

# Maatwerk voor huurders met betalingsproblemen door corona

Nadere invulling statement Aedes, IVBN, Kences, Vastgoed Belang en BZK

Verhuurders staan door middel van maatwerk huurders bij die door de coronacrisis in betalingsproblemen zijn geraakt. Dat is afgesproken tussen verhuurdersorganisaties, brancheverenigingen en de minister en openbaar gemaakt met het statement<sup>1</sup> over huisuitzettingen en tijdelijke huurcontracten tijdens de Coronacrisis van 26 maart 2020. Verhuurders ervaren dat er tot dusver zeer weinig huurders zich met problemen over het voldoen van de vaste lasten hebben gemeld. In de praktijk blijkt dat dit statement ook zijn uitwerking te hebben. Als huurders zich melden met betalingsproblemen door de coronacrisis dan bieden verhuurders maatwerkoplossingen.

Het kabinet en de verhuurders vinden het belangrijk om te benadrukken dat maatwerk hun gezamenlijk uitgangspunt is en blijft. Het kabinet neemt daarom diverse maatregelen om banen en inkomens van zoveel mogelijk mensen te behouden om een inkomensdaling te voorkomen. Er zijn verschillende financiële noodregelingen in het leven geroepen voor werkgevers en zelfstandigen. Zo zijn met de Tijdelijke Noodmaatregel Overbrugging Werkgelegenheid (NOW) en de Tijdelijke overbruggingsregeling zelfstandig ondernemers al ruim 2 miljoen mensen geholpen. Op deze manier kunnen zoveel mogelijk huurders de huur en andere vaste lasten blijven betalen. Als een huurder van een gereguleerde huurwoning te maken heeft met een (structurele) inkomensdaling biedt daarnaast de huurtoeslag een bijdrage in de huurkosten voor huishoudens met een laag (midden)inkomen. Als het inkomen wijzigt, kan een huurtoeslagontvanger tussentijds een wijziging doorgeven. De huurder ontvangt dan na maximaal twee maanden na het doorgeven van de wijziging het nieuwe huurtoeslagbedrag. Ook andere cruciale leveranciers waarvoor de huurder vaste lasten heeft, zoals de drinkwatersector, grote telecomaandieners en energieleveranciers, geven aan coulant te willen zijn richting huishoudens in deze coronatijd<sup>2</sup>.

Onderdeel van het statement is de mogelijkheid om tijdelijke huurcontracten tijdelijk te verlengen. De tijdelijke wet verlenging tijdelijke huurovereenkomsten, die op 25 april jl. in werking is getreden, maakt het mogelijk om deze tijdelijke huurcontracten te verlengen tot uiterlijk 1 september 2020. Als de coronacrisis langer duurt kan de wet worden verlengd tot uiterlijk 1 december. Hierdoor hebben huurders van wie het tijdelijk huurcontract afloopt meer tijd om naar een andere woonruimte te zoeken. Het zoeken naar andere woonruimte wordt immers bemoeilijkt als mensen te kampen hebben met bijvoorbeeld quarantaine, ziekte, ontslag of dubbele diensten in de zorg.

Verhuurders van zowel huurwoningen in het gereguleerde huursegment als in het vrije huursegment, hebben de afgelopen jaren hun huurbeleid steeds verder gematigd binnen de wettelijke mogelijkheden die zij hebben. Ook maakten woningcorporaties en huurders afspraken over huurmatiging en specifiek maatwerk in het Sociaal Huurakkoord. Ondanks dit algehele gematigde beleid en de maatregelen om het inkomen van mensen aan de voorkant te behouden, kan het voorkomen dat mensen in de problemen komen als gevolg van het coronavirus zelf of als gevolg van de maatregelen omtrent het coronavirus. Partijen hebben daarom in het statement afgesproken dat verhuurders zich binnen hun mogelijkheden maximaal inspannen om huurders die door de coronacrisis de huur niet meer kunnen betalen, te helpen met maatwerk. Huurder en verhuurder hebben belang bij het vinden van een oplossing. Zo treffen verhuurders betalingsregelingen, of geven zij (gedeeltelijk) uitstel van betaling of een (tijdelijke) huurbevrozing (geen huurverhoging doorvoeren). Verhuurdersorganisaties melden dat op dit moment het aantal verzoeken vanuit huurders voor maatwerk beperkt is. Naar verwachting komt het grootste deel van de huurders door de coronacrisis niet in betalingsproblemen, omdat hun inkomen niet of minder geraakt wordt als gevolg van de inkomensondersteuning door de overheid aan de voorkant. Andere huurders worden zo sterk getroffen dat een generieke huurbevrozing voor hen geen oplossing biedt.

<sup>1</sup> <https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2020/03/26/geen-huisuitzettingen-en-verlenging-tijdelijke-huurcontracten>

<sup>2</sup> <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2020/03/26/kamerbrief-reactie-op-oproep-armoedecoalitie-over-corona>

Verhuurders en het kabinet bieden graag verduidelijking over het maatwerk dat kan worden geboden. Hieronder geven partijen verdere invulling aan de mogelijkheden voor maatwerk uit het statement.

**Gezamenlijke nadere invulling van statement verhuurders over maatwerk bij betalingsproblemen door de coronacrisis**

- Het kabinet zet erop in om het inkomen van zoveel mogelijk mensen te behouden. Zo kunnen zoveel mogelijk mensen de huur en andere vaste lasten blijven betalen. In bepaalde gevallen zullen huurders als direct gevolg van de coronacrisis toch een (tijdelijke) inkomensdaling doormaken, bijvoorbeeld omdat de huurder een contactberoep heeft en daarom omzet of inkomen mist. Dit kan ertoe leiden dat de huurder de huur niet volledig meer kan opbrengen. In dat geval zoekt de huurder contact met de verhuurder. De huurder geeft inzicht aan de verhuurder over deze betalingsproblemen als gevolg van de coronacrisis. De verhuurder spant zich maximaal in, binnen zijn mogelijkheden, om samen met de huurder naar passende mogelijkheden te zoeken om de huurder hierin te ondersteunen.
- Het kabinet onderzoekt verder of en in welke mate specifieke groepen huurders in de knel komen als gevolg van de coronacrisis, hiervoor gaat de minister van BZK in gesprek met haar collega van SZW.
- Verhuurders spannen zich maximaal in om tot een oplossing te komen voor huurders met betalingsproblemen als gevolg van de coronacrisis. Verhuurders zullen hierbij rekening moeten houden met hun eigen huidige en toekomstige mogelijkheden en de nieuwbouw- en verduurzamingsopgave. Woningcorporaties hebben daarnaast een bijzondere maatschappelijke taak om huishoudens met een lager (midden)inkomen te huisvesten en de betaalbaarheid voor huurders te ook op de langere termijn mede te borgen.
- De oorzaak en de aard van de betalingsproblemen bij huurders zijn divers. Er zijn verschillende oplossingen mogelijk, afhankelijk van de behoefte en situatie van de huurder die geconfronteerd wordt met het op een later moment, minder of geheel niet meer ontvangen van inkomen.
- Het kan zijn dat een huurder op een ander dan gebruikelijk moment zijn of haar inkomen ontvangt, bijvoorbeeld omdat er een beroep is gedaan op één van de steunmaatregelen van het kabinet. Als een huurder op een later moment dan de datum van huurbetaling zijn inkomen ontvangt kijken verhuurders naar maatwerk. Verhuurders zullen het bijvoorbeeld mogelijk maken voor huurders om de maandelijkse huur op een latere datum dan gebruikelijk te betalen.
- Sommige huurders zullen tijdelijk minder inkomen ontvangen. Bijvoorbeeld omdat zij een contactberoep hebben of wegens de coronacrisis tijdelijk minder opdrachten of werk hebben dan normaal gesproken. Ook als de huurder een bepaalde periode niet de gehele huur kan betalen wordt gekeken naar maatwerk. In dergelijke gevallen kan de verhuurder een betalingsregeling treffen of geeft hij een tijdelijke huurkorting.
- De minister heeft reeds een maatregel aangekondigd waarmee de belemmeringen worden weggenomen om een tijdelijke huurkorting te geven bij gereguleerde huurcontracten. De belemmering om de huur na afloop van de tijdelijke huurkorting terug te brengen naar het oude niveau wordt weggehaald. Dit biedt verhuurders de mogelijkheid om tijdelijke huurkorting in te zetten als maatwerkoplossing. De minister dient deze maatregel voor de zomer bij de Tweede Kamer in.
- De minister heeft samen met de Autoriteit Woningcorporaties de mogelijkheden van woningcorporaties om maatwerk voor huurders tijdens de corona crisis toe te kunnen passen uitgebreid. Woningcorporaties kunnen tijdelijke huurkorting (gedeeltelijke kwijtschelding vooraf) toepassen.
- Het kan ook zijn dat een huurder een structurele inkomensdaling doormaakt. Dit kan tot gevolg hebben dat de huur van de huidige woning niet meer past bij het inkomen van de huurder. Huurders en verhuurders zoeken dan naar een duurzame oplossing. Zo kan huurverlaging of –bevriezing worden gegeven, of kan een verhuurder binnen het eigen aanbod bekijken of een woning beschikbaar is die beter past bij het inkomen van de huurder. Aedes en de Woonbond hebben in het Sociaal Huurakkoord afspraken gemaakt over maatwerk voor huishoudens met een structureel laag inkomen en een voor dat inkomen hoge huur.
- Uitgangspunt is dat bij huurders die door de coronacrisis financieel worden getroffen procedures met bijbehorende kosten voor beide partijen zoveel mogelijk worden vermeden. Verhuurders streven er binnen hun mogelijkheden naar om een minnelijke oplossing te vinden met huurders.