

Huurstop op 1 juli 2020? Eerste Kamer op ramkoers met Ollongren

17-06-2020 09:09

Dat de intelligente lockdown ingrijpende economische gevolgen heeft wordt steeds duidelijker. Dat daardoor niet alleen sommige bedrijven worden getroffen, maar ook sommige particulieren is ook duidelijk. Vanzelfsprekend kan dat bij hen leiden tot huurbetalingsproblemen, die uiteindelijk ontruiming van de woning tot gevolg kunnen hebben.

Eerste en Tweede Kamerleden hebben in verschillende moties aan de minister gevraagd wettelijke maatregelen te nemen om woninghuurders te beschermen. De Eerste Kamer lijkt generieke maatregelen te willen, die dus voor alle huurders en verhuurders gelden. Minister Ollongren wil dat niet. Zij vindt dat maatwerk geboden is, omdat (op dit moment) lang niet alle woninghuurders worden getroffen door de coronacrisis. De Eerste Kamer speelt het zo hoog op dat op 16 juni 2020 een motie van afkeuring tegen haar is ingediend.

Kamer moties

Groenlinks Tweede Kamerlid Smeulders vroeg in zijn motie van 15 april 2020 om maatwerkoplossingen voor bijzondere gevallen in de vorm van kwijtschelding of verlaging van de huur. SP Eerste Kamerlid Kox ging verder en vroeg in zijn motie van 21 april 2020 om een tijdelijke huurstop mogelijk te maken voor alle huurcontracten in ons land, dat wil zeggen een verbod om de huur per 1 juli 2020 te verhogen, zowel in de sociale als de vrije sector. Beide moties werden aangenomen.

Motie van Kox

De letterlijke tekst van [de motie van Kox](#) luidt als volgt:

‘Gezien de grote risico’s die voortvloeien uit de huidige corona-crisis; gezien de precaire situatie waarin nu al een aanzienlijk deel van de huurders van woonruimten verkeert; ervan uitgaande dat die situatie zich in de komende periode eerder zal verslechteren dan zal verbeteren; verzoekt de regering als noodmaatregel een tijdelijke huurstop mogelijk te maken voor zowel de sociale sector als de vrije sector.’

In haar [brief van 5 juni 2020](#) aan de Eerste Kamer is minister Ollongren duidelijk. Zij vindt een verplichte huurstop voor alle woninghuurders niet gerechtvaardigd want niet proportioneel, omdat tot nu toe gebleken is dat maar een klein deel van de woninghuurders door de coronacrisis betalingsproblemen heeft. En als de huurverhoging dit jaar niet mag doorgaan is dat een aanslag op de investeringsruimte van de verhuurders die juist hard nodig is om nieuwe woningen te bouwen. De minister wijst erop dat compensatie via een korting op de verhuurderheffing maar een deel van de verhuurders bereikt, dat de laagste inkomens al sowieso worden ontzien via verhoging van de huurtoeslag en dat veel verhuurders al maatwerk toepassen of afzien van huurverhoging. De minister wil de situatie na de zomer, als de koopkrachtplaatjes en de cijfers over de huurverhogingen per 1 juli worden gepresenteerd, bekijken of aanvullende maatregelen nodig zijn. Zij sluit generieke maatregelen dan niet helemaal uit.

Motie van afkeuring

Voor de Eerste Kamer is het niet genoeg, zodat op [9 juni 2020 een nieuwe motie](#) is aangenomen, die de minister andermaal oproept de motie Kox uit te voeren. Nadat de minister had laten weten bij haar standpunt te blijven is op 16 juni 2020 een [motie van afkeuring](#) tegen haar ingediend. Daar wordt op 23 juni 2020 over gestemd. De Eerste Kamer, waar de coalitie geen meerderheid heeft, ligt op ramkoers met de minister.

Is een generieke maatregel wel noodzakelijk?

Een generieke maatregel in het algemeen belang kan gerechtvaardigd zijn, indien een substantieel deel van de burgers zonder die maatregel in ernstige problemen komt. Dat wil in dit geval zeggen dat een flink deel van de woninghuurders een zodanige inkomensachteruitgang als gevolg van de coronacrisis heeft, dat de betaling van de huur problematisch is geworden. Daarvan is nog helemaal niet gebleken. Kox meldt dat volgens recent onderzoek van de woningcorporaties nu 360.000 huurders financieel in de problemen zijn gekomen en dat volgens het Nibud 800.000 mensen financieel klem zitten (maar dat laatste cijfer dateert van september 2019 en is dus niet gerelateerd aan de coronacrisis). Kox zegt er niet bij dat er in Nederland 3,3 miljoen huurwoningen zijn. Daarvan zijn er 2,3 miljoen van woningcorporaties en 1 miljoen van beleggers. Deze cijfers rechtvaardigen geen generieke maatregel. Zo'n maatregel kan dan zelfs in strijd komen met het door het EVRM beschermde eigendomsrecht.

Roept de motie wel op tot een generieke maatregel?

De tekst van de motie roept niet op tot een generieke maatregel, maar Kox gaat daar in het debat ten onrechte wel vanuit. De motie vraagt slechts een tijdelijke huurstop mogelijk te maken, maar bepaalt niet dat die tijdelijk huurstop moet worden opgelegd aan alle verhuurders. Dat betekent dat de minister de motie kan uitvoeren zonder de huurverhoging van 1 juli 2020 in het gehele land voor alle woningen te verbieden of te matigen. De minister zou de motie kunnen uitvoeren door bijvoorbeeld in de wet een regeling op te nemen die de huurder de mogelijkheid geeft bezwaar aan te tekenen tegen de huurverhoging als hij aantoont dat hij die niet kan betalen vanwege de coronacrisis. Dat bezwaar kan door de huurcommissie worden getoetst. En de huurcommissie kan dan maatwerk toepassen. Dit zou tijdelijk ook voor de vrije sector kunnen worden toegepast.

Maatwerk

Verhuurders die maatwerk willen treffen voor getroffen huurders kunnen kosteloos gebruik maken van een door Hielkema & co ontworpen [Model Allonge](#).