

Vergaderjaar 2019–2020

35 431

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

C

NOTA NAAR AANLEIDING VAN HET VERSLAG

Ontvangen 20 april 2020

Met belangstelling heb ik kennisgenomen van het verslag van de vaste commissie voor Binnenlandse zaken en de Hoge Colleges van Staat/Algemene Zaken en Huis van de Koning naar aanleiding van het voorstel van wet houdende tijdelijke regels omtrent het kunnen verlengen van huurovereenkomsten voor bepaalde tijd (Tijdelijke wet verlenging tijdelijke huurovereenkomsten). Hierna ga ik in op de vragen uit dit verslag waarbij de volgorde van het verslag is aangehouden.

Hoofdpijnen en doel van dit voorstel

De leden van de PVV-fractie vroegen in hoeverre rekening wordt gehouden met huurders die financieel onverwacht hard getroffen zijn door de coronacrisis en welke acties worden door het kabinet worden ondernomen om voor de deze groep een betaalbare huurwoning bereikbaar te maken.

De voorgestelde tijdelijke wet maakt het mogelijk om tijdelijke huurovereenkomsten tijdelijk te verlengen, omdat van huurders niet kan worden verwacht om in deze tijden zich met volle aandacht te wijden aan het zoeken naar een andere woning indien hun overeenkomst ten einde loopt. Het kabinet heeft daarnaast diverse maatregelen genomen om huishoudens te helpen om hun inkomen te behouden in deze coronacrisis, door werkgevers te ondersteunen zodat mensen hun baan kunnen houden en door ZZP'ers en flexwerkers in hun inkomstenvoorziening te ondersteunen. Deze maatregelen komen ook ten goede aan huurders met een tijdelijke huurovereenkomst. Huurders die toch een inkomensdaling doormaken kunnen daarnaast in aanmerking komen voor een (hogere) huurtoeslag. Een eventuele huurverhoging wordt daarbij afhankelijk van het inkomen gecompenseerd door huurtoeslag. De afspraken die de Minister voor Milieu en Wonen heeft gemaakt met de verhuurdersorganisaties over het toepassen van maatwerk bij huurders met betalingsproblemen als gevolg van de coronacrisis gelden ook voor huurders die op basis van een tijdelijke huurovereenkomst wonen.

De leden van de SP-fractie, de leden van de PvdA-fractie en de leden van de PvdD-fractie vroegen of de regering alsnog bereid is een tijdelijke huurstop mogelijk te maken.

De inzet van het kabinet in deze coronacrisis is dat banen kunnen worden behouden, zodat zoveel mogelijk mensen hun salaris blijven ontvangen. Ook kunnen ondernemers, ZZP'ers en flexwerkers financiële tegemoetkomingen krijgen. Daarmee probeert het kabinet aan de voorkant te voorkomen dat mensen in betaalproblemen raken. Huurders die toch een inkomensdaling doormaken kunnen in aanmerking komen voor een (hogere) huurtoeslag. Een eventuele huurverhoging wordt daarbij gedeeltelijk gecompenseerd door huurtoeslag.

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 (financiële) mogelijkheden en rekening houdend met de nieuwbouw- en verduurzamingsopgave waar de verhuurder voor staat. De Minister voor Milieu en Wonen heeft daarom eerder met verhuurders afgesproken dat zij binnen hun mogelijkheden maatwerkoplossingen zoeken met huurders die door de coronacrisis in de betalingsproblemen zijn gekomen. Verhuurders hebben diverse mogelijkheden binnen de wettelijke kaders. Er zijn verhuurders die er voor kiezen om de huurverhoging uit te stellen, de huurverhoging te matigen dan wel de huren te bevriezen. De leden van IVBN hebben bijvoorbeeld afgesproken een huurverhoging van maximaal inflatie + 1% te hanteren. Er is een aantal woningcorporaties dat heeft aangegeven de huurverhoging die doorgaans per 1 juli wordt doorgevoerd uit te stellen tot 1 oktober. Andere verhuurders kiezen ervoor om gericht maatwerk toe te passen bij de huurders die in de financiële problemen zijn gekomen door de coronacrisis. Naar aanleiding van de motie van het lid Smeulders c.s. (Kamerstukken II 2019/20, 35 431, nr. 29) ben ik daarnaast al in overleg getreden met de Autoriteit Woningcorporaties om te bespreken welke maatregelen woningcorporaties mogen nemen om huurders met betaalproblemen zo goed mogelijk tegemoet te kunnen komen. Onderdeel van dit gesprek is om te bekijken welke mogelijkheden er zijn om in deze uitzonderlijke situatie maatregelen toe te staan die woningcorporaties normaliter niet mogen nemen. Daarnaast ben ik voornemens om met het wetsvoorstel Huur- en inkomensgrenzen belemmeringen voor verhuurders weg te nemen om een tijdelijke huurkorting toe te passen.

Aedes en de Woonbond hebben in het Sociaal Huurakkoord 2018 al afspraken gemaakt over huurbevriezing of huurverlaging voor huurders met een structureel laag inkomen en een voor hun inkomen hoge huur. Deze en andere afspraken kunnen nu tijdens de coronacrisis worden gebruikt om tot oplossingen te komen voor huurders.

Voorts zij opgemerkt dat een huurstop effect kan hebben op de investeringscapaciteit van corporaties en daarmee op de toename van het aantal betaalbare woningen voor degenen die daarop aangewezen zijn.

Tijdelijke verlenging

De leden van de PVV-fractie vroegen waarom de Minister de doorgang van de «verduurzamingopgave» zo sterk benadrukt en waarom de Minister dit zwaarwegender acht dan een betaalbaar dak boven het hoofd van onze huurders in de huidige crisis.

Het kabinet acht een «betaalbaar dak boven het hoofd van huurders» zeer belangrijk. Het kabinet zet er op in dat banen kunnen worden behouden,

zodat zoveel mogelijk mensen hun salaris blijven ontvangen. Ook kunnen ondernemers, ZZP'ers en flexwerkers financiële tegemoetkomingen krijgen. Hiermee worden huurders zoveel mogelijk aan de voorkant geholpen.

Voor het behoud van banen is het van belang dat bouwwerkzaamheden – waarin verduurzaming een flink aandeel heeft – zo min mogelijk in het gedrang komen.

In de voorgestelde tijdelijke wet is daarom gezocht naar het belang van de verhuurder en dat van de huurder. Net als voor de andere limitatief benoemde zwaarwegende redenen voor verhuurders om een verlenging te weigeren staat de mogelijkheid voor een rechterlijke toets open.

De leden van de 50PLUS-fractie, de leden van de PvdA-fractie en de leden van de PvdD-fractie vroegen waarom gekozen is voor een mogelijke verlenging van één, twee of maximaal drie maanden voor tijdelijke huurovereenkomsten die in de periode van 31 maart tot 30 juni 2020 van rechtswege aflopen door ommekomst van de overeengekomen tijdelijke periode en waarom niet is gekozen voor een periode van 1–6 maanden die heel wat realistischer is.

Het is wenselijk om de maatregelen waarin met de voorgestelde tijdelijke wet wordt voorzien en waarmee wordt afgeweken van het Burgerlijk Wetboek zo kort mogelijk van kracht te laten zijn. Zodra de situatie weer enigszins genormaliseerd is, zullen de regels van het Burgerlijk Wetboek die op tijdelijke huurovereenkomsten van toepassing zijn, weer kunnen gaan gelden.

Het kabinet heeft er daarom voor gekozen om de duur van de voorgestelde tijdelijke wet gelijk te trekken met de verwachte duur van de beperkende maatregelen ter bestrijding van het coronavirus. Door die beperkingen kunnen huurders moeilijker naar vervangende woonruimte zoeken. 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 aflopende tijdelijke huurovereenkomsten 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 kunnen ook overeenkomsten die al verlengd zijn nogmaals een verlenging krijgen. Het kabinet is voornemens om eind mei een voorstel te doen over het wel of niet verlengen van de voorgestelde tijdelijke wet.

De in dit wetsvoorstel geldende verlenging tot 1 september 2020 kan weliswaar opnieuw worden verlengd met de mogelijkheid van drie maal één maand, dus tot 1 oktober 2020, 1 november 2020 en als laatste 1 december 2020 maar de leden van de 50PLUS-fractie, de leden van de PvdA-fractie en de leden van de PvdD-fractie vroegen zich af of deze maand verlengingen wel de beste optie is en niet onnodig verwarring en onduidelijkheid scheppen en waarom de regering niet meteen kiest voor de mogelijkheid met maandverlengingen tot 1 december 2020.

Artikel 7, eerste lid, van de voorgestelde Tijdelijke wet verlenging tijdelijke huurovereenkomsten voorziet in de mogelijkheid om de Tijdelijke wet eenmalig bij algemene maatregel van bestuur te verlengen. Bij die verlengingsmogelijkheid kan worden gekozen voor verlenging met een maand (tot 1 oktober 2020), met twee maanden (tot 1 oktober 2020) of met drie maanden (tot 1 december 2020). Het is niet mogelijk om de voorgestelde tijdelijke wet vaker dan een keer bij algemene maatregel van bestuur te verlengen.

Indien de voorgestelde tijdelijke wet wordt verlengd, kunnen tijdelijke huurovereenkomsten die reeds met toepassing van die wet zijn verlengd opnieuw worden verlengd. Ook kunnen tijdelijke huurovereenkomsten die na 30 juni en voor de dag, gelegen twee maanden voor de nieuwe vervaldatum van de voorgestelde tijdelijke wet (dus 1 augustus, 1 september of 1 oktober), eindigen, worden verlengd. Die verlengen kunnen met één, met twee of met drie maanden gebeuren, mits die verlenging niet langer loopt dan de (nieuwe) vervaldatum van de wet. De voorgestelde tijdelijke wet wijkt af van de regeling voor huurovereenkomsten voor bepaalde tijd in het Burgerlijk Wetboek. Die afwijking wordt gerechtvaardigd door de uitzonderlijke omstandigheden als gevolg van de Coronacrisis. Omdat de toekomst ongewis is, is voorzien in een relatief eenvoudige verlengingsmogelijkheid. Die verlengingsmogelijkheid is enerzijds flexibel – de mogelijkheid van verlenging met één, twee of drie maanden – en anderzijds duidelijk voor alle betrokkenen – verlenging van de voorgestelde tijdelijke wet tot de eerste van een van de genoemde maanden. Over het voornemen tot eventuele verlenging zal uiterlijk eind mei 2020 een besluit genomen moeten worden. Die verlenging zal, gelet op de afwijking van het Burgerlijk Wetboek, voor een zo kort mogelijke termijn zijn.

De leden van de 50Plus-fractie, de leden van de PvdA-fractie en de leden van de PvdD-fractie vroegen op welke wijze verhuurders die mogelijk telkenmale met een verlenging van 1 maand geconfronteerd worden zich kunnen houden aan het wettelijk vereiste artikel 7:271 lid 1, tweede volzin BW waaruit volgt dat verhuurders uiterlijk één maand en maximaal drie maanden voor beëindiging van de tijdelijke huurovereenkomst een schriftelijke bevestiging hiervan aan de huurder moeten sturen. Voorts vroegen deze leden waarom het advies van de Orde van Advocaten om in de memorie van toelichting te benadrukken dat voor verlengde tijdelijke huurovereenkomsten geen nieuwe aanzegging vereist is niet is overgenomen.

Het advies van de Orde van Advocaten is niet overgenomen. Een huurovereenkomst die met toepassing van de voorgestelde tijdelijke wet is verlengd, eindigt overeenkomstig artikel 7:271 lid 1 zin 2 BW ook uitsluitend van rechtswege indien de verhuurder de huurder tijdig heeft geïnformeerd over de einddatum van de overeenkomst. Op deze wijze wordt voorkomen dat er onduidelijkheid ontstaat of de tijdelijke huurovereenkomst eindigt of overgaat in een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd. Indien een tijdelijke huurovereenkomst normaal gesproken eindigt en de huurovereenkomst wordt niet tijdig aangezegd door de verhuurder, dan wordt een tijdelijke huurovereenkomst verlengd voor onbepaalde tijd. Over de al dan niet verlenging van een tijdelijke huurovereenkomst op basis van de voorgestelde tijdelijke wet zal in principe vóór de overeengekomen einddatum van de tijdelijke huurovereenkomst worden besloten. Indien de huurder de verhuurder verzoekt om de huur met één maand tijdelijk te verlengen doet de huurder dit verzoek uiterlijk één week na de aanzegging door de verhuurder. De verhuurder heeft dan ook voldoende tijd om de aanzegging te doen op de tijdelijke verlenging. De verhuurder kan bijvoorbeeld direct bij instemming met de tijdelijke verlenging van een maand het einde van de tijdelijk verlengde tijdelijke huurovereenkomst aanzeggen. Daarmee voldoet hij aan de wettelijk voorgeschreven termijn van minimaal een maand en maximaal drie maanden voor de overeengekomen einddatum van de (verlengde) tijdelijke huurovereenkomst. Indien de huurder later dan een week na de aanzegging een verzoek doet om tot verlenging van de tijdelijke huurovereenkomst te komen, is verlenging alleen mogelijk als de verhuurder en huurder dit met wederzijds goedvinden afspreken. In dergelijke gevallen kan de

verhuurder ook de aanzegging direct bij de tijdelijke verlenging toevoegen.

Artikelsgewijs

De leden van de PVV-fractie vroegen in hoeverre er aan de huurder nog een redelijke termijn kan worden gegund om alternatieve woonruimte te vinden, indien de rechter het verzoek van de huurder afwijst, en welke minimale termijn de Minister in een dergelijk geval onder de huidige omstandigheden redelijk acht.

Indien het verzoek van de huurder wordt afgewezen, zal de rechter tevens bepalen wanneer de huurder de woning moet verlaten. Bij het bepalen van dat tijdstip zal de rechter een belangenafweging maken en beoordelen of en in welke mate de belangen van de huurder door de ontruiming ernstiger worden geschaad dan de belangen van de verhuurder bij tijdelijke voortzetting van het gebruik door de huurder. Daarbij kan de rechter op basis van de omstandigheden van het geval beoordelen of de huurder voldoende tijd heeft om vervangende woonruimte te vinden. Omdat dit volledig afhangt van de omstandigheden van het geval, is het niet mogelijk daar een algemene termijn voor vast te stellen.

De leden van de PVV-fractie vroegen of de rechtbanken in deze situatie voldoende in positie zijn om verzoeken op grond van deze wet adequaat te kunnen behandelen en in hoeverre de huidige omstandigheden effect hebben op de doorlooptijd van procedures in dit kader.

De Raad voor de Rechtspraak heeft advies uitgebracht over het ontwerp van voorgestelde tijdelijke wet en aangegeven dat dit werkbaar en uitvoerbaar is. Tijdens de periode waarin de coronamaatregelen van kracht zijn, behandelt de Rechtspraak alle zeer urgente zaken. Verzoeken tot verlenging van tijdelijke huurovereenkomsten op grond van de voorgestelde tijdelijke wet zijn aangemerkt als zeer urgent, mits de verzoeker (huurder of verhuurder) de urgentie voldoende kan onderbouwen.

Overig

De leden van de PVV-fractie vroegen hoe dit kabinet tegenover de woningzoekende Nederlanders kan verantwoorden dat nóg meer statushouders een woning krijgen toegewezen dan in het afgelopen half jaar.

De taakstelling wordt opgesteld op basis van het verwachte aantal mensen dat in de komende periode een verblijfsvergunning ontvangt (hierna: vergunninghouders). Het aantal vergunninghouders ligt hoger dan in de voorgaande periode mede naar aanleiding van de aanpak van achterstanden bij de IND, zoals vermeld in de brief van de Staatssecretaris van Justitie en Veiligheid aan de Tweede Kamer van 3 maart 2020 (Kamerstukken II 2019/20, 19 637, nr. 2585). Het gaat hier dus om de doorvertaling van deze inhaalslag naar het aantal vergunninghouders. Het is, vanuit het oogpunt van integratie en gezien de druk op het COA van belang dat vergunninghouders zo snel mogelijk doorgeplaatst worden naar een gemeente.

De leden van de PVV-fractie vroegen waarom het kabinet een taakstelling oplegt van 700 statushouders méér dan wachtenden in een AZC, of deze taakstelling nog hoger kan komen te liggen en of de Minister dit wenselijk acht ten aanzien van de nu al forse krapte op de huurwoningmarkt.

Het is goed om te weten dat 5.800 vergunninghouders onder de voorgaande taakstellingen vallen. Dit staat dus los van het aantal dat nu is berekend. Doordat er meer vergunningen worden afgegeven door de IND in de periode april-september 2020 is de taakstelling de volgende periode hoger. De komende periode wordt aan de Landelijke Regietafel Migratie en Integratie het gesprek gevoerd over hoe de doorplaatsing van vergunninghouders versneld kan worden gerealiseerd.

De taakstelling kan zowel naar beneden als naar boven worden bijgesteld. Op dit moment kan niet worden vooruitgelopen op een eventuele benodigde bijstelling als gevolg van de resultaten die de IND weet te boeken en de bestrijding van het coronavirus in de komende periode. Beide ontwikkelingen kunnen van grote invloed zijn op het aantal vergunninghouders dat daadwerkelijk voor huisvesting bemiddeld kan worden in de tweede helft van 2020. Hierover zullen gemeenten, provincies en de Staatssecretaris van Justitie en Veiligheid en het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties de komende periode gesprekken voeren om te komen tot een haalbare en werkbare oplossing gegeven de situatie.

De leden van de PVV-fractie vroegen of – gelet op voorliggend wetsvoorstel – er prioriteit kan worden gegeven aan onze huurders wiens tijdelijke huurovereenkomst afloopt, in plaats van het «zo snel mogelijk doorplaatsen» van statushouders.

Met dit wetsvoorstel en de afspraken met verhuurders voor huurder met betalingsproblemen als gevolg van de coronacrisis, hebben verhuurders en ik oog voor de belangen en positie van de huurder. Gemeenten zijn verantwoordelijk voor het huisvesten van vergunninghouders conform de halfjaarlijkse taakstelling. Veelal wordt in samenwerking met corporaties gezocht naar een passende woning voor vergunninghouders, waarvan is bepaald dat zij verblijfsrecht in Nederland hebben, en andere doelgroepen. Gemeenten kunnen er echter ook voor kiezen om statushouders op een andere wijze te huisvesten. Het is derhalve aan gemeenten in samenwerking met andere huisvestende partijen om te kijken hoe vergunninghouders worden gehuisvest. Huurders waarvan het tijdelijke contract afloopt hebben met deze wet de mogelijkheid om hun contract te verlengen. Deze mogelijkheid wordt niet doorkruist door het gegeven dat gemeenten vergunninghouders moeten huisvesten.

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