

Vergaderjaar 2019–2020

35 431

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

I

BRIEF VAN DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES

Aan de Voorzitter van de Eerste Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 5 juni 2020

Een betaalbare woning voor iedereen, dat is – en was ook voorafgaand aan de coronacrisis – het streven. In mijn eerdere brieven heb ik u geschetst hoe mijn huurbeleid in de afgelopen jaren gericht was op de betaalbaarheid voor huurders. Dit beleid is gericht op huurders die betalingsrisico's hebben en waarvoor structureel beleid nodig is. Daarnaast zie ik huurders die mogelijk een betalingsprobleem hebben als gevolg van de coronacrisis. In de brief schets ik op verzoek van de heer Schalk welk maatwerk reeds bestond, welk aanvullend maatwerk is afgesproken sinds de coronacrisis en welke mogelijkheden ik zie voor generiek maatwerk voor de huurders met de lagere inkomens, waar ook de heer Van Rooijen aandacht voor vroeg. Vervolgens ga ik op verzoek van de heer Crone en de heer Vendrik in op de mogelijkheden voor de tijdelijke huurstop en de compensatie.

Reeds bestaand maatwerk

In het Sociaal Huurakkoord 2018 hebben Aedes en de Woonbond afgesproken om de huursomstijging op inflatievolgend niveau¹ te zetten. Ik heb deze afspraak vastgelegd met de wet Wijziging huursomstijging, waar uw Kamer op 28 januari jl. mee heeft ingestemd. Deze generieke maatregel geldt voor woningcorporaties, omdat zij een taak hebben om huishoudens met een laag (midden)inkomen betaalbaar te huisvesten. Het

¹ Indien woningcorporaties, gemeenten en huurdersorganisaties in de lokale afspraken overeenkomen dat de investeringsopgave vraagt om een hogere huursomstijging, mogen zij lokaal een hogere huursomstijging afspreken van maximaal inflatie + 1 procentpunt.

Sociaal Huurakkoord bevat daarnaast afspraken om specifiek maatwerk toe te passen bij individuele huurders met een structureel laag inkomen².

Maatwerk ten tijde van de coronacrisis

Al aan het begin van deze crisis heb ik met Aedes, IVBN, Vastgoed Belang en Kences afspraken gemaakt over het toepassen van maatwerk bij huurders met acute betalingsproblemen door de coronacrisis. Deze afspraken zijn dus breder dan de afspraken die al gemaakt waren in het kader van het Sociaal Huurakkoord. Uit de huurenquête van Aedes blijkt dat 8 op de 10 woningcorporaties aangeeft aanvullend maatwerk te bieden vanwege de coronacrisis. De andere verhuurderorganisaties houden ook vinger aan de pols over de toepassing van het maatwerk. Naar aanleiding van de motie Kox c.s. (Kamerstukken I 2019/20, 35 431, D) hebben de verhuurdersorganisaties en ik een nadere invulling van het eerdere statement gegeven³. Daarnaast heb ik besloten om de maatregel tijdelijke huurkorting uit het wetsvoorstel Huur en inkomensgrenzen separaat en zo spoedig mogelijk in te dienen bij de Tweede Kamer. Hiermee maak ik een tijdelijke huurstop of huurverlaging mogelijk. Ik heb de Autoriteit Woningcorporaties verzocht om alvast te anticiperen op dit voorstel. Ik heb daarnaast aangekondigd dat ik op zeer korte termijn een meldpunt ga inrichten bij de Huurcommissie waar huurders zich kunnen melden als hun verhuurder geen maatwerk wil bieden. Ik vind het belangrijk dat er hoor en wederhoor wordt toegepast, daarom zal ik met verhuurdersorganisaties en huurdersorganisaties in gesprek gaan hoe dit kan worden ingericht.

Generieke maatregelen ten tijde van de coronacrisis

Het kabinet heeft diverse maatregelen genomen om inkomensondersteuning te geven aan huishoudens tijdens deze coronacrisis en op deze wijze zoveel mogelijk een inkomensdaling te mitigeren. Het nu maximeren of generiek uitstellen van de huurverhogingen die gebruikelijk plaats vindt op 1 juli getuigt niet van behoorlijk bestuur, vanwege twee redenen: De maatregelen zijn niet tijdig aangekondigd en niet proportioneel. De motie Kox c.s. is 21 april jongstleden ingediend, waardoor het voor verhuurders niet tijdig voorzienbaar zou zijn geweest dat de gemaakte afspraken in het huurcontract of de gebruikelijke jaarlijkse huurverhogingsronde geen doorgang konden vinden. Verhuurders zijn wettelijk verplicht om minimaal twee maanden van tevoren aan te kondigen welke huurverhoging zij voorstellen aan huurders. Omdat tot dusver circa 0,5% – 2% van de huurders hebben gemeld met betalingsproblemen, acht ik een dergelijke inbreuk op het eigendomsrecht op dit moment niet proportioneel en rechtvaardig. Uw Kamer vroeg daarbij om compensatie via de verhuurderheffing. Ik acht compensatie via de verhuurderheffing onvoldoende omdat op deze wijze enkel de verhuurders met meer dan 50 gereguleerde huurwoningen worden bereikt. Dit betekent dat er niet wordt gecompenseerd bij tenminste 50.000 woningen in het gereguleerde segment en bij ruim 540.000 geliberaliseerde woningen. Overigens zou compensatie structureel honderden miljoenen per jaar vergen, want alleen al voor de woningcorporaties is de inschatting dat de kosten ruim 400 miljoen euro

² Uit de jaarlijkse huurenquête van Aedes blijkt dat woningcorporaties deze oplossingen ook dit jaar gebruiken om huurders bij te staan (<https://www.aedes.nl/artikelen/klant-en-wonen/huurbeleid/feiten-en-cijfers/huuraanpassing-woningcorporaties-lager-dan-inflatie.html>)

³ Kamerstukken I 2019/20, 35 431, F; en <https://www.woningmarktbeleid.nl/onderwerpen/corona-covid-19-en-de-woningmarkt/nieuws/2020/05/20/meer-duidelijkheid-over-maatwerk-voor-huurders-in-coronatijden>

bedragen⁴. Compensatie zou niet alleen nodig zijn omdat het anders ten koste gaat van het investeringsvermogen van verhuurders, maar ook omdat het doorwerkt in de rendementen die gemaakt worden ten behoeve van pensioenen.

Stapsgewijs bepalen of aanvullende maatregelen nodig zijn

Tijdens het debat met uw Kamer heb ik aangegeven dat ik in augustus kan overzien of aanvullende maatregelen nodig zijn. Ik neem hierbij de volgende stappen:

- Monitoring van de jaarlijkse huurverhoging;
- Monitoring van het toegepaste maatwerk;
- In kaart brengen van de economische gevolgen en koopkrachteffecten van de coronacrisis voor huurders met betalingsrisico's
- Op basis daarvan overzien welke aanvullende maatregelen getroffen kunnen worden

Monitoring jaarlijkse huurverhoging

Het CBS voert jaarlijks op mijn verzoek een monitor uit naar de huurverhogingen in de gereguleerde en geliberaliseerde huursector. Ik verwacht de voorlopige resultaten hiervan in augustus.

Monitoring toegepast maatwerk

Samen met verhuurderorganisaties wil ik daarnaast monitoren of het maatwerk wordt toegepast bij huurders die in de betalingsproblemen zijn gekomen door de coronacrisis. Ik wil hiervoor de meldingen bij het meldpunt bij de Huurcommissie inzetten. Daarnaast zal ik alle individuele woningcorporaties verzoeken om mij te berichten over de wijze waarop zij hun maatwerk inrichten.

In kaart brengen gevolgen voor huurders met betalingsrisico's

In augustus heb ik daarnaast een beter beeld van de toegepaste huurverhogingen en de economische nasleep van de coronacrisis en de impact op de koopkracht voor huurders met de lagere inkomens. Ik heb daarnaast al aangekondigd dat ik verder in gesprek ga met de Staatssecretaris van SZW over onderzoek naar huishoudens met betalingsrisico's en hun woonlasten. Ik gaf uw kamer al aan dat ik het beeld heb dat de kwetsbare groep in deze coronacrisis de huishoudens zijn die al een betalingsrisico hebben en als belangrijkste inkomensbron een kleine baan hebben of zzp'er zijn.

Overzien welke aanvullende maatregelen getroffen kunnen worden

Op basis van de bovenstaande stappen heb ik in augustus een verder beeld gevormd van de toegepaste huurverhogingen, het toegepaste maatwerk, de groep huurders met betalingsrisico's en de effecten die de coronacrisis heeft. Ik wil dan bezien welke aanvullende maatregelen, bijvoorbeeld op basis van generiek maatwerk, kunnen worden genomen om deze huishoudens bij te staan. Ik sluit hierbij op voorhand geen maatregelen uit, ook geen generieke huurmaatregelen. Generieke huurmaatregelen zullen met het oog op bestuurlijke zorgvuldigheid tijdig worden aangekondigd. Met uw Kamer besprak ik ook de mogelijkheden voor generiek maatwerk. Hieronder geef ik een schets van opties met generiek maatwerk die hiervoor in aanmerking kunnen komen.

⁴ Er is nog geen zicht op de precieze toegepaste huurverhogingen bij andere verhuurders. Deze overige verhuurders bezitten ook ruim 1 miljoen huurwoningen.

Huurders met een lager (midden)inkomen komen in aanmerking voor huurtoeslag. De hoogte van de huurtoeslag is onder andere afhankelijk van het inkomen van de huurder. Dit maakt het een passend instrument om de groep huurders bij te staan met lagere inkomens. Een eventuele huurverhoging wordt veelal dan ook voor een groot deel gecompenseerd door een stijging van het recht op huurtoeslag. In augustus bespreekt het Kabinet de inkomenspositie van huishoudens in Nederland en beziet of nadere maatregelen nodig zijn. Hierbij speelt ook de positie van huurders in relatie tot de huurverhogingen een rol. Naast meer generieke maatregelen met betrekking tot het inkomensbeeld kunnen daar ook aanvullende maatregelen in de huurtoeslag in beeld zijn.

Huurders met betalingsproblemen, bijvoorbeeld als gevolg van een huurachterstand, kunnen zich melden bij hun gemeente. Ondersteund vanuit het Ministerie van SZW lopen er diverse campagnes⁵ om huishoudens te wijzen op deze mogelijkheden. Aanvullend heeft de Staatssecretaris van SZW een voorstel tot wijziging van de Wet gemeentelijke schuldhulpverlening t.b.v. de uitwisseling van persoonsgegevens in voorbereiding (35 316). Dit wetsvoorstel is aangenomen door de Tweede Kamer en ligt nu ter behandeling in de Eerste Kamer. Bij inwerkingtreding, voorzien op 1 januari 2021, ontstaat een duidelijke juridische grondslag voor alle verhuurders om een signaal over de betaalachterstanden naar de gemeente te sturen. De wetswijzing regelt ook dat alle gemeenten deze huurders vervolgens een aanbod tot hulpverlening doen. Een belangrijke belemmering voor het opschalen van deze bewezen effectieve aanpak voor de vroegsignalering van schulden wordt hiermee weggenomen. Indien in augustus blijkt dat het nodig is, zal ik daarbij onderzoeken welke rol deze loketten verder kunnen spelen, of ze daar voldoende toe in staat zijn en of dat daar extra ondersteuning nodig is bij het bieden van generiek maatwerk aan huurders in een vroeg stadium, bijvoorbeeld door bemiddeling met de verhuurder.

Tot slot

Met deze brief heb ik zoals toegezegd verder toegelicht welke maatregelen ik heb genomen en op welke wijze ik monitor hoe de genomen maatregelen werken in de praktijk en hoe ik verder zal onderzoeken welke huurders in de knel komen. Mocht blijken dat deze maatregelen niet afdoende zijn of mocht blijken dat de economische nasleep van de coronacrisis groter is dan verwacht, heb ik een doorkijk gegeven van de mogelijkheden voor generiek maatwerk die ik kan inzetten.

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
K.H. Ollongren

⁵ Onder meer de campagnes <https://www.komuitjeschuld.nl/> en <https://geldfitnederland.nl/>