

Vergaderjaar 2020–2021

32 847

Integrale visie op de woningmarkt

25 295

Infectieziektenbestrijding

Nr. 710

**BRIEF VAN DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN
KONINKRIJKSRELATIES**

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 16 oktober 2020

Hierbij bied ik u de beantwoording aan van de Kamervragen die door lid Beckerman (SP) zijn gesteld (Aanhangsel Handelingen II 2020/21, nr. 514) over een huisuitzetting van een huurder die herstellend is van corona. Tevens bied ik u de beantwoording aan van de Kamervragen door de leden Beckerman (SP), Smeulders (GroenLinks) en Nijboer (PvdA) zijn gesteld (Aanhangsel Handelingen II 2020/21, nr. 516) over huisuitzettingen in de tweede coronagolf.

Met deze brief wil ik uw Kamer tevens informeren over de inzet van het kabinet om huisuitzettingen door betaalachterstanden vanwege de gevolgen van corona te voorkomen. Ik onderscheid daarbij de inspanningen voor dit jaar en schets ook hoe de inzet voor de periode daarna eruit ziet. Met verhuurders en de VNG heb ik opnieuw als gezamenlijke lijn afgesproken dat huisuitzettingen door betaalachterstanden zoveel mogelijk worden voorkomen gedurende de crisisperiode. Dit statement loopt tot januari 2021, in januari 2021 herijken de partijen in hoeverre het aanpassing behoeft. Voor de volledige tekst van het gezamenlijke statement verwijs ik naar de bijlage 1 «Statement van verhuurders, VNG en BZK over huisuitzettingen tijdens de tweede coronagolf»¹, bijlage 2 «Verklaring VLBN»² en de toelichting hieronder.

Een tweede «coronagolf»

Na een eerste golf van coronabesmettingen in dit voorjaar, verspreidt het corona-virus zich opnieuw snel en is er sprake van een tweede «coronagolf» en een «gedeeltelijke lockdown». Een deel van de huurders heeft te maken met een verlies van inkomen als gevolg van het corona-virus zelf of als gevolg van de maatregelen om de verspreiding van het coronavirus te beperken. Dit kan iedere huurder treffen. Sommige

¹ Raadpleegbaar via www.tweedekamer.nl

² Raadpleegbaar via www.tweedekamer.nl

huurders kunnen daardoor niet langer de maandelijkse huur betalen. Verhuurders bieden dan al in veruit de meeste gevallen maatwerkoplossingen voor huurders die in de betalingsproblemen zijn gekomen door de coronacrisis.

Gezamenlijke inzet op voorkomen huisuitzettingen van dit voorjaar

Een goede woonplek is in deze coronacrisis van extra groot belang. Tijdens de eerste crisisperiode dit voorjaar sprak ik met verhuurderorganisaties en brancheorganisaties (Aedes, Vastgoedbelang, IVBN, en Kences) af, vanuit hun gedeelde verantwoordelijkheid, om huurders die door de coronacrisis hard worden geraakt, te helpen. Middels dit gezamenlijk statement is eind maart als gezamenlijke lijn met verhuurders afgesproken dat zij huisuitzettingen als gevolg van betalingsproblemen door de plotselinge coronacrisis zoveel mogelijk uitstellen, tenzij er evidente redenen zijn, zoals criminele activiteiten of extreme overlast. Dit heeft tot resultaat geleid. De Koninklijke Beroepsorganisatie van Gerechtsdeurwaarders (KBvG) liet mij weten dat er in de eerste helft van 2020 ongeveer 1200 huisuitzettingen plaatsvonden, waar dat er in 2019 rond de 2500 waren. Daarbij moet worden opgemerkt dat dat deze cijfers tevens zien op de eerste 2,5 maand van 2020 waarin de corona-crisis nog niet speelde.

Inzet voor de komende periode

Ook nu er een tweede coronagolf is met bijbehorende aangescherpte maatregelen, voelen verhuurdersorganisaties opnieuw een gezamenlijke verantwoordelijkheid om huisuitzettingen als gevolg van huurachterstanden zoveel mogelijk te voorkomen.

Daarom hebben de verhuurdersorganisaties, samen met VNG en BZK, afgesproken om op de korte termijn huisuitzettingen als gevolg van huurachterstanden zoveel mogelijk te voorkomen en daarbij oplossingen te bieden. Het statement zal begin volgend jaar worden herijkt. Het statement is als bijlage 1 toegevoegd aan deze brief.

Ook bij de Vereniging Leegstandbeheerders Nederland (VLBN) leeft deze verantwoordelijkheid. De VLBN zegt wederom toe dat met inachtneming van de normale normen zij ook in de tweede coronagolf zoveel mogelijk opzeggingen en uitzettingen willen voorkomen. De VLBN maakt daarbij wel de opmerking dat zij niet beschikken over het juridisch eigendom en dat er naast deze inspanningsverplichting van de bij de VLBN aangesloten leegstandbeheerders ook een verantwoordelijkheid moet zijn bij de bewoners om mee te bewegen als er vervangende woonruimte wordt aangeboden.

De Woonbond, als belangenvereniging van de Nederlandse huurders, en de LSVb, als vertegenwoordiging van studenten, zijn geconsulteerd en onderschrijven het belang van een gezamenlijk statement van verhuurders, VNG en BZK, om huisuitzettingen ten gevolge van de coronacrisis zo veel mogelijk te voorkomen.

Verlengen van tijdelijke huurovereenkomsten

Huurders en verhuurders kunnen het gezien de huidige omstandigheden wenselijk vinden om hun contract tijdelijk te verlengen. Daarom wil ik mogelijk maken dat huurders en verhuurders in goed overleg tijdelijke huurovereenkomsten kunnen verlengen. Ik bereid met de Minister voor Rechtsbescherming een wetswijziging voor die deze mogelijkheid biedt.

Zo kunnen verhuurders en huurders hierover afspraken maken over een mogelijke verlenging wanneer dit gezien de coronacrisis gewenst is.

Middellange termijn

Het is denkbaar dat we gedurende langere tijd te maken hebben met de maatschappelijke gevolgen van het coronavirus en getroffen maatregelen. Daarom is het van belang dat we naast het statement ook werken aan maatregelen die huisuitzettingen op de langere termijn zoveel mogelijk voorkomen. Het langdurig uitstellen van huurbetalingen is immers ook onhoudbaar, voor zowel verhuurders als huurders.

In de praktijk betekent dit dat verhuurders vaak al direct contact opnemen met huurders als zij de huur niet betalen. Ook spelen verhuurders nu al vaak een rol bij de vroegsignalering van schulden, en hebben zij daar afspraken over met gemeenten. Verhuurders spannen zich dan in om tot afspraken te komen met de huurder. Hierbij kan onderscheid worden gemaakt tussen huurders die een tijdelijke inkomensdaling doormaken en huurders die een meer structurele inkomensdaling doormaken. In tijdelijke situaties kunnen verhuurders, waar mogelijk, tot betalingsregelingen komen. Gemeenten kunnen in beide gevallen ook een rol spelen. Hierbij kan gedacht worden aan schuldhelpverlening of het verstrekken van bijzondere bijstand, om tegemoet te komen in de woonlasten. De Staatssecretaris van SZW heeft eerder aangekondigd dat er als onderdeel van het steun- en herstelpakket 30 miljoen euro extra beschikbaar komt voor de bijzondere bijstand.

Inspanningen van hypotheekverstrekkers

Aan het begin van de coronacrisis hebben hypotheekverstrekkers geuit dat zij met huiseigenaren die financieel in de knel (dreigden) te raken, waar mogelijk op zoek zouden gaan naar passende oplossingen. Dit met het doel de onzekerheid op financieel gebied als gevolg van de coronacrisis te verlichten. Hypotheekverstrekkers bieden hiervoor verschillende mogelijkheden van maatwerk.

Een van deze mogelijkheden voor maatwerk is het uitstel van hypotheekbetalingen (de zogenoemde betaalpauze). Tot begin oktober hebben, volgens een overzicht van de Nederlandse Vereniging van Banken, 22.000 mensen hiervan gebruik gemaakt³. Mensen die een betaalpauze hebben aangevraagd behouden onder voorwaarden het recht op hypotheekrenteafrek. De periode waarin mensen een aanvraag kunnen doen voor een betaalpauze met behoud van het recht op hypotheekrenteafrek is onlangs verlengd tot en met 31 december 2020 en de maximale looptijd van de betaalpauze is verlengd van 6 naar 12 maanden, zo is in de brief over het nieuwe steun- en herstelpakket op 28 augustus jl. aangekondigd⁴. Ook NHG heeft haar borgstelling verruimd om de betaalpauze te faciliteren voor woningeigenaren met NHG.

Naast een betaalpauze zijn er andere vormen van maatwerk denkbaar. Te denken valt aan het treffen van een betalingsregeling, het aanpassen van de hypotheekvorm, rentemiddeling of een rentepauze. Voor alle vormen van maatwerk geldt dat de persoonlijke situatie het uitgangspunt is voor de gekozen oplossing. Het blijft in alle gevallen een individuele afweging op basis van de persoonlijke situatie van de klant, waarin ook kan blijken dat alleen een bijzonder beheer traject passend is. De AFM heeft een aantal uitgangspunten meegegeven waarmee hypotheekverstrekkers

³ https://www.nvb.nl/media/3506/nvb-corona-monitor_02-10-2020.pdf

⁴ Kamerstuk 35 420, nr. 105

richting wordt gegeven hoe met hun klanten tot de juiste vorm van maatwerk te komen⁵. Uit de reactie van geldverstrekkers blijkt dat zij deze opties van maatwerk toepassen. Het Verbond van Verzekeraars, de Nederlandse Vereniging voor Banken en NHG blijven consumenten ook de komende periode met maatwerk ondersteunen.

Ook hebben kredietverstrekkers in een gezamenlijk statement aangegeven tot 1 juli 2020 niet over te gaan tot gedwongen verkoop⁶. Het aantal gedwongen verkopen die zouden kunnen worden gerelateerd aan de coronacrisis is dan ook zeer beperkt.

Vroegsignalering

Gemeenten krijgen vanaf 1 januari 2021 een actievere rol in het voorkomen van huisuitzettingen. De Staatssecretaris van SZW geeft met de wijziging van de Wet gemeentelijke schuldhulpverlening voor uitwisseling persoonsgegevens tussen woningverhuurders en gemeenten een effectief instrument om huisuitzetting vanwege betalingsachterstanden terug te dringen. Vanaf inwerkingtreding hiervan op 1 januari 2021 moeten namelijk ook alle verhuurders een signaal sturen over de betaalachterstanden naar de gemeente als een betalingsregeling en het zoeken van persoonlijk contact niet tot een oplossing heeft geleid. Alle gemeenten moeten huurders vervolgens een aanbod tot schuldhulpverlening doen. Indien de situatie niet verbetert, kan de verhuurder de zaak bij de rechter voorleggen. De rechter zal de individuele situatie beoordelen voordat hij uitspreekt of een verhuurder tot huisuitzetting over mag gaan.

Om te verkennen in hoeverre ook gedwongen woningverkopen bij woningbezitters wegens betaalachterstanden kunnen worden voorkomen, is een aantal hypotheekverstrekkers en gemeenten samen met SZW voornemens een pilot vroegsignalering op betaalachterstanden op hypotheeken te starten.

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

⁵ <https://www.afm.nl/nl-nl/consumenten/nieuws/2020/april/help-klanten-hypotheek>

⁶ <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/publicaties/2020/04/07/gezamenlijk-statement-hypotheekverstrekkers-over-gedwongen-verkopen-tijdens-de-coronacrisis>