



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

Minister van BZK

Inspectie Leefomgeving en Transport

Autoriteit woningcorporaties
Graadt van Roggenweg 500
Utrecht
Postbus 16191
2500 BD Den Haag
www.ilent.nl

Contactpersoon

████████████████████
████████████████████
████████████████████

Ons kenmerk
ILT-2020/31377

Datum 22-5-2020
Betreft Reactie op verzoek tot aanpassing handhaving gedurende coronaperiode

Geachte mevrouw Ollongren,

Op 20 mei jl. heb ik uw verzoek ontvangen om de handhaving aan te passen gedurende de coronaperiode ten aanzien van corporaties die tijdelijke huurverlaging mogelijk maken¹.

Momenteel zijn er wettelijke beperkingen (in het Burgerlijk Wetboek (BW) en de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (Uhw)) waardoor het toepassen van een tijdelijke huurkorting door een verhuurder bij gereguleerde huurcontracten niet mogelijk is. Bij gereguleerde contracten mag de huur na een tijdelijke verlaging namelijk niet met meer dan de maximaal toegestane jaarlijkse huurverhoging worden verhoogd. Ook voor geliberaliseerde huurwoningen zijn er beperkingen, de frequentie van verhogen is beperkt tot éénmaal per jaar. Het wetsvoorstel (huur- en inkomensgrenzen) maakt na invoering wel een hogere huurverhoging mogelijk wanneer de verhuurder de huurder eerder op diens verzoek een tijdelijke huurkorting heeft gegeven (invoering van nieuw artikel 7:252cBW en wijziging van artikel 10 van de Uhw). Ook wordt beoogd voor geliberaliseerde huurwoningen een tussentijdse huurverhoging na een eerdere huurkorting op verzoek van de huurder mogelijk te maken.

Met de wijziging van de regelgeving wordt in het belang van de huurders maatwerk door corporaties mogelijk gemaakt. Het kunnen leveren van maatwerk draagt bij aan een doeltreffende en doelmatige inzet van de middelen van de woningcorporaties. Constructies gericht op het ontlopen van de huidige wettelijke beperkingen worden hierdoor overbodig. Deze constructies behelsden bijvoorbeeld het niet innen of vooraf kwijt schelden van (een deel van) de overeengekomen huur, hetgeen woningcorporaties niet is toegestaan vanuit de Woningwet. Tegen constructies in strijd met de Woningwet zal ik blijven optreden, maar ik verwacht dat handhavend optreden niet meer nodig zal zijn, gezien het vooruitzicht op bovengenoemde wijzigingen die tijdelijke huurverlaging wettelijk mogelijk maken. Mijns inziens kunnen corporaties op deze manier op een verantwoorde wijze tegemoet komen aan huurders die anders in deze moeilijke tijden in de problemen zouden komen.

¹ Kenmerk 2020-0000254198

U heeft aangegeven de mogelijkheid tot tijdelijke huurverlaging met spoed te willen regelen en het betreffende wetsvoorstel volgende maand te zullen indienen. Corporaties die vooruitlopend op inwerkingtreding nu al verzoeken honoreren tot huurverlaging lopen daarmee een financieel risico, doordat het weer verhogen van de huur moet wachten op inwerkingtreding van de wet. Ik onderschrijf daarom het spoedeisende karakter.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
22 mei 2020

Ons kenmerk
ILT-2020/31377

In uw brief geeft u ook aan kwijtschelding vooraf niet geschikt te achten als noodmaatregel, omdat hetzelfde doel kan worden bereikt met een tijdelijke huurkorting. Verder geeft u aan dat kwijtschelding van een reeds ontstane betalingsverplichting ten aanzien van de huur al kan op basis van bestaande wet- en regelgeving en dat dit indien een situatie daarvoor aanleiding geeft al door woningcorporaties wordt toegepast in overleg met een individuele huurder in het kader van het voorkomen of beperken van huurachterstand, schuldsanering en huisuitzetting. Inkomensdaling als gevolg van de corona-crisis voor een individuele huurder kan aanleiding zijn voor een woningcorporatie om frequenter van deze reeds bestaande mogelijkheid gebruik te maken. Ik onderschrijf deze lijn.

DE DIRECTEUR ILT/AUTORITEIT WONINGCORPORATIES,

██