie. Hierbij worden de belangen van de huurder en van de verhuurder gewogen en op basis daarvan wordt de uitkomst bepaald.

Op landelijk niveau ben ik blijvend met de verhuurdersorganisaties in gesprek over het voorkomen van huisuitzettingen. In maart is met verhuurders afgesproken dat zij huisuitzettingen als gevolg van betalingsproblemen door de plotselinge coronacrisis zoveel mogelijk uitstellen. Dit statement is hernieuwd: met verhuurdersorganisaties en de VNG heb ik afgesproken dat de gezamenlijke lijn is om huisuitzettingen door huurachterstanden in tijden van corona zoveel mogelijk te voorkomen en uit te stellen. Ik verwijs u hiervoor naar de bovenliggende Kamerbrief en het 'Gezamenlijk statement verhuurders, VNG en BZK over huisuitzettingen tijdens tweede coronagolf'.

Vraag 7

Hoeveel huisuitzettingen hebben tot nu toe plaatsgevonden tijdens de coronacrisis en met welke reden(en)? Kunt u een overzicht verschaffen?

Antwoord vraag 7

Ik beschik niet over een uitputtend overzicht met mogelijke huisuitzettingen en de daarbij behorende redenen. Uit de terugkoppeling van de enquêtes, welke zijn uitgezet bij de achterban van Aedes, IVBN, Vastgoedbelang en Kences, blijkt dat huisuitzettingen zijn uitgesteld of opgeschort. In sommige gevallen hebben huisuitzettingen wel plaats gevonden. Voor zover bekend betrof het gevallen die

niet onder de reikwijdte van het statement vielen, zoals in gevallen van (extreme) overlast.

Vraag 8

Hoeveel rechtszaken met betrekking tot huisuitzettingen zijn opgeschort vanwege de coronacrisis?

Antwoord vraag 8

Hoeveel rechtszaken met betrekking tot huisuitzettingen zijn opgeschort vanwege de coronacrisis is bij ons niet bekend. Wel laat de Koninklijke Beroepsorganisatie van Gerechtsdeurwaarders (KBvG) aan mij weten dat er in de eerste helft van 2020 ongeveer 1.200 huisuitzettingen plaatsvonden, waar dat er in 2019 rond de 2.500 waren. Daarbij moet worden opgemerkt dat deze eerste helft van 2020 nog 2,5 maanden pré-corona bevat.

- 1) <https://www.wooninfo.nl/nieuws/2020/09/huurders-op-sstraat-zetten-in-coronatijd-kan-dat/>
- 2) <https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2020/03/26/geen-huisuitzettingen-en-verlenging-tijdelijkehuurcontracten>
- 3) Verslag van een schriftelijk overleg over het huurbeleid in tijden van corona: gericht problemen voorkomen, 17 juni 2020, Kamerstuknummer 27926-324

2020Z17579

Vragen van de leden Beckerman (SP), Smeulders (GroenLinks) en Nijboer (PvdA) aan de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over huisuitzettingen in de tweede coronagolf (ingezonden 30 september 2020)

Vraag 1

Kent u het bericht over zorgmedewerker Jean-Pierre die tijdens de tweede coronagolf op straat dreigt te worden gezet door verhuurder Staedion en antikraakbureau VPS? 1) Wat is hierop uw reactie?

Vraag 2

Bent u bekend met het verhaal van de negentienjarige Merel die, net als Jean-Pierre, ook per 1 oktober dakloos dreigt te raken omdat voor haar geen vervangende woonruimte is geregeld door Staedion en antikraakbureau VPS?

Antwoord vraag 1 en 2

Een betaalbare woning is voor huurders een belangrijke basis om prettig te kunnen wonen. Zeker in deze tijden waarin mensen veel thuis zijn en veel mensen in onzekerheid verkeren over hun inkomen. Dat geldt ook voor mensen die antikraak wonen. Antikraak kan aan de ene kant een goed middel zijn om leegstand te voorkomen en aan de andere kant een tijdelijke oplossing voor woningzoekenden bieden. In de betreffende casus heeft Staedion gevorderde plannen om de woningen op te knappen en heeft VPS de bewoner vroegtijdig laten weten dat hij het pand moest verlaten. Staedion heeft mij desgevraagd ook laten weten dat leegstandbeheerder VPS in samenwerking met Staedion een andere woonruimte heeft gevonden die de betreffende bewoner aansluitend in gebruik heeft genomen. Merel heeft haar sleutels conform de afspraken ingeleverd.

Vraag 3

Deelt u de mening dat er zo snel mogelijk nieuwe wetgeving moet komen om deze en soortgelijke huisuitzettingen te voorkomen, gezien de beëindiging van de Tijdelijke wet Verlenging tijdelijke huurcontracten? Kunt u dit toelichten?

Antwoord vraag 3

Zoals ik uw Kamer in bovenliggende Kamerbrief beschrijf, is in deze coronacrisis gebleken dat het wenselijk kan zijn om tijdelijke huurovereenkomsten van 2 jaar of 5 jaar tijdelijk te verlengen. Ik wil daarom de mogelijkheid creëren dat huurders en verhuurders in goed overleg tijdelijke huurovereenkomsten kunnen verlengen. Zo kunnen verhuurders en huurders hierover al op korte termijn afspraken maken over een tijdelijke verlenging wanneer dit gezien de coronacrisis gewenst is. Bij antikraak-constructies zijn de panden waar de antikraak bewoners verblijven, niet in eigendom van de leegstandbeheerder. Een eigenaar kan altijd weer de beschikking over zijn pand vragen. Hier is dan ook geen sprake van een huurovereenkomst, maar van een bruikleenovereenkomst. Mijn voornemen om de mogelijkheid te creëren om tijdelijke huurovereenkomsten te verlengen heeft geen betrekking op dergelijke bruikleenovereenkomsten.

Vraag 4

Wat gaat u doen om huisuitzettingen tijdens de tweede coronagolf te stoppen?

Vraag 5

Bent u voornemens een algeheel verbod op huisuitzettingen te realiseren om woonzekerheid voor iedereen te garanderen? Zo nee, waarom niet?

Antwoord vraag 4 en 5

De afspraken uit het voorjaar met verhuurdersorganisaties en brancheorganisaties om geen huisuitzettingen als gevolg van de coronacrisis tijdens de crisisperiode van de eerste 'coronagolf' te laten plaatsvinden heb op opnieuw met partijen bekrachtigd voor deze tweede 'coronagolf'. Ditmaal is ook VNG bij de afspraken betrokken. Verhuurders en gemeenten spannen zich maximaal in om binnen hun mogelijkheden te zoeken naar maatwerkoplossingen voor hun huurders die in betalingsproblemen komen door het coronavirus.

Een algeheel verbod op huisuitzettingen acht het kabinet niet wenselijk. De mogelijkheid om iemand in het uiterste geval uit huis te zetten bij wanbetaling is een belangrijke stok achter de deur voor huurders om overlast te beëindigen, hun huur te betalen, of om ondersteuning bij het oplossen van problemen te accepteren. Het kabinet vindt het van belang dat huurders een laatste kans krijgen wanneer het hebben van schulden de hoofdoorzaak is van een dreigende huisuitzetting. In de praktijk is waar te nemen dat verhuurders daar ook veel inspanningen op inzetten. Een wettelijk verbod biedt geen oplossing voor maatwerk, omdat de omstandigheden van geval tot geval moeten worden beoordeeld. Hiervoor is de rechter het aangewezen orgaan die per geval een afweging tussen het belang van de huurder en dat van de verhuurder kan maken en kan meewegen of een verhuurder in redelijkheid een olopemde betalingsachterstand kan blijven dragen.

Vraag 6

Bent u bereid om voor alle huurders een herhuisvestingsgarantie te regelen? Zo nee, waarom niet?

Antwoord vraag 6

Bij het aangaan van een tijdelijke huurovereenkomst of een bruikleenovereenkomst is op voorhand bekend dat het gebruik van de ruimte tijdelijk is.

Aan een huisuitzetting gaat een vonnis van een rechter vooraf, die rekening houdt met alle omstandigheden van de individuele situatie. Hierbij worden de belangen van de huurder en van de verhuurder gewogen en op basis daarvan wordt de uitkomst bepaald. Het kabinet is van mening dat huisuitzettingen als gevolg van huurschulden zoveel mogelijk moet worden voorkomen. Veel verhuurders zetten zich daar ook hard voor in. Wanneer huurders desondanks uit hun huis worden gezet en geen vervangende woonplek kunnen vinden, kunnen zij op grond van de Wmo 2015 in aanmerking komen voor maatschappelijke opvang. Met de brede aanpak van dak- en thuisloosheid "*Een (t)huis, een toekomst*" zet het kabinet in op preventie van dak- en thuisloosheid en het beperken van de periode in de opvang via doorstroom naar een woonplek met passende begeleiding. Als door tijdige begeleiding en ondersteuning dak- en of thuisloosheid kan worden voorkomen, dan zijn opvang of herhuisvesten overbodig.

Vraag 7

Bent u bereid om in overleg te treden met de verschillende flexverhuurders, waaronder antikraakbureaus / vastgoedbeheerders als VPS, om afspraken met hen te maken over het stopzetten van ontruiming?

Vraag 8

Bent u bereid om in overleg te treden met vertegenwoordigers van de vrije huursector om afspraken te maken over het stopzetten van ontruiming?

Vraag 9

Worden de afspraken die zijn gemaakt met de verhuurdersorganisaties en brancheverenigingen tijdens de eerste coronagolf nu opnieuw van kracht? Zo nee, waarom niet? Zo ja, op welke termijn gaat u dit realiseren?

Antwoord vraag 7, 8 en 9

De Vereniging Leegstandbeheerders Nederland (VLBN) heeft aangegeven dat het statement van de eerste coronagolf onverkort van kracht blijft om ook tijdens de tweede coronagolf zorgvuldig met opzeggingen om te gaan en extra aandacht te geven om samen met betrokken partijen vervangende woonruimte te zoeken. De VLBN maakt daarbij wel de opmerking dat er naast deze inspanningsverplichting van de bij de VLBN aangesloten leegstandbeheerders ook een verantwoordelijkheid moet zijn van de bewoners om mee te bewegen als er vervangende woonruimte wordt aangeboden. Ik ben eveneens in gesprek met de vertegenwoordiging van de verhuurders in de vrije sector.

1). Bond Precaire Woonvormen, 22 september 2020, 'Stop huisuitzetting Jean-Pierre, zorgmedewerker uit Den Haag'; <https://bondprecairewoonvormen.nl/2020/09/stop-huisuitzetting-jean-pierre-zorgmedewerker-uit-denhaag/>

Bijlage 1: Gezamenlijk statement verhuurders, VNG en BZK over huisuitzettingen tijdens tweede coronagolf

- Partijen (BZK, Aedes, IVBN, Vastgoed Belang, Kences en VNG) hebben een gedeelde verantwoordelijkheid om huurachterstanden in een zo vroeg mogelijk stadium te signaleren en daarbij oplossingen te bieden, zodat huisuitzettingen als gevolg van huurachterstanden worden voorkomen. Dit geldt zeker ook nu het corona-virus zich opnieuw snel verspreidt en er sprake is van een 'gedeeltelijke lockdown'. Partijen hernieuwen hun statement ten aanzien van huisuitzettingen van 26 maart 2020.
- Ook nu is inkomensondersteuning door de overheid voor mensen die vanwege inkomenssterugval door corona in financiële problemen komen aan de orde.
- Het kost tijd voordat deze ondersteuning is geregeld en mensen daadwerkelijk financiële ondersteuning ontvangen en in sommige situaties kunnen huurders deze periode niet financieel overbruggen. In die situaties spannen verhuurders zich maximaal in binnen hun mogelijkheden om te zoeken naar maatwerkoplossingen voor huurders die in de betalingsproblemen zijn gekomen door het coronavirus. Hierbij wordt rekening gehouden met de diversiteit aan type verhuurders en de mogelijkheden die zij hebben.
- De oorzaak en de aard van de betalingsproblemen bij huurders zijn divers. Hierbij moet worden aangetekend dat verhuurders niet altijd een oplossing kunnen bieden omdat dit buiten hun mogelijkheden ligt. Het is daarbij belangrijk onderscheid te maken tussen huurders met een tijdelijke of een structurele inkomenssterugval.
- Er zijn verschillende oplossingen mogelijk, afhankelijk van de behoefte en situatie van de huurder die geconfronteerd wordt met het op een later moment of minder ontvangen van inkomen.
 - o Verhuurders, gemeenten en de Rijksoverheid zullen huurders opnieuw proactief wijzen op de mogelijkheden voor inkomensondersteuning door de overheid.
 - o Waar mogelijk bieden verhuurders tijdelijke oplossingen aan zoals betalingsregelingen, uitstel van huurbetaling, of een huurkorting.
 - o Waar mogelijk bemiddelen verhuurders huurders die door een structurele inkomensdaling te duur wonen naar andere woonruimte binnen hun portefeuille.
- Verhuurders voorkomen huisuitzettingen door huurachterstanden, tenzij:
 - o Verhuurders niet in contact kunnen komen met huurders, huurders medewerking aan een betalingsregeling en/of een aanbod van een goedkopere woning of voor schuldhulpverlening weigeren
 - o Er sprake is van (extreme) woonoverlast en/of criminele activiteiten
 - o Er sprake is van een huurachterstand die zo problematisch is dat er geen perspectief is, ondanks ingezet instrumentarium in de vorm van maatwerk van de verhuurder of van schuldhulpverlening.
- Door inkomensverlies getroffen huurders zullen actief moeten zoeken naar mogelijkheden die een oplossing kunnen bieden voor hun financiële situatie door bestaande mogelijkheden aan te spreken, zoals het aanvragen van bijstand, een uitkering bij het UWV of het aanpassen van toeslagen.

- Verhuurders roepen hun huurders op om actief contact met hun verhuurder te zoeken indien zij (verwachten) in betalingsproblemen (te) komen. Wanneer verhuurders constateren dat een aantal huurders niet reageert op contactverzoeken ondanks oplopende huurachterstanden, kan het opstarten van een procedure een mogelijkheid zijn om te trachten met de betreffende huurders in contact te komen. Daarbij zal een rechter de verschillende belangen en risico's wegen in het komen tot een eventueel vonnis.
- Verhuurders voeren een maatschappelijk verantwoord incassobeleid. Door snel telefonisch of schriftelijk contact te leggen of – indien mogelijk – op bezoek te gaan bij de eerste signalen van huurachterstanden, kan in een vroeg stadium een oplossing worden gezocht.
- Verhuurders houden de vinger aan de pols in de aanloop naar de uitvoering van huisuitzettingen. Dit betekent dat wanneer het mogelijk is huurder en verhuurder zich inzetten om alsnog de huisuitzetting te voorkomen. Overwogen kan worden om een laatste kans contract in te zetten.
- Gemeenten zoeken met de huurder naar een passende oplossing wanneer huurders zich melden met financiële vragen, betalingsproblemen of in beeld komen op basis van vroegsignalering. Hierbij kan gedacht worden aan schuldhelpverlening of het verstrekken van bijzondere bijstand.
- Het statement geldt in principe tot januari 2021. In januari herijken de partijen in hoeverre het statement aanpassing behoeft. Daarbij wegen zij de dan geldende omstandigheden van de verspreiding van het virus, de maatregelen, en de effecten van de versnelde schuldhelpverlening voortkomend uit de wijziging van de Wet Gemeentelijke Schuldhelpverlening.

Ondersteuning door:

- Aedes
- IVBN
- Kences
- Vastgoed Belang
- VNG
- Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

De Woonbond, als belangenvereniging van de Nederlandse huurders, en de LSVb, als vertegenwoordiging van studenten, zijn geconsulteerd en onderschrijven het belang van een gezamenlijk statement van verhuurders en gemeenten om huisuitzettingen ten gevolge van de coronacrisis zo veel mogelijk te voorkomen.

Bijlage 2: Verklaring VLBN

De VLBN vertegenwoordigt als branchevereniging de belangrijkste leegstandbeheerders in Nederland die samen circa driekwart van alle bewoning op basis van bruikleen in Nederland verzorgen. De leden staan voor een kwaliteitsniveau dat maatgevend is voor de hele sector en zijn zich ten volle bewust van hun maatschappelijke verantwoordelijkheid onder de bijzondere omstandigheden waarin we ons allemaal bevinden. In dat opzicht is ons standpunt belangrijk voor de positionering van de sector in het debat met de minister of met de Tweede Kamer.

In onze sector is de leegstandbeheerder juridisch gezien geen eigenaar van het leegstaand vastgoed en wij treden als leegstandbeheerder nadrukkelijk *niet* op als *verhurende* partij. Wij verlenen een dienst aan de eigenaar van het onroerend goed. De leegstandbeheerder zorgt ervoor dat het onroerend goed professioneel wordt beheerd en dat er bruikleenovereenkomsten met bewoners worden afgesloten met een wederzijdse opzegtermijn van 28 dagen. Opzegging van het beheer en daarmee ook de bruikleenovereenkomsten gebeurt nagenoeg altijd op verzoek van de *eigenaar* die vrij over het onroerend goed wil beschikken om te kunnen starten met geplande renovatie- of sloopwerkzaamheden, of omdat het onroerend goed bijvoorbeeld is verkocht of verhuurd. De leegstandbeheerder is daarin als niet-eigenaar van het vastgoed de volgende partij.

Tijdens de Coronacrisis zullen wij nadrukkelijk een appel doen op eigenaren van onroerend goed de tijdelijke bewoning op basis van bruikleen te blijven faciliteren en waar mogelijk te verlengen of zelfs uit te breiden, met als doel om de voorraad van betaalbare bruikleenwoningen te maximaliseren in deze moeilijke tijden. Vastgoedeigenaren en leegstandbeheerders hebben een gezamenlijke opdracht om leegstand op deze wijze te minimaliseren en extra woonkansen te bieden aan doelgroepen die ineens geconfronteerd worden met onzekerheid en geringe koopkracht. De lage vergoeding, die beduidend beneden het niveau ligt dat gehanteerd wordt in het sociale huurstelsel, kan juist nu voor grote groepen een uitkomst zijn.

Slechts in zeer incidentele gevallen kan het voorkomen dat bij wangedrag van de bewoner de leegstandbeheerder zelf het initiatief neemt om de bruikleenovereenkomst op te zeggen, om zo schadebeperkend te handelen in het belang van de eigenaar of medebewoners. Tijdens de coronacrisis kunnen wij toezeggen dat wij met inachtneming van de normale normen van redelijkheid en billijkheid zoveel mogelijk zullen trachten om dergelijke opzeggingen te voorkomen.

Tot slot nog dit. In de afgelopen decennia hebben vele bewoners/gebruikers vrijwillig of uit nood geboren tijdelijk gebruik gemaakt van de mogelijkheid om op basis van bruikleen "om niet te wonen" en een lage vergoeding betalen aan de leegstandbeheerder. VLBN-leden weten wat het is om mensen te helpen en hebben oog voor de soms moeilijke positie waarin mensen verkeren. Ook in deze crisis, die we met zijn allen niet aan hebben zien komen, staan wij klaar om zoveel mogelijk bruikbare wooncapaciteit tijdelijk beschikbaar te maken voor de mensen die het hard nodig hebben.