

Vragen gesteld door de leden der Kamer, met de daarop door de regering gegeven antwoorden

724

Vragen van het lid **Beckerman** (SP) aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over *het agressief incassobeleid bij woningcorporatie De Key* (ingezonden 24 augustus 2020).

Antwoord van Minister **Ollongren** (Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties) (ontvangen 9 november 2020) Zie ook Aanhangsel Handelingen, vergaderjaar 2020–2021, nr. 88.

Vraag 1

Kent u het bericht «Huurders weigeren de huurverhoging per 1 juli»? Wat is hierop uw reactie?¹

Antwoord 1

Ik ken de oproep van de Bond Precaire Woonvormen aan huurders om de aangekondigde huurverhoging door verhuurders voor 1 juli jl. te weigeren. Daarbij richt de Bond zich primair op 800.000 huishoudens die volgens het NIBUD al voor de coronacrisis financieel in de knel kwamen voor wat betreft hun levensonderhoud. Ik vind het een goede zaak dat er organisaties zijn als de Bond Precaire Woonvormen, die bewoners wijzen op hun rechten en hen ook praktisch ondersteunen. Ik heb op 15 september 2020⁴ toegelicht dat ik gerichte maatregelen ga nemen om de betaalbaarheid van het huren voor huurders met een laag inkomen te verbeteren.

Vraag 2

Bent u op de hoogte van het feit dat corporatie De Key huurders geautomatiseerde brieven stuurt waarin wordt bedreigd met het inschakelen van een deurwaarder als er niet wordt ingegaan op de voorgestelde huurverhoging? Wat is hierop uw reactie?

Antwoord 2

Ik heb hierover contact gehad met de betreffende corporatie. Volgens woningstichting De Key ontvangen huurders die bij de corporatie of bij de Huurcommissie schriftelijk bezwaar hebben gemaakt tegen de huurverhoging

¹ <https://bondprecairewoonvormen.nl/2020/06/persbericht-huurders-weigeren-de-huurverhoging-per-1-juli/>

⁴ Kamerstuk 27 926, nr. 327

2020 geen betalingsherinnering voor de niet betaalde huurverhoging zolang de bezwaarprocedure loopt.

Alleen wanneer de corporatie (nog) niet wist dat de huurder bezwaar zou maken, kon het wel gebeuren dat de huurder een betalingsherinnering heeft ontvangen. Bijvoorbeeld doordat de huurder de voorgestelde huurverhoging per 1 juli niet heeft betaald zonder een bezwaarschrift te hebben ingediend. Deze huurders vallen onder de zogenaamde «rappelprocedure». De huurder moet dan zelf het initiatief nemen tot toetsing van de redelijkheid van het huurverhogingsvoorstel bij de Huurcommissie (voor 1 november 2020) als hij de voorgestelde huurverhoging wil betwisten. De corporatie heeft deze huurders uiterlijk 1 oktober 2020 per aangetekende post een herinnering gestuurd dat een voorstel tot huurverhoging is gedaan en informeerde hen over rechten en plichten. In deze procedure bij de Huurcommissie is de huurder de verzoekende partij en dient de leges te betalen. Enkele huurders die de huurverhoging niet betaald hebben en hierover een betalingsherinnering hebben ontvangen, hebben naar zeggen van De Key contact gezocht met de corporatie en gezegd dat zij de huurverhoging niet wensen te betalen. De corporatie heeft gesteld dat zij bij deze huurders de huurverhoging als betwist heeft opgevoerd. Dit betekent dat De Key het huurverhogingsbedrag niet in rekening brengt zolang het bezwaar loopt (automatisch). Hierdoor ontstaat ook bij deze huurders geen huurachterstand.

Vraag 3

Welke andere corporaties maken gebruik van deze automatisch vervaardigde brieven naar huurders die nog geen besluit hebben genomen om de voorgestelde huurverhoging te accepteren? Is dit een wijdverspreid fenomeen onder woningcorporaties? Wordt deze methode ook toegepast door particuliere verhuurders? Zo ja, kunt u inzicht geven in de schaal waarop dit door particuliere verhuurders wordt toegepast?

Antwoord 3

Mij is bekend dat veel woningcorporaties bij een gesignaleerde betalingsachterstand snel contact opnemen met de betreffende huurders om de reden van de betalingsachterstand te achterhalen en te kijken hoe voorkomen kan worden dat er een serieuze betalingsachterstand ontstaat. Ik heb signalen dat woningcorporaties incassobrieven sturen naar huurders die niet de (gehele) voorgestelde huurverhoging betalen, maar ik heb geen inzicht in de schaal waarop dit gebeurt bij woningcorporaties of bij particuliere verhuurders.

Vraag 4 en 5

Hoeveel huurders hebben gebruik gemaakt van hun recht om bezwaar te maken tegen de voorgestelde huurverhoging? Hoeveel bezwaren tegen de voorgestelde huurverhoging zijn gegrond verklaard? En wat was hierdoor het effect op de voorgestelde huurverhoging?

Antwoord 4 en 5

Ik beschik niet over een overzicht in hoeverre de ruim 2,2 miljoen huishoudens in de sociale huursector bezwaar hebben aangetekend tegen de huurverhoging per 1 juli jl.

Vraag 6

Is bij huurders die gebruik maken van hun wettelijke recht om niet in te gaan op de voorgestelde huurverhoging volgens u sprake van een betalingsachterstand? Zo ja, waarom? Zo nee, hoe kan het dat verhuurders automatisch vervaardigde herinneringsbrieven sturen aan huurders, waarin gesproken wordt over betalingsachterstand?

Antwoord 6

Een huurverhogingsvoorstel is een eenzijdig voorstel van de verhuurder om de overeengekomen huurprijs te verhogen. De huurder is niet verplicht in te stemmen met de voorgestelde huurverhoging. Hij kan zijn bezwaar kenbaar maken via een bezwaarschrift (hij mag de voorgestelde huurverhoging dan wel betalen, maar het hoeft niet), of door het niet betalen van de voorgestelde huurverhoging. In dat laatste geval moet de verhuurder de huurder binnen drie maanden na de voorgestelde ingangsdatum van de huurverho-

ging aangetekend een zogenoemde «rappebrief» sturen. Zie voor een toelichting hierop mijn antwoord op vraag 2.

Vraag 7

Bent u op de hoogte dat sommige verhuurders dreigen met het doorgeven van contactgegevens van huurders aan gemeenten op grond van huurbetalingsachterstand?²

Antwoord 7

Steeds meer verhuurders en gemeenten werken samen om huurachterstanden op te lossen en huisuitzetting te voorkomen. Onderdeel daarvan is vaak dat zowel particuliere als sociale verhuurders een signaal naar de gemeente sturen over betaalachterstanden op het moment dat een betalingsregeling en het zoeken van persoonlijk contact niet tot een oplossing heeft geleid. Gemeenten bieden huurders vervolgens schuldhulpverlening aan. De juridische borging van deze uitwisseling van persoonsgegevens is opgenomen in de Wet gemeentelijke schuldhulpverlening, die daartoe recent is gewijzigd (Stb. 2020, nr. 239, 240 en 241 en Kamerstukken 35 316) en begin 2021 van kracht wordt. De huurder wordt vooraf geïnformeerd door de verhuurder, zodat de huurder de gelegenheid heeft bezwaar te maken tegen het doorgeven van contactgegevens.

In dit kader volg ik met interesse het initiatief van de Nederlandse Vereniging voor Volkskrediet (NVVK) om met landelijke partijen zoals de VNG en Aedes, een Landelijk Convenant Vroegsignalering tot stand te brengen; doel daarvan is onder andere een meer uniforme aanpak te bevorderen door verschillende organisaties en zo eerder personen met problematische schulden te kunnen helpen. Ondertekening van dit convenant is voorzien dit najaar.

Vraag 8

Wat gaat u doen om huurders beter te beschermen tegen het agressieve incassobeleid van corporatie De Key? Kunt u dit toelichten?

Antwoord 8

Ik verwacht van verhuurders dat zij maatschappelijk verantwoord incasseren. Voor het voorkomen van huisuitzettingen helpt het wanneer woningcorporaties en andere verhuurders bij huurachterstanden in een vroeg stadium contact zoeken met huurders en een betalingsregeling aanbieden. Van huurders mag worden verwacht dat zij bij dreigende financiële problemen hulp zoeken en aangeboden hulp accepteren.

De Key geeft aan dat een van haar doelstellingen is huurachterstanden en huisuitzettingen te voorkomen. Dit gebeurt in nauwe samenwerking met de gemeente Amsterdam, de andere corporaties en de huurdersorganisaties met het project Vroegeropaf.

Vraag 9 en 10

Bent u bereid om indien nodig ook met andere corporaties dan de Key en particuliere verhuurders die huurders herinneringen, aanmaningen, brieven met dreigementen om een deurwaarder in te schakelen sturen, in gesprek te gaan om dit in de toekomst tegen te gaan? Zo nee, waarom niet?

Bent u bereid om het incassobeleid van corporaties ook met Aedes te bespreken?

Antwoord 9 en 10

Over de betaalbaarheid van huren en het voorkomen van huurachterstanden en huisuitzettingen ben en blijf ik in gesprek met huurders en verhuurders. Ook met Aedes heb ik hier contact over. Allen zijn doordrongen van de noodzaak dat verhuurder en huurder bij betalingsachterstanden in vroeg stadium contact hebben, zowel schriftelijk als persoonlijk contact. De mogelijkheid een deurwaarder in te schakelen is een stok achter de deur om de huur te betalen of om ondersteuning bij het oplossen van problemen te accepteren.

² <https://twitter.com/RefuseRentRaise/status/1286948293331779584>

Vraag 11

Wat gaat u doen om huurders beter te informeren over wat hun rechten zijn rondom bezwaar maken tegen de voorgestelde huurverhoging?

Antwoord 11

Het informeren van huurders over hun rechten rondom het maken van bezwaar tegen de voorgestelde huurverhoging is primair een taak van de verhuurder.

Op de websites www.rijksoverheid.nl⁶ en www.huurcommissie.nl⁷ staat toegelicht dat huurders bezwaar kunnen maken tegen een huurverhogingsvoorstel, hoe zij dat kunnen doen en in welke gevallen zij dat (met succes) kunnen doen. Ook de Woonbond geeft op zijn website⁸ informatie over hoe en in welke gevallen een huurder (met succes) bezwaar kan maken tegen een voorgestelde huurverhoging.

Vraag 12

Wilt u iedere vraag apart beantwoorden en niet clusteren?

Antwoord 12

Ik ga ervan uit dat ik met het bovenstaande op adequate wijze uw vragen heb beantwoord.

⁶ <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurverhoging/vraag-en-antwoord/kan-ik-bezwaar-maken-tegen-huurverhoging> en <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurverhoging/vraag-en-antwoord/wanneer-kan-ik-bezwaar-maken-tegen-huurverhoging>

⁷ <https://www.huurcommissie.nl/onderwerpen/huurverhoging> (daarop is ook een bezwaarschrift-formulier te downloaden); de website van de Huurcommissie gaat niet inhoudelijk in op de procedure dat de huurder na een rappelbrief van de verhuurder bij de Huurcommissie om een uitspraak vraagt

⁸ <https://www.woonbond.nl/huren-en-recht/jaarljkse-huurverhoging> en <https://www.woonbond.nl/vraagbaak/kan-ik-bezwaar-maken-tegen-huurverhoging>