

Vergaderjaar 2019–2020

35 431

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

Nr. 13

VERSLAG

Vastgesteld 10 april 2020

De vaste commissie voor Binnenlandse Zaken, belast met het voorbereidend onderzoek van dit wetsvoorstel, heeft de eer als volgt Verslag uit te brengen van haar bevindingen.

Onder het voorbehoud dat de regering op de gestelde vragen en de gemaakte opmerkingen tijdig en genoegzaam zal hebben geantwoord, acht de commissie de openbare beraadslaging over dit wetsvoorstel voldoende voorbereid.

De voorzitter van de commissie,
Ziengs

De griffier van de commissie,
Roovers

De leden van de **VVD-fractie** hebben met interesse kennisgenomen van de Tijdelijke wet verlenging tijdelijke huurovereenkomsten. Zij hebben nog enkele vragen.

De leden van de VVD-fractie lezen dat sprake is van matiging van eventuele schadevergoedingen op basis van artikel 6:98 BW. Zij vragen de regering toe te lichten hoe de bedoelde matiging van schadevergoedingsverplichtingen in zijn werk gaat. Specifiek vragen zij om een toelichting op de mate van matiging die hierbij geldt en in hoeverre de rechter gebonden is aan het toepassen van deze matiging.

Ook hebben zij enkele vragen over een eventuele beslissing om de wet te verlengen. In artikel 4 lid 1 is aangegeven dat de weigeringsgronden van toepassing zijn als een verhuurder de verplichting is aangegaan voor 1 april 2020. Deze leden vragen zich af voor welke datum de verhuurder de verplichting aan moet zijn gegaan om als weigeringsgrond van toepassing te zijn bij verlenging van de wet?

In artikel 5 is aangegeven dat bij opzegging vóór 12 maart 2020, verlenging alleen met wederzijds goedvinden kan plaatsvinden. Welke uiterste datum geldt hiervoor bij een eventuele verlenging van de wet?

De leden van de VVD-fractie vragen de regering toe te lichten wat het rechtsgevolg is van een verlenging van deze tijdelijke wet op basis van artikel 7 in de volgende casus: een verhuurder heeft conform artikel 7:271 BW zijn huurder schriftelijk geïnformeerd over de einddatum van de huurovereenkomst op 1 oktober 2020, voordat de tijdelijke wet is verlengd. Kan de huurder dan op basis van art. 7 alsnog een verzoek tot verlenging indienen en geldt c.q. voor de verhuurder het normale huurrecht of is de verhuurder gehouden aan de weigeringsgronden in artikel 4 van de tijdelijke wet?

Tot slot vragen de leden van de VVD-fractie of het klopt dat de wet alleen verlengd wordt wanneer óf de corona maatregelen zoals zoveel mogelijk thuiswerken nog gelden óf er nog geen protocol is voor het huren en verhuren van woningen dat past binnen de «1,5 metersamenleving». Deze leden gaan er daarbij vanuit dat er zo snel als mogelijk een protocol hiervoor komt zodat de woningmarkt kan functioneren binnen de (tijdelijke) 1,5 meter samenleving

De Minister schrijft (p. 2): «De huurder huurt dan wel voor een langere termijn op basis van een tijdelijke overeenkomst, maar de beperkte huurbescherming weegt niet op tegen de mogelijkheid dat de huur zou zijn beëindigd en de huurder in deze periode van maatschappelijke beperkingen nieuwe woonruimte had moeten zoeken.» De leden van de **PVV-fractie** vragen of de Minister hiermee erkent dat tijdelijke huurovereenkomsten – voor de huurder althans – eigenlijk ondingen zijn en de nadelen hiervan, zoals de tijdelijke duur en het ontbreken van uitgebreide huurbescherming, zeker in crisistijd pijnlijk duidelijk worden?

De leden van de PVV-fractie vragen waarom de Minister heeft gekozen voor een maximale verlengingstermijn van 3 maanden (en niet langer)? Waarom is ervoor gekozen om 1 september 2020 als einddatum te hanteren? Stel dat een huurovereenkomst in de maand juni eindigt; dan kan die overeenkomst in de praktijk nog maar met maximaal 2 maanden worden verlengd (namelijk tot 1 september), terwijl overeenkomsten die eerder eindigen met 3 maanden kunnen worden verlengd. Deelt de Minister de mening dat dit niet logisch is en dat het «toevallige» moment van eindigen van een huurovereenkomst niet van invloed zou mogen zijn op de maximaal toegestane verlengingstermijn?

De wet ziet alleen op verlenging van de huurovereenkomst. Leidt dit automatisch ook tot verlenging van de voorwaarden? Mag de verhuurder voor de verlenging van maximaal drie maanden een hogere huur vragen (hopelijk niet) of andere voorwaarden aanpassen?

De leden van de PVV-fractie lezen dat de bewijslast van de schriftelijke verzending van het verzoek tot verlenging bij de huurder ligt. Waarom is er niet gekozen voor een passieve voortzetting van de huurovereenkomst, waarbij in principe altijd voor drie maanden wordt verlengd, tenzij (1) de huurder anders verzoekt – namelijk voor een kortere termijn of afziet van verlenging – en tenzij (2) de verhuurder een beroep doet op een van de uitzonderingsgronden? Met andere woorden: «verlenging van drie maanden, tenzij».

De verhuurder kan verlenging van de huurovereenkomst weigeren indien hij vóór 1 april 2020 al een huurcontract met een nieuwe huurder is aangegaan. Op 26 maart jl. heeft de Minister deze wet aangekondigd. Hoe zit het met verhuurders die direct na aankondiging – maar vóór 1 april – met een *nieuwe* huurder «snel» een tijdelijke huurovereenkomst zijn aangegaan, om zo bewust verlenging van de overeenkomst met de *huidige* huurder te voorkomen (om welke reden dan ook), zo vragen de leden van de PVV-fractie.

De verhuurder kan verlenging van de huurovereenkomst weigeren indien hij de woning zélf wenst te betrekken en daarbij geen andere woonruimte meer heeft. Hoe wordt dit aangetoond? Moet de verhuurder aantonen zich op het betreffende adres te hebben ingeschreven of dit binnen een bepaalde (welke?) termijn te zullen doen?

De verhuurder kan verlenging van de huurovereenkomst weigeren indien hij de woning wil renoveren of slopen. Deelt de Minister de mening dat renovatie of sloop in tijden van crisis, waarbij huurders op straat dreigen komen te staan en geen kant op kunnen, geen prioriteit hebben en derhalve uitgesteld dienen te worden?

Tegelijk met het informeren over de einddatum van de huurovereenkomst moet de verhuurder de huurder informeren over de verlengingsmogelijkheid. De leden van de PVV-fractie vragen wat de gevolgen zijn indien de verhuurder de huurder níét over de verlengingsmogelijkheid informeert (en de termijn van een week waarbinnen de huurder een schriftelijk verzoek tot verlenging dient te doen, is verstreken)? Hoe verhoudt deze informatieplicht zich tot de aanzegverplichting?

Na inwerkingtreding werkt de wet terug tot en met 1 april 2020. Wat nu als huurovereenkomsten tussen 1 april 2020 en inwerkingtreding van de wet reeds zijn beëindigd, maar wél voor verlenging in aanmerking zouden zijn gekomen, zo vragen de leden van de PVV-fractie.

De leden van de **CDA-fractie** hebben met belangstelling kennis genomen van de Tijdelijke wet verlenging tijdelijke huurovereenkomsten. Deze leden onderschrijven het belang van het voorkomen dat een verlenging van een huurcontract tot gevolg heeft dat de huurovereenkomst van rechtswege wordt omgezet in een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd.

De leden van de CDA-fractie zien dat de huurder een verzoek kan indienen tot verlenging van de tijdelijke huurovereenkomst en vragen daarom of het initiatief ook van de verhuurder kan komen. Ook vragen deze leden of van de zijde van het rijk publiciteit gegeven gaat worden aan de mogelijkheid om van deze wet gebruik te maken.

De leden van de CVDA-fractie vragen waarom de datum van 1 september 2020 is gekozen. De crisis kan immers langer duren en zijn de gevolgen daarvan in ogenschouw genomen, zo vragen zij.

Bovendien vragen deze leden zich af of de termijn van drie maanden toereikend is. Zij missen een onderbouwing voor die termijn.

De leden van de CDA-fractie vragen of een verhuurder de verplichting kan krijgen om de huur te verlengen aangezien dat in de situatie dat er al een nieuwe huurder is problemen gaat opleveren.

De leden van de CDA-fractie vragen of kennis is genomen van de reactie van 9 april jl. van de adviescommissie huurrecht van de Nederlandse Orde van Advocaten. Graag vernemen deze leden de visie van de regering op deze reactie.

De leden van de **D66-fractie** hebben met grote belangstelling kennisgenomen van het voornemen van de regering tot invoering van de tijdelijke wet verlenging tijdelijke huurovereenkomsten. Zij vinden het van groot belang dat huurders in deze moeilijke tijden niet hun woning verliezen en denken dat dit voorstel daar een belangrijke bijdrage aan kan leveren. Zij hebben nog enkele vragen die ze aan de regering willen voorleggen.

De leden van de D66-fractie constateren dat de regering verwacht dat reeds (bijna) overeengekomen verlengingen (voor onbepaalde tijd) doorgang vinden na inwerkingtreding van de noodwet. Deze leden vragen in hoeverre dit afdwingbaar is voor de huurders, en hoe kan worden voorkomen dat lopende trajecten om tot een verlenging voor onbepaalde tijd over te gaan niet worden gepauzeerd of teruggedraaid in anticipatie op deze noodwet?

De leden van de D66-fractie vragen of hun veronderstelling correct is dat wanneer een huurder een verzoek doet tot verlenging tot 1 september, deze van rechtswege wordt toegewezen, zonder dat er een mogelijkheid bestaat voor de verhuurder om te onderhandelen over de duur van de verlenging tot korter dan 1 september (en er geen omstandigheden beschreven onder art. 2.2.4. van toepassing zijn)?

De leden van de D66-fractie lezen dat een verhuurder binnen een week na het verzoek tot tijdelijke verlenging van de huurder schriftelijk kenbaar moet maken de overeenkomst niet te verlengen. Deze leden vragen wat de (juridische) implicaties zijn wanneer de verhuurder dit niet binnen de gestelde termijn doet? Betekent dit dat het verzoek dan automatisch wordt gehonoreerd?

De leden van de D66-fractie vragen de regering waarom ervoor is gekozen dat als een verzoek tot verlenging is gedaan door de huurder en de verhuurder dit weigert, het procesinitiatief bij de huurder ligt. In hoeverre verwacht de regering dat huurders dit als een te groot obstakel ervaren en afzien van een gerechtelijke procedure?

De leden van de D66-fractie constateren dat wanneer de woning reeds opnieuw is verhuurd, er een verlenging geweigerd kan worden. Deze leden vragen de regering nader uiteen te zetten in welk aandeel van de gevallen dit naar verwachting het geval is? Deze leden vragen tevens wat de mogelijkheden zijn om te voorkomen dat verhuurders het opnieuw verhuren inzetten als middel om onder verlenging uit te komen?

De leden van de D66-fractie constateren dat wanneer de verhuurder aangeeft zelf de woning te willen betrekken, er geen tijdelijke verlenging geaccepteerd hoeft te worden. Deze leden vragen welke eisen er voor de verhuurder zijn om daadwerkelijk aan te tonen dat deze zelf de woning betreft in de betreffende periode, en niet over andere woonruimte beschikt?

De leden van de D66-fractie vragen de regering uiteen te zetten of, in het geval mensen door het coronavirus onverhoopt zonder inkomsten komen

te zitten, betalingsachterstand een reden mag zijn voor verhuurders om een tijdelijke contractverlenging te weigeren. Zo ja, waarom is hiervoor geen regeling opgenomen in dit voorstel?

De leden van de D66-fractie lezen dat een verhuurder een verzoek tot verlenging mag weigeren op de grond dat de huurder zich niet heeft gedragen zoals een goed huurder betaamt. Zij vragen of het hier gebruikte begrip goed huurder aansluit bij het nu al geldende huurrecht en de daaruit volgende praktijk van het huurrecht? Geldt dit ook voor de bewijslast in de vorm van het opgebouwde dossier?

De leden van de D66-fractie vragen de regering nader te duiden wat de voorwaarden en termijnen zijn waarbinnen deze noodwet verlengd dient te worden indien de Coronamaatregelen daar aanleiding toe geven. Wat is hierbij het concrete criterium waardoor tot verlenging kan worden overgegaan?

De leden van de D66-fractie constateren dat er een verplichting bij de verhuurder ligt tot het informeren van de huurders. Hoe wordt geborgd dat dit daadwerkelijk en tijdig door verhuurders gebeurt? Deze leden vragen daarnaast in hoeverre huurders verlenging of omzetting in een contract voor onbepaalde tijd kunnen afdwingen wanneer er niet op correcte wijze aan deze informatieverplichtingen door de verhuurder is voldaan? Wat is de sanctie voor de verhuurder indien deze nalaat de huurder correct te informeren?

De leden van de D66-fractie vragen de regering nader te duiden op welke wijze er wordt geborgd dat – naast publicatie op de website van de rijksoverheid – huurders na inwerkingtreding binnen een week op de hoogte kunnen zijn van de mogelijkheden die de noodwet biedt?

De leden van de **fractie van GroenLinks** hebben met interesse kennisgenomen van de spoedwet die regelt dat tijdelijke huurcontracten gedurende de coronacrisis kunnen worden verlengd. Deze leden zijn, net als de regering, van mening dat voorkomen moet worden dat huurders als gevolg van de coronacrisis op straat komen te staan. De aan het woord zijnde leden vragen zich echter af of het voorliggende wetsvoorstel wel voldoende waarborgen hiervoor biedt. Zo zijn er wel, naar het oordeel van deze leden, een aantal uitzonderingen waarin een verhuurder toch kan weigeren om een tijdelijke huurovereenkomst te verlengen.

Ook zijn de leden van de fractie van GroenLinks van mening dat dit spoedwetsvoorstel te beperkt is om alle problemen die nu voor huurders spelen op te lossen. Zo regelt dit wetsvoorstel niet dat er een wettelijke stok achter de deur komt voor huisuitzettingen bij betalingsproblemen van de huurder. En ook regelt dit wetsvoorstel niets over de per 1 juli aanstaande op komst zijnde huurverhoging.

De leden van de fractie GroenLinks willen graag een aantal concrete vragen stellen aan de regering. Kan de regering nader toelichten waarom gekozen is voor het feit dat verhuurders een verlenging van een tijdelijke huurovereenkomst kunnen weigeren wanneer sprake is van a) sloopplannen; b) bij betalingsachterstanden (daar is vaak sprake van wanneer men van mening is dat een huurder zich niet als goed huurder gedraagt); c) wanneer de woning reeds aan andere huurder is verhuurd? Graag per weigeringsgrond een nadere toelichting. Verder vragen de aan het woord zijnde leden zich af waarom in het wetsvoorstel het initiatief voor een gang naar de rechter bij de huurder is gelegd en niet bij de vaak sterkere partij, de verhuurder? Ook de Nederlandse Orde van Advocaten schrijft hier in haar advies kritisch over. Graag een nadere toelichting van de regering op dit punt. Ten aanzien van de tijdelijke huurcontracten nog de vraag waarom de wet alleen ziet op algemene tijdelijke huurcontracten en niet ook op tijdelijke contracten voor doelgroepen of op overeenkomsten op basis van de leegstandswet? Juist huurders/gebruikers met een

dergelijke overeenkomst verkeren vaak in een kwetsbare positie en vinden niet zomaar snel een nieuw dak boven hun hoofd. Graag een nadere toelichting van de regering op deze keuze. Tot slot op dit punt nog de vraag of de regering in kan gaan op het advies van de adviescommissie huurrecht van de Nederlandse Orde van Advocaten die stelt dat het voorliggende wetsvoorstel in de praktijk tot diverse onduidelijkheden en moeilijkheden zal kunnen leiden.

Zoals gezegd zijn de leden van de fractie van GroenLinks van mening dat deze wet ook iets zou moeten regelen ten aanzien van huisuitzettingen en de komende huurverhoging per 1 juli.

Ten aanzien van het tegengaan van huisuitzettingen bij betalingsachterstanden heeft de regering met Aedes, IVBN en Vastgoed Belang afspraken gemaakt om deze huisuitzettingen te voorkomen. De leden van de fractie van GroenLinks zijn blij met deze afspraken. Zij zijn echter bang dat dit voor de huurders die een woning huren van een verhuurder die niet is aangesloten bij een van deze drie koepelorganisaties geen oplossing is. Zulke verhuurders hoeven zich immers niets aan te trekken van deze afspraken. De aan het woord zijnde leden zouden daarom graag zien dat er een wettelijke stok achter de deur komt zodat ook deze groep huurders niet wegens betalingsproblemen uit huis gezet wordt. Graag een reactie van de regering op deze zorg. Kan de regering aangeven of zij bereid is om ook voor deze groep huurders alsnog iets een wettelijke bescherming te regelen?

Tot slot vragen de leden van de fractie van GroenLinks graag nog aandacht voor de huurverhogingen per 1 juli aanstaande. Juist in tijden zoals nu waarin veel mensen naast de gevolgen voor de gezondheid ook de financiële gevolgen van de crisis ervaren zijn er veel huurders die in betalingsproblemen komen. Wanneer de huren per 1 juli worden verhoogd zullen deze betalingsproblemen voor veel huurders alleen nog maar groter worden. Daarom zijn de aan het woord zijnde leden van mening dat ook hier een oplossing voor gevonden moet worden. Graag ontvangen zij een reactie van de regering op deze zorg en vragen zij of de Minister bereid is om te regelen dat de huurverhoging die per 1 juli in zal gaan uitgesteld kan worden naar tenminste 1 september?

De leden van de **SP-fractie** hebben kennisgenomen van voorliggend voorstel. Zij zijn verheugd dat de Minister wil voorkomen dat huurders met een tijdelijk contract op straat dreigen te komen staan. Wel zijn deze leden kritisch op de manier waarop de Minister dit wil regelen. Ook maken de leden van de SP-fractie zich zorgen over de uitzonderingen die met de wet worden toegestaan.

De leden van de SP-fractie stellen dat thuisblijven het belangrijkste is wat we kunnen doen in de strijd tegen Corona. Daarom is het van het grootste belang dat er voor iedereen een goed thuis is. Deze leden vragen de Minister waarom niet is gekozen voor een algeheel wettelijk verbod op huisuitzettingen gedurende de Coronacrisis. Of voor een algeheel wettelijk verbod waarbij slechts uitzonderingen zijn bij crimineel gedrag of ernstige overlast. Voorts vragen deze leden zich af waarom niet is gekozen voor een simpeler oplossing namelijk het automatisch verlengen van alle huurcontracten in plaats van de voorliggende wet waarbij huurder of verhuurder een voorstel moeten doen.

De leden van de SP-fractie zijn ongelukkig met het feit dat huisuitzettingen toch door kunnen gaan. Deze leden vragen daarom van de regering om schematisch inzichtelijk te maken welk type huurcontracten nu wel en niet onder de gemaakte afspraken vallen. Het wetsvoorstel stelt dat verlenging

van een contract niet hoeft wanneer de verhuurder de woning heeft verkocht, alweer verhuurd heeft, de woning op de nominatie staat voor sloop of renovatie of de woning zelf gaat bewonen. Gelet op het belang dat mensen in deze periode niet dakloos raken vragen de leden van de SP-fractie waarom niet is gekozen om huissuitzettingen in deze gevallen enkel toe te staan wanneer de huurder een andere woning heeft.

De leden van de SP-fractie zijn geen voorstander van de in 2016 gecreëerde wettelijke mogelijkheid voor tijdelijke huurcontracten en zijn zeer ongelukkig met de toename van dit soort voor huurders onzekere contracten.

Deze leden vragen zich af waarom met voorliggend wetsvoorstel verhuurders worden beschermd. Voorheen zorgde verlenging van een tijdelijk huurcontract immers voor een huurcontract voor onbepaalde tijd. Voorts vragen de leden van de SP-fractie zich af waarom het procesinitiatief bij huurders ligt. Als de verhuurder (tijdig) weigert te verlengen moet de huurder naar de rechter.

De leden van de **PvdA-fractie** hebben kennisgenomen van het wetsvoorstel betreffende de verlenging tijdelijke huurovereenkomsten. Daarover hebben deze leden nog enkele vragen.

Deze leden zijn van mening dat in deze crisis, waarbij veel mensen moeite hebben met rondkomen, het van belang is dat er zo veel als mogelijk wordt gedaan om huurstijgingen te voorkomen. Het belang van een dak boven je hoofd is nu, meer dan ooit, belangrijk om mensen in onzekere tijden zekerheid te verschaffen. Deze leden zijn bovendien van mening dat het voorkomen dat mensen onnodig moeten verhuizen kan bijdragen aan het naleven van de regels die ten behoeve van de volksgezondheid zijn opgesteld door het kabinet. Deze leden zien het belang van het creëren van een mogelijkheid om een tijdelijk contract te verlengen om huurders de mogelijkheid te geven langer in hun woning te verblijven. Deze leden willen benadrukken dat het aangaan van vaste huurcontracten wordt geprefereerd boven een tijdelijke verlenging van een tijdelijk contract.

De leden van de PvdA-fractie vragen of de regering de mening deelt dat verhuurders hun verantwoordelijkheid moeten nemen in deze onzekere tijden voor huurders, en in principe tijdelijke contracten moeten verlengen door middel van het aanbieden van een vast huurcontract. In de memorie van toelichting staat dat de «regering verwacht dat dergelijke afspraken doorgaan». Waarop baseert de regering zich dat als de inzet al was over te gaan tot een vast contract hiervan door de verhuurder niet wordt afgezien? Op welke wijze is dit afdwingbaar voor de huurder? Is het kabinet bereid in deze wet ook expliciet op te nemen dat als reeds de bedoeling was het bestaande tijdelijke contract om te zetten in een structurele huurovereenkomst van deze wet geen gebruik gemaakt mag worden om daarvan af te zien en de tijdelijkheid te verlengen? Ziet de regering een gevaar in de precedentwerking dat tijdelijke contracten nogmaals verlengd kunnen worden? Deelt de regering de mening dat verhuurders hun verantwoordelijkheid moeten nemen en over moeten gaan tot het aanbieden van vaste huurcontracten aan huurders? Deze leden vragen of de regering kan aangeven in welke mate de wet misbruikt kan worden door verhuurders die eigenlijk over zouden moeten gaan tot het aanbieden van een vast huurcontract, maar dit door deze wet voor zich uitschuiven. Deelt de regering de mening dat er een krachtig signaal nodig is aan verhuurders dat het overgaan tot het aanbieden van een vast contract wenselijk is?

De leden van de PvdA-fractie vragen of de regering kan aangeven of het uitzonderen van doelgroep-contracten geen onnodige onzekerheid voor onder andere studenten met zich meebrengt. Er wordt aangegeven dat doelgroep-contracten reeds verlengd kunnen worden met een periode van maximaal twee jaar. Deelt de regering de mening dat voor doelgroep-contracten die reeds verlengd zijn nu alsnog huisuitzetting dreigt? Waarom wordt aan studenten niet dezelfde zekerheid geboden als reguliere huurders door deze groep mee te nemen in de wet? Gezien het studiejaar dat in de zomer eindigt en er bovendien onzekerheid is over de mogelijkheid tot het afronden van een studie, is het niet beter dat huurcontracten voor deze groep met dezelfde periode eindigen? Deze leden vragen of de regering bereid is om zekerheid voor deze groep te verschaffen door doelgroep-contracten dezelfde mogelijkheden te geven als algemene tijdelijke huurovereenkomsten.

De leden van de PvdA-fractie vragen of de regering kan aangeven waarom de wet alleen toeziet op verlenging van contracten waarbij al een aanzegging is gedaan of de waarbij de huurovereenkomst voor 1 juli 2020 eindigt. Gezien de omvang van de crisis, is het niet aannemelijk dat het na 1 juli 2020 ook wenselijk is om huisuitzettingen te voorkomen? Deelt de regering de mening dat zekerheid verschaffen aan huurders in deze moeilijke tijden van groot belang is? Welke stappen zijn daarvoor nodig? Is de regering bereid om in dat licht ook contracten die na 1 juli 2020 eindigen de mogelijkheid te geven voor een additionele tijdelijke verlenging? Deze leden merken op dat de wet gericht is op een voorziening voor de duur van de crisis. Deelt de regering de mening dat de kans bestaat dat deze crisis langer zal voortduren? Ziet de regering het gevaar dat problemen veroorzaakt door deze crisis langer kunnen doorwerken dan de voorziene periode? Zou het in dit geval niet wijs zijn om een ruimere verlenging van tijdelijke contracten mogelijk te maken zodat huurders na de crisis niet direct hun woning uitgezet kunnen worden?

De leden van de PvdA-fractie vragen of de regering kan waarborgen dat huurders op de hoogte zijn van de mogelijkheden om na aanzegging een verzoek te kunnen doen aan de verhuurder voor verlenging. Deelt de regering de mening dat verwacht mag worden dat verhuurders hun huurders ook op deze mogelijkheid wijzen? Welke stappen onderneemt de regering om deze mogelijkheid tot verlenging zo snel mogelijk en zo breed mogelijk onder de aandacht van huurders te brengen? Deze leden willen erop wijzen dat in de huidige crisis, waarbij huurders al in veel onzekerheid verkeren, de volledige bewijslast bij deze groep neer te leggen niet behoort tot een eerlijke verdeling van de verantwoordelijkheid tussen huurder en verhuurder. Is de regering bereid deze last eerlijker te verdelen? In het initiële wetsvoorstel kregen huurders twee weken de tijd om aanspraak te maken op verlenging, na advies van de Raad van State is dit teruggebracht naar een week. Wat is precies de reden? Is een snelle gang naar de rechter voldoende om huurders slechts een week de tijd te bieden? De leden van de PvdA-fractie onderkennen dat dit een noodmaatregel is die korte reactietijd vergt, maar hoe beziet het kabinet het handelingsperspectief van huurders op administratief gebied in het licht van de WRR-rapporten waaruit blijkt dat de overheid niet altijd kan uitgaan van mensen die alle administratieve handelingen ten alle tijde volledig en adequaat kunnen vervullen? Is een termijn van twee weken, zoals initieel voorgesteld, om van dit recht gebruik te maken in dat licht niet toch redelijker? Is het kabinet bereid daarvoor alsnog te kiezen?

De leden van de PvdA-fractie vragen of de regering kan aangeven in hoeverre de opgenomen redenen voor het niet tijdelijk verlengen van het huurcontract een kans bieden voor de verhuurders om onder hun

verantwoordelijkheid uit te komen. Deelt de regering de mening dat een voorgenomen renovatie niet boven het voorkomen van een huisuitzetting kan gaan in deze onzekere tijden? Deelt de regering ook de mening dat dit ook moet gelden voor voorgenomen sloop? Is de regering bereid stappen te nemen om deze voorwaarden te veranderen? Deze leden vragen of de regering kan aangeven hoeveel woningen mogelijk uitgesloten worden van de wet door de opgenomen bepalingen. Ziet de regering, net als de hier aan het woord zijnde leden, het belang van het waarborgen van voldoende beschikbaarheid van woningen in tijden van crisis? Welke stappen kunnen gezet worden om voorgenomen sloop en/of renovatie uit te stellen zodat mensen hun huis niet hoeven te verlaten?

De leden van de PvdA-fractie vragen of de regering risico's ziet in de clausule in de wet die voorziet in het niet verlengen van een tijdelijk contract op grond dat de huurder zich niet heeft gedragen zoals een goed huurder betaamt. Kan de regering aangeven of huurachterstanden veroorzaakt door het verlies van inkomen in deze crisis opgevat kunnen worden als gedragingen van een slechte huurder? Deelt de regering de mening dat in deze gevallen juist wel een verlenging van het huurcontract mogelijk moet zijn om verder leed te voorkomen? In hoeverre is het mogelijk om huurders die een inkomensverlies hebben ervaren door de crisis extra te beschermen door huisuitzettingen te voorkomen?

De leden van de PvdA-fractie vragen of de regering kan aangeven of een mogelijke tweede verlenging van de tijdelijke wet onder dezelfde voorwaarden als de eerste verlenging redelijk is. Deelt de regering de mening dat bij een eventuele tweede verlenging huurders weer een onzekere periode tegemoet zien door de aard van de tijdelijke contracten? Is het niet beter om bij een verdere verlenging van de wet te sturen op het aangaan van vaste huurovereenkomsten in plaats van tijdelijke? Deze leden willen hun zorgen aangaande de mogelijkheid van een voortdurende verlenging van tijdelijke huurovereenkomsten kenbaar maken. Ziet de regering aanleiding om aan te nemen dat door het voortduren van deze crisis een eventuele derde verlenging ter sprake komt? Welke stappen kunnen ondernomen worden om het omzetten van tijdelijke naar vaste huurovereenkomsten te stimuleren?

De leden van de PvdA-fractie vragen of de regering kan aangeven of bij het toetsen van de huurprijs bij tijdelijke verlenging de huurcommissie voldoende capaciteit heeft om deze binnen een aanvaardbare termijn te toetsen. Deelt de regering de mening dat huurverhogingen niet wenselijk zijn in een crisis? Aangezien de toegestane huurverhogingen gebaseerd zijn op de economische situatie van voor deze crisis, is dat geen aanleiding om deze in het licht van de huidige situatie bij te stellen? Hoe staat het met de uitvoering van de aangenomen motie Nijboer (35 300 VII, nr. 80) waarin wordt verzocht om de jaarlijkse maximering in de vrije huursector te onderzoeken? Kunnen ideeën uit deze inventarisatie in deze crisis toegepast worden? Deze leden vragen zich tevens af of een maximering van de huur in deze periode niet juist het instrument is om de onzekerheid bij huurders aan te pakken. In hoeverre zijn er huurders die niet door het aflopen van een tijdelijk contract, maar door de verhoging van de huur in de problemen komen? Deelt de regering de mening dat dit een onwenselijke situatie is die de onzekerheid onder huurders kan verhogen? Welke mogelijkheden bestaan er om woningen in het sociale segment te behoeden voor een huurverhoging? De toegestane huurverhoging in de sociale sector is gebaseerd op een stevige economische groei, lage werkloosheid en stijgende koopkracht. Al deze zaken zullen zich in de praktijk niet voordoen. Is het kabinet bereid de toegestane huurverhogingen van 5,1 tot maximaal 6,6 procent te verlagen en over te gaan tot het bevriezen van huren? Is dat gezien het inkomensverlies en de

economische ontwikkeling niet gerechtvaardigd in deze crisis? Ook als wordt gekeken naar de toch al bestaande financiële problemen van een grote groep huurders; immers uit onderzoek blijkt dat een kwart van de huurders in sociale huurwoningen worstelt met her rondkomen? En is de regering vervolgens bereid om woningcorporaties te compenseren voor het verlies van inkomsten (bijvoorbeeld door de verlaging van de verhuurderheffing)?

Tot slot vragen de leden van de PvdA-fractie of de regering duidelijk wil maken aan alle partijen die een rol hebben in het verhuren van woningen dat huisuitzetting uiterst ongewenst is en dat deze partijen hun maatschappelijke verantwoordelijkheid dienen te nemen en naast deze wet coulant kunnen zijn richting hun huurders.

De leden van de **ChristenUnie-fractie** hebben met interesse kennisgenomen van het wetsvoorstel Tijdelijke regels omtrent het kunnen verlengen van huurovereenkomsten voor bepaalde tijd. Zij hebben grote waardering voor de korte tijd waarin dit wetsvoorstel is voorbereid. De leden van de ChristenUnie-fractie geven graag gehoor aan de oproep van de Woonbond om deze spoedwet zo snel mogelijk aan te nemen, teneinde contractbeëindigingen en daarmee uithuisplaatsingen te voorkomen. Vanuit dit perspectief stellen zij een beperkt aantal vragen.

De leden van de ChristenUnie-fractie lezen in het nader rapport dat is gekozen voor een inkorting van de termijn van twee weken naar één week in Artikel 2, lid 2 en Artikel 4, lid 1. Hoewel de leden begrijpen waarop deze keuze is gebaseerd, maken zij zich wel zorgen of dit huurders afdoende tijd biedt om te reageren. Bijvoorbeeld wanneer het een student betreft die juist in deze crisis een aantal dagen in het ouderlijk huis verblijft. Is in situaties waarin buiten de termijn wordt geantwoord, verlenging nog mogelijk, bijvoorbeeld wanneer sprake is van wederzijdse goedkeuring? Lezen zij voorts goed dat er voor de gang naar de rechter, Artikel 4, lid 1 sub e geen termijn is gesteld?

De leden van de ChristenUnie-fractie vinden het positief dat de verhuurder de huurder verplicht dient te informeren over de mogelijkheid van verlenging (Artikel 6, lid 1). Welk gevolg heeft het wanneer dit niet gebeurt? Mag de overeenkomst dan automatisch als verlengd worden beschouwd, indien de huurder dit ook na de termijn van 1 week nog zou willen?

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen hoe de bepalingen in de wet die toezien op de duur en mogelijke verlenging van de wet zich verhouden tot andere tijdelijke wetten als de Tijdelijke wet COVID-19 Justitie en Veiligheid en de Tijdelijke wet digitale beraadslaging en besluitvorming provincies, gemeenten, waterschappen en de openbare lichamen Bonaire, Sint Eustatius en Saba, waar voor andere mechanismes wordt gekozen. Naast het voorkomen van huisuitzettingen is een ander punt van zorg de stijgende huurprijzen. De leden van de ChristenUnie-fractie krijgen veel vragen van bezorgde burgers die naast het wegvallen van hun inkomen, ook een huurstijging tegemoet zien. Welke mogelijkheden zijn er om huurstijging tegen te gaan, of op zijn minst in te perken bijvoorbeeld door een (tijdelijk) maximumpercentage vast te stellen voor stijging van huren in de particuliere sector?

De leden van de **fractie van 50PLUS** steunen de noodzaak van deze tijdelijke wet verlenging tijdelijke huurovereenkomsten.

De wet is secuur en gedetailleerd opgesteld, maar mogelijk complex in de uitvoering.

De leden van de fractie van 50PLUS vragen in dat verband in het bijzonder aandacht voor de gevolgen bij het mogelijk overlijden van huurders met een huurovereenkomst voor bepaalde tijd. Als gevolg van het coronavirus wordt de samenleving tot groot verdriet geconfronteerd met veel

sterfgevallen. Kan het kabinet aangeven wat de rechten en plichten zijn van nabestaanden en/of eventuele medebewoners als gevolg van deze wet indien een huurder met een tijdelijke huurovereenkomst overlijdt? Zijn de rechten en plichten van nabestaanden en/of medehuurlers in algemene zin voldoende bekend of is flankerend beleid in de vorm van voorlichting nodig?