

Vergaderjaar 2019–2020

27 926

Huurbeleid

25 295

Infectieziektenbestrijding

Nr. 319

BRIEF VAN DE MINISTER VOOR MILIEU EN WONEN

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 26 maart 2020

Hierbij bied ik u, mede namens de Minister-President en de Minister van Financiën en de Staatssecretaris van Volksgezondheid, Welzijn en Sport, de antwoorden aan op de schriftelijke Kamervragen die zijn gesteld door de leden Marijnissen, Beckerman en Alkaya (SP) over de gevolgen van de coronacrisis op huishoudens. Deze vragen werden ingezonden op 18 maart 2020 (Aanhangsel Handelingen II 2019/20, nr. 2243).

Met deze brief wil ik u tevens informeren over de uitkomsten van het bestuurlijk overleg over huisuitzettingen dat ik op 25 maart jl. met Aedes, Vastgoed Belang, IVBN, Kences, VLBN (leegstandsbeheerders), de Woonbond en LSVb. Er is met de verhuurders als gezamenlijke lijn afgesproken dat huisuitzettingen voorlopig worden uitgesteld gedurende de crisisperiode, tenzij er evidente redenen zijn, zoals criminele activiteiten of extreme overlast. Het Kabinet zal het daarnaast via spoedwetgeving mogelijk maken dat tijdelijke huurcontracten kunnen worden verlengd voor een tijdelijke periode tijdens deze crisis. Voor de volledigheid verwijs ik u naar het «Gezamenlijk statement verhuurders over huisuitzettingen en tijdelijke huurcontracten tijdens de Coronacrisis» en de verklaring van VLBN, zoals deze zijn toegevoegd in de bijlagen.

De Minister voor Milieu en Wonen,
S. van Veldhoven-van der Meer

Gezamenlijk statement verhuurders over huisuitzettingen en tijdelijke huurcontracten tijdens de Coronacrisis

- De gevolgen van het coronavirus raken ons allemaal. Huurders kunnen te maken krijgen met een (plotseling) verlies van inkomen als gevolg van het coronavirus zelf of als gevolg van de maatregelen omtrent het coronavirus. Dit kan iedere huurder treffen: gezinnen, studenten, alleenstaanden of andere huishoudens. Sommige huurders kunnen daardoor niet langer de maandelijkse huur betalen.
- Onderstaande partijen zien het als een gedeelde verantwoordelijkheid om met elkaar te zorgen voor huurders die door de coronacrisis hard worden geraakt. Een prettig huis is in deze situatie extra belangrijk.
- Het Kabinet neemt diverse maatregelen om huishoudens te helpen, om werkgevers te ondersteunen zodat mensen hun baan kunnen houden en maatregelen voor ZZP'ers en flexwerkers in het bijzonder om hen in hun inkomstenvoorziening te ondersteunen.
- Naast de ondersteuning vanuit de overheid komen ook andere partijen in beeld die een bijdrage kunnen leveren aan de oplossing van eventuele problemen. Hiertoe behoren ook verhuurders. Hiermee pakken we in passend overleg gezamenlijk onze verantwoordelijkheid, zodat huurders met problemen niet alleen komen te staan.
- De overheid is het startpunt voor ondersteuning, ook voor huurders. Getroffen huurders zullen daarom actief moeten zoeken naar mogelijkheden die de getroffen maatregelen bieden voor ondersteuning bij hun financiële situatie. Maar ook door het aanspreken van bestaande mogelijkheden, zoals het aanvragen van bijstand, een uitkering bij het UWV of het aanpassen van toeslagen. Verhuurders zullen huurders proactief wijzen op deze mogelijkheden, bijvoorbeeld door het plaatsen van links op hun websites.
- Het kost tijd voordat dit 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.
- Tevens zullen verhuurders geen incassokosten doorberekenen aan huurders die door het coronavirus in de problemen zijn gekomen. Hierbij geldt als gezamenlijke lijn dat huisuitzettingen voorlopig worden uitgesteld gedurende de crisisperiode, tenzij er evidente redenen zijn, zoals criminele activiteiten of extreme overlast. Voor procedures tot huisuitzetting die voor 12 maart jongstleden reeds liepen zal de verhuurder de individuele situatie beoordelen.
- Het Kabinet zal het daarnaast via spoedwetgeving mogelijk maken dat tijdelijke huurcontracten kunnen worden verlengd voor een tijdelijke periode tijdens deze crisis. Deze maatregel is ingegeven vanuit het besef dat door de coronacrisis het dagelijks leven van velen op zijn kop staat. Voor degenen die besmet zijn met het virus en hun naasten is de impact zeer groot en direct. Maar ook de maatregelen die zijn getroffen grijpen diep in op de samenleving. In deze tijden past het niet om van huurders te verwachten dat zij hun volle aandacht kunnen richten op het zoeken naar andere woonruimte, terwijl opzegtermijn van de verhuurder voor hun tijdelijke huurcontract dichtbij is. Voor verhuurders en huurders die al overeengekomen waren dat het huurcontract verlengd zou worden naar een overeenkomst voor onbepaalde tijd heeft deze maatregel geen gevolgen.
- Indien de verhuurders als opdrachtgever voor leegstandsbeheer actief zijn zullen zij alert zijn op de gevolgen van bewoners van leegstaand vastgoed waarbij dergelijke contracten aflopen tijdens deze coronacrisis. Dit in lijn met de positie die de VLBN kenbaar heeft gemaakt.

- Bij de uitwerking van dit statement zijn wij ook in overleg getreden met de Woonbond, als belangenvereniging van de Nederlandse huurders, en de LSVb, als vertegenwoordiging van studenten. De Woonbond en de LSVb zijn blij met het statement, omdat het onzekerheid vermindert bij huurders die vanwege de coronacrisis in de problemen kunnen komen.
- Ondersteuning door:
 - Aedes
 - IVBN
 - Kences
 - Vastgoed Belang
 - Minister voor Milieu en Wonen

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 momenteel 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 en vanzelfsprekend ook voor onze bewoners die kennis kunnen nemen van de afspraken die de branchevereniging in nauw overleg met het ministerie heeft gemaakt.

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 Corona crisis 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 Corona crisis 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!