

Vergaderjaar 2019–2020

27 926

Huurbeleid

Nr. 320

**BRIEF VAN DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN
KONINKRIJKSRELATIES**

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 20 mei 2020

Een prettig huis is belangrijk, dat bleek des te meer in de afgelopen periode waarin iedereen zoveel mogelijk thuis moest blijven vanwege het coronavirus. Tijdens de eerste fase van de coronacrisis heb ik daarom samen met Aedes, IVBN, Vastgoed Belang en Kences op 26 maart jl. in een statement afgesproken dat huisuitzettingen als gevolg van het betalingsproblemen door het coronavirus worden uitgesteld en dat er maatwerkoplossing voor deze huurders worden gezocht. De Woonbond en de LSVb ondersteunen dit statement. Daarnaast heb ik het met een spoedwet mogelijk gemaakt om tijdelijke huurcontracten in deze tijden van coronacrisis met maximaal drie maanden te verlengen.

Sinds dit statement is veel gebeurd. Middels deze brief wil ik uw Kamer op de hoogte stellen van de genomen en te nemen maatregelen. Ik zal hieronder ingaan op de verlenging van de tijdelijke wet Verlenging tijdelijke huurovereenkomsten, de betaalbaarheid van huurwoningen in coronatijd en de betaalbaarheid voor huurders met lage inkomens. Met deze brief informeer ik u ook over de wijze waarop ik invulling geef aan de motie van het lid Kox c.s. van de Eerste Kamer (Kamerstuk 35 431, D) en aan de moties uit de Tweede Kamer, te weten de motie van het lid Smeulders c.s. (Kamerstuk 35 431, nr. 29), de motie van het lid Ronnes c.s. (Kamerstuk 35 431, nr. 26), de motie van de leden Smeulders en Dik-Faber (Kamerstuk 35 431, nr. 30) en de motie van het lid Dik-Faber (Kamerstuk 35 431, nr. 28).

Verlenging tijdelijke wet Verlenging tijdelijke huurovereenkomsten

Op 25 april 2020 is de Tijdelijke wet Verlenging tijdelijke huurovereenkomsten¹ in werking getreden. Deze wet geeft verhuurders en huurders de mogelijkheid om tijdelijke huurcontracten² die aflopen in de periode van 1 april 2020 tot en met 30 juni 2020, tijdelijk te verlengen met maximaal drie maanden tot uiterlijk 1 september. De wet voorziet in de mogelijkheid om de wet bij algemene maatregel van bestuur te verlengen. Ik heb eerder aangegeven dat ik hier eind mei duidelijkheid over wil geven. Recent heeft het kabinet een doorkijk gegeven wanneer er vervolgstappen kunnen worden gezet in het versoepelen van de beperkende maatregelen in het kader van het coronavirus. Op basis hiervan heb ik een afweging gemaakt of deze maatregel moet worden verlengd. In het geschetste tijdspad wordt de laatste tranche versoepelingen voorzien per 1 september. De huidige einddatum van de spoedwet valt hiermee samen en verlengde contracten zullen op dat moment aflopen. Echter, contracten die aflopen in juli en augustus vallen nu niet onder de werking van de wet. Bij het tijdspad voor de beoogde versoepelingen is aangegeven dat deze is omgeven door onzekerheid en onder andere afhankelijk zijn van de mate waarin we samen ons aan de regels houden. Voor huurders voor wie het contract in de tussenliggende periode afloopt biedt dit naar mijn mening onvoldoende basis om zich met volle aandacht te richten op het zoeken naar andere woonruimte. Daarom bereid ik een besluit voor om de wet te verlengen met twee maanden.

Dit betekent dat huurders en verhuurders bij wie het contract in juli en augustus afloopt ook hun contract tijdelijk kunnen verlengen. Het wetsvoorstel haalt ook de belemmering weg voor woningcorporaties om een tijdelijke huurkorting in het geliberaliseerde segment toe te passen. Huurders en verhuurders krijgen zodoende de mogelijkheid om een aflopend huurcontract (opnieuw) te verlengen tot uiterlijk 1 november 2020. Dit biedt een huurder meer rust en ruimte om vervangende woonruimte te zoeken. Door het verlengen van de wet met twee maanden wordt een balans gezocht tussen de belangen van de huurder bij verlenging en de mogelijke belangen van een verhuurder om tot beëindiging van het contract over te gaan.

Betaalbaarheid in coronatijd

Aan het begin van deze coronacrisis spraken verhuurdersorganisaties en ik af dat zij zich binnen hun mogelijkheden maximaal inspannen om maatwerk aan huurders te verlenen die door de coronacrisis in betalingsproblemen zijn geraakt. Het statement vindt zijn uitwerking, verhuurders en huurders spreken maatwerk af waar dit nodig is. Dat begint ermee dat er verhuurders zijn die hun huurders proactief informeren over de mogelijkheden om tot een maatwerkregeling te komen als er problemen zijn. Verder omvat het maatwerk bijvoorbeeld uitstel van betaling van (een deel van) de huur, een (gedeeltelijke) huurkorting, huurverlaging of huurverlaging en -bevrozing. Dit brengt de vraag op hoe er wordt omgegaan met eventuele huurschulden met oog op het belang dat huurders een dak boven het hoofd houden ook na de Coronacrisis. Om van elkaar te leren en de afspraken nader te concretiseren ben ik in gesprek met de verhuurders-organisaties, Aedes, Vastgoed Belang, IVBN en Kences om een nadere invulling aan het statement te geven op het gebied van deze maatwerktoepassingen.

¹ Stb. 2020, nr. 123

² Het gaat hierbij om tijdelijke contracten van maximaal 2 jaar voor zelfstandige woningen en van maximaal 5 jaar voor kamers

Tijdelijke huurkorting

Eerder heb ik aangekondigd dat ik de belemmeringen voor verhuurders wil wegnemen om een tijdelijke huurkorting te geven bij huurders met een gereguleerd huurcontract. Dit biedt verhuurders de mogelijkheid om tijdelijke huurkorting in te zetten als maatwerkoplossing voor huurders die in de betalingsproblemen komen door het coronavirus. Om dit met spoed te regelen zal ik de maatregel tijdelijke huurkorting als enkelvoudig wetsvoorstel indienen. Dit betekent dat ik er zorg voor draag dat volgende maand de maatregel uit het conceptwetsvoorstel Huur en inkomensgrenzen als separaat wetsvoorstel wordt ingediend bij de Tweede Kamer. Ik hoop dat het wetsvoorstel voortvarend zal worden behandeld. Dit is van belang omdat verhuurders op dit moment al wel de huur kunnen verlagen maar op basis van de huidige wetgeving niet na de afgesproken periode weer terug kunnen brengen naar het oorspronkelijke niveau. Huurders kunnen al hun verhuurder verzoeken om, vooruitlopend op de inwerking-treding van deze wet, een tijdelijke huurkorting af te spreken. Ik vind het daarbij belangrijk om verhuurders zo snel mogelijk zekerheid te geven over deze wettelijke mogelijkheid, zodat zij niet als gevolg van hun coulance geconfronteerd worden met een onbedoelde permanente huurverlaging of om deze reden geen gebruik willen maken van de mogelijkheid van een tijdelijke huurkorting. Dit laatste zou ook het belang van de huurder schaden. Het is aan de verhuurder, waaronder woningcorporaties, om te bepalen of deze tegemoet komt aan het verzoek van de huurder om tijdelijke huurverlaging.

Vooruitlopend op de behandeling en inwerkingtreden van dit wetsvoorstel en in het licht van de moties van de leden Smeulders c.s. en Kox c.s. inzake de positie van huurders gedurende de corona-maatregelen, heb ik de Autoriteit woningcorporaties verzocht om anticiperend te handhaven, zodat ook woningcorporaties nu al de mogelijkheid krijgen om medewerking te verlenen aan verzoeken van huurders om tijdelijke huurverlaging. Als bijlage bij deze brief vindt u mijn brief aan de directeur van de Autoriteit woningcorporaties met het genoemde verzoek. Woningcorporaties dienen bij hun besluit om al dan niet tijdelijke huurkorting toe te passen rekening te houden met de financiële mogelijkheden.

De mogelijkheid van tijdelijke huurkorting door verhuurders kan, naast de verschillende coronamaatregelen bedoeld als inkomensondersteuning, een steun in de rug zijn voor huurders die in deze periode moeite hebben om de huur op te brengen. Indien een verhuurder instemt met een verzoek tot tijdelijke huurverlaging, is het aan een huurder die huurtoeslag ontvangt om de tijdelijke huurverlaging door te geven aan de Belastingdienst. Een tijdelijke huurverlaging kan namelijk gevolgen hebben voor de huurtoeslag die een huurder ontvangt.

De motie van het lid Smeulders c.s. roept daarnaast op tot het creëren van de mogelijkheid voor woningcorporaties tot (gedeeltelijke) kwijtschelding van huur in uitzonderlijke gevallen. Daarbij zijn twee situaties te onderscheiden, kwijtschelding vooraf en kwijtschelding achteraf. Omdat er geen wettelijk maximum aan de tijdelijke huurverlaging wordt gesteld kan met een tijdelijke huurverlaging hetzelfde worden bereikt als kwijtschelding vooraf. Het mogelijk maken van kwijtschelding vooraf blijkt juridisch ingewikkeld en tijdrovend, terwijl hetzelfde doel kan worden bereikt met een tijdelijke huurkorting. Kwijtschelding achteraf is al mogelijk op basis van bestaande wet- en regelgeving en wordt indien een situatie daarvoor aanleiding geeft al door woningcorporaties toegepast in overleg met een individuele huurder. Inkomensdalingen als gevolg van de coronacrisis kunnen aanleiding zijn voor een woningcorporatie om frequenter van deze reeds bestaande mogelijkheid gebruik te maken.

Gericht problemen voorkomen

Met bovenstaande maatregelen wordt er ingezet op maatwerk en het gericht voorkomen van betalingsproblemen. De mogelijkheden voor maatwerk zullen worden uitgebreid door de uitvoering van de motie van het lid Smeulders c.s. en een spoedige wetwijziging om tijdelijke huur mogelijk te maken, zoals hierboven staat beschreven. Naar aanleiding van de motie van het lid Dik-Faber (Kamerstuk 35 431, nr. 28) over uitstel van huurverhogingen in de vrije sector mogelijk maken, informeer ik u dat de huidige wetgeving het verhuurders (niet zijnde woningcorporaties) toestaat om een vooraf overeengekomen huurverhoging (indexeringsclausule) enige tijd niet in rekening te brengen. Dit betekent dat de verhuurder aangeeft dat de huur verhoogd wordt, maar dat de huurverhoging nog niet doorberekend wordt. Op deze wijze kunnen zij ook een tijdelijke huurkorting geven aan huurders in het geliberaliseerde segment. Woningcorporaties kunnen hetzelfde doel bereiken door een tijdelijke huurkorting toepassen en op deze wijze tegemoetkomen aan deze huurders in het geliberaliseerde segment. Ik ben voornemens om huurders en verhuurders te informeren over mogelijkheden in de vrije sector via www.rijksoverheid.nl en www.woningmarktbeleid.nl.

Betaalbaarheid voor huurders met lage inkomens

Deze coronatijd vraagt extra aandacht voor de betaalbaarheid voor huurders met een laag inkomen. Zowel de Tweede Kamer als de Eerste Kamer hebben hier aandacht voor gevraagd. Het is een belangrijk onderwerp waar het kabinet, ook vanuit het huurbeleid, aandacht voor heeft. Als er naar de betaalbaarheid van huren wordt gekeken zijn de betaalrisico's die huurders hebben een belangrijke indicator. Het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) heeft onderzoek gedaan naar betaalrisico's van huurders op basis van het WoON-onderzoek uit 2015 en 2018³. Het PBL geeft aan dat in 2015 18% van de huishoudens die huren een betaalrisico hadden en in 2018 14% huishoudens.

Op basis van WoON-2018 lijkt deze groep huurders voornamelijk te bestaan uit huishoudens met een laag inkomen, dat wil zeggen een inkomen op het niveau van het sociaal minimum of daaronder. Ongeveer de helft van hen heeft als belangrijkste inkomensbron een uitkering, een kwart van de huishoudens heeft AOW of pensioen als belangrijkste inkomensbron en de overige kwart bestaat voornamelijk uit mensen met een kleine baan of ZZP-ers. De huishoudens die een uitkering of AOW of pensioen als belangrijkste inkomensbron hebben zullen niet direct een inkomensdaling als gevolg van de coronacrisis doormaken. Overigens zij opgemerkt dat een *betalingsrisico* niet per definitie betekent dat het huishouden ook daadwerkelijk problemen heeft om de huur te betalen.

Op basis van WoON2018 blijkt dat de netto-inkomens sneller stijgen dan de netto woonlasten. Hierdoor neemt ook de huurquote licht af. Dit verklaart mogelijk de afname van het aantal huishoudens met betaalrisico's in de afgelopen jaren en daarnaast is beleid gericht is op de betaalbaarheid voor huurders. In de afgelopen jaren zijn de gemiddelde huurverhogingen voor zowel de huurwoningen in de gereguleerde sector als de huurwoningen in de vrije sector gematigd geweest. Zoals aangegeven, verwacht ik dat ook dit jaar de gemiddelde huurverhogingen gematigd zullen zijn, ook in de vrije sector. Dit baseer ik op de trend van voorliggende jaren en bijvoorbeeld het advies van IVBN om de huren met

³ <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2019/05/28/ruimte-voor-wonen%E2%80%9D-kernpublicatie-woon-2018>

maximaal inflatie +1% te verhogen⁴. Tegelijkertijd is er sinds 2015 beleid ingezet om de betaalbaarheid voor huurders te verbeteren. In 2016 is passend toewijzen aan huishoudens die qua inkomen recht hebben op huurtoeslag ingevoerd om duur scheefwonen te voorkomen. Tegelijkertijd is de maximale huursomstijging voor woningcorporaties per 2017 aangepast, wat heeft geleid tot gematigde gemiddelde huurverhogingen bij woningcorporaties. De maximale huursomstijging is daarbij sinds dit jaar verder aangescherpt tot inflatievolgend. Woningcorporaties bouwen daarnaast meer goedkope woningen, onder meer door de aftrek in de verhuurderheffing voor goedkope nieuwbouw.

Dat neemt niet weg dat er een groep huishoudens met een laag inkomen is die betalingsrisico's heeft. Het Nibud geeft daarbij aan dat de hoogte van de woonlasten niet altijd het probleem is, maar dat ook de hoogte van het inkomen een rol speelt. Bij huishoudens met een laag inkomen is er vaker sprake van hoge woonlasten in relatie tot het inkomen dan bij huishoudens met een hoger inkomen. Het kabinet heeft aandacht voor deze huishoudens met een laag inkomen en vindt het belangrijk om de risico's voor deze groep in een breder perspectief te bekijken. In de kabinetsreactie op het IBO Toeslagen (Kamerstuk 31 066, nr. 624) heeft het kabinet al aangekondigd dat het met een bredere blik wil kijken naar de ondersteuning van betaalbaar wonen, waarbij inkomensbeleid, de subsidiëring op de huur- en koopmarkt alsmede de verhuurdersheffing in samenhang worden gezien. Ik ga daartoe in overleg met de Staatssecretaris van SZW om verder te onderzoeken hoe de woonlasten, de betalingsrisico's en mogelijke betaalproblemen er voor deze huishoudens uitzien.

De verhuurdersorganisaties van het statement vertegenwoordigen circa 80% van de huurwoningen. Deze verhuurders hebben breed aangegeven gematigde huurverhogingen door te voeren en maatwerk toe te passen voor huurders die in betalingsproblemen komen. Een generieke huurbevriezing helpt niet de mensen die daadwerkelijk betalingsproblemen hebben. Als voorbeeld, de gemiddelde huurprijs van een woning bij een woningcorporatie is € 551. Als de huur met inflatie (2,6%) wordt verhoogd, betekent dit dat de huurverhoging circa € 15 is. Voor huurtoeslagontvangers wordt deze huurverhoging grotendeels gecompenseerd via de huurtoeslag. Om mensen met betalingsproblemen te helpen is meer maatwerk nodig. Een generieke huurbevriezing vermindert die mogelijkheden voor verhuurders om maatwerkoplossingen te bieden. Een generieke huurbevriezing heeft daarnaast op de lange termijn een structureel effect op het investeringsvermogen van verhuurders, bijvoorbeeld voor verduurzaming en nieuwbouw. Afhankelijk van het beleid dat woningcorporaties bij mutatie hanteren, heeft dit een impact op de investeringscapaciteit die gelijk staat aan circa 22.000 – 57.000 nieuwbouwwoningen.

Huisuitzettingen

De motie van de leden Smeulders en Dik-Faber (Kamerstuk 35 431, nr. 30) vraagt om vaart te maken met een structurele aanpak om huisuitzettingen op grond van financiële problemen in de toekomst te voorkomen. In dit kader kan ik u informeren dat de Staatssecretaris van VWS, mede namens de Staatssecretaris van SZW en mij, met een aanpak Dak en Thuisloosheid komt waarin aandacht is voor de preventie van dak- en thuisloosheid door onder andere in te zetten op het terugdringen van huisuitzettingen. De Staatssecretaris van SZW heeft daarnaast een voorstel tot

⁴ <https://www.ivbn.nl/actueel-artikel-detail/ivbn-maatwerk-voor-mensen-in-huurwoningen-met-betalingsproblemen-vanwege-corona>

wijziging van de Wet Gemeentelijke Schuldhulpverlening in voorbereiding. Dit wetsvoorstel is aangenomen door de Tweede Kamer en ligt nu ter behandeling in de Eerste Kamer. Bij inwerkingtreding hiervan moeten alle verhuurders een signaal sturen over de betaalachterstanden naar de gemeente. Alle gemeenten moeten deze huurders vervolgens een aanbod tot schuldhulpverlening doen.

Tot slot

Een gelijklopende brief heb ik naar de Eerste Kamer gezonden. In deze brief presenteer ik in samenhang met de brief Betaalbaar wonen voor starters en mensen met een middeninkomen die ik op 15 mei 2020 jl. naar de Tweede Kamer heb gestuurd een aanvullend pakket van maatregelen om de betaalbaarheid voor huurders verder te stimuleren en bied ik een perspectief naar de toekomst.

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