

Vergaderjaar 2019–2020

**27 926**

**Huurbeleid**

**Nr. 324**

**VERSLAG VAN EEN SCHRIFTELIJK OVERLEG**

Vastgesteld 17 juni 2020

De vaste commissie voor Binnenlandse Zaken heeft enkele vragen en opmerkingen voorgelegd aan de Minister van Binnenlandse Zaken en koninkrijksrelaties over de brief van 20 mei 2020 over het huurbeleid in tijden van corona: gericht problemen voorkomen (Kamerstuk 27 926, nr. 320).

De vragen en opmerkingen zijn op 8 juni 2020 aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties voorgelegd. Bij brief van 16 juni 2020 zijn de vragen beantwoord.

De voorzitter van de commissie,  
Ziengs

De griffier van de commissie,  
Roovers

## I. Vragen en opmerkingen vanuit de fracties

De leden van de **VVD-fractie** hebben met belangstelling kennisgenomen van de brief over het huurbeleid in tijden van corona: gericht problemen voorkomen. Zij hebben hierbij meerdere vragen.

De leden van de VVD-fractie vragen hoe vaak er door huurders al gebruik is gemaakt van de spoedwet verlening tijdelijke huurcontracten. Deze leden vragen ook of er toch zaken voor de rechter gekomen zijn en zo ja, hoe vaak?

De leden van de VVD-fractie vragen hoeveel corporaties en institutionele vastgoedbeleggers gehoor hebben gegeven aan de oproep van de Minister om huurders die tijdelijk hun huur niet kunnen betalen met betalingsproblemen tegemoet te komen. Hoeveel betalingsregelingen en kwijtscheldingen zijn er door corporaties en institutionele vastgoedbeleggers getroffen? Deze leden willen ook weten hoeveel huurders er naar goedkopere huurwoningen zijn geholpen en hoeveel huissuitzettingen er uit huurwoningen zijn geweest sinds medio maart, ook ten opzichte van de dezelfde periode vorig jaar.

De leden van de VVD-fractie vragen ook hoeveel banken gehoor hebben gegeven aan de oproep van de Minister om kopers die tijdelijk hun hypotheek niet kunnen betalen tegemoet te komen? Hoeveel betalingsregelingen en kwijtscheldingen zijn er door banken getroffen?

De leden van de VVD-fractie vragen ook welke gemeenten wel en welke gemeenten niet gehoor hebben gegeven aan de oproep van de Minister om bewoners niet uit hun recreatiewoning te zetten. Graag een overzicht waarin alle gemeenten staan.

De leden van de VVD-fractie vragen of de Minister het beeld herkent van woningen in de grote steden die eerst via online platforms illegaal aan toeristen verhuurd werden. Deze leden willen weten om hoeveel woningen dit ongeveer gaat en wat de Minister gaat doen om te voorkomen dat na de coronacrisis deze woningen weer illegaal aan toeristen verhuurd worden.

De leden van de VVD-fractie vragen tot slot hoeveel onderhoudswerkzaamheden er door corporaties zijn uitgesteld. Zij willen daarbij weten of de Minister met corporaties in gesprek is gegaan om te voorkomen dat er (grote) achterstanden ontstaan.

De leden van de **PVV-fractie** hebben de volgende vragen en opmerkingen.

Zij lezen in de brief dat «Verhuurders en huurders maatwerk afspreken waar dit nodig is.»

De leden van de PVV-fractie vragen hoe dit in de praktijk gaat. Hoeveel huurders – die nu in de financiële problemen zitten – hebben reeds om maatwerk verzocht, en hoeveel van hen hebben dat ook daadwerkelijk gekregen? Tot hoeveel (gedeeltelijke) huurkwijtschelding of huurverlaging heeft dit tot dusverre gemiddeld geleid?

«Verhuurders kunnen op dit moment al wel de huur verlagen, maar kunnen deze op basis van de huidige wetgeving niet na de afgesproken periode weer terugbrengen naar het oorspronkelijke niveau.», zo schrijft de Minister. De leden van de PVV-fractie vragen waarom de huur per se weer naar het oorspronkelijke niveau moet worden teruggebracht. Deelt de Minister de conclusie dat het – na jarenlange huurverhogingen en de

almaar nijpender wordende financiële situatie van steeds meer huurders – de hoogste tijd is voor een níét-tijdelijke huurkorting/-verlaging? Zij verzoeken de Minister daarbij in haar antwoord niet aan te komen met het in hun ogen afgezaagde argument dat de huurverhogingen van de afgelopen jaren «gematigd» zouden zijn geweest.

«Het is aan de verhuurder, waaronder woningcorporaties, om te bepalen of deze tegemoet komt aan het verzoek van de huurder om tijdelijke huurverlaging.», lezen de leden van de PVV-fractie in de onderhavige brief. Deelt de Minister de mening (1) dat dit té vrijblijvend is, (2) dat de huurder hiermee té afhankelijk wordt van de welwillendheid van de verhuurder en (3) dat derhalve een generieke huurverlaging de juiste oplossing is?

De Minister schrijft: «Ik heb de Autoriteit woningcorporaties verzocht om anticiperend te handhaven, zodat ook woningcorporaties nu al de mogelijkheid krijgen om medewerking te verlenen aan verzoeken van huurders om tijdelijke huurverlaging.» De leden van de PVV-fractie vragen wat «anticiperend handhaven» in de praktijk inhoudt. Deelt de Minister de mening dat haar «verzoek» – net als haar eerdere «morele appèl» op de verhuurders – veel te vrijblijvend en afwachtend is? Wat komt hier feitelijk van terecht? Hoeveel huurders zullen hiermee daadwerkelijk geholpen zijn?

De leden van de PVV-fractie lezen: «De huidige wetgeving staat het verhuurders (niet zijnde woningcorporaties) toe om een vooraf overeengekomen huurverhoging (indexeringsclausule) enige tijd niet in rekening te brengen.» Welk belang hebben verhuurders (niet-zijnde woningcorporaties) om – zeker gezien het grote aantal woningzoekenden – hier gehoor aan te geven? Deelt de Minister wederom de mening dat dit té vrijblijvend en afwachtend is? Hoeveel verhuurders zijn hiertoe bereid?

De Minister schrijft: «Deze coronatijd vraagt extra aandacht voor de betaalbaarheid voor huurders met een laag inkomen. Zowel de Tweede Kamer als de Eerste Kamer hebben hier aandacht voor gevraagd. Het is een belangrijk onderwerp waar het kabinet, ook vanuit het huurbeleid, aandacht voor heeft.» De leden van de PVV-fractie vragen of de Minister de mening deelt dat «het hebben van aandacht» veel te weinig, veel te gemakkelijk en veel te vaag is? Deelt de Minister de conclusie dat het kabinet – gezien het feit dat maar liefst een kwart van de huurders, oftewel 800.000 huishoudens, nú al financieel klem zit, terwijl zij blijft weigeren om de zoveelste toegestane huurverhoging (per 1 juli aanstaande) te schrappen – de huurders keihard in de kou laat staan?

«In de afgelopen jaren zijn de gemiddelde huurverhogingen voor zowel de huurwoningen in de gereguleerde sector als de huurwoningen in de vrije sector gematigd geweest. Zoals aangegeven, verwacht ik dat ook dit jaar de gemiddelde huurverhogingen gematigd zullen zijn, ook in de vrije sector.», lezen de leden van de PVV-fractie in de brief. Deelt de Minister de conclusie dat ook een «gematigde» huurverhoging nog altijd een verhoging is? Is zij ervan op de hoogte dat elke huurverhoging – hoe «gematigd» zij die ook wilt noemen – zeker nu, in tijden van crisis, dramatisch kan zijn voor de portemonnee van de huurders? Deelt zij de conclusie dat het na jaren van huurverhogingen – ook al zijn die in haar ogen «gematigd» – de hoogste tijd is voor huurverlaging?

Naar aanleiding van de passage: «Tegelijkertijd is er sinds 2015 beleid ingezet om de betaalbaarheid voor huurders te verbeteren.», vragen de leden van de PVV-fractie of de Minister de conclusie deelt dat het kabinet op dit punt – gezien het feit dat maar liefst een kwart van de huurders financieel klem zit – ronduit heeft gefaald? Zo nee, wat hebben huurders –

die huurverhoging na huurverhoging voor hun kiezen hebben gekregen – van deze zogenaamde «verbeterde betaalbaarheid» in de praktijk gemerkt?

Verder lezen de leden van de PVV-fractie: «Woningcorporaties bouwen daarnaast meer goedkope woningen, onder meer door de aftrek in de verhuurderheffing voor goedkope nieuwbouw.» Zij vragen of de Minister, als zij dit nota bene zélf als een succesvolle maatregel ziet, er alsnog toe bereid is de regeling heffingsvermindering nieuwbouw ook ná 1 juni aanstaande geopend te houden?

Naar aanleiding van de zin: «Een generieke huurbevriezing helpt niet de mensen die daadwerkelijk betalingsproblemen hebben.», vragen de leden van de PVV-fractie wanneer de Minister stopt met het vinden van allerlei smoesjes en zij simpelweg begint met het uitvoeren van de aangenomen Eerste Kamermotie met betrekking tot een huurstop?

«Een generieke huurbevriezing heeft daarnaast op de lange termijn een structureel effect op het investeringsvermogen van verhuurders, bijvoorbeeld voor verduurzaming en nieuwbouw.», zo lezen de leden van de PVV-fractie. Zij vragen of hieruit geconcludeerd kan worden dat de huren níet generiek worden bevroren/verlaagd, onder andere vanwege de kosten van verduurzaming? Betekent dit dus dat de huurders – van wie maar liefst een kwart, oftewel 800.000 huishoudens, door jarenlange huurverhogingen nú al financieel klem zit – ook nog even moeten opdraaien voor de gigantische kosten van haar eigen klimaatobsessie? De leden van de PVV-fractie vragen of de Minister ertoe bereid is de klimaatmaatregelen van het kabinet te schrappen en er alsnog voor te zorgen dat de huren worden verlaagd? Zo nee, waarom kiest zij voor zinloos, onbetaalbaar klimaatbeleid en níet voor de portemonnee van de huurders?

De leden van de PVV-fractie vragen of de Minister de conclusie deelt – haar hele brief overziende – dat de maatregelen veel te vrijblijvend en veel te mager zijn en geenszins getuigen van daadkracht. Zo nee, hoeveel huurders zullen, als zij haar brief lezen, een gat in de lucht springen, denkt de Minister? Wanneer gaan zij, die nu financieel klem zitten, hier iets van merken in hun portemonnee?

Wanneer stopt de Minister met het optrekken van rookgordijnen – om te verdoezelen dat het kabinet de huurders nog altijd keihard in de steek laat – en gaat zij de aangenomen Eerste Kamermotie met betrekking tot een huurstop uitvoeren, zo vragen de leden van de PVV-fractie.

De leden van de **CDA-fractie** hebben kennis genomen van de brief inzake het huurbeleid in tijden van corona.

De leden van de CDA-fractie waarderen het dat samen met Aedes, IVBN, Vastgoed Belang en Kences is afgesproken dat huisuitzettingen als gevolg van betalingsproblemen door het coronavirus worden uitgesteld en dat er telkens naar een maatwerkoplossing voor deze huurders zal worden gezocht. Graag vernemen zij de eerste ervaringen ten aanzien van dat besluit.

De leden van de CDA-fractie onderschrijven de wens om te komen tot een verlenging van de tijdelijke wet Verlenging tijdelijke huurovereenkomsten aangezien contracten die aflopen in juli en augustus dan ook onder de werking van de wet kunnen komen te vallen. Deze leden benadrukken dat het tijdpad voor versoepelingen van corona-maatregelen onzeker is, hetgeen tot aanpassing van voornemens kan leiden.

De leden van de CDA-fractie zien met belangstelling uit naar het concept-wetsvoorstel Huur en inkomensgrenzen. Graag vernemen zij daarbij de criteria die gehanteerd zullen gaan worden in situaties dat de huur na een verlaging na de afgesproken periode weer terug gebracht wordt naar het oorspronkelijke niveau.

De leden van de CDA-fractie onderschrijven het uitgangspunt dat verhuurders niet als gevolg van hun coulance geconfronteerd mogen worden met een onbedoelde permanente huurverlaging of daarom geen gebruik willen maken van de mogelijkheid van een tijdelijke huurkorting.

De leden van de CDA-fractie vragen of de Autoriteit woningcorporaties als men anticiperend zal handhaven, zodat woningcorporaties de mogelijkheid krijgen om medewerking te verlenen aan verzoeken van huurders om tijdelijke huurverlaging, ook de financiële situatie van de corporatie zelf beziet. Als dat zo is, ontstaat dan niet het risico dat «rijke corporaties» anders met deze beleidsruimte om gaan dan de «armere corporaties»? Deze leden menen dat dat ongewenst is omdat huurders van «armere corporaties» dan onterecht niet in aanmerking zouden komen voor huurverlaging.

De leden van de CDA-fractie vragen of er signalen zijn dat gebruik gemaakt zal worden van uitstel van huurverhogingen in de vrije sector. Graag vernemen zij de gedachte aard en omvang van die maatregel.

De leden van de CDA-fractie vernemen graag welk effect de tijdelijke huurverlagingen zullen hebben op de investeringscapaciteit van corporaties. Hebben gerichte maatregelen inzake huurverlaging directe gevolgen voor nieuw te bouwen woningen in de directe toekomst, zo vragen zij.

De leden van de CDA-fractie menen dat ondanks de trend van voorliggende jaren en het ingezette beleid om de betaalbaarheid voor huurders te verbeteren, juist vanwege de coronacrisis alles anders kan komen te liggen. Graag vernemen zij wat de stappen zullen zijn als de verwachtingen ten aanzien van betaalbaarheid door corona toch anders blijken te zijn. Deze leden wijzen erop dat de Minister in haar brief aangeeft dat de huurquote de laatste jaren licht afneemt en dat slechts 0,4% van de huurders zich heeft gemeld bij de verhuurder omdat ze in directe betalingsproblemen komen. Graag vernemen zij hoe groot de groep is waarbij de huurlasten ten opzichte van het inkomen fors zullen stijgen. Wat zijn de voornemens om de betaalbaarheid te verbeteren voor deze groep, zo vragen zij.

De leden van de **D66-fractie** hebben kennisgenomen van de brief Huurbeleid in tijden van corona: gericht problemen voorkomen. Deze leden hebben nog enkele vragen die ze aan de regering wil voorleggen.

De leden van de D66-fractie lezen dat de Minister momenteel in gesprek is met huurders- en verhuurdersorganisaties om te kijken hoe maatwerk ook de komende maanden toegepast kan worden. Deze leden vragen wanneer hierover duidelijkheid wordt verwacht, en hoeveel huurders in de afgelopen periode een verzoek tot maatwerk bij hun verhuurder hebben gedaan. Zijn er signalen dat verhuurders hier niet aan meewerken?

De leden van de D66-fractie zijn content dat de regeling om tijdelijke contracten in coronatijd te verlengen langer doorloopt, en nu ook in juli en augustus aflopende contracten onder de regeling vallen. Deze leden vragen hoe veel huurders al gebruik hebben gemaakt van de regeling in de afgelopen periode, en wat de verwachting is voor wat betreft de

aantallen huurders die in juli en augustus van de regeling gebruik zullen maken?

De leden van de D66-fractie lezen dat er momenteel al de mogelijkheid bestaat voor huurders om een tijdelijke huurkorting overeen te komen. Deze leden vragen op welke wijze deze mogelijkheid duidelijk gemaakt wordt aan huurders, en hoeveel huurders hiervan reeds gebruik hebben gemaakt?

De leden van de D66-fractie lezen dat huurders die een huurkorting toegewezen krijgen zelf contact hierover dienen op te nemen met de Belastingdienst over de huurtoeslag. Op welke wijze wordt ervoor gezorgd dat dit breed bekend is onder huurders?

De leden van de **fractie van GroenLinks** maken zich grote zorgen over de betaalbaarheid van woningen in Nederland in algemene zin en in het bijzonder hebben zij nu zorgen over hoe mensen die door de corona-pandemie minder inkomsten hebben en daardoor in de financiële problemen komen hun woonlasten niet goed kunnen betalen. Deze leden vinden het goed dat het kabinet maatregelen heeft genomen, maar zij hebben ernstige twijfels of dit wel voldoende is. Eerder hebben deze leden (in samenwerking met andere fracties) al diverse concrete voorstellen gedaan die helaas allemaal door de Minister en een meerderheid van de Kamer zijn afgewezen. De zorgen over de betaalbaarheid blijven bij de aan het woord zijnde leden evenwel onverminderd voort leven. Over de voorliggende kabinetsbrief hebben deze leden een aantal vragen.

De Minister verwijst met enige regelmaat naar de afspraken die zij gemaakt heeft met Aedes, Vastgoed Belang, IVBN en Kences. Deze afspraken hebben evenwel geen betrekking op huurders die een woning huren bij verhuurders die niet aangesloten zijn bij een van de voornoemde koepelorganisaties. Hoe wordt voorkomen dat deze huurders niet tussen wal en schip vallen en toch de volledige – soms bijzonder hoge percentages – huurverhoging moeten betalen terwijl ook deze huurders mede als gevolg van corona in de financiële problemen komen? Graag vernemen deze leden wat de Minister concreet voor deze groep huurders gaat doen. Deelt zij de mening van deze leden dat een moreel appel alleen onvoldoende is? Zo nee, waarom niet?

De Minister schrijft in haar brief dat een generieke huurkorting ervoor zorgt dat corporaties minder woningen kunnen bouwen. En dat zij daarom de motie-Kox die in de Eerste Kamer is aangenomen niet zal uitvoeren. Hoe rijmt de Minister dit met de uitspraken die zij eerder gedaan heeft dat corporaties voldoende investeringscapaciteit hebben ondanks de verhuurderheffing? Is het dan niet logisch, zo vragen de aan het woord zijnde leden, dat de verhuurderheffing tijdelijk wordt opgeschort zodat corporaties meer ruimte krijgen om, zonder verlies aan investeringscapaciteit, de huren verder kunnen matigen? Zo nee, waarom niet?

Betaalbaarheid is in bredere zin een grote zorg voor de leden van de fractie van GroenLinks. Met name in de grote steden stijgen de prijzen nog steeds en soms fors. Deelt het kabinet de mening van deze leden dat de tweedeling hierdoor alleen nog maar groter dreigt te worden? En hoe kijkt het kabinet aan tegen bijvoorbeeld het feit dat op 1 juni op woning-website Funda in Amsterdam 642 woningen van meer dan een miljoen euro worden aangeboden en dat tegelijkertijd er slechts 602 objecten in Amsterdam tot 300.000 euro worden aangeboden, waarvan 92 objecten een parkeerplaats betreft? 1) Deelt het kabinet de mening dat dit soort cijfers symbool staan voor een woningmarkt waarbij het voor mensen

met een laag en gemiddeld inkomen amper mogelijk is om een betaalbare woning te vinden? Zo nee, waarom niet?

De Minister schrijft in haar brief dat zij in overleg zal treden met de Staatssecretaris van SZW om verder te onderzoeken hoe de woonlasten, betalingsrisico's en mogelijke betaalproblemen voor huishoudens met een laag inkomen er voor deze huishoudens uitzien. De leden van de fractie van GroenLinks zouden graag een concreet tijdpad zien wanneer deze onderzoeken klaar zijn en met de Kamer worden gedeeld. En graag vernemen deze leden ook wanneer het kabinet met concrete maatregelen zal komen om betaalrisico's te verminderen.

Een andere grote zorg van de leden van de fractie van GroenLinks is het aantal mensen zonder dak boven hun hoofd. Zeker in coronatijd wordt weer scherp duidelijk hoe groot dit maatschappelijke probleem werkelijk is. Deze week kwam het kabinet met plannen om 10.000 plekken voor dakloze mensen te realiseren. Dit is wat de leden van de fractie van GroenLinks een goede eerste stap vinden, maar bij lange na niet voldoende voor de naar schatting meer dan 40.000 dakloze mensen. Hoe gaat het kabinet er voor zorgen dat voor al deze mensen een woning in zicht komt? Deelt het kabinet de mening dat corporaties een grote rol kunnen spelen bij het realiseren van voldoende woonruimte voor alle mensen die dakloos zijn? Is het kabinet bereid om corporaties financieel meer ruimte te geven om snel nog meer extra betaalbare woningen te realiseren? Zo nee, waarom niet?

Leefbaarheid in wijken en buurten is van groot belang, zeker ook wanneer veel mensen vanwege corona steeds meer thuis en in hun eigen omgeving verblijven. De leden van de fractie van GroenLinks maken zich zorgen over de leefbaarheid in veel stadswijken. Gemeenten en corporaties hebben vaak onvoldoende middelen om te investeren of mogen wettelijk gezien niet investeren in leefbare buurten (dit laatste geldt voor corporaties). Hoe ziet het kabinet dit? Hoe wordt de leefbaarheid voldoende geborgd? En deelt het kabinet de mening dat het juist ook mede een taak van corporaties zou moeten zijn om de leefbaarheid in buurten te verbeteren? Zo nee, waarom niet? En hoe gaat het kabinet leefbaarheid in wijken en buurten waarborgen?<sup>1</sup>

De leden van de **SP-fractie** hebben kennis genomen van de Kamerbrief van 20 mei 2020 over het huurbeleid tijdens de coronacrisis. Het coronavirus waarde toen al enkele maanden in ons land rond wat grote gevolgen heeft (gehad) voor de samenleving. De leden van de SP-fractie hebben daarom in een vroeg stadium meermaals Kamervragen gesteld om zoveel mogelijk (financiële) problemen voor mensen in huur- of koopwoningen te voorkomen. Een goed en veilig dak boven je hoofd is essentieel tijdens een corona-uitbraak. De richtlijn vanuit de regering was immers niet voor niets: blijf zoveel mogelijk thuis en ga alleen de straat op als het echt noodzakelijk is.

Het is daarom voor de leden van de SP-fractie onbegrijpelijk en pijnlijk dat – ondanks meerdere oproepen van verschillende kanten – er geen spoedwet is gekomen om huisuitzettingen te stoppen. De leden van de SP-fractie willen weten hoeveel huishoudens uit hun huis zijn gezet tijdens de coronacrisis. En hoeveel huishoudens met kinderen waren daarbij? Ook vragen de leden van de SP-fractie of de redenen van de huisuitzettingen uitgesplitst kunnen worden in betalingsproblemen of andere oorzaken. Daarbij vernemen de leden van de SP-fractie graag

<sup>1</sup> zie <https://www.rtnieuws.nl/economie/opinie/column/5138991/luxe-appartementen-amsterdam-rotterdam-randstad-miljonairs-beleggers>

waarom de verhuurder(s) en de autoriteiten toch zijn overgegaan tot het aanvragen van een uitzetting ten tijde van de coronacrisis.

Het is eveneens pijnlijk en onbegrijpelijk te vernemen dat er niet alles aan is gedaan om dakloze mensen van straat te halen. De leden van de SP-fractie vragen daarom hoeveel dak- en thuisloze mensen wél onderdak is geboden door een overheid tijdens de coronacrisis. Daarnaast willen ze graag weten hoeveel gemeenten zich hiervoor hebben ingespannen en welke gemeenten dit waren. De leden van de SP-fractie zien graag een overzicht tegemoet.

### **Verlenging tijdelijke wet Verlenging tijdelijke huurovereenkomsten**

De leden van de SP-fractie vragen hoeveel verhuurders of huurders van de mogelijkheid gebruik hebben gemaakt om tijdelijke huurcontracten, die aflopen in de periode van 1 april 2020 tot en met 30 juni 2020, te verlengen met maximaal drie maanden tot 1 september.

Tevens vragen de leden van de SP-fractie of de regering het met deze leden eens is dat de coronacrisis het probleem van tijdelijke huurcontracten extra blootlegt. Minder huurprijsbescherming en minder zekerheid kunnen zorgen voor extra problemen voor huurders. Is de regering daarom bereid om de mogelijkheden voor tijdelijke huurcontracten te beperken, en actief in te zetten op volwaardige huurcontracten voor alle huurders, zo vragen de leden van de SP-fractie. Want, zo vragen de leden van de SP-fractie, wat zegt het de regering, dat een wet over een verlenging van tijdelijke huurcontracten al na 2 maanden weer verlengd moet worden?

Bovendien willen de leden van de SP-fractie graag weten waar een extra verlenging van 2 maanden op is gebaseerd. Waarom zouden 2 extra maanden nu wel voldoende zijn? De leden van de SP-fractie vragen of het niet makkelijker en minder bureaucratisch is om tijdelijke huurcontracten van 2 jaar af te schaffen en om te zetten in volwaardige contracten of contracten van 5 jaar.

Grote onzekerheid en zelfs rechteloosheid gelden helaas ook voor mensen met een bruikleencontract, oftewel een antikraakcontract. De leden van de SP-fractie willen weten hoeveel mensen met een antikraakcontract op straat zijn gekomen of moesten verhuizen tijdens de coronacrisis.

Daarnaast willen deze leden graag weten of de regering bereid is om de inzet van bruikleencontracten, die niet worden gezien als huurcontracten, te stoppen en deze contracten om te zetten in huurcontracten. Graag zien de leden van de SP-fractie een toelichting tegemoet, want als de regering stelt dat problemen voorkomen moeten worden, kan deze groep niet buiten beschouwing blijven.

### **Betaalbaarheid**

Zoals hierboven betoogd is het ten tijde van de coronacrisis belangrijk om een betaalbaar huis te hebben. De leden van de SP-fractie hebben meermaals voorstellen gedaan of Kamervragen gesteld om de betaalbaarheid van huurhuizen te verbeteren, want al vóór de coronacrisis was dit een probleem. De leden van de SP-fractie willen weten waarom de regering deze Kamervragen niet of veel te laat beantwoord. Is de regering het met de leden van de SP-fractie eens dat het onbeschoft is in de richting van huurders en in de richting van de volksvertegenwoordiging om geen antwoord te geven, of hen maanden op antwoorden te laten wachten? Wat gaat u doen om in het vervolg de Kamervragen wel op tijd



te beantwoorden, met name in een tijd van crisis, zo vragen de leden van de SP-fractie.

Graag zien de leden van de SP-fractie per direct antwoorden op de volgende openstaande vragen:

- Vragen van het lid Beckerman over het bericht «Huren vrije sectorwoningen blijven stijgen», ingestuurd op 29 januari 2020 (zaaknummer 2020Z01474)
- Vragen van het lid Beckerman over maatwerk voor huurders bij Vestia, ingestuurd op 23 april 2020 (zaaknummer 2020Z07383)
- Vragen van de leden Nijboer, Smeulders en Beckerman over het tijdelijk bevroren van huurprijzen, ingestuurd op 23 april 2020 (zaaknummer 2020Z07389)

### **Motie Kox c.s.**

De leden van de SP-fractie willen weten waarom de regering de motie Kox c.s. (aangenomen in de Eerste Kamer met Kamerstuk 35 431, D) niet uitvoert. De regering heeft het meermaals over uitzonderlijke tijden gehad en stelt problemen te willen voorkomen. Dan bevreemdt het de leden van de SP-fractie dat de regering een uitspraak van de Eerste Kamer naast zich neerlegt. Waar komt de weerstand vandaan, zo is de vraag,

Daarnaast vragen de leden van de SP-fractie met klem wat de regering op dit moment doet om de huurstijgingen in de vrije sector te stoppen. Er is een wet in de maak, maar die blijft uitgaan van huurverhogingen, bovenop de inflatie, terwijl er een heldere Kameruitspraak ligt voor een stop. Een bevrozing.

Waarom schrijft de regering in haar brief aan de Autoriteit Woningcorporaties dat de term «huurstop» door de Minister wordt opgevat als een «(gedeeltelijke) kwijtschelding vooraf», terwijl uit het debat in de Eerste Kamer en in de Tweede Kamer is gebleken dat het om een bevrozing van de huurprijzen gaat, vragen de leden van de SP-fractie.

De regering stelt dat ze maatwerk wil. De leden van de SP-fractie zijn het daarmee eens. Het leveren van maatwerk sluit echter een (aanvullende) generieke maatregel niet uit. Sterker nog, de Eerste Kamer is op de hoogte van de inzet van maatwerk, maar heeft daarnaast in ruime meerderheid gekozen voor een generieke maatregel voor de sociale en de vrije sector. De leden van de SP-fractie vragen de regering een reflectie hierop en vragen nogmaals om de gehele motie Kox c.s. adequaat uit te voeren, mede in het licht van de nieuwe motie van de heer Kox, die door een meerderheid in de Eerste Kamer is ondertekend.

De leden van de SP-fractie vragen wat de regering ervan vindt dat de Eerste Kamer zich genoodzaakt ziet via een nieuwe motie een dringend beroep te doen op de regering om de aangenomen motie alsnog uit te voeren óf duidelijke te maken dat de regering het dictum van de motie niet wil uitvoeren. De leden van de SP-fractie ontvangen graag een toelichting op de bereidheid van de regering om deze tweede motie uit te voeren.

Op 2 juni jl. zei de Minister in de Eerste Kamer een meldpunt in te richten bij de Huurcommissie. De leden van de SP-fractie willen graag weten hoe het meldpunt eruit komt te zien en op welke termijn het operationeel zal zijn.

Daarnaast heeft de Minister in de Eerste Kamer gesteld een «stap-voor-stap» benadering te willen. De leden van de SP-fractie vragen om een uitleg van deze woorden en hoe dit zich verhoudt tot het bevroren van de huurprijzen als noodmaatregel. Deze leden vragen of de Minister zich niet wil bedienen van vertragende tactieken die funest zijn voor huurders.

Telkens stelt de regering in gesprek te zijn met betrokkenen, maar concrete daden om de betaalbaarheid te verbeteren blijven uit. De leden van de SP-fractie vragen om een reflectie hierop. Wat hebben al die jaren praten nu opgeleverd voor huurders? Welk concreet effect heeft het «morele appel» van de regering gehad voor al de huurders die weer met een huurverhoging worden geconfronteerd?

De leden van de SP-fractie vragen naar de door de regering beloofde noodknop om excessieve huurprijzen mee aan te pakken. Waar is de noodknop? De leden van de SP-fractie vragen waarom zij moeten geloven dat er een beperking komt op huurstijgingen in de vrije sector, aangezien de noodknop er na jaren ook (nog) niet is en omdat de regering de motie Kox c.s. niet uitvoert.

### **Motie Smeulders c.s**

De motie van de leden Smeulders, Beckerman, Nijboer (Kamerstuk 35 431, nr. 29) maakt mogelijk dat de huur van huurders in een corporatiewoning (gedeeltelijk) wordt kwijtgescholden en kan worden overgegaan tot een tijdelijke huurverlaging of tijdelijke huurkorting. De leden van de SP-fractie hebben verschillende vragen over de uitvoering van ook deze motie. Ten eerste de vraag op welke manier de regering de motie betreft op corporatiewoningen met een geliberaliseerde huurprijs. Deze huurwoningen hebben al hoge huurprijzen, dus de vraag luidt wat daaraan wordt gedaan.

Ten tweede de vraag van de leden van de SP-fractie waarom de regering kwijtschelding niet als noodmaatregel in wil stellen. Waarom wordt dit «ingewikkeld en tijdrovend» genoemd, en hoe kan dat worden veranderd? Hoe gaat dit deel van de motie alsnog worden uitgevoerd?

Daarnaast vragen de leden van de SP-fractie een overzicht van het aantal:

- dit jaar aangevraagde huurkortingen, met daarbij hoeveel er zijn geaccordeerd;
- dit jaar aangevraagde huurverlagingen, met daarbij hoeveel er zijn geaccordeerd.

Voorts hebben de leden van de SP-fractie de vraag waarom, na een periode van huurkorting, de huurprijs versneld terug moet komen op het oude niveau. Wat wordt precies verstaan onder «versneld» en waarom wordt huurders de kans ontnomen om op een ontspannen manier terug te komen op het oude huurniveau, zo vragen de leden van de SP-fractie. Wanneer verschillende coronamaatregelen tegelijkertijd aflopen, dan is het denkbaar dat huurders alsnog in de financiële problemen komen. De leden van de SP-fractie vragen op welke manieren dit wordt voorkomen door de regering.

De leden van de **PvdA-fractie** hebben kennis genomen van de brief van de regering over het huurbeleid tijdens de Corona-crisis. Daarover hebben zij nog enkele vragen.

De leden van de PvdA-fractie zijn van mening dat de regering uitvoering zou moeten geven aan de door de Eerste Kamer aangenomen motie Kox c.s. Deze leden constateren dat uit de beraadslaging in de Eerste Kamer

blijkt dat de indieners van de motie een generieke huurbevriezing beogen, maar aan de regering laten op welke wijze deze huurbevriezing gerealiseerd kan worden. De leden van de PvdA-fractie constateren eveneens dat uit de beraadslaging blijkt dat de indieners kiezen voor een generieke maatregel, in plaats van gerichte maatwerk-oplossingen, omdat deze snel getroffen kunnen worden als noodmaatregel. Deze leden vragen de regering waarom zij niet onderzocht heeft hoe invulling gegeven kan worden aan een tijdelijke, generieke huurbevriezing, voor de sociale en de vrije sector. De leden van de PvdA-fractie vragen de regering om onverkort uitvoering te geven aan de motie Kox c.s. en een tijdelijke, generieke huurbevriezing mogelijk te maken. Wanneer denkt de regering hieraan uitvoering te geven?

De leden van de PvdA-fractie zijn zeer bezorgd over de betaalbaarheid van de huren. Zij constateren dat reeds voor de uitbraak van de Corona-crisis een kwart van de huurders moeite had om rond te komen, en dat de helft van de huurders onvoldoende buffers heeft. Voornoemde leden vragen de regering hierop te reageren. Waarom voert de regering geen beleid om de betaalbaarheid te verbeteren? Voorts vragen de leden van de PvdA-fractie of de regering met hen van mening is dat een huurbevriezing ervoor kan zorgen dat de lasten van de crisis eerlijker worden verdeeld, omdat verhuurders daarmee ook een bijdrage leveren.

De leden van de PvdA-fractie constateren dat het Nibud aangeeft dat een huurbevriezing huurders kan helpen om een buffer op te bouwen, die zij hard nodig zullen hebben nu de economie hard geraakt wordt als gevolg van de Corona-crisis. Zij vragen waarom de regering de noodzaak hiertoe niet inziet.

De leden van de PvdA-fractie zijn van mening dat woningcorporaties financieel gecompenseerd moeten worden als overgegaan wordt tot een huurbevriezing. Kan de regering een inschatting geven van de budgettaire consequenties daarvan? Voornoemde leden vragen of de regering bereid is de verhuurderheffing gedurende twee jaar af te schaffen, om zo huurbevriezing mogelijk te maken, maar tegelijkertijd de bouw van betaalbare huurwoningen te stimuleren.

De leden van de PvdA-fractie hebben met interesse kennis genomen van het voornemen van de regering om tijdelijke huurkortingen mogelijk te maken. De leden van de PvdA-fractie zijn van mening dat huurders ook het recht zouden moeten krijgen deze verlaging af te dwingen. Zij vragen de regering in welke gevallen de huurder een dergelijke verlaging kan afdwingen. Of is de regering wederom van mening dat volstaan kan worden met een moreel appel? Voornoemde leden vragen de regering om een inschatting te geven van de budgettaire consequenties, als woningcorporaties financieel worden gecompenseerd voor de tijdelijke huurkortingen.

De leden van de PvdA-fractie lezen met verbazing dat de regering de huurverhogingen in de vrije sector kwalificeert als gematigd. Zij constateren dat Capital Value concludeert dat de huren in grootstedelijke gemeenten jaarlijks met 8 procent stegen. Is de regering daadwerkelijk van mening dat huurverhogingen van 8 procent gematigd zijn? Voornoemde leden vragen de regering waarom niet wordt ingegaan op de forse huurstijgingen, zowel bij mutatie als voor zittende huurders. Bovendien constateren de leden van de PvdA-fractie dat de gemiddelde woonquote in de vrije sector in 2018 was gestegen tot 42,6 procent van het besteedbaar inkomen, en dat een-vijfde van de huurders zelfs meer dan 50 procent van het besteedbaar inkomen kwijt was aan woonlasten. Is de regering met de leden van de PvdA-fractie van mening dat een

woonquote van meer dan 40 procent erop duidt dat mensen gedwongen onverantwoorde financiële risico's lopen? De leden van de PvdA-fractie vragen of de regering de opvatting deelt dat beleid gevoerd zou moeten worden om deze hoge woonquotes te laten dalen. Deelt de regering de opvatting dat een tijdelijke, generieke huurbevriezing daaraan kan bijdragen?

Ten slotte constateren de leden van de PvdA-fractie dat de regering blijft vertrouwen op het moreel appel om maatwerk toe te passen en huurverhogingen te matigen. Zij vragen de regering om inzicht te bieden in de naleving van de gemaakte afspraken, en uiteen te zetten hoeveel particuliere verhuurders de huurverhogingen daadwerkelijk matigen. Voorts vragen zij op welke wijze de regering waarborgt dat de overige 20% verhuurders zorgt voor gematigde huurverhogingen.

De leden van de **ChristenUnie-fractie** hebben met interesse kennisgenomen van de brief van het kabinet inzake huurbeleid in tijden van corona. Zij maken van de gelegenheid gebruik om enkele vragen te stellen.

Allereerst willen de leden van de ChristenUnie-fractie hun waardering uitspreken voor de vele verhuurders die maatwerk en coulance toepassen in deze tijd van crisis; het is goed om te zien dat door verhuurders verantwoordelijkheid wordt genomen. Tegelijkertijd constateren genoemde leden dat er ook verhuurders zijn die lak lijken te hebben aan de vele oproepen van het ministerie en de richtlijnen die brancheverenigingen hebben opgesteld. Daar hebben deze leden grote zorgen over. Allereerst vragen de leden van de ChristenUnie-fractie hoeveel mensen nu daadwerkelijk in de knel komen met de betaling van de huur. Op welke manier laat de Minister zich hierover informeren? Doet de Woonbond onderzoek hiernaar? Hoe weten huurders dat zij een beroep kunnen doen op huurverlaging?

De leden van de ChristenUnie-fractie lezen in de brief niets terug over een appel dat is gedaan door het kabinet om gebruik te maken van de mogelijkheid tot uitstel van huurverhoging. Dit terwijl de motie van het lid Dik-Faber (Kamerstuk 35 431, nr. 28) hiertoe oproept. Graag ontvangen zij een overzicht op welke plekken en op welke momenten dit appel aan verhuurders is gedaan. Indien het kabinet dit nog niet heeft gedaan ontvangen zij graag een toelichting waarom dit nog niet is gebeurd en wanneer hier wel toe wordt overgegaan. Genoemde leden hechten eraan te benoemen dat zij het enkel plaatsen op een website van de mogelijkheden tot uitstel van verhoging, niet zien als het doen van een moreel appel.

Daarnaast ligt er, volgens de leden van de ChristenUnie-fractie, niet alleen een verwachting ten aanzien van verhuurders als het gaat om coulance, maar ook ten aanzien van banken. Wat is de indruk hoe zij handelen wanneer mensen problemen hebben met het betalen van de hypotheek en doen zij ook écht geen uitzettingen?

Ten aanzien van de motie van het lid Smeulders c.s. over het kwijtschelden van de huur in uitzonderlijke gevallen, vragen de leden van de ChristenUnie-fractie of kwijtschelding vooraf niet ontzettend belangrijk kan zijn voor het mentaal welzijn van mensen met grote financiële problemen. Zij vragen de regering niet alleen de puur financiële gevolgen voor huurders te overwegen, maar ook te kijken naar het mentaal welzijn van huurders en de gevolgen van financiële stress wanneer niet zeker is of huur zal worden kwijtgescholden.

Daarnaast ontvangen de leden van de ChristenUnie-fractie nog steeds signalen van mensen die, ondanks de inzet van het kabinet, toch nog hun huis uitgezet worden en niet onder de uitzonderingsgronden lijken te vallen die het kabinet heeft geformuleerd. Op welke plek kunnen deze mensen zich melden, zo vragen genoemde leden. Overigens heeft een

aantal van deze mensen wel de mogelijkheid tot betrekking van een recreatiewoning die zij bezitten; echter is het vaak niet toegestaan die voor langere tijd te betrekken. Welke mogelijkheden zijn er om, in aanloop naar reeds aangekondigde wetgeving, hier een tijdelijke voorziening voor te treffen?

Aangaande de motie van de leden Smeulders en Dik-Faber (Kamerstuk 35 431, nr. 30) over een structurele aanpak om huisuitzetting op grond van financiële problemen te voorkomen, plaatsen de leden van de ChristenUnie-fractie grote vraagtekens of nu daadwerkelijk tot een aanpak wordt overgegaan die huisuitzetting op grond van financiële problemen voorkomt. Zij zullen dit op korte termijn in een debat aan de orde stellen. De leden van de ChristenUnie-fractie brengen graag ook de kwetsbare positie van mensen in de prostitutie onder de aandacht, ook waar het de huisvesting betreft. Genoemde leden hebben verschillende zorgelijke signalen gehoord van verhuurders van woonruimte – die vaak ook de verhuurder zijn van de werkruimte aan de prostitué(e) – die op dit moment achterstallige huur van de eerste maanden van de coronacrisis terugeisen terwijl genoemde groep, vanwege verschillende redenen, vaak op geen enkele wijze in aanmerking komt voor financiële ondersteuning en geen inkomen heeft. Er zijn verschillende signalen dat dit ertoe leidt dat mensen noodgedwongen onveilig aan het werk gaan. De leden van de ChristenUnie-fractie vragen het kabinet de Vereniging Exploitanten Relaxbedrijven en het Samenwerkend Overleg Raamexploitanten expliciet en nadrukkelijk te wijzen op hun verplichtingen in deze en daar bovenop een appel te doen op coulance en maatwerk juist ook omdat het hier een groep betreft die door het kabinet als een groep met een kwetsbare sociaaleconomische positie wordt gezien. Voorts vragen de leden van de ChristenUnie-fractie er in het bijzonder op toe te zien dat juist bij deze groep geen huisuitzettingen plaatsvinden.

De leden van de ChristenUnie-fractie snappen dat het de verantwoordelijkheid primair bij de huurder ligt om tijdelijke huurverlaging door te geven aan de Belastingdienst met oog op de huurtoeslag. Tegelijkertijd zijn zij zich er ook van bewust dat huurders die tijdelijke huurverlaging nodig hebben, een hele boel zaken moeten regelen vanwege de financiële problemen waar zij inzitten. Genoemde leden kunnen zich voorstellen dat dit er toe leidt dat huurders zich niet realiseren dat zij de Belastingdienst moeten informeren. Op welke wijze worden huurders op deze verplichting gewezen? Is de Minister bereid met de verantwoordelijk bewindspersoon van financiën te overleggen hoe wordt gehandeld wanneer huurders de Belastingdienst onverhoopt niet, of niet op tijd, informeren?

De leden van de ChristenUnie-fractie wijzen op de benarde situatie van arbeidsmigranten, bijvoorbeeld zij die werken in slachterijen. De slechte huisvesting, waarbij mensen sanitair maar vaak ook kamers delen, leidt ertoe dat het coronavirus makkelijk om zich heen grijpt. Spreekt de Minister werkgevers en gemeenten hierop aan? Welke andere acties onderneemt zij om de huisvestingssituatie voor arbeidsmigranten te verbeteren? De Minister heeft in het Wetgevingsoverleg begrotingsonderdeel wonen en ruimte d.d. 12 november 2018 (Kamerstuk 35 000 VII, nr. 78) toegezegd met gemeenten te overleggen, bijvoorbeeld in de vorm van een miniconferentie, over de huisvesting van arbeidsmigranten. Genoemde leden vinden dit actueler dan ooit. Is de Minister voornemens een dergelijke bijeenkomst te initiëren?

De leden van de ChristenUnie-fractie lezen in de Kamerbrief van 15 mei 2020 over betaalbaar wonen voor starters met een middeninkomen (Kamerstuk 32 847, nr. 654) dat het kabinet voor de zomer met voorstellen komt voor de differentiatie van de overdrachtsbelasting (in lijn met de gewijzigde motie van de leden Dik-Faber en Ronnes, Kamerstuk 32 847, nr. 504) en de marktverkenning (in lijn met de motie van de leden Ronnes, Dik-Faber en Smeulders). Zij moedigen het kabinet, gezien de onzekere positie van starters die een woning zoeken, met klem aan om op korte

termijn met voorstellen te komen en spreken de verwachting uit hier voor het zomerreces over te worden geïnformeerd.

## II. Reactie van de Minister

*De leden van de VVD-fractie vragen hoe vaak er door huurders al gebruik is gemaakt van de spoedwet verlening tijdelijke huurcontracten. Deze leden vragen ook of er toch zaken voor de rechter gekomen zijn en zo ja, hoe vaak?*

Het is niet mogelijk om een exact aantal te geven van tijdelijke contracten die op basis van de spoedwet zijn verlengd. Huurcontracten (en de ingangs- en einddatum) worden niet centraal geregistreerd.

Het is wel mogelijk om een inschatting te maken van het aantal contracten met een einddatum gelegen in de periode dat de tijdelijke wet van kracht is. Op basis van CBS cijfers over tijdelijke verhuur lijken er ruim 20.000 van deze tijdelijke contracten te zijn, waarvan ca. 17.000<sup>2</sup> voor woningen en ca. 3.500 voor kamers. Er van uitgaande dat de contracten evenredig over het jaar worden afgesloten en dat deze contracten voor (gemiddeld) één jaar worden gesloten zou dit gaan om 17.000 / 12 maanden x 3 maanden<sup>3</sup> = ruim 4.000 contracten voor woningen.

Verhoudingsgewijs worden tijdelijke contracten het vaakst gebruikt door particuliere verhuurders. Vastgoed Belang heeft aangegeven dat 29% van de verhuurders met tijdelijke huurcontracten die afliepen in de afgelopen coronaperiode, een verzoek hebben gekregen van de huurder om het contract te verlengen. Er zijn mij geen rechtszaken bekend, daarom ga ik ervan uit dat deze contracten ook verlengd zijn. Het onderzoek is ingevuld door 656 leden. Het kan zijn dat huurders bij de overige verhuurders al vervangende woonruimte hadden en het huurcontract niet verlengd hoefde te worden. Ook zijn er andere oplossingen gevonden, zoals het aanbieden van een andere woning en zijn er ook contracten verlengd voor onbepaalde tijd.

*De leden van de VVD-fractie vragen hoeveel corporaties en institutionele vastgoedbeleggers gehoor hebben gegeven aan de oproep van de Minister om huurders die tijdelijk hun huur niet kunnen betalen met betalingsproblemen tegemoet te komen. Hoeveel betalingsregelingen en kwijtscheldingen zijn er door corporaties en institutionele vastgoedbeleggers getroffen? Deze leden willen ook weten hoeveel huurders er naar goedkopere huurwoningen zijn geholpen en hoeveel huissuitzettingen er uit huurwoningen zijn geweest sinds medio maart, ook ten opzichte van de dezelfde periode vorig jaar.*

### Betalingsregelingen

Uit een enquête van Aedes onder hun leden eind mei blijkt dat 0,59% van de huurders (van woonruimte) zich heeft gemeld met betalingsproblemen. Daarbij geven corporaties in ieder geval aan de volgende maatregelen (meerdere maatregelen mogelijk):

– Uitstel huurincasso voor 1 of meerdere maanden	75,9%
– Uitstel huurverhogingsdatum van 1 of meerdere maanden	13,8%
– Tijdelijke huurverlaging voor 1 of meerdere maanden	27,6%

<sup>2</sup> <https://www.cbs.nl/nl-nl/maatwerk/2019/26/monitor-tijdelijke-verhuur-2018>

<sup>3</sup> Het aantal maanden dat de spoedwet van kracht is, te weten voor contracten die eindigen in april, mei en juni. De contracten die onder de werkingssfeer van de spoedwet vallen na verlenging van de wet zijn hierin nog niet meegenomen.

– Tijdelijke kwijtschelding huurbetaling voor 1 of meerdere maanden	16,1%
– Structurele huurbevrozing (geen huurverhoging)	16,1%
– Structurele huurverlaging	12,6%
– Anders (vooral combi van bovenstaande en betalingsregelingen)	25,3%

De leden van IVBN rapporteren dat huurders zich in zeer beperkte mate melden met betalingsproblemen die samenhangen met de coronacrisis. Eind mei 2020 betrof het gemiddeld 0,5% tot 1% van het totale IVBN-woningbestand in de Nederlandse woningportefeuilles. Het algemene beeld van IVBN is dat huurachterstanden de afgelopen jaren steeds meer afnemen (procentueel gezien was dit al zeer beperkt) en dit door de coronacrisis slechts zeer beperkt oploopt.

Voorbeelden van maatwerk dat door leden van IVBN wordt geboden zijn onder andere:

- (Gedeeltelijke) huurofstel. Huurders kunnen aangeven welk bedrag ze kunnen missen voor de eerstvolgende aankomende huurbetaling(en).
- Soepele terugbetalingsregelingen.
- Bemiddeling naar een (bij het nieuwe, lagere inkomen) passende huurwoning. Zo mogelijk binnen de portefeuille, met overlegmogelijkheden tussen IVBN-leden onderling.
- (Gedeeltelijke of tijdelijke) inzet waarborgsommen.

Er zijn mij vooralsnog weinig signalen bekend dat verhuurders geen maatwerk of oplossingen wilden bieden, maar het zou kunnen dat deze mij niet hebben bereikt. Ik vind het belangrijk om de vinger aan de pols te houden en richt daarom bij de Huurcommissie een registratiepunt in waar huurders zich kunnen melden als de verhuurder niet wil meewerken aan een oplossing. Ik roep huurders dan ook op om zich hier te melden als hun verhuurder geen maatwerk wil toepassen. Tegelijkertijd zal ik aan Aedes, IVBN en Vastgoed Belang vragen om hun enquête onder leden te herhalen. Daarnaast zal ik alle individuele woningcorporaties verzoeken om mij te berichten over de wijze waarop zij hun maatwerk inrichten.

#### Huisuitzettingen algemeen

Uit de corporatiemonitor 2019<sup>4</sup> blijkt dat er in 2018 in totaal 3.000 huisuitzettingen hebben plaatsgevonden bij corporaties. Dit waren 19% minder uitzettingen dan in 2017. Cijfers over ontruiming in 2019 zijn nog niet bekend, maar het ligt in de lijn der verwachting dat deze gelijk of, gezien de dalende trend, lager zijn. Uitgaande van eenzelfde aantal als 2018 en van een gelijke verdeling van uitzettingen door het jaar heen betreft het in een periode van 3 maanden 750 huisuitzettingen. In de eerder aangehaalde enquête van Aedes geeft in ieder geval de helft van corporaties aan dat zij huisuitzettingen uitstellen.

De leden van IVBN hebben in totaal een bestand van 140.000 woningen. Zij geven aan ontruiming in te zetten als laatste redmiddel en proberen bij betalingsproblemen eerst tot een minnelijke oplossing te komen. Uit een onderzoek van IVBN in april jl. bij een grote vastgoedbeheerder met veel institutionele huurwoningen komt naar voren dat circa 0,2% van de woningen per jaar wordt ontruimd. Dit is inclusief de gevallen waar bijvoorbeeld wietplantages zijn aangetroffen of waar sprake was van overlast.

<sup>4</sup> <https://dkvvg750av2j6.cloudfront.net/m/1f616e0a34b2f262/original/Corporatiemonitor-huisuitzettingen-2019-oktober-2019.pdf>

## Huisuitzettingen tijdens de coronacrisis

In een gezamenlijk statement met verhuurderorganisaties<sup>5</sup> heb ik afgesproken dat er geen huisuitzettingen wegens betaalproblemen zouden plaatsvinden, behoudens situaties zoals (extreme) overlast of het uitvoeren van criminele activiteiten. Ook heeft de Koninklijke Beroepsorganisatie van Gerechtsdeurwaarders (KBvG) deurwaarders geadviseerd om tijdens de periode met de maatregelen niet over te gaan tot ontruiming. Dit is in lijn met het landelijke beleid van de rechtspraak. Rolzittingen waar een besluit over ontbinding en ontruiming moest worden genomen, zijn verplaatst naar een latere datum<sup>6</sup>.

Ik heb geen signalen dat er huisuitzettingen als gevolg van betalingsproblemen door de coronacrisis hebben plaatsgevonden. Exacte cijfers over het aantal huisuitzettingen die hebben plaatsgevonden tijdens de coronacrisis zijn mij niet bekend. Ik ben blijvend met verhuurders in gesprek over huisuitzettingen.

*De leden van de VVD-fractie vragen ook hoeveel banken gehoor hebben gegeven aan de oproep van de Minister om kopers die tijdelijk hun hypotheek niet kunnen betalen tegemoet te komen? Hoeveel betalingsregelingen en kwijtscheldingen zijn er door banken getroffen?*

Het hypotheekstatement over het opschorten van gedwongen verkopen van huizen gedurende coronacrisis is een gezamenlijk product van de Minister voor Milieu en Wonen, de Nederlandse Vereniging van Banken, het Verbond van Verzekeraars, Nationale Hypotheekgarantie en Vereniging Eigen Huis. De leden van de NVB en het Verbond zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor 93% van de markt. Daarnaast heeft ook een aantal regiepartijen zich achter het statement geschaard, waarmee nagenoeg de gehele sector betrokken is. De betaalpauze is onderdeel van het statement. Gezamenlijk hebben kredietverstrekkers inmiddels aan ruim 20.000 huishoudens een betaalpauze verleend.

*De leden van de VVD-fractie vragen ook welke gemeenten wel en welke gemeenten niet gehoor hebben gegeven aan de oproep van de Minister om bewoners niet uit hun recreatiewoning te zetten. Graag een overzicht waarin alle gemeenten staan.*

Deze oproep is aan zowel gemeenten als veiligheidsregio's gedaan. De verordeningen van de veiligheidsregios zijn dusdanig opgesteld dat deze niet gelden voor mensen die permanent op een vakantiepark wonen. Zij kunnen dus niet op basis van de noodverordening naar aanleiding van de uitbraak van het coronavirus uit hun recreatiewoning worden gezet. Verder hebben mij geen signalen bereikt dat gemeenten zich niet aan deze oproep hebben gehouden. Een overzicht per gemeente is dan ook niet voorhanden.

*De leden van de VVD-fractie vragen of de Minister het beeld herkent van woningen in de grote steden die eerst via online platforms illegaal aan toeristen verhuurd werden. Deze leden willen weten om hoeveel woningen dit ongeveer gaat en wat de Minister gaat doen om te voorkomen dat na de coronacrisis deze woningen weer illegaal aan toeristen verhuurd worden.*

<sup>5</sup> <https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2020/03/26/geen-huisuitzettingen-en-verlenging-tijdelijke-huurcontracten>

<sup>6</sup> Zie bijvoorbeeld: <http://deelplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBGEL:2020:2310> r.o.4.4.



In de afgelopen maanden is het aantal beschikbare huurwoningen in een aantal steden toegenomen. Volgens Pararius<sup>7</sup> betreft dit met name tijdelijke huurovereenkomsten. Pararius geeft hiervoor als mogelijke verklaring dat woningen die voorheen werden aangeboden aan toeristen, expats en buitenlandse studenten door de coronacrisis nu op de reguliere huurmarkt worden aangeboden. Het is niet inzichtelijk hoeveel woningen die nu voor tijdelijke verhuur worden aangeboden voorheen – al dan niet illegaal – werden verhuurd aan toeristen. Met het wetsvoorstel Toeristische verhuur van woonruimte (Kamerstuk 35 353) dat bij uw Kamer in behandeling is, kunnen gemeenten straks inzichtelijk maken hoeveel woningen worden aangeboden en waar deze woningen zich exact bevinden zodat illegale verhuur aan toeristen beter kan worden bestreden.

*De leden van de VVD-fractie vragen tot slot hoeveel onderhoudswerkzaamheden er door corporaties zijn uitgesteld. Zij willen daarbij weten of de Minister met corporaties in gesprek is gegaan om te voorkomen dat er (grote) achterstanden ontstaan.*

Ik heb direct vanaf het begin van de coronacrisis met corporaties de impact van de coronacrisis- en maatregelen op de werkzaamheden van corporaties besproken. Daaruit is naar voren gekomen dat uitstel van onderhoudswerkzaamheden aan de buitenkant van de woning zeer gering heeft plaatsgevonden. Voor onderhoud aan de binnenkant van de woning geldt dat corporaties binnen de richtlijnen van het RIVM en het latere Protocol Veilig Werken naar een veilige en efficiënte manier van werken hebben gezocht. Ik heb ook met de corporaties gesproken over de inhaalslag. Samen met Aedes, bouwpartijen en andere overheden heb ik de gemeenschappelijke verklaring «Samen doorbouwen aan Nederland» getekend, waarmee alle partijen zich hebben verbonden aan het zoveel mogelijk borgen van de continuïteit in bouwproductie en werkgelegenheid. Waar onderhoudswerkzaamheden aan de binnenkant de eerste weken werden beperkt tot spoedeisende zaken, hebben corporaties deze werkzaamheden, zodra de richtlijnen dit toelieten, met extra inspanningen en financiële middelen zoveel mogelijk in gang gezet.

De leden van de **PVV-fractie** hebben de volgende vragen en opmerkingen.

*Zij lezen in de brief dat «Verhuurders en huurders maatwerk afspreken waar dit nodig is.» De leden van de PVV-fractie vragen hoe dit in de praktijk gaat. Hoeveel huurders – die nu in de financiële problemen zitten – hebben reeds om maatwerk verzocht, en hoeveel van hen hebben dat ook daadwerkelijk gekregen? Tot hoeveel (gedeeltelijke) huurkijtschelding of huurverlaging heeft dit tot dusverre gemiddeld geleid?*

In het eerder aangehaalde statement dat ik met verhuurders sloot om huisuitzettingen zoveel mogelijk uit te stellen tijdens de coronacrisis, maakten we ook afspraken over het toepassen van maatwerk voor huurders die in de betalingsproblemen zijn gekomen als gevolg van de coronacrisis. De verhuurdersorganisaties Aedes (vereniging van woningcorporaties), IVBN (institutionele beleggers in vastgoed, Nederland), Vastgoed Belang (vereniging van particuliere verhuurder) en Kences (Kenniscentrum Studentenhuisvesting) vertegenwoordigen circa 80% van de huurwoningen. De verhuurdersorganisaties geven aan dat bij hun leden circa 0,5% tot 2% van de huurders om maatwerkoplossingen vragen. De verhuurdersorganisaties laten weten dat het maatwerk dat hun leden toepassen mede afhangt van (1) de financiële situatie van de getroffen huurders, (2) het perspectief van de huurder op financieel

<sup>7</sup> <https://www.pararius.nl/nieuws/huurplafond-bereikt-in-meer-dan-20-nederlandse-steden>

herstel en (3) dat hierbij rekening wordt gehouden met de mogelijkheden van de huurder om gebruik te maken van steunmaatregelen van het kabinet. Ik heb u reeds in de beantwoording op de vraag van de leden van de VVD-fractie teruggekoppeld op welke wijzen er door de achterbannen van Aedes en IVBN maatwerk wordt toegepast bij huurders met betalingsproblemen als gevolg van de coronacrisis. De leden van Vastgoed Belang rapporteren dat circa 2% van de huurders vraagt om maatwerk. In 75% van de gevallen is al maatwerk getroffen. De maatwerkafspraken betreffen voornamelijk uitstel van de huur (50%) of tijdelijke huurkorting (33%). In 5% is de huur structureel omlaag bijgesteld. Wanneer er (nog) geen maatwerkoplossing is overeengekomen loopt het contact nog of zijn er specifieke redenen voor.

*«Verhuurders kunnen op dit moment al wel de huur verlagen, maar kunnen deze op basis van de huidige wetgeving niet na de afgesproken periode weer terugbrengen naar het oorspronkelijke niveau.»*, zo schrijft de Minister. De leden van de PVV-fractie vragen waarom de huur per se weer naar het oorspronkelijke niveau moet worden teruggebracht. Deelt de Minister de conclusie dat het – na jarenlange huurverhogingen en de almaar nijpendere wordende financiële situatie van steeds meer huurders – de hoogste tijd is voor een níet-tijdelijke huurkorting/-verlaging? Zij verzoeken de Minister daarbij in haar antwoord niet aan te komen met het in hun ogen afgezaagde argument dat de huurverhogingen van de afgelopen jaren «gematigd» zouden zijn geweest.

De huidige wetgeving staat verhuurders toe om een permanente huurverlaging bij huurders toe te passen. Dit kan bij huurders in bepaalde situaties een oplossing zijn. Zie bijvoorbeeld de afspraken voor specifiek maatwerk uit het Sociaal Huurakkoord 2018, waarin afspraken zijn gemaakt over huurbevrozing of huurverlaging voor huishoudens met een structureel laag inkomen en een voor hun inkomen hoge huur<sup>8</sup>. Maar daarvoor hoeft, zoals in de brief vermeld, de wetgeving niet te worden aangepast. In sommige situaties is de huurder geholpen wanneer zijn huur tijdelijk wordt bevroren of verlaagd of wanneer de huurder huurgewenning bij de verhuizing naar een andere woning kan worden geboden. Daaraan staat de huidige wetgeving in de weg. Om verhuurders de mogelijkheid te geven om de huur op verzoek van de huurder tijdelijk te bevroren of te verlagen, ga ik het wetsvoorstel Tijdelijke huurkorting indienen.

*«Het is aan de verhuurder, waaronder woningcorporaties, om te bepalen of deze tegemoet komt aan het verzoek van de huurder om tijdelijke huurverlaging.»*, lezen de leden van de PVV-fractie in de onderhavige brief. Deelt de Minister de mening (1) dat dit té vrijblijvend is, (2) dat de huurder hiermee té afhankelijk wordt van de welwillendheid van de verhuurder en (3) dat derhalve een generieke huurverlaging de juiste oplossing is?

In mijn brief «Betaalbaar huren: generieke en specifieke maatregelen» aan de Eerste Kamer van 5 juni jl. (Kamerstuk 27 926, nr. 322 en Kamerstuk 35 431, I) waarvan ik uw Kamer ook een afschrift van heb gestuurd heb ik aangegeven dat ik de volgende stappen onderneem:

- Monitoring van de jaarlijkse huurverhoging;
- Monitoring van het toegepaste maatwerk, waarvoor ik ook een registratiepunt bij de Huurcommissie inricht;
- In kaart brengen van de economische gevolgen en koopkrachteffecten van de coronacrisis voor huurders met betalingsrisico's

<sup>8</sup> <https://www.aedes.nl/artikelen/klant-en-wonen/huurbeleid/huurprijsbeleid/afspraken-huurbevrozing-en-huurverlaging.html>

- Op basis daarvan overzien welke aanvullende maatregelen getroffen kunnen worden

Het monitoren van het toegepaste maatwerk is dus een belangrijke stap om te bepalen of er aanvullende maatregelen moeten worden getroffen. Ik heb daarvoor aangekondigd dat ik op zeer korte termijn een registratiepunt ga inrichten bij de Huurcommissie waar huurders zich kunnen melden als hun verhuurder geen maatwerk wil bieden. Het opleggen van een generieke huurverlaging heeft verstrekkende financiële consequenties voor de investeringsruimte, voor onder andere nieuwbouw. Ik vind dit dan ook geen oplossing.

*De Minister schrijft: «Ik heb de Autoriteit woningcorporaties verzocht om anticiperend te handhaven, zodat ook woningcorporaties nu al de mogelijkheid krijgen om medewerking te verlenen aan verzoeken van huurders om tijdelijke huurverlaging.» De leden van de PVV-fractie vragen wat «anticiperend handhaven» in de praktijk inhoudt. Deelt de Minister de mening dat haar «verzoek» – net als haar eerdere «morele appèl» op de verhuurders – veel te vrijblijvend en afwachtend is? Wat komt hier feitelijk van terecht? Hoeveel huurders zullen hiermee daadwerkelijk geholpen zijn?*

Ik zie dat er onder verhuurders grote bereidheid is om huurders die getroffen worden door de coronacrisis te helpen. Daarom heb ik de Autoriteit woningcorporaties gevraagd om anticiperend te handhaven op de tijdelijke huurkorting. Dit houdt in dat de Autoriteit woningcorporaties vooruitlopend op de wetgeving zijn handhaving inricht alsof de wet al in werking is getreden. Gelijktijdig monitor ik de situatie en roep ik huurders op zich te melden als hun verhuurder geen maatwerk wil bieden. Ik ga ervan uit dat de verhuurders binnen hun mogelijkheden deze huurders helpen.

*De leden van de PVV-fractie lezen: «De huidige wetgeving staat het verhuurders (niet zijnde woningcorporaties) toe om een vooraf overeengekomen huurverhoging (indexeringsclausule) enige tijd niet in rekening te brengen.» Welk belang hebben verhuurders (niet-zijnde woningcorporaties) om – zeker gezien het grote aantal woningzoekenden – hier gehoor aan te geven? Deelt de Minister wederom de mening dat dit té vrijblijvend en afwachtend is? Hoeveel verhuurders zijn hiertoe bereid?*

IVBN heeft haar leden geadviseerd om de jaarlijkse huurverhoging te beperken tot inflatie tot maximaal 1% boven inflatie. Overigens hebben daarbij ook leden van IVBN besloten om de huurverhoging uit te stellen.

Uit een enquête van Vastgoed Belang, ingevuld door 656 leden, blijkt dat 50% van de verhuurders vanwege corona generiek andere keuzes heeft gemaakt over de jaarlijkse huurverhogingen. Deze keuzes betreffen o.a.:

- Geen (circa 50%) of lagere huurverhoging doorvoeren;
- Uitstel van huurverhogingen (15%);
- Op eigen initiatief huurders informeren over mogelijkheden tot maatwerk in het geval van problemen met het betalen van de huur (15%).

Het niet doorberekenen van de huurverhoging kan ook een mogelijke oplossing in het kader van maatwerk kunnen zijn, bijvoorbeeld wanneer een huurder een beperkte structurele inkomensdaling doormaakt. Bij woningcorporaties gaat het dan om circa 15 euro per maand. Dit ligt niet enkel besloten in de gemaakte afspraken in het statement. Een verhuurder is immers, uitgaande van verhuur voor onbepaalde tijd, gebaat bij een

bestendige huurrelatie. Verhuurders laten hiermee zien zich zeer bewust te zijn van de rol die zij kunnen spelen om hun huurders te helpen.

*De Minister schrijft: «Deze coronatijd vraagt extra aandacht voor de betaalbaarheid voor huurders met een laag inkomen. Zowel de Tweede Kamer als de Eerste Kamer hebben hier aandacht voor gevraagd. Het is een belangrijk onderwerp waar het kabinet, ook vanuit het huurbeleid, aandacht voor heeft.» De leden van de PVV-fractie vragen of de Minister de mening deelt dat «het hebben van aandacht» veel te weinig, veel te gemakkelijk en veel te vaag is? Deelt de Minister de conclusie dat het kabinet – gezien het feit dat maar liefst een kwart van de huurders, oftewel 800.000 huishoudens, nú al financieel klem zit, terwijl zij blijft weigeren om de zoveelste toegestane huurverhoging (per 1 juli aanstaande) te schrappen – de huurders keihard in de kou laat staan?*

In mijn eerdere brief van 20 mei (Kamerstuk 27 926, nr. 320) gaf ik aan dat het aantal huishoudens met een betalingsrisico's steeds verder afneemt. Voor deze groep zijn er sinds 2015 verschillende maatregelen getroffen, zoals de herintroductie van passend toewijzen. Deze heb ik toegelicht in mijn brief aan uw Kamer. Aedes en de Woonbond hebben in het Sociaal Huurakkoord 2018 afspraken met elkaar gemaakt over specifiek maatwerk voor huurders met een laag inkomen en een relatief hoge huur en dragen verder bij aan deze betaalbaarheid. Ik verwacht dat het resultaat van deze afspraken eraan bijdraagt dat er een verdere afname wordt gerealiseerd in het aantal huishoudens dat betalingsrisico's heeft. Op basis van de huurenquête van Aedes blijkt dat het aandeel corporaties dat maatwerk in hun huurbeleid in 2020 heeft verwerkt flink is toegenomen ten opzichte van vorig jaar. Ik verwacht hiervan de resultaten terug te zien in een afname van het aantal huishoudens met betalingsrisico's in 2020.

In de overleggen met verhuurders is ook verder ingezoomd op de potentiële risico's voor deze huishoudens die reeds betalingsrisico's hebben. De bevindingen hiervan beschreef ik in mijn eerdere brief. Ik schreef u al dat voor de huishoudens die hun belangrijkste inkomen halen uit een uitkering of een pensioen blijft hun inkomen gedurende deze coronacrisis stabiel. Ik verwacht daarom dat het probleem dat de leden van de PVV-fractie nu stellen door de coronacrisis niet wordt vergroot voor deze huishoudens. Dit geldt niet voor mensen met een kleine baan of zzp'ers en flexwerkers. Het Nibud geeft daarbij aan dat de hoogte van de woonlasten niet altijd het probleem is voor deze huishoudens, maar dat ook de hoogte van het inkomen een rol speelt. De steunmaatregelen van het kabinet zijn ook gericht op de zzp'ers. Ik vind het belangrijk om nogmaals aan te geven dat ik verder in gesprek ga met mijn collega van SZW om onderzoek te doen naar de huishoudens die een betalingsrisico hebben en te onderzoeken hoe hun daadwerkelijke betalingsproblemen en woonlasten er uitzien. Ook in reactie op het IBO Toeslagen (Kamerstuk 31 066, nr. 624) heeft het kabinet aangegeven met een bredere blik te willen kijken naar de ondersteuning van betaalbaar wonen.

*«In de afgelopen jaren zijn de gemiddelde huurverhogingen voor zowel de huurwoningen in de gereguleerde sector als de huurwoningen in de vrije sector gematigd geweest. Zoals aangegeven, verwacht ik dat ook dit jaar de gemiddelde huurverhogingen gematigd zullen zijn, ook in de vrije sector.»*, lezen de leden van de PVV-fractie in de brief. *Deelt de Minister de conclusie dat ook een «gematigde» huurverhoging nog altijd een verhoging is? Is zij ervan op de hoogte dat elke huurverhoging – hoe «gematigd» zij die ook wilt noemen – zeker nu, in tijden van crisis, dramatisch kan zijn voor de portemonnee van de huurders? Deelt zij de conclusie dat het na jaren van huurverhogingen – ook al zijn die in haar ogen «gematigd» – de hoogste tijd is voor huurverlaging?*

Ik verwijs u graag naar het antwoord op de eerdere vraag van uw fractie waarin u pleit voor huurverlaging.

*Naar aanleiding van de passage: «Tegelijkertijd is er sinds 2015 beleid ingezet om de betaalbaarheid voor huurders te verbeteren.», vragen de leden van de PVV-fractie of de Minister de conclusie deelt dat het kabinet op dit punt – gezien het feit dat maar liefst een kwart van de huurders financieel klem zit – ronduit heeft gefaald? Zo nee, wat hebben huurders – die huurverhoging na huurverhoging voor hun kiezen hebben gekregen – van deze zogenaamde «verbeterde betaalbaarheid» in de praktijk gemerkt?*

Het onderzoek waar deze cijfers op zijn gebaseerd dateren uit 2015. Het aantal huishoudens met een betalingsrisico neemt af. Het PBL heeft een onderzoek gedaan naar betalingsrisico's op basis van het WoON-onderzoek uit 2015 en 2018. Het belangrijkste verschil is dat in het onderzoek van de PBL sociale participatie (90 euro) niet bij het basisbudget wordt meegerekend. Daarmee komt PBL in 2015 op circa 550.000 en in 2018 op circa 430.000 van de hurende huishoudens met een betalingsrisico. Een betalingsrisico betekent overigens niet dat de huurder ook daadwerkelijk betalingsproblemen heeft. Ik schreef u al dat ik verwacht dat dit aantal huishoudens verder is afgenomen en dat de betaalbaarheid is verbeterd. Zoals ik heb geschetst in antwoord op uw eerdere vraag over huishoudens die financieel in de knel zitten, zie ik dat er huurders zijn met een laag inkomen die mogelijke betalingsrisico's hebben. Ik gaf u al aan dat ik samen met mijn collega van SZW onderzoek doe naar mogelijke aanvullende oplossingen voor deze huishoudens.

*Verder lezen de leden van de PVV-fractie: «Woningcorporaties bouwen daarnaast meer goedkope woningen, onder meer door de aftrek in de verhuurderheffing voor goedkope nieuwbouw.» Zij vragen of de Minister, als zij dit nota bene zélf als een succesvolle maatregel ziet, er alsnog toe bereid is de regeling heffingsvermindering nieuwbouw ook ná 1 juni aanstaande geopend te houden?*

Er is inmiddels voor € 1,8 miljard aangevraagd, € 800 miljoen meer dan was uitgetrokken voor deze heffingsvermindering voor de komende 10 jaar. Voor het openhouden van de heffingsvermindering is daarom geen budget meer.

Door de heffingsvermindering nieuwbouw worden 16.000 woningen met een huur onder de aftoppingsgrens gemiddeld per jaar gebouwd tot en met 2025. Daarnaast staan er nog 42.000 heffingsverminderingen voor nieuwbouw open van de heffingsvermindering die in 2018 is gesloten. Deze dienen uiterlijk in 2023 te worden gerealiseerd. Dat brengt het totaal aan woningen die de komende jaren gerealiseerd kunnen worden middels een heffingsvermindering op 122.000. Dat is over de komende 5 jaar gemiddeld meer dan 24.000 woningen per jaar. Hier komen de woningen waarvan de aanvangshuur hoger ligt dan de aftoppingsgrens nog bij. Als dit daadwerkelijk gerealiseerd wordt, zal de realisatie van woningen veel groter zijn dan de afgelopen jaren. Het open houden van de vermindering zorgt realistisch gezien niet voor meer woningen op de korte termijn. Dit komt doordat er dan tegen de grenzen van de bouwproductie en beschikbare ruimte op de korte termijn wordt aangelopen. Er zijn daarnaast op dit moment geen signalen dat op korte termijn corporaties de genoemde aantallen niet kunnen bouwen. Uit de financiële kengetallen van de sector blijkt dat de sector de komende jaren over voldoende leenruimte beschikt om extra te investeren, bovenop de voorgenomen plannen die in de boeken staan.

*Naar aanleiding van de zin: «Een generieke huurbevrozing helpt niet de mensen die daadwerkelijk betalingsproblemen hebben.», vragen de leden van de PVV-fractie wanneer de Minister stopt met het vinden van allerlei smoesjes en zij simpelweg begint met het uitvoeren van de aangenomen Eerste Kamermotie met betrekking tot een huurstop?*

In mijn brief «Huurbeleid ten tijden van corona: gericht problemen voorkomen» (Kamerstuk 27 926, nr. 320) van 20 mei jl. en in mijn daaropvolgende brief: «Betaalbaar huren: generieke en specifieke maatregelen» heb ik u geschetst hoe ik uitvoering geef aan de motie-Kox c.s. (Kamerstuk 27 926, nr. 322).

*«Een generieke huurbevrozing heeft daarnaast op de lange termijn een structureel effect op het investeringsvermogen van verhuurders, bijvoorbeeld voor verduurzaming en nieuwbouw.», zo lezen de leden van de PVV-fractie. Zij vragen of hieruit geconcludeerd kan worden dat de huren níét generiek worden bevroren/verlaagd, onder andere vanwege de kosten van verduurzaming? Betekent dit dus dat de huurders – van wie maar liefst een kwart, oftewel 800.000 huishoudens, door jarenlange huurverhogingen nú al financieel klem zit – ook nog even moeten opdraaien voor de gigantische kosten van haar eigen klimaatobsessie? De leden van de PVV-fractie vragen of de Minister ertoe bereid is de klimaatmaatregelen van het kabinet te schrappen en er alsnog voor te zorgen dat de huren worden verlaagd? Zo nee, waarom kiest zij voor zinloos, onbetaalbaar klimaatbeleid en níét voor de portemonnee van de huurders?*

Betaalbaarheid heeft mijn aandacht en ik wil tegelijkertijd ook aandacht houden voor de beschikbaarheid van betaalbare woningen voor huurders. Het generiek uitstellen van de huurverhoging van gemiddeld 15 euro per maand bij woningcorporaties, welke voor huurtoeslagontvangers grotendeels gecompenseerd wordt, betekent voor woningcorporaties een structureel negatief effect dat wordt ingeschat op jaarlijks circa 400 miljoen euro. Afhankelijk van het huurbeleid dat woningcorporaties bij mutatie hanteren, zorgt dit voor een afname van hun investeringsruimte van 4,5 tot 11,5 miljard euro, wat gelijk staat aan 22.000 tot 57.000 nieuwbouwwoningen. Een generieke maatregel met een tegemoetkoming voor alle huurders is daarom niet proportioneel en doeltreffend, omdat de keerzijde is dat er minder betaalbare woningen bij kunnen komen voor huurders die deze nodig hebben.

Uitgangspunt bij het Klimaatakkoord is dat de verduurzamingsopgave haalbaar en betaalbaar is voor iedereen. In het Klimaatakkoord is vastgelegd dat het streven is dat de woonlasten van de huurder bij verduurzamingmaatregelen niet toenemen. Dat geldt voor iedereen, dus ook voor huurders.

*De leden van de PVV-fractie vragen of de Minister de conclusie deelt – haar hele brief overziende – dat de maatregelen veel te vrijblijvend en veel te mager zijn en geenszins getuigen van daadkracht. Zo nee, hoeveel huurders zullen, als zij haar brief lezen, een gat in de lucht springen, denkt de Minister? Wanneer gaan zij, die nu financieel klem zitten, hier iets van merken in hun portemonnee?*

Ik heb u in eerdere antwoorden op vragen van uw fractie reeds toegelicht welke stappen er voorafgaand aan de coronacrisis en tijdens de coronacrisis zijn genomen. Ik kan in augustus overzien of aanvullende maatregelen nodig zijn en genomen kunnen worden.

*Wanneer stopt de Minister met het optrekken van rookgordijnen – om te verdoezelen dat het kabinet de huurders nog altijd keihard in de steek laat – en gaat zij de aangenomen Eerste Kamermotie met betrekking tot een huurstop uitvoeren, zo vragen de leden van de PVV-fractie.*

Voor het antwoord op deze vraag verwijs ik u naar de vierde vraag van de leden van uw fractie.

*De leden van de CDA-fractie waarderen het dat samen met Aedes, IVBN, Vastgoed Belang en Kences is afgesproken dat huisuitzettingen als gevolg van betalingsproblemen door het coronavirus worden uitgesteld en dat er telkens naar een maatwerkoplossing voor deze huurders zal worden gezocht. Graag vernemen zij de eerste ervaringen ten aanzien van dat besluit.*

Verhuurders hebben zich bereidwillig opgesteld om samen afspraken te maken. Er zijn verschillende voorbeelden gegeven waarbij maatwerk is toegepast en de eerste ervaringen zijn goed. Ik verwijs u graag naar vraag 2 van de VVD voor een verdere onderbouwing. Vooralsnog heb ik weinig signalen dat verhuurders niet bereid zijn om huurders tegemoet te komen. Het kan echter zijn dat deze signalen mij nog niet hebben bereikt. Ik vind het belangrijk om de vinger aan de pols te houden. Ik zal daarom een registratiepunt inrichten bij de Huurcommissie waar huurders met betaalproblemen zich kunnen melden als verhuurders niet willen meewerken aan maatwerkoplossingen als de huurder daarom verzoekt.

*De leden van de CDA-fractie zien met belangstelling uit naar het concept-wetsvoorstel Huur en inkomensgrenzen. Graag vernemen zij daarbij de criteria die gehanteerd zullen gaan worden in situaties dat de huur na een verlaging na de afgesproken periode weer terug gebracht wordt naar het oorspronkelijke niveau.*

Het onderdeel Tijdelijke huurkorting uit het conceptwetsvoorstel Huur en inkomensgrenzen zal als een separaat wetsvoorstel bij uw Kamer ingediend worden<sup>9</sup>. Het wetsvoorstel gaat een tijdelijke huurkorting mogelijk maken door toe te staan dat een verhuurder na maximaal drie jaar na het ingaan van een op verzoek van de huurder toegepaste tijdelijke huurbevrozing de huur verhoogt met de in de periode van tijdelijke huurbevrozing opgeschorte huurverhogingen, of na een tijdelijke huurverlaging de huur verhoogt tot het niveau van de huur vóór de tijdelijke huurverlaging vermeerderd met de in de periode van tijdelijke huurverlaging opgeschorte huurverhogingen. Voor het toepassen van die huurverhoging worden geen criteria gesteld.

*De leden van de CDA-fractie vragen of de Autoriteit woningcorporaties als men anticiperend zal handhaven, zodat woningcorporaties de mogelijkheid krijgen om medewerking te verlenen aan verzoeken van huurders om tijdelijke huurverlaging, ook de financiële situatie van de corporatie zelf beziet. Als dat zo is, ontstaat dan niet het risico dat «rijke corporaties» anders met deze beleidsruimte om gaan dan de «armere corporaties»? Deze leden menen dat dat ongewenst is omdat huurders van «armere corporaties» dan onterecht niet in aanmerking zouden komen voor huurverlaging.*

Het is in eerste instantie aan (de besturen van) woningcorporaties om te bepalen of zij huurverlaging willen toepassen of niet. De corporatie zelf moet ook een inschatting maken wat dit voor financiële gevolgen heeft. De Autoriteit woningcorporaties kijkt niet mee bij individuele verzoeken en

<sup>9</sup> Kamerstuk 27 926, nr. 320

bekijkt dus ook niet naar de financiële situatie van de corporatie bij een dergelijk verzoek. Het is uiteraard wel zo dat de corporatie financieel gezond moet blijven, dat is onderdeel van het reguliere toezicht op corporaties. Gezien het zeer beperkte aantal huurders waarvoor huurverlaging mogelijk nodig is (0,59% volgens de eerder genoemde Aedes-enquête) en de huidige financiële positie van de corporaties volgens de Staat van de Corporatiesector is het op voorhand onaannemelijk dat niet vrijwel alle corporaties in staat zijn om in enige mate huurverlaging toe te passen bij huurders die dat vanwege de corona-problematiek nodig hebben.

*De leden van de CDA-fractie vragen of er signalen zijn dat gebruik gemaakt zal worden van uitstel van huurverhogingen in de vrije sector. Graag vernemen zij de gedachte aard en omvang van die maatregel.*

Ik verwijs u naar het eerder gegeven antwoord op de leden van de PVV-fractie, waar de signalen op basis van enquêtes van IVBN en Vastgoed Belang worden geschetst.

*De leden van de CDA-fractie vernemen graag welk effect de tijdelijke huurverlagingen zullen hebben op de investeringscapaciteit van corporaties. Hebben gerichte maatregelen inzake huurverlaging directe gevolgen voor nieuw te bouwen woningen in de directe toekomst, zo vragen zij.*

Het effect van tijdelijke huurverlagingen op de investeringscapaciteit is sterk afhankelijk van de omvang, mate en duur van deze tijdelijke huurverlagingen en of ze op termijn weer ongedaan worden gemaakt. Maatwerk in de vorm van tijdelijke op termijn weer ongedaan te maken huurverlagingen gericht op specifieke huurders zullen naar verwachting hooguit een beperkt effect hebben op de investeringscapaciteit.

*De leden van de CDA-fractie menen dat ondanks de trend van voorliggende jaren en het ingezette beleid om de betaalbaarheid voor huurders te verbeteren, juist vanwege de coronacrisis alles anders kan komen te liggen. Graag vernemen zij wat de stappen zullen zijn als de verwachtingen ten aanzien van betaalbaarheid door corona toch anders blijken te zijn. Deze leden wijzen erop dat de Minister in haar brief aangeeft dat de huurquote de laatste jaren licht afneemt en dat slechts 0,4% van de huurders zich heeft gemeld bij de verhuurder omdat ze in directe betalingsproblemen komen. Graag vernemen zij hoe groot de groep is waarbij de huurlasten ten opzichte van het inkomen fors zullen stijgen. Wat zijn de voornemens om de betaalbaarheid te verbeteren voor deze groep, zo vragen zij.*

In antwoord op de vragen van de leden van de PVV-fractie heb ik reeds geschetst welke stappen ik onderneem om invulling te geven aan de motie Kox c.s. uit de Eerste Kamer. Ik wil in augustus bezien welke aanvullende maatregelen, bijvoorbeeld op basis van generiek maatwerk, kunnen worden genomen om deze huishoudens bij te staan. Ik sluit hierbij op voorhand geen maatregelen uit, ook geen generieke huurmaatregelen. Generieke huurmaatregelen zullen met het oog op bestuurlijke zorgvuldigheid tijdig worden aangekondigd. Daarnaast besprak ik met de Eerste Kamer de mogelijkheden voor generiek maatwerk. Zoals ik reeds in mijn brief «Betaalbaar huren: generieke en specifieke maatregelen» aan de Eerste Kamer van 5 juni jl. (Kamerstuk 27 926, nr. 322 en Kamerstuk 35 431, I) heb aangegeven zie ik daarvoor onder meer de huurtoeslag als optie. Daarnaast gaf ik aan te onderzoeken of gemeenten een rol kunnen spelen in het kader van schuldhulpverlening.



*De leden van de D66-fractie lezen dat de Minister momenteel in gesprek is met huurders- en verhuurdersorganisaties om te kijken hoe maatwerk ook de komende maanden toegepast kan worden. Deze leden vragen wanneer hierover duidelijkheid wordt verwacht, en hoeveel huurders in de afgelopen periode een verzoek tot maatwerk bij hun verhuurder hebben gedaan. Zijn er signalen dat verhuurders hier niet aan meewerken?*

Verhuurders geven op dit moment aan dat 0,5% tot 2% van de huurders zich heeft gemeld met betalingsproblemen. Conform de gemaakte afspraken wordt er gekeken naar een passende oplossing voor die huurders. Er zijn mij vooralsnog weinig signalen bekend dat verhuurders niet willen meewerken. Ik vind het belangrijk om vinger aan de pols te houden en richt daarom bij de Huurcommissie een registratiepunt in waar huurders zich kunnen melden als de verhuurder niet wil meewerken aan een oplossing.

*De leden van de D66-fractie zijn content dat de regeling om tijdelijke contracten in coronatijd te verlengen langer doorloopt, en nu ook in juli en augustus aflopende contracten onder de regeling vallen. Deze leden vragen hoe veel huurders al gebruik hebben gemaakt van de regeling in de afgelopen periode, en wat de verwachting is voor wat betreft de aantallen huurders die in juli en augustus van de regeling gebruik zullen maken?*

Graag verwijs ik u naar vraag 1 van de VVD voor een inschatting van het aantal huurders dat reeds gebruik heeft gemaakt van de Tijdelijke wet verlenging tijdelijke huurovereenkomsten.

*De leden van de D66-fractie lezen dat er momenteel al de mogelijkheid bestaat voor huurders om een tijdelijke huurkorting overeen te komen. Deze leden vragen op welke wijze deze mogelijkheid duidelijk gemaakt wordt aan huurders, en hoeveel huurders hiervan reeds gebruik hebben gemaakt?*

Het is mij niet precies bekend hoe vaak er gebruikt is gemaakt van de mogelijkheid om een tijdelijke huurkorting overeen te komen. Uit de eerder aangehaalde enquête van Vastgoed Belang blijkt dat verhuurders aangesloten bij Vastgoed Belang bij 33% van de getroffen huurders een tijdelijke huurkorting toepast. Uit een enquête van Aedes bij woningcorporaties blijkt dat ruim een kwart van de woningcorporaties aangeeft een tijdelijke huurverlaging voor één of meerdere maanden af te spreken met getroffen huurders. Op de website [www.woningmarktbeleid.nl](http://www.woningmarktbeleid.nl) en [www.rijksoverheid.nl](http://www.rijksoverheid.nl) wordt er aandacht besteed aan diverse mogelijkheden om maatwerk toe te passen, tevens besteden de verhuurdersorganisaties en huurdersorganisatie hier aandacht op hun website aan.

*De leden van de D66-fractie lezen dat huurders die een huurkorting toegewezen krijgen zelf contact hierover dienen op te nemen met de Belastingdienst over de huurtoeslag. Op welke wijze wordt ervoor gezorgd dat dit breed bekend is onder huurders?*

Op de site van de Belastingdienst staat dat huurders wijzigingen moeten doorgeven die van invloed zijn op de huurtoeslag<sup>10</sup>. Ik heb reeds bij verhuurderorganisaties aandacht gevraagd om bij het toepassen van maatwerk huurders erop te wijzen dat, als zij huurtoeslag ontvangen, zij de huurverlaging moeten doorgeven aan de Belastingdienst/Toeslagen. En ook op de website [www.rijksoverheid.nl](http://www.rijksoverheid.nl) zal ik huurtoeslagontvangers

<sup>10</sup> [https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/bldcontentnl/belastingdienst/privetoeslagen/wijzigingen\\_doorgeven/](https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/bldcontentnl/belastingdienst/privetoeslagen/wijzigingen_doorgeven/)

erop wijzen dat zij een huurverlaging aan de Belastingdienst/Toeslagen moeten doorgeven. Ik zal de Woonbond verzoeken dat ook op zijn website te doen.

*De Minister verwijst met enige regelmaat naar de afspraken die zij gemaakt heeft met Aedes, Vastgoed Belang, IVBN en Kences. Deze afspraken hebben evenwel geen betrekking op huurders die een woning huren bij verhuurders die niet aangesloten zijn bij een van de voornoemde koepelorganisaties. Hoe wordt voorkomen dat deze huurders niet tussen wal en schip vallen en toch de volledige – soms bijzonder hoge percentages – huurverhoging moeten betalen terwijl ook deze huurders mede als gevolg van corona in de financiële problemen komen? Graag vernemen deze leden van de fractie van GroenLinks wat de Minister concreet voor deze groep huurders gaat doen. Deelt zij de mening van deze leden dat een moreel appèl alleen onvoldoende is? Zo nee, waarom niet?*

In de beantwoording op eerdere vragen in dit schriftelijk overleg heb ik al aangegeven dat ik zowel de huurverhogingen als het toepassen van maatwerk bij huurders monitor. Ik krijg tot dusver weinig signalen vanuit huurders dat verhuurders onwelwillend reageren op verzoeken tot het toepassen van maatwerk. Ik richt een registratiepunt bij de Huurcommissie in zodat huurders waarbij de verhuurder geen maatwerk wil toepassen zich kunnen melden. Ik verwacht dat het registratiepunt rond 17 juni kan worden gestart.

*De Minister schrijft in haar brief dat een generieke huurkorting ervoor zorgt dat corporaties minder woningen kunnen bouwen. En dat zij daarom de motie-Kox die in de Eerste Kamer is aangenomen niet zal uitvoeren. Hoe rijmt de Minister dit met de uitspraken die zij eerder gedaan heeft dat corporaties voldoende investeringscapaciteit hebben ondanks de verhuurderheffing? Is het dan niet logisch, zo vragen de aan het woord zijnde leden, dat de verhuurderheffing tijdelijk wordt opgeschort zodat corporaties meer ruimte krijgen om, zonder verlies aan investeringscapaciteit, de huren verder kunnen matigen? Zo nee, waarom niet?*

In de motie Kox c.s. van 21 april jl. (Kamerstuk 35 431, D) is verzocht om als noodmaatregel een tijdelijke huurstop mogelijk te maken. Ik acht dit een minder effectieve maatregel, voor woningcorporaties en andere verhuurders. Huurders die door de corona-crisis grote inkomensproblemen hebben gekregen worden hierdoor mogelijk onvoldoende geholpen. In de door mij voorgestane aanpak kunnen corporaties en andere verhuurders maatwerk leveren met op de inkomenspositie van de huurders afgestemde huurkortingen.

Wat betreft het effect van een algemene huurstop op de investeringscapaciteit van woningcorporaties merk ik op dat deze afhankelijk is van de vormgeving van de huurstop en vooral van de vraag of de tijdelijke huurstop later weer wordt ingelopen. Anders dan investeringen in nieuwbouw (die ook weer huurinkomsten genereren) zorgt een huurverlaging enkel voor een afkapping van de financiële middelen. Een structurele (dus blijvende) huurverlaging heeft een aanzienlijk effect op de investeringscapaciteit van corporaties. De financiële positie van de corporatiesector op langere termijn wordt onderzocht in het kader van de motie van het lid Ronnes c.s. (Kamerstuk 35 000 VII, nr. 52). Hierbij worden ook de fiscale lasten, waaronder de verhuurderheffing in beschouwing genomen. Ik streef ernaar uw Kamer de uitkomsten van dit onderzoek nog voor de zomer aan te bieden.

*Betaalbaarheid is in bredere zin een grote zorg voor de leden van de fractie van GroenLinks. Met name in de grote steden stijgen de prijzen nog steeds en soms fors. Deelt het kabinet de mening van deze leden dat de tweedeling hierdoor alleen nog maar groter dreigt te worden? En hoe kijkt het kabinet aan tegen bijvoorbeeld het feit dat op 1 juni op woningwebsite Funda in Amsterdam 642 woningen van meer dan een miljoen euro worden aangeboden en dat tegelijkertijd er slechts 602 objecten in Amsterdam tot 300.000 euro worden aangeboden, waarvan 92 objecten een parkeerplaats betreft? 1) Deelt het kabinet de mening dat dit soort cijfers symbool staan voor een woningmarkt waarbij het voor mensen met een laag en gemiddeld inkomen amper mogelijk is om een betaalbare woning te vinden? Zo nee, waarom niet?*

Ik ben doordrongen van het feit dat de betaalbaarheid van woningen in gebieden met een gespannen woningmarkt onder druk staat. Dit geldt met name voor mensen met een middeninkomen. Dit onderstreept de noodzaak voor doeltreffende maatregelen.

Een groot deel van mijn beleid is er nadrukkelijk op gericht om de bouw van meer betaalbare woningen te ondersteunen. Dit is uiteindelijk de meest effectieve aanpak om de betaalbaarheid van wonen te verbeteren. Zo heb ik bijvoorbeeld afspraken over nieuwbouwambities gemaakt met de regio's waar het belang van extra woningen het grootst is. In deze afspraken was ook expliciete aandacht voor de bouw van betaalbare huurwoningen, zowel in het gereguleerde segment als het middenhuursegment.

Daarnaast voer ik beleid om de excessen op de woningmarkt te bestrijden. Denk hierbij aan de maximering van de jaarlijkse huurprijsstijging en de opkoopbescherming. Verdergaande regulering van de woningmarkt, bijvoorbeeld in de vorm van het doortrekken van het Woningwaarderingstelsel, schiet mijn doelstelling van excessen tegengaan voorbij. Ik vrees dat dit de nieuwbouwproductie disproportioneel zal verstoren, waarmee het de toegankelijkheid van de woningmarkt op de lange termijn schaadt.

*De Minister schrijft in haar brief dat zij in overleg zal treden met de Staatssecretaris van SZW om verder te onderzoeken hoe de woonlasten, betalingsrisico's en mogelijke betaalproblemen voor huishoudens met een laag inkomen er voor deze huishoudens uitzien. De leden van de fractie van GroenLinks zouden graag een concreet tijdspad zien wanneer deze onderzoeken klaar zijn en met de Kamer worden gedeeld. En graag vernemen deze leden ook wanneer het kabinet met concrete maatregelen zal komen om betaalrisico's te verminderen.*

Ik heb reeds aangegeven dat ik in augustus beter zicht heb op de toegepaste huurverhogingen, het toegepaste maatwerk en mogelijke aanvullende maatregelen voor de huishoudens met een betalingsrisico. Ik verwacht uw Kamer daarover te kunnen informeren rond Prinsjesdag.

*Een andere grote zorg van de leden van de fractie van GroenLinks is het aantal mensen zonder dak boven hun hoofd. Zeker in coronatijd wordt weer scherp duidelijk hoe groot dit maatschappelijke probleem werkelijk is. Deze week kwam het kabinet met plannen om 10.000 plekken voor dakloze mensen te realiseren. Dit is wat de leden van de fractie van GroenLinks een goede eerste stap vinden, maar bij lange na niet voldoende voor de naar schatting meer dan 40.000 dakloze mensen. Hoe gaat het kabinet er voor zorgen dat voor al deze mensen een woning in zicht komt? Deelt het kabinet de mening dat corporaties een grote rol kunnen spelen bij het realiseren van voldoende woonruimte voor alle*

*mensen die dakloos zijn? Is het kabinet bereid om corporaties financieel meer ruimte te geven om snel nog meer extra betaalbare woningen te realiseren? Zo nee, waarom niet?*

Het doel van de brede aanpak *Een (t)huis, een toekomst* is om het aantal dak- en thuisloze mensen fors terug te dringen. Dat doet het kabinet door in te zetten op het verminderen van de instroom in de maatschappelijke opvang en het versnellen van de doorstroom. Het realiseren van 10.000 extra woonplekken voor dak- en thuisloze mensen bovenop de reguliere uitstroom uit de maatschappelijke opvang in 1,5 jaar tijd is een ambitieuze doelstelling waar het kabinet gezien het commitment van betrokken partijen vertrouwen in heeft. De basis die *Een (t)huis, een toekomst* legt voor de beweging «van opvang naar wonen met begeleiding» zal ook in de komende jaren leiden tot een verminderde instroom en versnelde uitstroom uit de maatschappelijke opvang. Het kabinet deelt de mening dat corporaties een grote rol kunnen spelen bij het realiseren van woonruimte voor mensen die dakloos zijn: daarom is een van de doelstellingen dat alle gemeenten voor eind 2021 (aangescherpte) prestatieafspraken maken met woningcorporaties en huurdersorganisaties, over het aantal extra te realiseren woonplekken voor (dreigend) dak- en thuisloze mensen. Dit gebeurt in nauwe samenwerking met cliëntenorganisaties, zorgaanbieders en andere relevante partijen en sluit aan bij de reeds eerder gestelde ambitie van de Taskforce Wonen en Zorg. Corporaties kunnen voor de realisatie van extra woningen gebruik maken van reeds bestaande instrumenten zoals de vermindering op de verhuurderheffing voor betaalbare sociale huurwoningen of de vrijstelling op de verhuurderheffing voor de realisatie van tijdelijke en flexibele woningen. Daarnaast is onlangs 50 miljoen euro beschikbaar gekomen uit het doorbouwpakket voor de bouw van woningen voor kwetsbare doelgroepen, waaronder dak- en thuisloze mensen.

*Leefbaarheid in wijken en buurten is van groot belang, zeker ook wanneer veel mensen vanwege corona steeds meer thuis en in hun eigen omgeving verblijven. De leden van de fractie van GroenLinks maken zich zorgen over de leefbaarheid in veel stadswijken. Gemeenten en corporaties hebben vaak onvoldoende middelen om te investeren of mogen wettelijk gezien niet investeren in leefbare buurten (dit laatste geldt voor corporaties). Hoe ziet het kabinet dit? Hoe wordt de leefbaarheid voldoende geborgd? En deelt het kabinet de mening dat het juist ook mede een taak van corporaties zou moeten zijn om de leefbaarheid in buurten te verbeteren? Zo nee, waarom niet? En hoe gaat het kabinet leefbaarheid in wijken en buurten waarborgen?*

Juist deze tijd, waarin we veel thuis zijn, laat zien hoe belangrijk het is om een prettige leefomgeving te hebben. Buren die een handje kunnen helpen als dat nodig is of een verzorgde straat zonder zwerfafval. Het kunnen kleine dingen zijn die ervoor zorgen dat je je thuis voelt. Woningcorporaties zijn belangrijk voor de leefbaarheid in de wijken waar hun woningen staan. Het klopt niet dat woningcorporaties wettelijk gezien niet mogen investeren, zoals de leden van de fractie van GroenLinks stellen. De Woningwet duidt het begrip leefbaarheid door aan te geven welke bijdragen woningcorporaties hieraan kunnen leveren. Zo kunnen zij investeren in de aanleg en onderhoud van kleinschalige infrastructuur, sociaal beheer en een schone, veilige leefomgeving zonder overlast. Corporaties kunnen ook bijdragen aan leefbaarheid door de woningvoorraad in hun wijken te differentiëren. Naar aanleiding van de evaluatie van de Woningwet werk ik aan een aanpassing om onder meer de ruimte voor lokaal maatwerk, ook ten aanzien van leefbaarheid, verder te vergroten. Ik streef ernaar dat uw Kamer dit wetsvoorstel nog voor de zomer ontvangt.

Hoewel uit verschillende onderzoeken blijkt dat het over het algemeen goed gaat met de leefbaarheid en veiligheid in ons land, zijn er ook gebieden, wijken en buurten waar het de verkeerde kant dreigt op te gaan. Dit bevestigt mijn zorg over de leefbaarheid in bepaalde wijken en ondersteunt mijn inzet op het interbestuurlijk programma Leefbaarheid en Veiligheid, dat ik begin 2020 in samenwerking met betrokken gemeenten en mijn collega's van J&V, OCW, SZW en VWS ben gestart<sup>11</sup>. Dit programma richt zich op een verkenning van nut, noodzaak en mogelijkheden van een meerjarige Rijksinzet ten behoeve van een integrale maatwerkaanpak van deze gebieden. Waar nodig en mogelijk wordt ook al een concrete invulling gegeven aan die Rijksinzet. De sociale en economische gevolgen van de Coronacrisis – die vooral zullen neerslaan in de meest kwetsbare gebieden – onderstrepen nog eens te meer het belang en de urgentie van een dergelijke aanpak. Het spreekt voor zich dat woningcorporaties – naast de betrokken gemeente en hun maatschappelijke partners, zoals scholen, bedrijven, politie en inwoners – bij die aanpak een belangrijke rol spelen. Naast het programma en in aanvulling op de aanpassingen in de Woningwet ben ik samen met o.a. VNG, Aedes en de Woonbond een informatietraject gestart om onder meer de samenwerking op lokaal niveau te stimuleren. Om echt iets op te lossen is de inzet van alle lokale partijen nodig.

*Het is daarom voor de leden van de SP-fractie onbegrijpelijk en pijnlijk dat – ondanks meerdere oproepen van verschillende kanten – er geen spoedwet is gekomen om huisuitzettingen te stoppen. De leden van de SP-fractie willen weten hoeveel huishoudens uit hun huis zijn gezet tijdens de coronacrisis. En hoeveel huishoudens met kinderen waren daarbij? Ook vragen de leden van de SP-fractie of de redenen van de huisuitzettingen uitgesplitst kunnen worden in betalingsproblemen of andere oorzaken. Daarbij vernemen de leden van de SP-fractie graag waarom de verhuurder(s) en de autoriteiten toch zijn overgegaan tot het aanvragen van een uitzetting ten tijde van de coronacrisis.*

In antwoord op de leden van de VVD-fractie schreef ik dat ik een gezamenlijk statement met verhuurderorganisaties<sup>12</sup> heb afgesproken dat er geen huisuitzettingen wegens betaalproblemen zouden plaatsvinden, behoudens situaties zoals (extreme) overlast of het uitvoeren van criminele activiteiten. Ook heeft de Koninklijke Beroepsorganisatie van Gerechtsdeurwaarders (KBvG) deurwaarders geadviseerd om tijdens de periode met de maatregelen niet over te gaan tot ontruiming. Dit is in lijn met het landelijke beleid van de rechtspraak. Rolzittingen waar een besluit over ontbinding en ontruiming moest worden genomen, zijn verplaatst naar een latere datum<sup>13</sup>.

Ik heb geen signalen dat er huisuitzettingen als gevolg van betalingsproblemen door de coronacrisis hebben plaatsgevonden. Exacte cijfers over het aantal huisuitzettingen die hebben plaatsgevonden tijdens de coronacrisis zijn mij niet bekend. Ik ben blijvend met verhuurders in gesprek over huisuitzettingen.

*Het is eveneens pijnlijk en onbegrijpelijk te vernemen dat er niet alles aan is gedaan om dakloze mensen van straat te halen. De leden van de SP-fractie vragen daarom hoeveel dak- en thuisloze mensen wél onderdak is geboden door een overheid tijdens de coronacrisis. Daarnaast willen ze graag weten hoeveel gemeenten zich hiervoor hebben ingespannen en*

<sup>11</sup> Kamerstuk 30 995, nrs. 97 en 98

<sup>12</sup> <https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2020/03/26/geen-huisuitzettingen-en-verlenging-tijdelijke-huurcontracten>

<sup>13</sup> Zie bijvoorbeeld: <http://deelink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBGEL:2020:2310> r.o.4.4.

welke gemeenten dit waren. De leden van de SP-fractie zien graag een overzicht tegemoet.

Het Ministerie van VWS heeft op 27 maart jl. in nauw overleg met Valente, VNG, COMO, RIVM en IGJ een richtlijn vastgesteld over de opvang en ondersteuning van dak- en thuisloze mensen. Deze richtlijn bood handvatten voor gemeenten en opvanginstellingen voor de manier waarop de opvang georganiseerd moet worden ten tijde van corona. In de richtlijn stond onder andere dat gemeenten de nachtopvang open moeten houden, dat het wenselijk is om ook tijdelijk opvang te realiseren voor niet-rechthebbenden en zijn gemeenten opgeroepen om overdag te zorgen voor inloopvoorzieningen. Het algemene beeld is dat de dak- en thuisloze mensen die in de (nacht)opvang wilden verblijven, dit ook konden. Alle centrumgemeenten hebben zich hiervoor ingespannen. De afgelopen periode heeft meerdere keren per week overleg plaatsgevonden met o.a. VNG en Valente om signalen te delen en waar nodig maatregelen te treffen. Op basis van signalen uit dit overleg heeft het ministerie een aantal keer gemeenten benaderd waarbij het moeizamer verliep. Dit is slechts een enkele keer voorgekomen. Volledigheidshalve meld ik u dat een deel van de dak- en thuisloze mensen niet in de opvang wilde slapen. De outreachende (wijk)teams hebben contact gezocht met deze mensen.

Er is op dit moment geen landelijk beeld beschikbaar van het aantal dak- en thuisloze mensen dat tijdens de coronacrisis een plek in de opvang heeft gekregen. Het is aan gemeenten – die primair verantwoordelijk zijn voor de maatschappelijke opvang – om hier zicht op te houden. Ik zie daarbij veel goede voorbeelden hoe gemeenten dit hebben opgepakt, bijvoorbeeld door het aanbieden van plekken in hotels.

Inmiddels is de richtlijn op 1 juni vervangen door een nieuwe richtlijn die aansluit bij de huidige fase van de crisis. Met deze richtlijn roept de Staatssecretaris van VWS gemeenten op de norm om 1,5 meter afstand te houden op een meer duurzame manier te organiseren. Dit is nodig nu deze norm langere tijd van kracht zal zijn en alternatieve voorzieningen als hotels en gymzalen waarschijnlijk steeds meer in gebruik worden genomen voor hun oorspronkelijke doeleinden.

### **Verlenging tijdelijke wet Verlenging tijdelijke huurovereenkomsten**

*De leden van de SP-fractie vragen hoeveel verhuurders of huurders van de mogelijkheid gebruik hebben gemaakt om tijdelijke huurcontracten, die aflopen in de periode van 1 april 2020 tot en met 30 juni 2020, te verlengen met maximaal drie maanden tot 1 september.*

*Tevens vragen de leden van de SP-fractie of de regering het met deze leden eens is dat de coronacrisis het probleem van tijdelijke huurcontracten extra blootlegt. Minder huurprijsbescherming en minder zekerheid kunnen zorgen voor extra problemen voor huurders. Is de regering daarom bereid om de mogelijkheden voor tijdelijke huurcontracten te beperken, en actief in te zetten op volwaardige huurcontracten voor alle huurders, zo vragen de leden van de SP-fractie. Want, zo vragen de leden van de SP-fractie, wat zegt het de regering, dat een wet over een verlenging van tijdelijke huurcontracten al na 2 maanden weer verlengd moet worden?*

*Bovendien willen de leden van de SP-fractie graag weten waar een extra verlenging van 2 maanden op is gebaseerd. Waarom zouden 2 extra maanden nu wel voldoende zijn? De leden van de SP-fractie vragen of het niet makkelijker en minder bureaucratisch is om tijdelijke huurcontracten*

*van 2 jaar af te schaffen en om te zetten in volwaardige contracten of contracten van 5 jaar.*

De Tijdelijke wet verlenging tijdelijke huurovereenkomsten geeft verhuurders en huurders de mogelijkheid om tijdelijke huurcontracten van maximaal 2 jaar voor zelfstandige woningen en van maximaal 5 jaar voor kamers die aflopen in de periode van 1 april 2020 tot en met 30 juni 2020, tijdelijk te verlengen met maximaal drie maanden tot uiterlijk 30 september 2020. Graag verwijs ik u naar de beantwoording van de vragen van de VVD-fractie voor een inschatting van de keren dat er gebruik is gemaakt van deze mogelijkheid. Deze tijdelijke wet is een noodmaatregel omdat tijdens de coronacrisis het zoeken naar andere woonruimte wordt bemoeilijkt als mensen te kampen hebben met bijvoorbeeld quarantaine, ziekte, ontslag of dubbele diensten in de zorg. In de voorgestelde werkingstijd van de wet is gezocht naar een balans tussen de belangen van huurders en die van verhuurders.

Ten tijde van het opstellen van de Tijdelijke wet was niet bekend hoe lang de maatschappelijke beperkingen zouden gelden of hoelang huurders door quarantaine, ziekte, ontslag of overuren in de zorg beperkt worden in hun mogelijkheden om naar een nieuwe woning te zoeken. Daarom is in deze Tijdelijke wet de mogelijkheid opgenomen om in het geval dat de beperkingen na 1 juli 2020 nog voortduren, de geldigheid en werking van die wet bij algemene maatregel van bestuur te verlengen met één maand, twee maanden of drie maanden, tot uiterlijk 1 december. Het kabinet is voornemens om de wet te verlengen met 2 maanden, zodat de huurovereenkomsten die eindigen tussen 30 juni en 1 september ook onder de werking van de wet zullen vallen. De beperkende maatregelen worden ondertussen stapsgewijs versoepeld, maar het perspectief blijft onzeker. Het kabinet wil daarnaast iedereen de tijd gunnen om in (meer) normale omstandigheden naar een nieuwe woning te kunnen zoeken. Daarbij zoekt het kabinet (weer) een balans tussen de behoefte van huurders in deze tijd aan tijdelijke verlenging van hun tijdelijke huurcontract en het belang dat de verhuurder kan hebben bij beëindiging van het tijdelijke huurcontract op de overeengekomen einddatum.

Overigens hebben huurders met tijdelijke huurcontracten van maximaal 2 jaar voor zelfstandige woningen en van maximaal 5 jaar voor kamers, in tegenstelling tot de vraag veronderstelt, huurprijzbescherming. Dat geldt ook voor tijdelijk verlengde tijdelijke huurcontracten.

Tijdelijke contracten, in meer algemene zin, bieden een uitkomst wanneer een huurder op zoek is naar tijdelijke woonruimte. Ook voor verhuurders biedt het een mogelijk om, bijvoorbeeld voorafgaand aan sloop of verkoop, tijdelijk te verhuren. Tijdelijk verhuren vervult daarmee een behoefte die huurders en verhuurders hebben. Omzetting van alle bestaande tijdelijke huurcontracten in contracten voor onbepaalde tijd, waarmee voorbij wordt gegaan aan de bedoeling van huurder en verhuurder ten tijde van het sluiten van het huurcontract, getuigt niet van behoorlijk bestuur. Op dit moment ben ik reeds begonnen met de voorbereidingen voor de evaluatie van de wet Doorstroming Huurmarkt, zodat de evaluatie gereed is binnen de termijn van 5 jaar<sup>14</sup>. Hoe de wet wordt ervaren door huurders en verhuurders en hoe tijdelijke contracten in de praktijk worden gebruikt, is een onderdeel van de evaluatie.

*Grote onzekerheid en zelfs rechteloosheid gelden helaas ook voor mensen met een bruikleencontract, oftewel een antikraakcontract. De leden van de SP-fractie willen weten hoeveel mensen met een antikraakcontract op*

<sup>14</sup> Voor 1 juli 2021.

*straat zijn gekomen of moesten verhuizen tijdens de coronacrisis. Daarnaast willen deze leden graag weten of de regering bereid is om de inzet van bruikleencontracten, die niet worden gezien als huurcontracten, te stoppen en deze contracten om te zetten in huurcontracten. Graag zien de leden van de SP-fractie een toelichting tegemoet, want als de regering stelt dat problemen voorkomen moeten worden, kan deze groep niet buiten beschouwing blijven.*

In aansluiting op het statement dat verhuurdersorganisaties en ik hebben afgesproken over huisuitzettingen en maatwerk voor huurders met betalingsproblemen, hebben leegstandbeheerders in een eigen verklaring aangegeven hoe ze omgaan met hun bewoners in deze crisistijd. Volgens de Vereniging van Leegstandbeheerders Nederland (VLBN) zijn geen mensen op straat komen te staan die door de coronacrisis in financiële problemen zijn gekomen. Met degenen die wel in de financiële problemen zijn gekomen zijn individuele afspraken gemaakt. In die situaties waar de bruikleenovereenkomst moest worden beëindigd omdat de eigenaar het vastgoed dringend nodig had, is met betrokken partijen naar een passende oplossing is gezocht.

Iedereen in Nederland heeft het recht om fatsoenlijk en betaalbaar te wonen. Dat geldt ook voor mensen die anti-kraak wonen. Anti-kraak kan aan de ene kant een goed middel zijn om leegstand te voorkomen en aan de andere kant een tijdelijke oplossing voor woningzoekenden bieden zonder dat het huurrecht van toepassing is. In principe vind ik het een goede zaak dat leegstaand vastgoed tijdelijk wordt beheerd zodat verloedering kan worden voorkomen. Het is daarnaast in beginsel aan de eigenaar van het vastgoed om te bezien op welke wijze leegstand tegen wordt gegaan. Hoewel het gros van de anti-kraak bewoners zich bewust is van de tijdelijkheid en desondanks prettig woont, geef ik de voorkeur aan tijdelijke verhuur.

### **Betaalbaarheid**

*Zoals hierboven betoogd is het ten tijde van de coronacrisis belangrijk om een betaalbaar huis te hebben. De leden van de SP-fractie hebben meermaals voorstellen gedaan of Kamervragen gesteld om de betaalbaarheid van huurhuizen te verbeteren, want al vóór de coronacrisis was dit een probleem. De leden van de SP-fractie willen weten waarom de regering deze Kamervragen niet of veel te laat beantwoordt. Is de regering het met de leden van de SP-fractie eens dat het onbeschoft is in de richting van huurders en in de richting van de volksvertegenwoordiging om geen antwoord te geven, of hen maanden op antwoorden te laten wachten? Wat gaat u doen om in het vervolg de Kamervragen wel op tijd te beantwoorden, met name in een tijd van crisis, zo vragen de leden van de SP-fractie.*

*Graag zien de leden van de SP-fractie per direct antwoorden op de volgende openstaande vragen:*

- Vragen van het lid Beckerman over het bericht «Huren vrije sectorwoningen blijven stijgen», ingestuurd op 29 januari 2020 (zaaknummer 2020Z01474)*
- Vragen van het lid Beckerman over maatwerk voor huurders bij Vestia, ingestuurd op 23 april 2020 (zaaknummer 2020Z07383)*
- Vragen van de leden Nijboer, Smeulders en Beckerman over het tijdelijk bevroren van huurprijzen, ingestuurd op 23 april 2020 (zaaknummer 2020Z07389)*



Bij het beantwoorden van Kamervragen vind ik het van belang dat ik in de beantwoording van uw vragen een compleet beeld geef. Dit betekent dat ik voor de beantwoording van vragen bijvoorbeeld informatie over de uitvoeringspraktijk moet opvragen (onder meer bij de Aw en WSW), in gesprek ga met de verschillende partijen, zoals de Woonbond en Vestia, en dat ik daarnaast de Eerste Kamer ordentelijk wil informeren. De antwoorden op de vragen over het bericht «Huren vrije sectorwoningen blijven stijgen» (Aanhangsel Handelingen II 2019/20, nr. 3054) en de antwoorden op de vragen over het tijdelijk bevrozen van huurprijzen (Aanhangsel Handelingen II 2019/20, nr. 3127) heeft u inmiddels ontvangen. Ik zal mij ervoor inzetten om de openstaande vragen over maatwerk voor huurders bij Vestia op korte termijn te beantwoorden.

### **Motie Kox c.s.**

*De leden van de SP-fractie willen weten waarom de regering de motie Kox c.s. (aangenomen in de Eerste Kamer met Kamerstuk 35 431, D) niet uitvoert. De regering heeft het meermaals over uitzonderlijke tijden gehad en stelt problemen te willen voorkomen. Dan bevreedt het de leden van de SP-fractie dat de regering een uitspraak van de Eerste Kamer naast zich neerlegt. Waar komt de weerstand vandaan, zo is de vraag.*

*Daarnaast vragen de leden van de SP-fractie met klem wat de regering op dit moment doet om de huurstijgingen in de vrije sector te stoppen. Er is een wet in de maak, maar die blijft uitgaan van huurverhogingen, bovenop de inflatie, terwijl er een heldere Kameruitspraak ligt voor een stop. Een bevrozing.*

In mijn brief Betaalbaar huren: generieke en specifieke maatregelen van 5 juni 2020 aan de Eerste Kamer (Kamerstuk 27 926, nr. 322) en Kamerstuk 35 431, I) waarvan ik een afschrift naar uw Kamer heb gezonden, heb ik toegelicht op welke wijze ik uitvoering geef aan de motie. Zoals in die brief toegelicht passen verhuurders individueel maatwerk toe als huurders door de coronacrisis in financiële problemen komen. Ik haalde al eerder de resultaten aan van het toegepaste maatwerk

Uit een enquête van Aedes onder hun leden eind mei blijkt dat 0,59% van de huurders (van woonruimte) zich heeft gemeld met betalingsproblemen. Daarbij geven corporaties in ieder geval aan de volgende maatregelen (meerdere maatregelen mogelijk):

– Uitstel huurincasso voor 1 of meerdere maanden	75,9%
– Uitstel huurverhogingsdatum van 1 of meerdere maanden	13,8%
– Tijdelijke huurverlaging voor 1 of meerdere maanden	27,6%
– Tijdelijke kwijtschelding huurbetaling voor 1 of meerdere maanden	16,1%
– Structurele huurbevrozing (geen huurverhoging)	16,1%
– Structurele huurverlaging	12,6%
– Anders (vooral combi van bovenstaande en betalingsregelingen)	25,3%

De leden van IVBN rapporteren dat huurders zich in zeer beperkte mate melden met betalingsproblemen die samenhangen met de coronacrisis. Eind mei 2020 betrof het gemiddeld 0,5% tot 1% van het totale IVBN-woningbestand in de Nederlandse woningportefeuilles. Het algemene beeld van IVBN is dat huurachterstanden de afgelopen jaren steeds meer afnemen (procentueel gezien was dit al zeer beperkt) en dit door de coronacrisis slechts zeer beperkt oploopt.

Voorbeelden van maatwerk dat door leden van IVBN wordt geboden zijn onder andere:

- (Gedeeltelijke) huuruitstel. Huurders kunnen aangeven welk bedrag ze kunnen missen voor de eerstvolgende aankomende huurbetaling(en).
- Soepele terugbetalingsregelingen.
- Bemiddeling naar een (bij het nieuwe, lagere inkomen) passende huurwoning. Zo mogelijk binnen de portefeuille, met overlegmogelijkheden tussen IVBN-leden onderling.
- (Gedeeltelijke of tijdelijke) inzet waarborgsommen.

De leden van Vastgoed Belang rapporteren dat circa 2% van de huurders vraagt om maatwerk. In 75% van de gevallen is al maatwerk getroffen. De maatwerkafspraken betreffen voornamelijk uitstel van de huur (50%) of tijdelijke huurkorting (33%). In 5% is de huur structureel omlaag bijgesteld. Wanneer er (nog) geen maatwerkoplossing is overeengekomen loopt het contact nog of zijn er specifieke redenen voor.

Er zijn mij vooralsnog weinig signalen bekend dat verhuurders geen maatwerk of oplossingen wilden bieden, maar het zou kunnen dat deze mij niet hebben bereikt. Ik vind het belangrijk om de vinger aan de pols te houden en richt daarom bij de Huurcommissie een registratiepunt in waar huurders zich kunnen melden als de verhuurder niet wil meewerken aan een oplossing. Ik roep huurders dan ook op om zich hier te melden als hun verhuurder geen maatwerk wil toepassen. Tegelijkertijd zal ik aan Aedes, IVBN en Vastgoed Belang vragen om hun enquête onder leden te herhalen.

Daarbij heb ik aangegeven dat ik het generiek maximeren of uitstellen van de huurverhoging in 2020 die gebruikelijk plaats vindt op 1 juli, niet van behoorlijk bestuur vind getuigen, vanwege twee redenen: de maatregelen zijn niet tijdig aangekondigd en niet proportioneel. De motie Kox c.s. is 21 april jongstleden ingediend, waardoor het voor verhuurders niet tijdig voorzienbaar zou zijn geweest dat de gemaakte afspraken in het huurcontract of de gebruikelijke jaarlijkse huurverhogingsronde geen doorgang konden vinden. Verhuurders zijn wettelijk verplicht om minimaal twee maanden van tevoren aan huurders aan te kondigen welke huurverhoging zij voorstellen. Omdat tot dusver circa 0,5% – 2% van de huurders zich hebben gemeld met betalingsproblemen, acht ik een dergelijke inbreuk op het eigendomsrecht op dit moment niet proportioneel en rechtvaardig.

Met de maximering van de jaarlijkse huurprijsverhoging in de vrije sector zorg ik ervoor dat huurders gedurende de komende jaren niet worden overvallen door een excessieve huurverhoging. Tegelijkertijd hecht ik er belang aan dat investeringen in onder meer nieuwbouw van middenhuurwoningen doorgaan. Verder kan ik in augustus overzien of aanvullende maatregelen genomen kunnen worden. Ik verwacht uw Kamer daarover te kunnen informeren rond Prinsjesdag.

*Waarom schrijft de regering in haar brief aan de Autoriteit Woningcorporaties dat de term «huurstop» door de Minister wordt opgevat als een «(gedeeltelijke) kwijtschelding vooraf», terwijl uit het debat in de Eerste Kamer en in de Tweede Kamer is gebleken dat het om een bevrozing van de huurprijzen gaat, vragen de leden van de SP-fractie.*

Met deze tijdelijke huurkorting kunnen verhuurders de huur tijdelijke bevroren of vooraf besluiten dat de huurder een deel van de huur niet hoeft te betalen. Ik lichtte u in mijn eerdere antwoorden al toe dat verhuurders al van deze mogelijkheid gebruik maken. In mijn voorgaande antwoord heb ik u geschetst hoe ik verder uitvoering geef aan de motie Kox c.s. (Kamerstuk 35 431, F en I).

*De regering stelt dat ze maatwerk wil. De leden van de SP-fractie zijn het daarmee eens. Het leveren van maatwerk sluit echter een (aanvullende) generieke maatregel niet uit. Sterker nog, de Eerste Kamer is op de hoogte van de inzet van maatwerk, maar heeft daarnaast in ruime meerderheid gekozen voor een generieke maatregel voor de sociale en de vrije sector. De leden van de SP-fractie vragen de regering een reflectie hierop en vragen nogmaals om de gehele motie Kox c.s. adequaat uit te voeren, mede in het licht van de nieuwe motie van de heer Kox, die door een meerderheid in de Eerste Kamer is ondertekend.*

In bovenstaande antwoorden en eerdere brieven heb ik toegelicht hoe ik uitvoering geef aan de motie Kox c.s. In de brief van 5 juni jl. aan de Eerste Kamer bespreek ik welke maatregelen ik nog meer neem en welke maatregelen ik nog zou kunnen nemen.<sup>15</sup> Graag verwijst ik u naar de inhoud van deze brieven.

*De leden van de SP-fractie vragen wat de regering ervan vindt dat de Eerste Kamer zich genoodzaakt ziet via een nieuwe motie een dringend beroep te doen op de regering om de aangenomen motie alsnog uit te voeren óf duidelijke te maken dat de regering het dictum van de motie niet wil uitvoeren. De leden van de SP-fractie ontvangen graag een toelichting op de bereidheid van de regering om deze tweede motie uit te voeren.*

Ik heb u reeds in uw voorgaande vragen toegelicht op welke wijze ik uitvoering aan de motie geef.

*Op 2 juni jl. zei de Minister in de Eerste Kamer een meldpunt in te richten bij de Huurcommissie. De leden van de SP-fractie willen graag weten hoe het meldpunt eruit komt te zien en op welke termijn het operationeel zal zijn.*

Ik verwacht dat dit registratiepunt omstreeks 17 juni gestart kan worden. Ik zal hier via communicatie aandacht aan besteden.

*Daarnaast heeft de Minister in de Eerste Kamer gesteld een «stap-voor-stap» benadering te willen. De leden van de SP-fractie vragen om een uitleg van deze woorden en hoe dit zich verhoudt tot het bevroren van de huurprijzen als noodmaatregel. Deze leden vragen of de Minister zich niet wil bedienen van verdragende tactieken die funest zijn voor huurders.*

Ik vind het belangrijk om gericht de huurders te helpen die in de betaalproblemen zijn geraakt door de coronacrisis. Met verhuurders heb ik afspraken gemaakt over het bieden van maatwerk aan deze groep. Huurders kunnen zich melden bij hun verhuurders zodat er samen naar passende oplossingen kan worden gezocht. Ik richt daarnaast een registratiepunt in bij de Huurcommissie. In mijn brief van 5 juni jl. aan de Eerste Kamer en in mijn antwoorden op voorgaande vragen heb ik toegelicht welke, meer generieke, maatregelen ik kan nemen. Zo kan ik «stap voor stap» bepalen, afhankelijk van de noodzaak daartoe, welke maatregelen er genomen dienen te worden om huurders bij te staan.

*Telkens stelt de regering in gesprek te zijn met betrokkenen, maar concrete daden om de betaalbaarheid te verbeteren blijven uit. De leden van de SP-fractie vragen om een reflectie hierop. Wat hebben al die jaren praten nu opgeleverd voor huurders? Welk concreet effect heeft het*

---

<sup>15</sup> [https://www.eerstekamer.nl/behandeling/20200605/brief\\_van\\_de\\_minister\\_van\\_bzk\\_over\\_2/f=y.pdf](https://www.eerstekamer.nl/behandeling/20200605/brief_van_de_minister_van_bzk_over_2/f=y.pdf)

*«morele appel» van de regering gehad voor al de huurders die weer met een huurverhoging worden geconfronteerd?*

In de beantwoording op de vragen van de PVV-fractie heb ik reeds toelichting gegeven op mijn inzet voor huishoudens met een betalingsrisico's. Op basis van de monitoring van de jaarlijkse huurverhoging van het CBS zie ik dat verhuurders in de afgelopen jaren in zowel het gereguleerde als in de geliberaliseerde sector gemiddeld gematigde huurverhogingen hebben doorgevoerd.

**Tabel: Gemiddelde (nominale) huurontwikkeling voor zittende bewoners in de gereguleerde en geliberaliseerde huursector 2013–2019 (op basis van de Staat van de Woningmarkt 2019)**

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Inflatie (t-1)	2,5%	2,5%	1,0%	0,6%	0,3%	1,4%	1,7%
Huurverhoging voor zittende bewoners in gereguleerde segment (corporaties)	4,2%	4,0%	1,9%	1,0%	0,6%	1,4%	1,7%
Huurverhoging voor zittende bewoners in gereguleerde segment (overige verhuurders)	3,6%	3,5%	2,4%	2,0%	2,3%	2,9%	3,0%
Huurverhoging voor zittende bewoners in geliberaliseerde segment	2,8%	2,2%	1,6%	1,6%	1,7%	2,0%	2,6%

In het antwoord op de vragen van de leden van de PVV-fractie heb ik reeds toegelicht welke stappen de leden van de verschillende verhuurderorganisaties ondernemen in de jaarlijkse huurverhoging.

*De leden van de SP-fractie vragen naar de door de regering beloofde noodknop om excessieve huurprijzen mee aan te pakken. Waar is de noodknop? De leden van de SP-fractie vragen waarom zij moeten geloven dat er een beperking komt op huurstijgingen in de vrije sector, aangezien de noodknop er na jaren ook (nog) niet is en omdat de regering de motie Kox c.s. niet uitvoert.*

In de Kamerbrief *mensen met een middeninkomen op de woningmarkt* van 4 juli 2019 presenteerde ik uw Kamer een eerste uitwerking van de noodknop middenhuur<sup>16</sup>. In deze brief gaf ik tevens aan dat zowel marktpartijen als gemeenten deze variant hadden afgewezen. Naar aanleiding van dit signaal heb ik nader onderzoek gedaan naar een treffende uitwerking van de noodknop. Met de Kamerbrief *Betaalbaar wonen voor starters en mensen met een middeninkomen* van 15 mei jl. communiceerde ik de definitieve variant<sup>17</sup>. Met de maximering van de jaarlijkse huurprijsstijging in de vrije sector bestrijd ik excessieve huurprijsstijgingen. Daarmee bied ik huurders meer zekerheid over de toekomstige huurontwikkeling nadat zij een huurovereenkomst zijn aangegaan met een voor hen acceptabele huurprijs. Naast het wettelijk vastleggen van de maximale huurprijsstijging voor lopende contracten zal ik met de sector bespreken hoe men huurders meer inzicht kan bieden in de wijze waarop de aanvangshuurprijs tot stand komt. Ik verwacht dit najaar een convenant met afspraken hierover met uw Kamer te kunnen delen.

<sup>16</sup> Kamerstuk 32 847, nr. 546

<sup>17</sup> Kamerstuk 32 847, nr. 654

## **Motie Smeulders c.s.**

*De motie Smeulders, Beckerman, Nijboer (Kamerstuk 35 431, nr. 29) maakt mogelijk dat de huur van huurders in een corporatiewoning (gedeeltelijk) wordt kwijtgescholden en kan worden overgegaan tot een tijdelijke huurverlaging of tijdelijke huurkorting. De leden van de SP-fractie hebben verschillende vragen over de uitvoering van ook deze motie. Ten eerste de vraag op welke manier de regering de motie betreft op corporatiewoningen met een geliberaliseerde huurprijs. Deze huurwoningen hebben al hoge huurprijzen, dus de vraag luidt wat daaraan wordt gedaan.*

Zoals ik aankondigde in mijn brief Huurbeleid in tijden van corona: Gericht problemen voorkomen (Kamerstuk 27 926, nr. 320) zal ik in het wetsvoorstel Tijdelijke huurkorting ook de belemmering weghalen voor woningcorporaties om een tijdelijke huurkorting in het geliberaliseerde segment toe te passen.

*Ten tweede de vraag van de leden van de SP-fractie waarom de regering kwijtschelding niet als noodmaatregel in wil stellen. Waarom wordt dit «ingewikkeld en tijdrovend» genoemd, en hoe kan dat worden veranderd? Hoe gaat dit deel van de motie alsnog worden uitgevoerd?*

In mijn brief aan de directeur van de Autoriteit woningcorporaties heb ik dit ingewikkeld en tijdrovend genoemd omdat het mogelijk maken van kwijtschelding vooraf een aanpassing van artikel 47 en/of 48 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (BTIV) behelst. Doel van deze artikelen is om te zorgen dat het maatschappelijk kapitaal van woningcorporaties ook wordt gebruikt waar het voor bedoeld is, namelijk de volkshuisvesting. Het aanpassen hiervan kan leiden tot andere vormen van financiële overdracht die wellicht onwenselijk zijn. Omdat hetzelfde doel van kwijtschelding vooraf (namelijk het niet betalen van huur) ook bereikt kan worden door maximaal gebruik te maken van de nieuwe mogelijkheid tot tijdelijke huurkorting (al dan niet tot 0 euro), is er geen aanleiding om alsnog het BTIV aan te passen en daarbij mogelijk ongewenste neveneffecten te creëren. Het zal de huurder immers weinig uitmaken welke juridische redenering ten grondslag ligt aan de kwijtschelding/tijdelijke huurkorting.

*Daarnaast vragen de leden van de SP-fractie een overzicht van het aantal:*

- dit jaar aangevraagde huurkortingen, met daarbij hoeveel er zijn geaccordeerd;*
- dit jaar aangevraagde huurverlagingen, met daarbij hoeveel er zijn geaccordeerd.*

Uit een enquête van Vastgoed Belang<sup>18</sup> onder hun achterban blijkt dat bij 75% van de huurders die zich heeft gemeld al een maatwerkoplossing is afgesproken. Het gaat hierbij om uitstel van de betaling van de huur (50%) of een tijdelijke huurkorting (33%). Daarnaast gaat bij 5% van de huurders de huur structureel omlaag. Uit een enquête van Aedes bij woningcorporaties blijkt dat ruim een kwart van de woningcorporaties aangeeft een tijdelijke huurverlaging voor 1 of meerdere maanden af te spreken met getroffen huurders. Een op de acht corporaties zet ook structurele huurverlaging in.

---

<sup>18</sup> <https://www.vastgoedbelang.nl/persberichten/2-van-huurders-in-particuliere-sector-heeft-betalingsprobleem-vanwege-corona/>

*Voorts hebben de leden van de SP-fractie de vraag waarom, na een periode van huurkorting, de huurprijs versneld terug moet komen op het oude niveau. Wat wordt precies verstaan onder «versneld» en waarom wordt huurders de kans ontnomen om op een ontspannen manier terug te komen op het oude huurniveau, zo vragen de leden van de SP-fractie. Wanneer verschillende coronamaatregelen tegelijkertijd aflopen, dan is het denkbaar dat huurders alsnog in de financiële problemen komen. De leden van de SP-fractie vragen op welke manieren dit wordt voorkomen door de regering.*

De huidige wetgeving leidt ertoe dat in de praktijk alleen een permanente huurverlaging (of huurbevrozing) mogelijk is. In sommige situaties is de huurder geholpen wanneer zijn huur tijdelijk wordt bevroren of verlaagd of wanneer de huurder huurgewenning bij de verhuizing naar een andere woning kan worden geboden. Maar daaraan staat de huidige wetgeving in de weg. Dit vormt een drempel voor verhuurders om via tijdelijke huurkortingen huurders te hulp te schieten. Om verhuurders de mogelijkheid te geven om de huur op verzoek van de huurder tijdelijk te bevroren of te verlagen, ga ik het wetsvoorstel Tijdelijke huurkorting indienen. Met dat wetsvoorstel wordt het voor de verhuurder mogelijk om de huur na een tijdelijke huurverlaging van maximaal 3 jaar de huur te verhogen naar het niveau van vóór de huurverlaging, vermeerderd met de in de periode van tijdelijke huurverlaging opgeschorte huurverhogingen. Het staat verhuurders en huurders vrij om, binnen de wettelijke kaders, afspraken te maken om terug te komen op het oude huurniveau.

*De leden van de PvdA-fractie zijn van mening dat de regering uitvoering zou moeten geven aan de door de Eerste Kamer aangenomen motie Kox c.s. Deze leden constateren dat uit de beraadslaging in de Eerste Kamer blijkt dat de indieners van de motie een generieke huurbevrozing beogen, maar aan de regering laten op welke wijze deze huurbevrozing gerealiseerd kan worden. De leden van de PvdA-fractie constateren eveneens dat uit de beraadslaging blijkt dat de indieners kiezen voor een generieke maatregel, in plaats van gerichte maatwerk-oplossingen, omdat deze snel getroffen kunnen worden als noodmaatregel. Deze leden vragen de regering waarom zij niet onderzocht heeft hoe invulling gegeven kan worden aan een tijdelijke, generieke huurbevrozing, voor de sociale en de vrije sector. De leden van de PvdA-fractie vragen de regering om onverkort uitvoering te geven aan de motie Kox c.s. en een tijdelijke, generieke huurbevrozing mogelijk te maken. Wanneer denkt de regering hieraan uitvoering te geven?*

Graag verwijs ik naar het antwoord op de vraag van de leden van de SP-fractie.

*De leden van de PvdA-fractie zijn zeer bezorgd over de betaalbaarheid van de huren. Zij constateren dat reeds voor de uitbraak van de Corona-crisis een kwart van de huurders moeite had om rond te komen, en dat de helft van de huurders onvoldoende buffers heeft. Voornoemde leden vragen de regering hierop te reageren. Waarom voert de regering geen beleid om de betaalbaarheid te verbeteren? Voorts vragen de leden van de PvdA-fractie of de regering met hen van mening is dat een huurbevrozing ervoor kan zorgen dat de lasten van de crisis eerlijker worden verdeeld, omdat verhuurders daarmee ook een bijdrage leveren.*

In mijn brief van 20 mei 2020<sup>19</sup> heb ik uw Kamer geïnformeerd dat het aantal huishoudens met een betalingsrisico's steeds verder afneemt en dat voor deze groep er sinds 2015 verschillende maatregelen zijn getroffen, zoals de herinstructie van passend toewijzen.

Op basis van WoON-2018 lijkt deze groep huurders met betalingsrisico's voornamelijk te bestaan uit huishoudens met een laag inkomen, dat wil zeggen een inkomen op het niveau van het sociaal minimum of daaronder. De huishoudens die een uitkering, AOW of pensioen als belangrijkste inkomensbron hebben zullen niet direct een inkomensdaling als gevolg van de coronacrisis doormaken. Overigens zij opgemerkt dat een betalingsrisico niet per definitie betekent dat het huishouden ook daadwerkelijk problemen heeft om de huur te betalen. Dat neemt niet weg dat er een groep huishoudens met een laag inkomen is die betalingsrisico's heeft. Het Nibud geeft daarbij aan dat de hoogte van de woonlasten niet altijd het probleem is, maar dat ook de hoogte van het inkomen een rol speelt. Bij huishoudens met een laag inkomen is er vaker sprake van hoge woonlasten in relatie tot het inkomen dan bij huishoudens met een hoger inkomen.

Het kabinet heeft aandacht voor deze huishoudens met een laag inkomen en vindt het belangrijk om de risico's voor deze groep in een breder perspectief te bekijken. In de kabinetsreactie op het IBO Toeslagen (Kamerstuk 31 066, nr. 624) heeft het kabinet al aangekondigd dat het met een bredere blik wil kijken naar de ondersteuning van betaalbaar wonen, waarbij inkomensbeleid, de subsidiëring op de huur- en koopmarkt alsmede de verhuurderheffing in samenhang worden gezien. Ik gaf u al aan dat ik samen met mijn collega van SZW mogelijke aanvullende oplossingen voor deze huishoudens onderzoek.

*De leden van de PvdA-fractie constateren dat het Nibud aangeeft dat een huurbevriezing huurders kan helpen om een buffer op te bouwen, die zij hard nodig zullen hebben nu de economie hard geraakt wordt als gevolg van de Corona-crisis. Zij vragen waarom de regering de noodzaak hiertoe niet inziet.*

Voor het antwoord op deze vraag verwijs ik u terug naar de beantwoording van de vraag van PVV over huishoudens die financieel knel zitten.

*De leden van de PvdA-fractie zijn van mening dat woningcorporaties financieel gecompenseerd moeten worden als overgegaan wordt tot een huurbevriezing. Kan de regering een inschatting geven van de budgettaire consequenties daarvan? Voornoemde leden vragen of de regering bereid is de verhuurderheffing gedurende twee jaar af te schaffen, om zo huurbevriezing mogelijk te maken, maar tegelijkertijd de bouw van betaalbare huurwoningen te stimuleren.*

In de brief die ik aan de Eerste Kamer heb geschreven op 5 juni heb ik aangegeven dat alleen voor woningcorporaties de inschatting al is dat de kosten ruim 400 miljoen euro bedragen. Woningcorporaties vragen er aandacht voor dat dit geld is dat maar één keer uitgegeven kan worden, terwijl we nog een beter beeld moeten krijgen van de economische nasleep van de coronacrisis. Een afschaffing van de verhuurderheffing zou niet helpen om bij elke verhuurder huurbevriezing mogelijk te maken, omdat niet elke verhuurder verhuurderheffing betaalt. De leden van de PvdA-fractie verwijzen ook naar het afschaffen van de verhuurderheffing om de bouw van betaalbare huurwoningen te stimuleren. Uit de indica-

<sup>19</sup> Kamerstuk 27 926, nr. 320

tieve bestedingsruimte woningcorporaties (IBW) 2019 blijkt dat corporaties op sectorniveau op korte termijn kunnen investeren, bovenop de reeds ingeplande investeringsvoornemens. Dit blijkt ook uit de rapportage verhuurderheffing, die ik op 29 mei 2020 aan de Tweede Kamer heb gestuurd. Daaruit bleek dat de corporaties meer hadden kunnen investeren binnen de financiële kaders dan dat ze hebben gedaan. Ook blijkt uit de aanvragen voor de heffingsvermindering voor nieuwbouw die tot 1 juli 2020 is aan te vragen dat verhuurders kunnen blijven bouwen de komende jaren. Op langere termijn kan dat heel anders liggen. In het kader van de motie van het lid Ronnes c.s. (Kamerstuk 35 000 VII, nr. 52) wordt in beeld gebracht hoe de opgaven en middelen van corporaties zich op de middellange en lange termijn tot elkaar verhouden. Voor de zomer zal ik de resultaten hiervan aan uw Kamer doen toekomen.

*De leden van de PvdA-fractie hebben met interesse kennis genomen van het voornemen van de regering om tijdelijke huurkortingen mogelijk te maken. De leden van de PvdA-fractie zijn van mening dat huurders ook het recht zouden moeten krijgen deze verlaging af te dwingen. Zij vragen de regering in welke gevallen de huurder een dergelijke verlaging kan afdwingen. Of is de regering wederom van mening dat volstaan kan worden met een moreel appel? Voornoemde leden vragen de regering om een inschatting te geven van de budgettaire consequenties, als woningcorporaties financieel worden gecompenseerd voor de tijdelijke huurkortingen.*

De verhuurdersorganisaties en ik hebben in de nadere invulling van het statement<sup>20</sup> over maatwerkoplossingen voor huurders een beeld gegeven van oplossingen die passend zijn bij de situatie van de huurder. Het is afhankelijk van de aard van de financiële situatie van de huurder, tijdelijk of meer structureel, of een tijdelijke huurkorting een geschikte maatwerkoplossing is. Ik wil deze oplossing daarom niet verplichten. Een dergelijke verplichting brengt daarnaast allerlei vraagstukken met zich mee. In de eerste plaats past een voor huurders afdwingbaar recht niet binnen het uitgangspunt om woningcorporaties meer mogelijkheden voor lokale invulling te geven. Want voor een dergelijk afdwingbaar recht (dat met het oog op rechtsgelijkheid zou gelden voor zowel huurders van woningcorporaties als huurders van overige verhuurders, zie hieronder) zouden er aan de voorkant (in de regelgeving) allerlei limitatieve criteria en voorwaarden gesteld moeten worden waaraan de toepassing van de tijdelijke huurkorting (door woningcorporaties en andere verhuurders, maar in geval van geschillen ook door de Huurcommissie en/of de rechter) getoetst zou moeten worden.

Ten tweede worden door een afdwingbaar recht op (inkomensafhankelijke) huurverlaging en huurbevrozing huurders niet gestimuleerd om naar een meer passende woning te verhuizen. Tegelijk worden verhuurders erdoor gestimuleerd om woningen alleen aan huurders met een hoger (midden)inkomen toe te wijzen om het risico op toekomstige tijdelijke huurverlaging en huurbevrozing te minimaliseren en zo zekerheid over hun huurinkomsten te waarborgen.

Ten slotte zou het in het huurprijzenrecht opnemen van een voor huurders afdwingbaar recht op tijdelijke huurkorting vanwege rechtsgelijkheid betekenen dat ook huurders van andere verhuurders dan woningcorporaties een dergelijk afdwingbaar recht zouden krijgen. De (koepels van) particuliere verhuurders en institutionele beleggers hebben zich niet bij het Sociaal Huurakkoord 2018 en dus ook niet bij de in dit akkoord

<sup>20</sup> <https://www.woningmarktbeleid.nl/documenten/publicaties/2020/05/20/maatwerk-voor-huurders-met-betalingsproblemen-door-corona>



opgenomen afspraken over individueel maatwerk (tijdelijke huurkorting) aangesloten. Via Aedes hebben de woningcorporaties wel vrijwillig afspraken gemaakt over tijdelijke huurverlaging dan wel huurbevrozing. Ik heb daarom ook geen inschatting van de budgettaire consequenties van het compenseren van woningcorporaties en andere verhuurders voor deze tijdelijke huurkorting. Aedes geeft in hun schrijven aan de Eerste Kamer aan dat het om een bedrag van enkele duizenden euro's per huishoudens gaat. Monitoring van het toegepaste maatwerk is onderdeel van de vervolgstappen die ik heb aangekondigd om invulling te geven aan de motie Kox c.s.

*De leden van de PvdA-fractie lezen met verbazing dat de regering de huurverhogingen in de vrije sector kwalificeert als gematigd. Zij constateren dat Capital Value concludeert dat de huren in grootstedelijke gemeenten jaarlijks met 8 procent stegen. Is de regering daadwerkelijk van mening dat huurverhogingen van 8 procent gematigd zijn? Voornoemde leden vragen de regering waarom niet wordt ingegaan op de forse huurstijgingen, zowel bij mutatie als voor zittende huurders. Bovendien constateren de leden van de PvdA-fractie dat de gemiddelde woonquote in de vrije sector in 2018 was gestegen tot 42,6 procent van het besteedbaar inkomen, en dat een-vijfde van de huurders zelfs meer dan 50 procent van het besteedbaar inkomen kwijt was aan woonlasten. Is de regering met de leden van de PvdA-fractie van mening dat een woonquote van meer dan 40 procent erop duidt dat mensen gedwongen onverantwoorde financiële risico's lopen? De leden van de PvdA-fractie vragen of de regering de opvatting deelt dat beleid gevoerd zou moeten worden om deze hoge woonquotes te laten dalen. Deelt de regering de opvatting dat een tijdelijke, generieke huurbevrozing daaraan kan bijdragen?*

De huren worden op twee momenten verhoogd – bij aanvang van een nieuw huurcontract en gedurende het huurcontract. Bij aanvang liggen deze huurverhogingen vaak hoger, omdat er dan ook wordt gekeken naar de dan geldende marktsituatie. De huurder heeft op dat moment de keuze om de woning wel of niet te accepteren. Gedurende het contract heeft de huurder die keuze echter niet. De marktmacht ligt dan volledig bij de verhuurder. Daarom heb ik de noodknop ingericht op de huurverhogingen tijdens het contract, zodat de huurder verzekerd is van een betaalbare huur.

De door uw fractie aangehaalde cijfers liggen boven het de landelijk gemiddelde huurprijsontwikkeling in de vrije sector, die volgens het CBS voor de hele periode 2016–2019 1,0% boven inflatie voor zittende huurders bedroeg. Als gevolg van harmonisatie kwam daar nog eens 0,7% bij. Gemiddeld bedroeg de inflatie in deze drie jaren 1,1%. Daarnaast heb ik reeds aangekondigd de maximale huurverhoging in de vrije sector wettelijk vast te gaan stellen op 2,5% boven inflatie. Ik heb uw Kamer reeds laten weten dat ik de dit jaar toegepaste huurverhogingen monitor en onderdeel is van het bepalen van mijn vervolgstappen. Overigens rapporteerde de NVM in februari 2020 in zowel Den Haag als Utrecht een daling van de gemiddelde huurprijs per vierkante meter. De landelijk gemiddelde huurprijs per vierkante meter van de door de NVM geregistreerde transacties tussen de tweede helft van 2018 en de tweede helft van 2019 bedroeg 4,5%. Dat is in lijn met de bevindingen van het CBS.

Er kan sprake zijn van onverantwoorde financiële risico's indien huishoudens onvoldoende inkomen hebben voor een budget voor noodzakelijk levensonderhoud, waaronder wonen. Bij een hoog inkomen hoeft de door uw aangehaalde voorbeeld-huurquote niet automatisch tot onverantwoorde financiële risico's te leiden. Daarom deel ik uw opvatting

niet. Wel is de regering van mening dat voor huishoudens met een daadwerkelijk verlies aan inkomsten en daaruitvolgende betalingsproblemen, er individueel maatwerk tussen huurder en verhuurder mogelijk moet zijn. Zoals gemeld in eerdere brieven meldt circa 0,5% tot 2,0% van de huurders zich bij de verhuurder voor specifiek maatwerk als gevolg van de coronacrisis. Ik maak het voor deze groep mogelijk dat een tijdelijke huurkorting kan worden toegepast.

*Ten slotte constateren de leden van de PvdA-fractie dat de regering blijft vertrouwen op het moreel appel om maatwerk toe te passen en huurverhogingen te matigen. Zij vragen de regering om inzicht te bieden in de naleving van de gemaakte afspraken, en uiteen te zetten hoeveel particuliere verhuurders de huurverhogingen daadwerkelijk matigen. Voorts vragen zij op welke wijze de regering waarborgt dat de overige 20% verhuurders zorgt voor gematigde huurverhogingen.*

Ik verwijs voor deze vraag naar eerdere antwoorden waaruit blijkt dat verhuurders zich coulant opstellen.

*Allereerst vragen de leden van de ChristenUnie-fractie hoeveel mensen nu daadwerkelijk in de knel komen met de betaling van de huur. Op welke manier laat de Minister zich hierover informeren? Doet de Woonbond onderzoek hiernaar? Hoe weten huurders dat zij een beroep kunnen doen op huurverlaging?*

Via diverse kanalen worden huurders geïnformeerd over de mogelijkheden tot maatwerk. Ook is er in diverse media aandacht geweest voor deze afspraken. Ik overleg met mijn collega van SZW om onderzoek te doen naar mogelijke aanvullende oplossingen voor deze huishoudens. Het Nibud geeft namelijk ook aan dat de hoogte van de woonlasten niet altijd het probleem is voor deze huishoudens, maar dat ook de hoogte van het inkomen een rol speelt.

*De leden van de ChristenUnie-fractie lezen in de brief niets terug over een appel dat is gedaan door het kabinet om gebruik te maken van de mogelijkheid tot uitstel van huurverhoging. Dit terwijl de de motie van het lid Dik-Faber (Kamerstuk 35 431, nr. 28) hiertoe oproept. Graag ontvangen zij een overzicht op welke plekken en op welke momenten dit appel aan verhuurders is gedaan. Indien het kabinet dit nog niet heeft gedaan ontvangen zij graag een toelichting waarom dit nog niet is gebeurd en wanneer hier wel toe wordt overgegaan. Genoemde leden hechten eraan te benoemen dat zij het enkel plaatsen op een website van de mogelijkheden tot uitstel van verhoging, niet zien als het doen van een moreel appel.*

Ik heb het appèl ten eerste tijdens het debat van 15 april 2020 met uw Kamer over de Tijdelijke wet verlenging tijdelijke huurovereenkomsten gedaan (Kamerstuk 35 431, nr. 34). Dat appèl is herhaald tijdens de overleggen met de verhuurdersorganisaties naar aanleiding van de motie Kox c.s.; in dat overleg is ook aangedrongen op het toepassen van maatwerk aan huurders die door de coronacrisis in financiële problemen raken en tot uitdrukking gekomen in de nadere invulling van het statement. Ik heb reeds toegelicht bij de beantwoording van de vraag van de SP hoe de verschillende verhuurders omgaan met de huurverhogingen.

*Daarnaast ligt er, volgens de leden van de ChristenUnie-fractie, niet alleen een verwachting ten aanzien van verhuurders als het gaat om coulance, maar ook ten aanzien van banken. Wat is de indruk hoe zij handelen*

*wanneer mensen problemen hebben met het betalen van de hypotheek en doen zij ook écht geen uitzettingen?*

In het hypotheekstatement hebben banken en verzekeraars aangegeven dat consumenten contact op kunnen opnemen met hun hypotheekverstrekker om samen te zoeken naar een passende oplossing. Dit kan een betaalpauze zijn. De inspanningen van de kredietverstrekkers zijn er altijd op gericht dat alle consumenten in hun huis kunnen blijven wonen als de klant dat wil en als dat enigszins haalbaar is. Gezamenlijk hebben kredietverstrekkers inmiddels aan ruim 20.000 huishoudens een betaalpauze verleend. Hypotheekverstrekkers hebben daarnaast aangegeven dat tot ten minste 1 juli 2020 geen gedwongen verkopen van woningen zullen plaatsvinden. Op dit moment vindt overleg plaats over een eventuele verlenging van deze periode. Ik ontvang geen signalen vanuit de markt dat er toch gedwongen verkopen plaats zouden vinden.

*Ten aanzien van de motie Smeulders c.s. over het kwijtschelden van de huur in uitzonderlijke gevallen, vragen de leden van de ChristenUnie-fractie of kwijtschelding vooraf niet ontzettend belangrijk kan zijn voor het mentaal welzijn van mensen met grote financiële problemen. Zij vragen de regering niet alleen de puur financiële gevolgen voor huurders te overwegen, maar ook te kijken naar het mentaal welzijn van huurders en de gevolgen van financiële stress wanneer niet zeker is of huur zal worden kwijtgescholden.*

Het kabinet zet met allerlei maatregelen in op inkomensondersteuning van bedrijven en zelfstandigen, die erop gericht zijn inkomensdalingen – ook van werknemers – zoveel mogelijk te voorkomen. Voor de huishoudens die hun belangrijkste inkomen halen uit een uitkering, AOW of een pensioen blijft hun inkomen gedurende deze coronacrisis stabiel.

De verhuurdersorganisaties hebben aangegeven ruimhartig maatwerk toe te passen voor huurders die door de coronacrisis in financiële problemen komen. Daarbij mogen verhuurders ook andere factoren dan alleen de financiële positie van betrokken huurders betrekken. Ik deel de mening dat hierbij aandacht moet zijn voor het welzijn van huurders. Om zorgen weg te nemen kan een verhuurder bijvoorbeeld bij aanvang van een huurkorting aangeven voor hoe lang de verhuurder deze wil toepassen.

*Daarnaast ontvangen de leden van de ChristenUnie-fractie nog steeds signalen van mensen die, ondanks de inzet van het kabinet, toch nog hun huis uitgezet worden en niet onder de uitzonderingsgronden lijken te vallen die het kabinet heeft geformuleerd. Op welke plek kunnen deze mensen zich melden, zo vragen genoemde leden.*

Zoals ik heb aangegeven tijdens een debat met uw Kamer, hoor ik graag van de leden als zij signalen van huishoudens ontvangen. Ik zal daarbij het onderscheid maken tussen huisuitzettingen en de weigeringsgronden die zijn opgenomen in de Tijdelijke wet verlenging tijdelijke huurovereenkomsten, waarbij huurders ook de mogelijkheid hebben om dit voor te leggen bij de rechter. Mensen die toch uit huis gezet worden kunnen zich melden bij hun gemeente. Overigens ben ik blijvend in gesprek met verhuurders over huisuitzettingen. Ik kijk hierbij ook met interesse naar het wetsvoorstel dat de Staatssecretaris van SZW in voorbereiding heeft, namelijk een voorstel tot wijziging van de Wet gemeentelijke schuldhulpverlening t.b.v. de uitwisseling van persoonsgegevens (35 316). Dit wetsvoorstel is aangenomen door de Tweede Kamer en ligt nu ter behandeling in de Eerste Kamer. Bij inwerkingtreding, voorzien op 1 januari 2021, ontstaat een duidelijke juridische grondslag voor alle verhuurders om een signaal over de betaalachterstanden naar de

gemeente te sturen. De wetwijzing regelt ook dat alle gemeenten deze huurders vervolgens een aanbod tot hulpverlening doen. Een belangrijke belemmering voor het opschalen van deze bewezen effectieve aanpak voor de vroegsignalering van schulden wordt hiermee weggenomen.

*Overigens heeft een aantal van deze mensen wel de mogelijkheid tot betrekking van een recreatiewoning die zij bezitten; echter is het vaak niet toegestaan die voor langere tijd te betrekken. Welke mogelijkheden zijn er om, in aanloop naar reeds aangekondigde wetgeving, hier een tijdelijke voorziening voor te treffen?*

Middels de brief van 3 april jl. van de Minister voor Milieu en Wonen aan uw Kamer (Kamerstukken 32 847 en 25 295, nr. 640) en aan de VNG zijn gemeenten en veiligheidsregio's verzocht bewoners van vakantieparken niet op straat te laten belanden tijdens de coronacrisis. Zij verzocht partijen gedurende de coronacrisis niet te handhaven op permanente bewoning van vakantieparken tenzij er sprake is van een onveilige situatie of criminaliteit.

Gemeenten beschikken reeds over diverse instrumenten om bewoning van recreatieobjecten toe te staan of te gedogen. Dat kunnen zij doen door een bestemmingsplanwijziging, een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van de bestemming (wanneer de bewoner kan aantonen sinds 1 oktober 2003 onafgebroken in de recreatiewoning te wonen) of bijvoorbeeld door middel van een gedoogbeschikking aan te geven dat zij (tijdelijk) afzien van handhaving op overtreding van het bestemmingsplan. Met de aangekondigde voorgenomen wijziging van het Besluit Omgevingsrecht (op initiatief van de Kamerleden Koerhuis en Van Eijs) wordt – vooruitlopend om de inwerkingtreding van de Omgevingswet – de mogelijkheid voor een objectgebonden omgevingsvergunning mogelijk gemaakt.

*Aangaande de motie van de leden Smeulders en Dik-Faber (Kamerstuk 35 431, nr. 30) over een structurele aanpak om huisuitzetting op grond van financiële problemen te voorkomen, plaatsen de leden van de ChristenUnie-fractie grote vraagtekens of nu daadwerkelijk tot een aanpak wordt overgegaan die huisuitzetting op grond van financiële problemen voorkomt. Zij zullen dit op korte termijn in een debat aan de orde stellen.*

Zoals de Staatssecretaris van VWS, mede namens de Staatssecretaris van SZW en mij, recent in zijn brief met de brede aanpak voor dak- en thuisloosheid «Een (t)huis, een toekomst» aan uw Kamer liet weten, vindt het kabinet het belangrijk dat huurders altijd een laatste kans moeten krijgen wanneer het hebben van schulden de hoofdoorzaak is van een dreigende huisuitzetting. Het kabinet wil het aantal huisuitzettingen tot een absoluut minimum beperken. De wijziging van de Wet gemeentelijke schuldhulpverlening voor uitwisseling persoonsgegevens tussen woningverhuurders en gemeenten geeft een effectief instrument om huisuitzetting vanwege betalingsachterstanden terug te dringen. Bij inwerkingtreding hiervan moeten alle verhuurders een signaal sturen over de betaalachterstanden naar de gemeente. Alle gemeenten moeten huurders vervolgens een aanbod tot schuldhulpverlening doen. Gemeenten kunnen in dat geval de huurder met betalingsachterstanden ontzorgen. Iemand blijft verantwoordelijk voor zijn of haar eigen schuld, maar de gemeente kan bijvoorbeeld iemand budgetbeheer aanbieden.

*De leden van de ChristenUnie-fractie brengen graag ook de kwetsbare positie van mensen in de prostitutie onder de aandacht, ook waar het de huisvesting betreft. Genoemde leden hebben verschillende zorgelijke signalen gehoord van verhuurders van woonruimte – die vaak ook de*

*verhuurder zijn van de werkruimte aan de prostitué(e) – die op dit moment achterstallige huur van de eerste maanden van de coronacrisis terugeisen terwijl genoemde groep, vanwege verschillende redenen, vaak op geen enkele wijze in aanmerking komt voor financiële ondersteuning en geen inkomen heeft. Er zijn verschillende signalen dat dit ertoe leidt dat mensen noodgedwongen onveilig aan het werk gaan. De leden van de ChristenUnie-fractie vragen het kabinet de Vereniging Exploitanten Relaxbedrijven en het Samenwerkend Overleg Raamexploitanten expliciet en nadrukkelijk te wijzen op hun verplichtingen in deze en daar bovenop een appel te doen op coulance en maatwerk juist ook omdat het hier een groep betreft die door het kabinet als een groep met een kwetsbare sociaaleconomische positie wordt gezien. Voorts vragen de leden van de ChristenUnie-fractie er in het bijzonder op toe te zien dat juist bij deze groep geen huisuitzettingen plaatsvinden.*

Het gezamenlijke statement van verhuurdersorganisaties en het kabinet om waar mogelijk coulant om te gaan met huurders die door corona in betalingsproblemen komen en maatwerk toe te passen is ook van toepassing op verhuurders die woonruimte aan sekswerkers verhuren. Zoals gezegd worden huurders via diverse kanalen geïnformeerd over deze mogelijkheden tot maatwerk. De Vereniging Exploitanten Relaxbedrijven heeft in een brief aan Minister de Jonge aangegeven dat de medewerkers in de sector werken deels buiten de diverse maatregelen voor inkomensondersteuning vallen en de hoogte van het inkomen een probleem vormt om in vaste lasten te voorzien. Eenzelfde signaal gaf SeksWerkExpertise af in een brandbrief aan bewindspersonen van VWS, SZW, EZK en JenV. De Minister van SZW<sup>21</sup> gaf recent aan in gesprek te zijn en blijven met Divosa, VNG en gemeenten om knelpunten met betrekking tot de financiële regelingen voor sekswerkers te bespreken.

*De leden van de ChristenUnie-fractie snappen dat het de verantwoordelijkheid primair bij de huurder ligt om tijdelijke huurverlaging door te geven aan de Belastingdienst met oog op de huurtoeslag. Tegelijkertijd zijn zij zich er ook van bewust dat huurders die tijdelijke huurverlaging nodig hebben, een hele boel zaken moeten regelen vanwege de financiële problemen waar zij inzitten. Genoemde leden kunnen zich voorstellen dat dit er toe leidt dat huurders zich niet realiseren dat zij de Belastingdienst moeten informeren. Op welke wijze worden huurders op deze verplichting gewezen? Is de Minister bereid met de verantwoordelijk bewindspersoon van financiën te overleggen hoe wordt gehandeld wanneer huurders de Belastingdienst onverhoopt niet, of niet op tijd, informeren?*

Ik verwijs u graag naar het antwoord op de eerdere vraag over het informeren van huurders van de leden van de D66-fractie

*De leden van de ChristenUnie-fractie wijzen op de benarde situatie van arbeidsmigranten, bijvoorbeeld zij die werken in slachterijen. De slechte huisvesting, waarbij mensen sanitair maar vaak ook kamers delen, leidt ertoe dat het coronavirus makkelijk om zich heen grijpt. Spreekt de Minister werkgevers en gemeenten hierop aan? Welke andere acties onderneemt zij om de huisvestingssituatie voor arbeidsmigranten te verbeteren? De Minister heeft in het Wetgevingsoverleg begrotingsonderdeel wonen en ruimte d.d. 22 november 2018 toegezegd met gemeenten te overleggen, bijvoorbeeld in de vorm van een miniconferentie, over de huisvesting van arbeidsmigranten. Genoemde leden vinden dit actueler dan ooit. Is de Minister voornemens een dergelijke bijeenkomst te initiëren?*

<sup>21</sup> Aanhangsel Handelingen II 2019/20, nr. 3158

Met de integrale Aanpak misstanden arbeidsmigranten zet het kabinet in op regionale afspraken voor de huisvesting van arbeidsmigranten.<sup>22</sup> Met verschillende partijen wordt gewerkt aan het verbeteren van de huisvesting. Momenteel worden ook gesprekken met provincies gevoerd over hoe zij hun coördinerende rol kunnen pakken.

Hiernaast zet het kabinet in op concrete plannen voor de huisvesting van arbeidsmigranten via de woondeals, stimuleringsaanpak flexwonen en de 50 miljoen die onlangs beschikbaar is gesteld in het kader van het doorbouwplan.<sup>23</sup>

Ook is op 4 mei 2020 het Aanjaagteam Bescherming Arbeidsmigranten aangesteld onder leiding van Emile Roemer.<sup>24</sup> Het aanjaagteam zal ervoor zorgen dat alle partijen die betrokken zijn bij arbeidsmigranten hieraan bijdragen en dat problemen en knelpunten op dit gebied worden weggenomen. Het aanjaagteam agendeert de bescherming van arbeidsmigranten bij werkgevers, gemeenten en provincies, en brengt partijen op regionaal niveau samen. Tegelijkertijd zoekt zij gezamenlijk met deze partijen en interdepartementaal naar maatregelen voor de bescherming van arbeidsmigranten op de korte en (middel)lange termijn. Het kan zijn dat dit vraagt om lokale oplossingen, maar ook dat er moet worden gekeken naar landelijk beleid. Het Aanjaagteam komt in de week van 8 juni met aanbevelingen voor de korte termijn.

Naar aanleiding van de corona-crisis heeft het kabinet bovendien nadrukkelijk een oproep gedaan aan bedrijven om werknemers niet te ontslaan, maar in dienst te houden en gebruik te maken van de Tijdelijke noodmaatregel overbrugging voor behoud van werkgelegenheid (NOW). De NOW-regeling stimuleert werkgevers om hun personeel in dienst te houden. De NOW is ook van toepassing op de loonkosten voor werknemers waarvoor de werkgever geen loondoorbetalingsplicht heeft. Denk bijvoorbeeld aan werknemers met een oproepcontract of een flexibel contract, mits zij in dienst blijven gedurende de aanvraagperiode. Werkgevers kunnen dus ook werknemers met flexibele contracten met behulp van de tegemoetkoming in de loonkosten in dienst houden. Ditzelfde geldt voor uitzendbureaus die uitzendkrachten in dienst hebben en houden. Indien een werkgever wel de arbeidsmigrant ontslaat, vraagt het kabinet de werkgever om hier een verantwoordelijkheid voor te nemen en de arbeidsmigrant niet per direct op straat te zetten. Indien iemand acute hulp nodig heeft kunnen gemeenten onder bepaalde voorwaarden tijdelijk onderdak bieden.

Met de VNG, het IPO en provincie Noord-Brabant en Zuid-Holland zijn gesprekken geweest over het houden van een conferentie over het thema huisvesting van arbeidsmigranten in het najaar. Dit staat nog steeds op de planning.

---

<sup>22</sup> Zie: Kamerstuk 29 861, nr. 48.

<sup>23</sup> Zie: Kamerstukken 32 847 en 25 295, nr. 650.

<sup>24</sup> Zie: Kamerstukken 29 861 en 25 295, nr. 49.