



Aan M VRO
Van Directie Wonen

nota

Afspraken voorkomen huisuitzettingen energiecrisis

TER BESLUITVORMING

Nota actief openbaar

Ja

Onze referentie

2022-0000654645

Datum

5 december 2022

Opgesteld door

[Redacted]

Samengewerkt met

CZW, Woordvoering

Bijlage(n)

1

Aanleiding

Het lid Ceder (ChristenUnie) verzocht of het mogelijk is afspraken die in coronatijd zijn gemaakt met gemeenten, verhuurdersorganisaties en brancheorganisaties over het voorkomen van huisuitzettingen in coronatijd, door hem een 'moratorium' genoemd, te hernieuwen in het geval de betaalproblematiek rond de energiecrisis toeneemt. Ook ligt er de motie Beckerman en Grinwis die de minister voor VRO oproepen om in gesprek te gaan met partijen die eerder betrokken waren bij de afspraken om huisuitzettingen te voorkomen in coronatijd.

Om hieraan gehoor te geven is de afgelopen weken met VNG, Aedes, IVBN, Vastgoedbelang en Kences gesproken over nieuwe afspraken (een nieuw statement) over het voorkomen van huisuitzettingen. Het streven is om de afspraken op 19 december te publiceren.

Tijdens een gesprek met de Kinderombudsman (KOM) op 14 dec gaf u aan ook graag te zien dat het belang van kinderen meegenomen wordt in de afspraken, en publicatie mogelijk te koppelen aan een rapport van de KOM over huisuitzettingen dat op 24 januari verschijnt.

Geadviseerd besluit

Akkoord te gaan met de concepttekst van het statement voorkomen huisuitzettingen energiecrisis en hoge inflatie, inclusief de aanvulling rondom de grote terughoudendheid om tot huisuitzetting over te gaan waar het huishoudens met kinderen betreft, en met verzending hiervan aan de TK op donderdag 22 december 2022.

Kern

Hoofdpunten van het statement:

1. Partijen onderschrijven hun verantwoordelijkheid om huurachterstanden in een zo vroeg mogelijk stadium te signaleren. Zeker wanneer er kinderen bij betrokken zijn.
2. Verhuurders zullen huurders die aan een schuldhulpverleningstraject deelnemen in principe niet uit huis zetten.
3. Bij betalingsproblemen wijzen verhuurders hun huurders op mogelijke oplossingen en helpen verhuurders huurders d.m.v. betalingsregelingen, uitstel van huurbetaling, huurkorting of bemiddeling naar een goedkopere woning.

4. Als huisuitzetting onvermijdelijk is overwogen verhuurders na vonnis tot ontruiming een laatste kans contract (= nieuwe huurovereenkomst met aanvullende voorwaarden) aan te bieden.
5. De partijen die het statement ondertekenen zorgen voor monitoring.

Onze referentie
2022-0000654645
Datum
5 december 2022

Naar aanleiding van uw kennismakingsgesprek met de Kinderombudsman en de bespreking in de beleidsstaf Wonen van 19 december is contact gezocht met deelnemende partijen. Met uitzondering van Vastgoedbelang, zijn alle partijen tot nu toe akkoord met de aanvulling bij punt 1 dat waar het betaalachterstanden van huishoudens met kinderen betreft, zij grote terughoudendheid met huisuitzetting betrachten. Van Vastgoedbelang is nog geen bestuurlijke reactie vernomen, we verwachten die op korte termijn.

Toelichting

- Eerder hebben partijen in coronatijd een statement onderschreven om huishoudens met huurschulden in principe niet uit huis te zetten. Dit statement is opgesteld maart 2020 en verlengd in oktober 2020 en maart 2021. Het voorliggende statement bouwt voor op de eerdere statements. Destijds was de aanleiding de acuut wegvallende inkomsten in coronatijd, voor deze afspraken ligt de aanleiding in stijgende uitgaven door de energiecrisis en hoge inflatie.
- Woonbond is geconsulteerd en onderschrijft het belang van de gemaakte afspraken (geen deelnemende partij in de afspraken). VNG NL tekent uiteindelijk niet mee, zij hadden meer tijd nodig voor afstemming. Dat is niet problematisch, de daarbij aangesloten vastgoedmanagers werken grotendeels voor IVBN en Vastgoedbelang, die zich wel aan de afspraken committeren.
- Ook zijn de afspraken voorgelegd aan Valente, die er positief op reageerde.
- We informeren ambtelijk de Kinderombudsman over de gemaakte afspraken.

Achtergrond bij voorkomen huisuitzettingen

- Verhuurders hebben sinds 2021 op grond van de Wet Gemeentelijke Schuldhulpverlening de plicht om sociale incasso te voeren, contact te zoeken met huurders die betaalachterstanden hebben en deze achterstanden te melden bij gemeenten. Gemeenten moeten vervolgens een hulpaanbod doen.
- Voordat een vonnis tot huisuitzetting wordt afgegeven, is een rechterlijke uitspraak nodig. De rechter kijkt hierbij naar alle omstandigheden van het geval (de bijzondere omstandigheden van de huurder moeten dan wel in de procedure worden ingebracht en worden onderbouwd) om te bepalen of de huurachterstand ontbinding rechtvaardigt dan wel of het belang van de huurder om in de woning te mogen blijven wonen zwaarder weegt dan het belang van de verhuurder om de huur te beëindigen.
- In het verleden werden regelmatig Kamervragen gesteld over individuele casussen van vermeende huisuitzettingen. In deze situaties is er vaak (1) meer aan de hand dan betalingsachterstand, denk aan overlast of (2) sprake van het beëindigen van tijdelijke huurovereenkomst of bruikleenovereenkomst.
- Het aantal huisuitzettingen nam de laatste jaren flink af. In 2015 was er sprake van 22.000 aanzeggingen tot ontruiming in de corporatiesector, waarvan bij 5.500 de huisuitzettingen daadwerkelijk plaatsvond. In 2021

daalde dat laatste aantal tot 1.400 in de corporatiesector. In de gehele huursector (dus samen met particuliere verhuurders) was in 2021 sprake van 3.100 huisuitzettingen. Dat cijfer is vergelijkbaar met de data van 2020. We zien dat een steeds kleiner deel van de aangezegde huisuitzettingen daadwerkelijk wordt uitgevoerd: van 54% in 2016 naar 33% in 2020. In steeds meer gevallen wordt dus ook na het aanzeggen van de ontruiming een oplossing gevonden.

- Deze bovengenoemde data zeggen niet alles: het komt voor dat huurders in betaalproblemen nog voordat er een vonnis tot ontruiming of daadwerkelijke huisuitzetting ligt, zelf de woning verlaten. Tegelijkertijd weten we dat de inspanning van verhuurders om deze situaties te voorkomen, zijn toegenomen.

Onze referentie
2022-0000654645

Datum
5 december 2022

Moratorium

U heeft eerder in een brief over schulden van de Minister van APP aangegeven nut en noodzaak van aanvullende juridische maatregelen zoals een generiek moratorium op huisuitzettingen van mensen die aan een schuldhulpverleningstraject deelnemen, te verkennen.

Nu deze afspraken met de sector tot stand komen, zijn we ambtelijk van mening dat het instellen van een moratorium een te zwaar middel is om het beoogde maatschappelijke effect te bereiken.

- Afspraken zoals we die nu vastleggen komen tegemoet aan de wens van de TK om aantal huisuitzettingen tot het minimum te beperken.
- Een moratorium in juridische zin (een volledig verbod op huisuitzettingen, of op huisuitzettingen op grond van betaalachterstanden) laat de balans doorslaan naar belang huurder. Dit terwijl er voor ieder vonnis tot ontruiming al een weging plaatsvindt door rechter die alle belangen meeweegt, zowel die van verhuurder als huurder. Met een generiek verbod op huisuitzettingen ontstaat er een vrijbrief om geen huur te hoeven betalen, terwijl feitelijk wel een dienst wordt geleverd.
- Een moratorium vergt wijziging van het Burgerlijk Wetboek. Zo'n wetstraject kent een lange doorlooptijd, en heeft daarmee geen effect op de korte termijn (komende winter, wanneer mensen mogelijk te maken hebben met hoge energierekeningen en koopkrachtproblemen).

Krachtenveld

Momenteel loopt er een onderzoek van de Nationale Ombudsman en Kinderombudsman naar huisuitzettingen van gezinnen met kinderen. Deze naar verwachting 24 januari 2023 worden gepubliceerd.

Op verzoek van BZK deed Platform31 een verkenning naar wat er gebeurt na de huisuitzetting van gezinnen in corporatiewoningen. Deze publicatie is afgelopen week verschenen.

Communicatie

In afstemming met woordvoering is een persbericht opgesteld, waarmee we tegelijkertijd/na verzending van de afspraken aan de TK de afspraken aandacht geven. We laten hiertoe de afspraken opmaken in een PDF bestand, dat u tevens in afschrift aan de TK stuurt.

Bijlagen

Volgnummer	Naam	Informatie
-------------------	-------------	-------------------

1	Aanbiedingsbrief TK	
2	Gezamenlijke afspraken van verhuurders, gemeenten en het Rijk over maatwerk bij het voorkomen van huisuitzettingen tijdens de energiecrisis en hoge inflatie	

Onze referentie
2022-0000654645

Datum
5 december 2022