

Vergaderjaar 2019–2020

35 431

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

B

VERSLAG VAN DE VASTE COMMISSIE VOOR BINNENLANDSE ZAKEN EN DE HOGE COLLEGES VAN STAAT/ALGEMENE ZAKEN EN HUIS VAN DE KONING ¹

Vastgesteld 20 april 2020 om 15.00 uur

1. Inleiding

De leden van de **PVV**-fractie hebben van het wetsvoorstel kennisgenomen. Zij stellen nog een aantal vragen.

De leden van de **PvdA**-fractie hebben van het wetsvoorstel kennisgenomen. Zij sluiten zich aan bij de vragen van de leden van de fracties van SP en 50PLUS.

De leden van de **SP**-fractie hebben van het wetsvoorstel kennisgenomen. Zij hebben nog een vraag.

De leden van de **PvdD**-fractie hebben van het wetsvoorstel kennisgenomen en wensen zich aan te sluiten bij de vragen van de leden van de fracties van SP en 50PLUS.

De leden van de **50PLUS**-fractie steunen de noodzaak van deze Tijdelijke wet verlenging tijdelijke huurovereenkomsten en onderkennen het belang om deze wet zo spoedig mogelijk aan te nemen teneinde mogelijkheden te creëren om tijdelijke huurovereenkomsten te verlengen zodat uithuisplaatsing enkel door het verstrijken van de contractstermijn wordt voorkomen. Deze leden hebben nog enkele vragen.

¹ Samenstelling:

Kox (SP), Koffeman (PvdD), Ganzevoort (GL), De Boer (GL), Van Hattem (PVV), Pijlman (D66), Rombouts (CDA), Schalk (SGP), Koole (PvdA), Klip-Martin (VVD), Baay-Timmerman (50PLUS), Wever (VVD), Bezaan (VVD), Van der Burg (VVD), Crone (PvdA), Dessing (FVD), Dittrich (D66) (voorzitter), Doornhof (CDA), Frentrop (FVD), Gerbrandy (OSF), Van der Linden (FvD), Meijer (VVD), Nanninga (FVD), Nicolai (PvdD) (ondervoorzitter), Rietkerk (CDA), Rosenmöller (GL), Verkerk (CU), De Vries (Fractie-Otten)

2. Hoofdpijnen en doel van dit voorstel

De leden van de **PVV**-fractie stellen een vraag over de appreciatie van de amendementen van de Tweede Kamer. In deze appreciatie stelt de regering:

«Dat neemt niet weg dat huurders door de coronacrisis in betaalproblemen kunnen komen bij het betalen van de huur. Het kabinet ziet dat verhuurders allerlei initiatieven ontplooiën in deze crisisperiode om huurders te helpen en binnen hun mogelijkheden te ondersteunen. Het is daarbij belangrijk dat de verhuurder doet wat kan en passend is binnen zijn mogelijkheden. Ik heb daarom met verhuurders afgesproken dat zij binnen hun mogelijkheden maatwerkoplossingen zoeken met huurders die door de coronacrisis in de betalingsproblemen zijn gekomen.»²

In dit verband gaat het om maatwerkoplossingen van verhuurders voor zittende huurders met betalingsproblemen. Voor tijdelijke huurders die financieel onverwacht hard door de coronacrisis getroffen zijn (en voor wie de inkomensmaatregelen voor werkgevers en ZZP'ers niet noodzakelijkerwijs een oplossing bieden) en die door een aflopend huurcontract hun woning moeten verlaten, kan het bijzonder lastig zijn om een nieuwe betaalbare woning te vinden. Desondanks wil de regering de huurverhogingen niet beperken. Kan de regering aangeven in hoeverre rekening wordt gehouden met huurders in een dergelijke situatie en welke acties door het kabinet worden ondernomen om voor de deze groep een betaalbare huurwoning bereikbaar te maken?

De leden van de **SP**-fractie steunen de voorstellen van de regering inzake wetsvoorstel 35 431, Tijdelijke wet verlenging van tijdelijke huurovereenkomsten. Het voorstel is eerder deze week met algemene stemmen aanvaard door de Tweede Kamer en deze leden gaan er voorsnog van uit dat ook de Eerste Kamer de regering zal steunen met het treffen van deze tijdelijke noodmaatregel, die beoogt additionele problemen voor huurders in deze crisistijd zoveel mogelijk te voorkomen. Het is goed dat de oppositie in deze uiterst moeilijke tijden, waar mogelijk, de regering en de coalitie steunt in de aanpak van de gevolgen van de coronacrisis, ook daar waar het gaat om de positie van huurders.

Spiegelbeeldig vinden de leden van de SP-fractie het gewenst dat de regering, waar mogelijk, ook openstaat voor voorstellen vanuit de oppositie die beogen de gevolgen van de crisis zoveel mogelijk in te perken. Waar de oppositie momenteel – terecht – veel vertrouwen geeft aan de voorstellen van de regering, hoort de regering dat ook te doen als er voorstellen vanuit de oppositie komen, zeker als die oppositie-breed zijn.

In dat verband vinden de leden van de SP-fractie het een gemiste kans dat de regering een voorstel dat beoogde een tijdelijke huurstop voor zowel de sociale als de vrije sector mogelijk te maken, in de Tweede Kamer ontraden heeft. Dat voorstel had immers steun van vrijwel alle oppositiepartijen, die onder meer verwezen naar recent onderzoek van het NIBUD, dat aangeeft dat er momenteel al 800.000 huishoudens zijn met een dusdanig hoge huur dat de basisuitgaven niet meer gedaan kunnen worden, en dat bijna de helft van de huurders niet beschikt over een minimale buffer die het NIBUD adviseert.

² Kamerstukken II 2019/20, 35 431, nr. 14, p. 4.

Gegeven de huidige en te verwachten ontwikkelingen zullen die problemen eerder groter dan kleiner worden. Een tijdelijke huurstop tot 2021 lijkt daarom een gepaste noodmaatregel die huurders enigszins zal kunnen helpen de komende periode het hoofd boven water te houden. Is de regering alsnog bereid een tijdelijke huurstop mogelijk te maken?

3. Tijdelijke verlenging

In de nota naar aanleiding van het verslag van de Tweede Kamer lezen de leden van de **PVV**-fractie:

«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.»³

Kan de regering aangeven waarom zij in dit kader de doorgang van de «verduurzamingopgave» zo sterk benadrukt? Waarom acht de regering dit zwaarwegender dan een betaalbaar dak boven het hoofd van onze huurders in de huidige crisis?

De leden van de **50PLUS**-fractie vragen de regering waarom gekozen is voor een mogelijke verlenging van een, twee of maximaal drie maanden voor tijdelijke huurovereenkomsten die in de periode van 31 maart tot 30 juni 2020 van rechtswege aflopen door ommekomst van de overeengekomen tijdelijke periode. Gelet op de huidige stand van zaken lijkt het zeer onwaarschijnlijk dat de COVID-19-crisis zal zijn opgelost binnen een periode van een tot drie maanden. Waarom heeft de regering niet gekozen voor een periode van een tot zes maanden, die heel wat realistischer is?

De in dit wetsvoorstel geldende verlenging tot 1 september 2020 kan weliswaar opnieuw worden verlengd met de mogelijkheid van driemaal één maand, dus tot 1 oktober 2020, 1 november 2020 en als laatste 1 december 2020 maar de leden van de 50PLUS-fractie vragen de regering of deze maandverlengingen wel de beste optie zijn en niet onnodig verwarring en onduidelijkheid scheppen. Waarom kiest de regering niet meteen voor de mogelijkheid met maandverlengingen tot 1 december 2020?

Op welke wijze meent de regering dat verhuurders die mogelijk telkenmale met een verlenging van een maand geconfronteerd worden zich kunnen houden aan het wettelijk vereiste artikel 7:271 lid 1, tweede volzin BW, waaruit volgt dat verhuurders uiterlijk een maand en maximaal drie maanden voor beëindiging van de tijdelijke huurovereenkomst een schriftelijke bevestiging hiervan aan de huurder moeten sturen? Immers bij verlenging van een maand is het voor de verhuurder onmogelijk om aan het vereiste van tijdige aanzegging te voldoen. De verhuurder is dan altijd te laat met de aanzegging.

Waarom is het advies van de Orde van Advocaten om in de memorie van toelichting te benadrukken dat voor verlengde tijdelijke huurovereenkomsten geen nieuwe aanzegging vereist is niet overgenomen? Zal door het handhaven van dit vereiste niet een tegengesteld effect ontstaan dat verhuurders minder geneigd zijn om een maand verlenging toe te staan puur vanwege het niet kunnen voldoen aan de verplichte aanzegtermijn? Graag ontvangen de leden van de 50PLUS-fractie een toelichting van de regering op dit punt.

³ Kamerstukken II 2019/20, 35 431, nr. 15, p. 5.

4. Artikelsgewijs

In artikel 4 lid 4 en 5 van het wetsvoorstel lezen de leden van de **PVV**-fractie:

4. *De huurovereenkomst blijft, in afwijking van artikel 271, eerste lid, derde volzin, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek van rechtswege van kracht tot de rechter heeft beslist op het verzoek, bedoeld in het eerste lid, derde volzin, of het tweede lid.*
5. *Indien de rechter het verzoek van de verhuurder afwijst dan wel het verzoek van de huurder toewijst, wordt de huurovereenkomst van rechtswege verlengd met de termijn, genoemd in het verzoek, bedoeld in artikel 2. De rechter kan bepalen dat de huurovereenkomst met een andere termijn wordt verlengd.*

Dit leidt bij deze leden tot de volgende vragen. Indien (door een eventuele langere doorlooptijd van de gerechtelijke procedure) de beslissing van de rechter op het verzoek zeer nabij of zelfs na de door de huurder verzochte datum valt en het verzoek van de huurder wordt afgewezen, kan de situatie ontstaan dat de huurder op zeer korte termijn de woning moet verlaten. Kan de regering aangeven in hoeverre er aan de huurder nog een redelijke termijn kan worden gegund om alternatieve woonruimte te vinden en welke minimale termijn de regering in een dergelijk geval onder de huidige omstandigheden redelijk acht?

Door de coronamaatregelen zijn de rechtbanken nog maar beperkt toegankelijk, worden er alternatieve procedures gehanteerd in de rechtspraak en in principe alleen urgente zaken behandeld. Kan de regering aangeven of de rechtbanken in deze situatie voldoende in positie zijn om verzoeken op grond van deze wet adequaat te kunnen behandelen en in hoeverre de huidige omstandigheden effect hebben op de doorlooptijd van procedures in dit kader?

5. Overig

De staatssecretaris voor Asiel en Migratie heeft op 16 april jl. gemeenten en provincies gevraagd om in de tweede helft van dit jaar 6.500 asielzoekers met een verblijfsvergunning van een woning te voorzien.⁴ Dit leidt bij de leden van de PVV-fractie tot de volgende vragen.

- a. Het afgelopen halfjaar stond deze taakstelling lager op 5.500; kan de regering aangeven hoe dit kabinet tegenover de woningzoekende Nederlanders kan verantwoorden dat nóg meer statushouders een woning krijgen toegewezen dan in het afgelopen halfjaar?
- b. Volgens het bericht van Justitie en Veiligheid «wachten ruim 5.800 statushouders in asielzoekerscentra op een woning». Kan de regering aangeven waarom het kabinet een taakstelling oplegt van 700 statushouders méér dan wachtenden in een AZC?
- c. Het bericht stelt verder: «De taakstelling kan richting de planning voor het volgende voorjaar na overleg met gemeenten en provincies nog worden bijgesteld. Daarbij worden de effecten van de corona-problematiek en het feit dat de Immigratie- en Naturalisatiedienst (IND) achterstanden aan het wegwerken is, meegenomen.» Kan de regering aangeven of deze bijstelling ook kan betekenen dat de taakstelling nog hoger komt te liggen? Acht de regering dit wenselijk ten aanzien van de nu al forse krapte op de huurwoningmarkt?
- d. Ook stelt het bericht: «Het is, vanuit het oogpunt van integratie en gezien de druk op het COA van belang dat de mensen met een verblijfsvergunning zo snel mogelijk doorgeplaatst worden naar een

⁴ Zie <https://www.rijksoverheid.nl/regering/bewindspersonen/ankie-broekers-knol/nieuws/2020/04/16/komend-half-jaar-woningen-nodig-voor-6.500-statushouders>

gemeente. Gesprekken over veilige randvoorwaarden voor het doorplaatsen die passen binnen de coronamaatregelen van het RIVM worden op dit moment gevoerd.» Kan de regering aangeven of – gelet op voorliggend wetsvoorstel – er prioriteit kan worden gegeven aan onze huurders van wie het tijdelijke huurcontract afloopt, in plaats van het «zo snel mogelijk doorplaatsen» van statushouders?

Onder voorbehoud van ontvangst van de nota naar aanleiding van het verslag **uiterlijk maandag 20 april 2020, 18:00 uur**, acht de commissie het wetsvoorstel gereed voor plenaire afhandeling op 21 april 2020 op een nader te bepalen wijze.

De voorzitter van de commissie voor Binnenlandse Zaken en de Hoge Colleges van Staat / Algemene Zaken en Huis van de Koning,
Dittrich

De griffier van de commissie voor Binnenlandse Zaken en de Hoge Colleges van Staat / Algemene Zaken en Huis van de Koning,
Bergman