

AH 2145
2021Z03981

Antwoord van minister Koolmees (Sociale Zaken en Werkgelegenheid) (ontvangen 25 maart 2021)

Vraag 1

Kent u het bericht dat een 76-jarige man uit zijn senioren(huur)woning in Lisse wordt gezet door woningcorporatie Stek omdat hij met zijn Sint Bernardhond overlast zou hebben veroorzaakt in 2019? 1) 2)

Antwoord vraag 1

Ja.

Vraag 2

Herinnert u zich de afspraak die u in maart 2020 met verhuurdersorganisaties en brancheverenigingen hebt gemaakt dat zij tijdens de coronacrisis niet tot huisuitzettingen overgaan?

Vraag 3

Hoe verhoudt deze voorgenomen uitzetting zich tot de afspraak die u met de woningcorporaties en brancheorganisaties hebt gemaakt om tijdens de coronacrisis niemand uit zijn/haar huurwoning te zetten?

Antwoord vraag 2 en 3

Ja, ik herinner mij deze afspraken. U verwijst naar de afspraken die ik in oktober 2020 met verhuurdersorganisaties (Aedes, IVBN, Kences, Vastgoed Belang) en de VNG maakte en in een gezamenlijk statement naar buiten bracht. Daarin hebben de partijen afgesproken dat zij huisuitzettingen voorlopig gedurende de corona-crisisperiode uitstellen, tenzij er evidente redenen zijn, zoals criminele activiteiten of (extreme) overlast. Deze afspraken over de inzet op het voorkomen van huisuitzettingen hebben partijen herijkt en verlengd (zie bijlage 1). De specifieke situatie waar u mij over bevroegt, valt daarmee buiten de reikwijdte van de afspraken in het statement. De inhoudelijke aanleiding voor ontbinding- en ontruiming is niet gerelateerd aan huurachterstanden. De rechter heeft bepaald dat de huurovereenkomst mag worden ontbonden op basis van aanhoudende woonoverlast¹.

Vraag 4

Gaat u er bij woningcorporatie Stek, in lijn met die gemaakte afspraken, op aandringen in deze casus niet daadwerkelijk tot huisuitzetting over te gaan, ondanks het vonnis van de kantonrechter waartegen appèl is ingediend? Zo nee, waarom niet?

¹ Zie ECLI:NL:RBDHA:2021:1795

Vraag 5

Welke instrumenten heeft u om het nakomen van de afspraken bij woningcorporatie Stek in deze casus zo nodig af te dwingen en zult u deze inzetten? Zo nee, waarom niet?

Vraag 6

Wat vindt u ervan dat een sociale woningbouwcorporatie, i.c. Stek, ondanks een verzoek daartoe van de advocaat van de man, de uitspraak in appèl niet wil afwachten en deze 76-jarige man de huurwoning uiterlijk 24 maart 2021 dient te ontruimen?

Vraag 7

Indien huisuitzetting in strijd met de daartoe gemaakte afspraken in deze casus toch plaats vindt, vindt u dat woningcorporatie Stek de uitgezette huurder alternatieve huisvesting moet aanbieden? Zo nee, waarom niet?

Vraag 9

Wat is uw oordeel over het (mogelijk) schenden van de gemaakte afspraken door deze verhuurders?

Vraag 10

Welke actie gaat u op welke termijn ondernemen om naleving van de gemaakte afspraken bij deze verhuurders af te dwingen?

Antwoord vraag 4, 5, 6, 7, 8, 10

Zoals ik hierboven reeds aangaf handelt de woningcorporatie niet in strijd met de gemaakte afspraken rondom het voorkomen van huisuitzettingen wegens betaalachterstanden door de gevolgen van de coronacrisis. Het gaat hier immers niet om een vonnis tot ontbinding en ontruiming wegens het niet-betalen van de huur, maar om een situatie van aanhoudende woonoverlast. Deze situatie valt daarmee buiten de reikwijdte van de gemaakte afspraken (zie ook het statement in bijlage 1). Het afdwingen van afspraken bij de woningcorporatie is daarmee ook niet aan de orde.

De kantonrechter heeft in deze casus het ontruimingsvonnis uitvoerbaar bij voorraad verklaard. De uitvoerbaar bij voorraadverklaring is in een door de huurder aangespannen kort geding niet geschorst. De voorzieningenrechter heeft daarbij onder meer in ogenschouw genomen dat Stek heeft verklaard dat haar sociale partners zich inspannen om te voorkomen dat de huurder die het betreft na ontruiming met zijn hond op straat staat. De woningcorporatie liet mij desgevraagd ook weten samen met sociale partners een alternatieve tijdelijke huisvestingsoplossing met begeleiding te hebben gevonden. Medewerking vanuit de huurder is hierbij noodzakelijk. Ondertussen liepen er nog diverse juridische procedures tegen het uitgesproken vonnis bij de rechter. De rechter heeft op een

zitting op 22 maart jl. besloten dat de geplande ontruiming van 24 maart wordt opgeschort tot 5 april. De huurder moet op korte termijn laten weten of hij de aangeboden woonruimte accepteert.

Vraag 8

Kent u meerdere berichten uit gemeenten dat huurders door de verhuurders, ondanks de gemaakte afspraak, toch uit hun huurwoning (dreigen te) worden gezet? Zo ja, welke gemeenten en verhuurders betreft het?

Antwoord vraag 8

Ja, via Kamervragen zijn mij diverse situaties bekend geworden waarbij werd verondersteld dat gemaakte afspraken over het voorkomen van huisuitzettingen werden geschonden. In alle gevallen bleek er bij navraag bij betrokken partijen meer, of iets anders, aan de hand te zijn dan een huurachterstand. Zie bijvoorbeeld de situaties die aan de orde zijn gesteld in Kamervragen van de leden Dik-Faber en Bruins (Aanhangsel Handelingen, vergaderjaar 2020-2021, nr. 1858)², Kamervragen van het lid Beckerman (Aanhangsel Handelingen, vergaderjaar 2020-2021, nr. 514)³ en Kamervragen van het lid Koerhuis (Aanhangsel Handelingen, vergaderjaar 2020-2021, nr. 979)⁴.

1) Leidsch Dagblad, 22 februari 2021.

2) Leidsch Dagblad, 24 februari 2021 (Premium).

Gezamenlijk statement van verhuurders, gemeenten en het Rijk over maatwerk bij het voorkomen van huisuitzettingen tijdens de coronacrisis

² Aanhangsel Handelingen, vergaderjaar 2020-2021, nr. 1858

³ Aanhangsel Handelingen, vergaderjaar 2020-2021, nr. 514

⁴ Aanhangsel Handelingen, vergaderjaar 2020-2021, nr. 979

- Partijen (BZK, Aedes, IVBN, Vastgoed Belang, Kences en VNG) onderschrijven hun gedeelde verantwoordelijkheid om huurachterstanden in een zo vroeg mogelijk stadium te signaleren en daarbij oplossingen te bieden, zodat huisuitzettingen als gevolg van huurachterstanden zo veel mogelijk worden voorkomen.
- Dit geldt zeker ook nu het corona-virus nog altijd aanwezig is en de maatregelen een grote sociale en financiële impact hebben. Partijen hernieuwen hun statement ten aanzien van huisuitzettingen van 26 maart en 16 oktober 2020.
- De overheid biedt tijdelijke inkomensondersteuning aan mensen die vanwege inkomensterugval door corona in financiële problemen komen. Dat neemt niet weg dat huurders in betalingsproblemen kunnen komen door het coronavirus.
- In die situaties spannen verhuurders zich binnen hun mogelijkheden maximaal in om te zoeken naar maatwerkoplossingen voor – en samen met- deze huurders.
- Hierbij wordt rekening gehouden met de diversiteit aan verhuurders en de mogelijkheden die zij hebben. Verhuurders kunnen niet altijd een oplossing bieden omdat dit soms buiten hun professionele mogelijkheden ligt.
- De oorzaak en de aard van de betalingsproblemen bij huurders zijn divers. Het is daarbij belangrijk onderscheid te maken tussen huurders met een tijdelijke of een structurele inkomensterugval. Er zijn verschillende oplossingen mogelijk, afhankelijk van de behoefte en situatie van de huurder die geconfronteerd wordt met het op een later moment of minder ontvangen van inkomen.
 - o Verhuurders, gemeenten en de Rijksoverheid wijzen huurders proactief op de mogelijkheden voor tijdelijke inkomensondersteuning door de overheid.
 - o Waar mogelijk bieden verhuurders tijdelijke oplossingen aan zoals betalingsregelingen, uitstel van huurbetaling, of een (tijdelijke) huurkorting.
 - o De verhuurder wijst de huurder op de huurtoeslag en mogelijke gevolgen die betalingsmaatwerk heeft voor de huurtoeslag. De huurder geeft de nieuwe huur door aan de Belastingdienst indien hij huurtoeslag ontvangt.
 - o Waar mogelijk bemiddelen verhuurders huurders die door een structurele inkomensdaling te duur wonen naar andere woonruimte binnen hun portefeuille.
 - o De verhuurdersorganisaties monitoren door middel van een enquête hoe vaak maatwerk zoals de tijdelijke huurkorting wordt toegepast.
- Verhuurders spannen zich optimaal in om huisuitzettingen door huurachterstanden te voorkomen. Huisuitzetting als ultimum remedium is niet te voorkomen wanneer:
 - o Verhuurders niet in contact kunnen komen met huurders, huurders medewerking aan een betalingsregeling en/of een aanbod van een goedkopere woning of voor schuldhulpverlening weigeren
 - o Er sprake is van (extreme) woonoverlast en/of criminele activiteiten
 - o Er sprake is van een huurachterstand die zo problematisch is dat er geen perspectief is, ondanks ingezet instrumentarium zoals maatwerk vanuit de verhuurder, het wijzen op mogelijkheden tot schuldhulpverlening vanuit de gemeente en de vroegsignalering van schulden⁵
 - o Huurder een geschiedenis kent van zich herhalende betalingsproblematiek.
- Door inkomensverlies getroffen huurders zullen actief moeten zoeken naar mogelijkheden die een oplossing kunnen bieden voor hun financiële situatie. Ze kunnen hiervoor bestaande mogelijkheden aanspreken, zoals het aanvragen van (bijzondere) bijstand, de Tijdelijke Ondersteuning Noodzakelijke Kosten (TONK), een uitkering bij het UWV of het aanpassen van toeslagen.

⁵ Momenteel wordt door partijen hard samengewerkt aan een goed afsprakenkader voor gegevensuitwisseling om te zorgen dat de vroegsignalering beter verloopt, zie ook het nieuwsbericht van de NVVK van 3 maart 2021: [Meer dan 200 gemeenten gebruiken het convenant Vroegsignalering - NVVK](#)

- Wanneer huurders zich bij gemeenten melden met financiële vragen, betalingsproblemen of in beeld komen op basis van vroegsignalering, zoeken gemeenten met de huurder naar een passende oplossing. Hierbij kan gedacht worden aan schuldhulpverlening of het verstrekken van bijzondere bijstand.
- Verhuurders roepen hun huurders op om actief contact met hun verhuurder te zoeken indien zij (verwachten) in betalingsproblemen (te) komen. Wanneer verhuurders constateren dat ondanks oplopende huurachterstanden huurders niet reageren op contactverzoeken, signaleren zij dit bij de gemeente. Het opstarten van een incassoprocedure kan een mogelijkheid zijn om te proberen met de betreffende huurders in contact te komen. In het uiterste geval zal de rechter de verschillende belangen en risico's wegen in het komen tot een eventueel vonnis tot ontbinding van de huurovereenkomst.
- Verhuurders voeren een maatschappelijk verantwoord incassobeleid. Door snel telefonisch of schriftelijk contact te leggen of – indien mogelijk – in gesprek te gaan bij de eerste signalen van huurachterstanden, kan in een vroeg stadium een oplossing worden gezocht.
- Ook geven verhuurders een huurachterstand tijdig door bij de gemeente (tenzij de huurder dit expliciet weigert) zodat deze huurder een passend hulpaanbod kan ontvangen. Voor een goede gegevensuitwisseling in het kader van de Wet Gemeentelijke Schuldhulpverlening hebben partijen zich aangesloten bij het Landelijk Convenant Vroegsignalering. Gemeenten nemen het initiatief om tot goede afspraken over de uitwisseling van betaalachterstanden te komen.
- Verhuurders houden de vinger aan de pols in de aanloop naar de uitvoering van huisuitzettingen. Dit betekent dat wanneer het mogelijk is huurder en verhuurder zich inzetten om alsnog de huisuitzetting te voorkomen. Overwogen kan worden om een laatste kans contract in te zetten.
- De gemaakte afspraken om huisuitzettingen zoveel mogelijk te voorkomen blijven de inzet van alle partijen; in het bijzonder tot het einde van de coronacrisis.
- Jaarlijks komen alle betrokken partijen bijeen om het aantal huisuitzettingen en inspanningen op het voorkomen daarvan te bespreken.

Ondersteuning door:

- Aedes
- IVBN
- Kences
- Vastgoed Belang
- VNG
- Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

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

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

