

Vergaderjaar 2019–2020

35 431

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

Nr. 14

BRIEF VAN DE MINISTER VOOR MILIEU EN WONEN

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 14 april 2020

Hierbij bied ik u de nota naar aanleiding van het verslag bij de tijdelijke regels omtrent het kunnen verlengen van huurovereenkomsten voor bepaalde tijd (Tijdelijke wet verlenging tijdelijke huurovereenkomsten) (Kamerstuk 35 431, nr. 15) alsmede een nota van wijziging aan (Kamerstuk 35 431, nr. 16).

Voorts reageer ik hieronder, om de behandeling van het wetsvoorstel te bespoedigen, op de tot heden ingediende amendementen.

Appreciatie van de ingediende amendementen

Er is tot dusver een zevental amendementen bij het wetsvoorstel Tijdelijke wet verlenging tijdelijke huurovereenkomsten (Kamerstuk 35 431) ingediend. Met het oog op de spoedige voortgang van de behandeling van het wetsvoorstel maak ik van de gelegenheid gebruik om alvast schriftelijk op deze ingediende amendementen te reageren.

Amendement van het lid Smeulders (Kamerstuk 35 431, nr. 5)

Dit amendement van het lid Smeulders (GL) bepaalt dat rechters bij huurcontracten waarop dit wetsvoorstel niet van toepassing is (huurcontracten voor bepaalde tijd van meer dan twee jaar voor zelfstandige woningen of meer dan vijf jaar voor onzelfstandige woningen, alsmede huurcontracten voor onbepaalde tijd) geen ontruiming mogen uitspreken die op een datum vóór 1 september 2020 zijn gelegen. Dit amendement heeft de strekking dat geen enkele huurwoning kan worden ontruimd tot 1 september 2020, of bij verlenging van de wet, tot 1 december 2020, ook niet ingeval van spoedeisende ontruiming vanwege bijvoorbeeld criminele activiteiten of ernstige overlast.

Het kabinet is blij met de afspraken die het met de verhuurdersorganisaties heeft kunnen maken dat huisuitzettingen voorlopig worden uitgesteld gedurende de crisisperiode, tenzij er evidente redenen zijn, zoals criminele activiteiten of extreme overlast. Ik vind het van belang dat er bij dergelijke evidente redenen huisuitzetting mogelijk blijft. Deze woonpartijen vertegenwoordigen ruim 80% van de huurhuizen in Nederland. Ik verwacht dat er met deze afspraken passende stappen zijn gezet om ten tijde van de coronacrisis geen huisuitzettingen te doen. Indien blijkt dat verhuurders toch overgaan tot huisuitzettingen bij betalingsproblemen is een gerichte wettelijke maatregel niet uitgesloten. Maar voor een dergelijke wettelijke maatregel zie ik nu geen aanleiding.

Daarnaast geldt voor andere huurcontracten dan tijdelijke huurcontracten van maximaal 2 jaar voor zelfstandige woningen en van maximaal 5 jaar voor onzelfstandige woningen (kamers) dat deze huurcontracten moeten worden opgezegd met een van de in de limitatief in de wet genoemde opzeggingsgronden, als de verhuurder de huur wil beëindigen. De verhuurder heeft daarbij een opzegtermijn van drie tot zes maanden afhankelijk van hoe lang het lopende huurcontract al duurt. Als de huurder niet schriftelijk instemt met de huuropzegging, kan alleen de rechter de huur beëindigen. Indien de rechter de vordering toewijst, stelt hij tevens het tijdstip van ontruiming vast. De rechter zal daarbij de belangen van de verhuurder (huurbeëindiging) en van de huurder (voortzetting van de huur) tegen elkaar afwegen en daarbij alle omstandigheden van het geval in de overwegingen betrekken.

De rechtbanken hebben besloten in ieder geval tot 1 juni 2020 geen uitspraken te doen die kunnen leiden tot ontruiming, tenzij er sprake is van criminele activiteiten of extreme overlast. Ook heeft de Koninklijke Beroepsvereniging voor Gerechtsdeurwaarders haar leden geadviseerd ontruiming tijdens de crisis zoveel mogelijk op te schorten. Om deze redenen ontraad ik het amendement.

Amendement van het lid Beckerman (Kamerstuk 35 431, nr. 6)

Dit amendement van het lid Beckerman (SP) regelt dat de verhuurder tijdelijke verlenging niet mag weigeren als de huurder nog geen andere woning heeft. Dit amendement heeft tot effect dat verhuurders *geen enkel verzoek* van een huurder om tijdelijk te verlengen *mag weigeren*.

Het effect van het amendement, dat verhuurders geen verlenging kunnen weigeren, is verstrekkend. Ook verhuurders zijn overvallen door de coronacrisis. Er kan zich een situatie voordoen dat de verhuurder al vóór 1 april contractuele verplichtingen jegens derden is aangegaan. Bijvoorbeeld bij verkoop, nieuwe verhuring of sloop. Ik voorzie dat het effect van dit amendement kan zijn dat de nieuwe eigenaar of de opvolgend huurder met wie de verhuurder al is overeengekomen dat de woning kort na de overeengekomen einddatum van het tijdelijke huurcontract aan hem of haar ter beschikking wordt gesteld, naar nieuwe woonruimte moet zoeken. Bij uitstel van sloopopdrachten kunnen nieuwbouwprojecten vertraging oplopen, terwijl de bouw van woningen noodzakelijk is bij het huidige woningtekort. In die gevallen kan het redelijk zijn dat het belang van de zittende huurder moet wijken voor dat van de verhuurder bij beëindiging van de huurovereenkomst. Ook als de huurder zich niet heeft gedragen zoals een goed huurder betaamt is het niet redelijk om van de verhuurder te verlangen om tot een tijdelijke verlenging over te gaan. Het wetsvoorstel beoogt een balans aan te brengen tussen de belangen van huurders en verhuurders in deze buitengewone omstandigheden. Het wetsvoorstel stelt daarom de voorwaarde dat het specifiek moet gaan om verplichtingen die al vóór 1 april zijn aangegaan en geeft de huurder de mogelijkheid om een weigering tot verlenging van de verhuurder via een

laagdrempelige procedure aan de rechter ter toetsing voor te leggen. Die zal bepalen of het redelijk is dat de huurovereenkomst wordt verlengd en weegt daarbij de belangen van beide partijen, waarbij alle omstandigheden van het geval in de overwegingen worden betrokken. Om deze redenen ontraad ik dit amendement.

Amendement van het lid Nijboer c.s. (Kamerstuk 35 431, nr. 7)

Dit amendement van de leden Nijboer (PvdA), Smeulders (GL) en Beckerman (SP) regelt dat de weigeringsgronden dat de verhuurder de woning wil slopen of renoveren, geschrapt wordt. Het wetsvoorstel bepaalt dat de verhuurder op grond van een aankomende sloop of renovatie mag weigeren het tijdelijke huurcontract tijdelijk te verlengen. In die afspraken moet de verplichting voor verhuurder zijn opgenomen dat de woning leeg en ontruimd dient te zijn. Het wetsvoorstel heeft het niet over alleen voornemen tot sloop of renovatie, het moet gaan om sloop of renovatie waarvoor de verhuurder al vóór 1 april 2020 contractuele verplichtingen met derden is aangegaan. De voorgestelde tijdelijke wet beoogt daarmee een balans aan te brengen tussen de belangen van huurders en verhuurders in deze buitengewone omstandigheden.

Ook verhuurders zijn overvallen door de coronacrisis. Dit wetsvoorstel mag niet tot gevolg hebben dat verhuurders belet worden zich aan contractuele verplichtingen ten aanzien van de woning te houden, waaraan ook financiële consequenties verbonden kunnen zijn. In die gevallen is het niet redelijk dat het belang van de huurder in alle gevallen voor gaat. Daarbij kan uitstel van sloop impact hebben op de woningbouw, waarbij geconstateerd kan worden dat de bouw in deze crisisperiode toch al onder druk staat terwijl het woningtekort woningbouw noodzakelijk maakt.

Het wetsvoorstel beperkt deze uitzondering door als voorwaarde te stellen dat het specifiek moet gaan om contractuele verplichtingen voor sloop of renovatie die al vóór 1 april zijn aangegaan en geeft de huurder de mogelijkheid om een weigering tot verlenging van de verhuurder via een laagdrempelige procedure aan de rechter ter toetsing voor te leggen. Die zal bepalen of de huurovereenkomst wordt verlengd en weegt daarbij de belangen van beide partijen, waarbij alle omstandigheden van het geval in de overwegingen worden betrokken. Om deze redenen ontraad ik dit amendement.

Amendement van het lid Kops (Kamerstuk 35 431, nr. 9)

Dit amendement van het lid Kops (PVV) regelt dat de tijdelijke wet tot 1 oktober duurt en dat tijdelijke huurcontracten tot uiterlijk 1 oktober mogen worden verlengd.

De tijdelijke verlengingsmogelijkheid is ingegeven vanuit het besef dat van huurders niet kan worden verwacht om in deze tijden met volle aandacht zich kunnen wijden aan het zoeken naar een andere woning indien hun contract ten einde loopt. De inzet is daarom om de maatregel van toepassing te laten zijn in de periode waarin deze beperkingen aanwezig zijn. Het is lastig om nu een voorspelling te doen wanneer deze periode ten einde zal komen. Het kabinet heeft aangekondigd dat de huidige maatregelen om verspreiding van het coronavirus in Nederland tegen te gaan en om kwetsbare groepen te beschermen in de week voor 28 april worden heroverwogen. Het wetsvoorstel voorziet al in een mogelijkheid tot verlenging indien de beperkingen na 1 juli 2020 voortduren. Bij de afloop van deze wet zou het makkelijker moeten zijn voor huurders om met volle aandacht te zoeken naar nieuwe woonruimte. Mocht deze coronacrisis langer aanhouden dan voorziet de wet in de

mogelijkheid om de wet te verlengen. Hierdoor kunnen de huurcontracten (die zouden eindigen in de periode tussen 1 juli en 1 oktober) nogmaals worden verlengd tot maximaal 1 december. Ondanks de onzekerheid die er is rondom de duur van de periode waarin de beperkende maatregelen noodzakelijk blijven, biedt deze maatregel een ruim perspectief voor huurders als de beperkingen worden verlengd. Hiermee is het kabinet van oordeel dat voldoende geborgd is dat deze tijdelijke verlengingsmogelijkheden gedurende de crisisperiode kunnen worden ingezet. Het kabinet zal eind mei communiceren wat de verwachtingen zijn qua verlenging van deze tijdelijke wet.

Om deze redenen ontraad ik dit amendement

Amendement van het lid Nijboer (Kamerstuk 35 431, nr. 10)

Dit amendement van het lid Nijboer (PvdA) beperkt de toegestane huurverhoging in de vrije huursector (geliberaliseerde huurcontracten) voor de duur van de werking van de Tijdelijke wet verlenging tijdelijke huurovereenkomsten tot maximaal de inflatie.

Het kabinet heeft diverse maatregelen genomen om huishoudens aan de voorkant te helpen om hun inkomen te behouden in deze coronacrisis, door 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. Dat neemt niet weg dat huurders door de coronacrisis in betaalproblemen kunnen komen bij het betalen van de huur.

Het kabinet ziet dat verhuurders allerlei initiatieven ontplooiën in deze crisisperiode om huurders te helpen en binnen hun mogelijkheden te ondersteunen. Het is daarbij belangrijk dat de verhuurder doet wat kan en passend is binnen zijn mogelijkheden. Ik heb daarom met verhuurders afgesproken dat zij binnen hun mogelijkheden maatwerkoplossingen zoeken met huurders die door de coronacrisis in de betalingsproblemen zijn gekomen.

Het kabinet ziet daarnaast dat verhuurders in de vrije sector, al jarenlang gemiddeld een gematigde huurverhoging toepassen. Daarbij zijn er in verschillende steden lokale afspraken gemaakt om een gematigde huurverhoging te hanteren. Bijvoorbeeld in Amsterdam, waar de gemeente, de verhuurders (IVBN en Vastgoed Belang) en NEPROM een intentieverklaring hebben getekend, waarin onder meer is afgesproken om een gematigde huurverhoging van inflatie + 1 procentpunt hanteren. Ik ben momenteel bezig met de uitvoering van de motie van het lid Nijboer¹ die vraagt om onderzoek naar de jaarlijkse maximering in de vrije sector. Hier kom ik later dit voorjaar op terug.

Daarom acht ik op dit moment een algemene maatregel waarmee de huurprijsverhoging voor alle huurders in de vrije sector wordt beperkt tot inflatie onwenselijk.

Om die redenen ontraad ik dit amendement.

Amendement van het lid Nijboer (Kamerstuk 35 431, nr. 11)

Dit amendement van het lid Nijboer (PvdA) maximeert de maximaal toegestane individuele huurverhoging voor gereguleerde huurcontracten voor het jaar 2020 op de inflatie.

Het kabinet heeft diverse maatregelen genomen om huishoudens aan de voorkant te helpen om hun inkomen te behouden in deze coronacrisis, door werkgevers te ondersteunen zodat mensen hun baan kunnen houden en maatregelen voor ZZP'ers en flexwerkers in het bijzonder om

¹ Kamerstuk 35 300 VII, nr. 80.

hen in hun inkomstenvoorziening te ondersteunen. Dat neemt niet weg dat huurders door de coronacrisis in betaalproblemen kunnen komen bij het betalen van de huur.

Het kabinet ziet dat verhuurders allerlei initiatieven ontplooiën in deze crisisperiode om huurders te helpen en binnen hun mogelijkheden te ondersteunen. Het is daarbij belangrijk dat de verhuurder doet wat kan en passend is binnen zijn mogelijkheden. Ik heb daarom met verhuurders afgesproken dat zij binnen hun mogelijkheden maatwerkoplossingen zoeken met huurders die door de coronacrisis in de betalingsproblemen zijn gekomen.

De maximaal toegestane huurverhoging is al jarenlang vastgesteld op inflatie + 2,5 procentpunt, daarnaast kunnen verhuurders een inkomensafhankelijke hogere huurverhoging toepassen bij huishoudens met een inkomen boven € 43.574, hierbij is een huurverhoging van inflatie + 4,0% toegestaan. Verhuurders laten daarbij in de afgelopen jaren zien dat zij gematigde huurverhogingen toepassen en het kabinet verwacht dat deze lijn doorgetrokken wordt.

Voor woningcorporaties geldt daarnaast de maximale huursomstijging, waarbij sinds 1 januari 2020 geldt dat woningcorporaties de huur gemiddeld met het inflatiepercentage² mogen verhogen. Woningcorporaties hebben ruimte om binnen deze gemiddelde huurverhoging huurbeleid te voeren. Het is voor hen mogelijk om bij het ene huishoudens een hogere huurverhoging te vragen dan bij een ander huishouden. Het kabinet vindt het, zeker in deze crisisperiode van belang, dat woningcorporaties deze ruimte hebben om maatwerk te leveren. Voor huurtoeslagontvangers wordt de huurverhoging grotendeels gecompenseerd via de huurtoeslag.

Aedes en de Woonbond hebben daarnaast in het door hun gesloten Sociale Huurakkoord 2018 afspraken gemaakt over huurbevrozing of huurverlaging voor huurders met een structureel laag inkomen en een voor hun inkomen hoge huur. Ook ben ik voornemens om het met het wetsvoorstel Huur en inkomensgrenzen voor verhuurders in de gereguleerde sector de belemmeringen weg te halen om een tijdelijke huurkorting te geven.

Deze, en andere al eerder gemaakte afspraken over terughoudendheid bij huisuitzettingen tijdens de coronacrisis, kunnen nu worden gebruikt om tot gerichte oplossingen te komen voor huurders die dat nodig hebben. Daarom acht ik een generieke beperking van de jaarlijkse huurverhoging tot de inflatie niet wenselijk.

Om die redenen ontraad ik dit amendement.

Amendement van het lid Nijboer (Kamerstuk 35 431, nr. 12)

Dit amendement van het lid Nijboer (PvdA) verlengt de termijn waarmee de huurder de verhuurder kan verzoeken om over te gaan tot tijdelijke verlenging van het huurcontract van één week naar twee weken.

Op basis van artikel 6 van het wetsvoorstel dient de verhuurder de huurder tegelijkertijd met het informeren over de einddatum van het contract (ook wel aanzeggen genoemd), ook te informeren over de mogelijkheid om de huurovereenkomst op basis van dit wetsvoorstel te verlengen. Het doel hiervan is zo goed mogelijk huurders te informeren over deze mogelijkheid. In de voorgestelde nota van wijziging is geregeld dat de termijn waarbinnen de huurder kenbaar moet maken dat hij de tijdelijke huurovereenkomst wil verlengen, pas aanvangt op het moment dat de verhuurder hem heeft geïnformeerd over de mogelijkheden daartoe.

² Tenzij de woningcorporatie in de prestatieafspraken met gemeente en huurdersorganisatie een hogere maximale huursomstijging heeft afgesproken (maximaal 1 procentpunt hoger).

In het wetsvoorstel worden voor zowel huurder als verhuurder korte reactietermijnen gehanteerd, waarbij van beide partijen verwacht wordt dat ze actief reageren. Ik herken het dilemma waarvoor het lid Nijboer met zijn motie aandacht vraagt. Bij het bepalen van deze reactietermijnen is meegewogen dat de huurder weet dat er een einde aan de termijn van een tijdelijk huurcontract zit. Het staat de huurder daarbij vrij om al een tijdelijke verlenging aan te vragen bij de verhuurder, voordat de verhuurder de huur heeft aangezegd. Dat wil bijvoorbeeld zeggen dat de huurder wiens contract afloopt in juni nu al een verzoek bij de verhuurder kan doen tot een tijdelijke verlenging van zijn huurcontract.

Deze reactietermijnen zijn daarnaast ingegeven vanuit het uitgangspunt dat er voldoende ruimte is voor een mogelijke rechtelijke toetsing. Het is in het belang van beide partijen, zowel huurder als verhuurder, dat snel duidelijkheid bestaat over de status van de tijdelijke huurovereenkomst en het tijdelijk verlengen van de huurovereenkomsten. In die gevallen dat de verhuurder de huurder een maand voor het einde van de huurovereenkomst aanzegt, resteert er bij een weigering van de verhuurder om de huurovereenkomst te verlengen vanwege één van de in het wetsvoorstel genoemde gronden, een korte termijn voor de huurder om dit door de rechter te laten toetsen. Wanneer de termijn voor de huurder om verlenging van de huurovereenkomst te vragen, wordt verlengd van één tot twee weken, wordt die termijn wel erg kort. Dat acht ik onwenselijk. Van die huurders kan in alle redelijkheid verwacht worden dat zij voldoende tijd hebben gehad om hun verhuurder te verzoeken tot een tijdelijke verlenging. Ook als de verhuurder zich wel aan de informatieplicht heeft gehouden en de huurder (desondanks) niet binnen één week een verzoek doet aan de verhuurder om het huurcontract te verlengen, kunnen de huurder en verhuurder met wederzijds goedkeuren besluiten om het huurcontract te verlengen.

Om die redenen ontraad ik dit amendement.

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