

Vergaderjaar 2020–2021

35 431

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

N

BRIEF VAN DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES

Aan de Voorzitter van de Eerste Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 15 september 2020

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. Veel verhuurders hebben maatwerk toegepast bij huurders die in de betalingsproblemen zijn gekomen door de coronacrisis. Uit de meest recente cijfers¹ blijkt daarnaast dat de huurverhoging voor zittende huurders onder inflatie blijft. Mede hierdoor zijn de meeste huurders in staat de huur te betalen.

Een deel van de huishoudens die behoren tot de doelgroep voor passend toewijzen woont in een woning met een huur boven de aftoppingsgrens en woont daarmee eigenlijk te duur. Dit zijn huurders die duur scheefwonen. Zij hebben mogelijk moeite om hun vaste lasten, zoals de energiekosten, verzekeringen en de huur, te betalen. Voor deze huurders neem ik maatregelen om de betaalbaarheid te verbeteren. Ik geef huurders met een laag inkomen bij woningcorporaties het komend jaar recht op structurele huurverlaging. De Staatssecretaris van SZW stelt extra middelen beschikbaar voor de bijzondere bijstand, waarmee ook huurders die onverwachts in de problemen komen tegemoet gekomen kunnen worden. Ik werk dit najaar bovendien met verhuurderorganisaties verder aan de opvolging van ons gezamenlijk statement om huisuitzettingen in tijden van corona te voorkomen.

Deze gerichte maatregelen op de korte termijn sluiten aan op mijn bredere inzet van de afgelopen jaren om de betaalbaarheid voor huurders te verbeteren. Dit jaar heb ik de gemiddelde huurverhoging voor woningcorporaties beperkt met de Wet wijziging Huursomstijging. Op 3 juli jl. is het wetsvoorstel Tijdelijke huurkorting (35 516) ingediend bij de Tweede Kamer, waarmee ik wettelijke belemmeringen wegneem om een tijdelijke

¹ CBS Huurenquête 2020.

huurkorting aan huurders te geven die bijvoorbeeld een tijdelijke inkomensval doormaken. Ik kondigde² daarnaast al aan de huurverhogingen in de vrije sector worden gemaximeerd voor een periode van drie jaar³. Deze maatregelen zijn gericht op zowel de gereguleerde sector als de vrije sector waarmee de betaalbaarheid voor huurders in brede zin worden ondersteund.

Recht op eenmalige huurverlaging voor huurders met een laag inkomen

Veel huurders bij woningcorporaties hebben een huur die past bij hun inkomen. Er zijn huurders die te duur schiefwonen. In het Sociaal Huurakkoord 2018, gesloten tussen Aedes en de Woonbond, zijn afspraken gemaakt om huurders voor wie de huur te hoog is in verhouding met hun inkomen op hun verzoek tegemoet te komen met specifiek maatwerk.

Ik ben voornemens om deze aanpak te ondersteunen en versneld de betaalbaarheid te verbeteren voor deze huurders. In 2021 krijgen deze huurders bij woningcorporaties wettelijk het recht op een huurverlaging tot de aftoppingsgrens. Dit betekent dat naar schatting 260.000 huurders recht krijgen op een huurverlaging van gemiddeld € 40 per maand. Dit betekent dat de huren met circa € 160 miljoen worden verlaagd. De regeling richt zich op huurders die voor een periode van minimaal zes maanden een zodanig laag inkomen hebben, dat ze op grond van al bestaande regelgeving bij verhuizing naar een andere woning van een woningcorporatie, passend zouden moeten worden toegewezen.

Tegelijk met deze maatregel wordt de verhuurderheffing structureel verlaagd. Hiermee worden corporaties tegemoetgekomen. Alle maatregelen met een direct en indirect effect op corporaties (waaronder ook de overdrachts- en vennootschapsbelasting) samen zorgen er per saldo voor dat de investeringscapaciteit van de sector op peil blijft. Zo worden de uitkomsten van het onderzoek naar opgaven en middelen in de corporatiesector⁴ in het oog gehouden. Het wetsvoorstel dat dit recht op huurverlaging en deze tariefsverlaging regelt wordt met het Belastingplanpakket op Prinsjesdag bij de Tweede Kamer ingediend.

Maatwerk voor huurders

Huurders met een woning in de vrije sector kunnen tijdelijk (financieel) in de knel komen door de coronacrisis. Huurders kunnen zich dan ook bij hun verhuurder melden met een verzoek tot maatwerk. Als zij zich desondanks zorgen blijven maken over een (mogelijke) huurachterstand kunnen ze zich melden bij hun gemeente. Gemeenten kunnen op verschillende manieren ondersteuning aan deze huurders bieden.

De Staatssecretaris van SZW heeft daarbij aangekondigd dat er als onderdeel van het steun- en herstelpakket 30 miljoen euro extra beschikbaar komt voor de bijzondere bijstand. Het aantal aanvragen bijzondere bijstand zal, gelet op de voorziene toename van de armoede-

² Kamerstukken II 2019–2020, 32 847, nr. 654.

³ Zoals toegezegd zou ik met de partijen in de geliberaliseerde sector bekijken of en hoe de toegang tot de Huurcommissie in de huurcontracten geregeld is. Met de aangekondigde maximering krijgen huurders in de vrije sector de mogelijkheid om huurverhogingsgeschillen voor te leggen aan de Huurcommissie. Huurders in de vrije sector kunnen al hun aanvangshuurprijs laten toetsen door de Huurcommissie. Daarnaast kunnen huurders en verhuurders geschillen voor een advies voorleggen aan de Huurcommissie. Uit het jaarverslag van de Huurcommissie blijkt dat hier beperkt gebruik van wordt gemaakt (T2903279).

⁴ Kamerstukken I 2019–2020 35 431, M.

en schuldenproblematiek, naar verwachting toenemen. De extra middelen stellen gemeenten in staat om hun burgers te blijven ondersteunen. Gemeenten kunnen deze middelen onder meer benutten voor het, op basis van individueel maatwerk, verstrekken van een woonkostentoeslag aan huishoudens met onvoorziene financiële problemen die niet in aanmerking komen voor huurtoeslag.

Voorkomen van huisuitzettingen

In maart is met verhuurders afgesproken dat zij huisuitzettingen als gevolg van betalingsproblemen door de plotselinge coronacrisis zoveel mogelijk uitstellen. Hiervoor werk ik dit najaar met verhuurderorganisaties verder aan de opvolging van ons gezamenlijk statement om huisuitzettingen in tijden van corona te voorkomen. Ik zal bij deze gesprekken ook de Woonbond en LSVb betrekken.

Het langdurig uitstellen van huurbetalingen is op de langere termijn immers onhoudbaar, voor zowel verhuurders als huurders. In de gesprekken wil ik aan bod laten komen welke acties verhuurders bij betalingsachterstanden op de huur ondernemen om huisuitzettingen te voorkomen. Verhuurders komen met huurders eerst betalingsregelingen overeen indien zij een betalingsachterstand hebben. Een persoonlijke aanpak blijkt daarbij zeer effectief: door snel telefonisch contact te leggen of op bezoek te gaan bij de eerste signalen van huurachterstanden kan in een vroeg stadium een oplossing worden gezocht.

Ook gemeenten krijgen 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 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. Overigens zien we dat door extra inspanningen van corporaties driekwart van de door de rechter gevonniste huisuitzettingen alsnog voorkomen worden.

Huurverhogingen en toegepast maatwerk

Ik heb eerder aangegeven dat ik de huurverhogingen en het toegepaste maatwerk monitor. De huurenquête 2020 van het CBS laat zien dat de huurverhogingen voor zittende huurders (gemiddeld 2,4%) onder de inflatie blijft.

Tabel 1: Gemiddelde (nominale) huurontwikkeling voor zittende huurders in de geregeleerde en geliberaliseerde huursector 2013–2020 (Staten van de Woningmarkt 2013–2019; voorlopige resultaten CBS huurenquête 2020)

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Inflatie (t-1)	2,5%	2,5%	1,0%	0,6%	0,3%	1,4%	1,7%	2,6%
Huurverhoging voor zittende huurders in geregeleerde segment (woningcorporaties)	4,2%	4,0%	1,9%	1,0%	0,6%	1,4%	1,7%	2,3%
Huurverhoging voor zittende huurders in geregeleerde segment (overige verhuurders)	3,6%	3,5%	2,4%	2,0%	2,3%	2,9%	3,0%	3,0%
Huurverhoging voor zittende huurders in geliberaliseerde segment	2,8%	2,2%	1,6%	1,6%	1,7%	2,0%	2,6%	2,1%

Ik heb daarnaast aan de verhuurdersorganisaties verzocht om een enquête bij hun achterban te houden over het toepassen van maatwerk wanneer een huurder door de coronacrisis in betalingsproblemen komt. Uit deze enquêtes blijkt dat een deel van de verhuurders vanwege corona andere keuzes hebben gemaakt in het toepassen van de huurverhoging, bijvoorbeeld door de huurverhoging uit te stellen of een lagere huurverhoging toe te passen dan zij voornemens waren.

Daarnaast laten de enquêtes zien dat tussen de 0,65% en 3% van de huurders verzoekt om maatwerk. Als een huurder verzoekt om maatwerk kan dit in de regel worden ingewilligd en komen partijen tot een oplossing (rond de 85–90%). Er wordt dan gekozen voor uitstel van betaling, het treffen van een betalingsregeling of kwijtschelding van (een deel van) de huur. Dit sluit aan bij het beeld vanuit het registratiepunt bij de Huurcommissie voor huurders waarbij de verhuurder geen maatwerk wil toepassen. Tot september hebben ongeveer 100 huurders een melding gedaan bij de Huurcommissie, waarvan twee derde huurt bij een corporatie.

Indien er geen maatwerk is toegepast geeft de verhuurder in de meeste gevallen aan dat de huurders geen inkomensdaling doormaakte of geen informatie wilde verstrekken om dit aan te tonen. In een kleiner aantal gevallen konden de verhuurders geen maatwerk verlenen omdat zij de huurinkomsten zelf nodig hadden. Uit de enquêtes onder de leden van verhuurderorganisaties blijkt ook dat huisuitzettingen zoveel mogelijk zijn vermeden, conform de gemaakte afspraken. In sommige gevallen hebben deze wel doorgang gevonden, bijvoorbeeld bij overlast of wanneer het vonnis al voor de coronacrisis was uitgesproken.

Tot slot

Het is belangrijk om oog te hebben en te houden voor de betaalbaarheid van huren, zeker in tijden van grote krapte op de woningmarkt. Met de aangekondigde maatregelen draag ik daar verder aan bij. Zoals ik in mijn andere brief heb geschetst zet ik mij daarnaast in om de woningbouw verder te stimuleren, wat verder bijdraagt om de betaalbaarheid van wonen te stimuleren.

Een gelijklopende brief heb ik naar de Tweede Kamer gezonden.

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