

Veelgestelde vragen Coronacrisis

8 april 2020



Bij huurders en woningzoekenden is er veel onzekerheid in verband met de Coronacrisis. Wat als ik straks de huur niet kan betalen? Of mijn tijdelijke huurcontract loopt af? Via dit artikel met vragen en antwoorden proberen we huurders zo goed mogelijk op de hoogte te houden van de actuele ontwikkelingen.

Wat als mijn inkomen daalt en ik de huur niet kan betalen?

Het kabinet heeft aangekondigd met maatregelen te komen bij inkomensdaling. Als Woonbond vinden we dat er voor huurders met een inkomensval een financieel vangnet moet zijn om te voorkomen dat ze hun vaste lasten niet kunnen betalen. Dat hebben we ook aan het kabinet laten weten. We houden de ontwikkelingen hierover in de gaten. Lees meer over de aangekondigde economische maatregelen op [Rijksoverheid.nl](https://rijksoverheid.nl) ([externe link](#)).

Dreigt u uw huur niet meer te kunnen betalen? Komt u financieel in de knel door een inkomensdaling? Neem dan zo snel mogelijk contact op met de verhuurder. De Woonbond heeft gesprekken gehad met corporatiekoepel Aedes en veel corporaties hebben laten weten coulant te zijn. Dat betekent in ieder geval geen huisuitzettingen, en voorkomen van incassotrajecten met bijbehorende kosten. Maar misschien is uw verhuurder wel bereid nog een stapje meer te zetten. Veel corporaties hebben aangegeven bereid te zijn maatwerk te treffen. We hebben de koepels van commerciële verhuurders ook verzocht te voorkomen dat huurders ernstig in de problemen raken.

Om zeker te zijn dat huurders niet in ernstige woonproblemen terecht komen hebben bij het [kabinet aangegeven](#) dat zij moeten verzekeren dat er geen huurders worden uitgezet nu. In een gezamenlijk [statement](#) met verhuurkoepels heeft de minister laten weten dat huisuitzettingen gedurende de Coronacrisis niet door kunnen gaan.

Mijn tijdelijke huurcontract loopt af. Wat kan ik hier tegen doen?

Neem zo snel mogelijk contact op met u verhuurder. Geef aan dat u ernstig in de problemen komt als het huurcontract niet wordt verlengd. We zijn in gesprek gegaan met de minister over aflopende tijdelijke contracten tijdens de Coronacrisis. De minister heeft vervolgens spoedwetgeving aangekondigd. Die spoedwetgeving, die het mogelijk maakt dat tijdelijke huurcontracten worden verlengd voor een tijdelijke periode, is inmiddels naar de Tweede Kamer gestuurd. De wet geldt voor huurcontracten die eindigen tussen 1 april 2020 en 30 juni

2020. Huurcontracten kunnen eenmalig verlengd worden met maximaal drie maanden en tot uiterlijk 1 september 2020. Indien de Coronacrisis langer duurt is het mogelijk om deze spoedwet te verlengen.

Een verhuurder kan (als er afspraken zijn van voor 1 april) in een aantal gevallen de verlenging weigeren:

- als de woning al verkocht is en moet worden opgeleverd,
- als de woning alweer verhuurd is,
- als de woning op de nominatie staat voor renovatie of sloop,
- als de verhuurder zelf in het huis gaat wonen,
- als er sprake is van overlast of een huurachterstand (slecht huurderschap).

Die gevallen kan een huurder wel voorleggen aan de rechter. Zolang er nog geen uitspraak is, mag de huurder in de woning blijven. In een [brief](#) aan de Kamer heeft de Woonbond aangegeven dat de spoedwet meer garanties moet bieden aan huurders. Zo kunnen sloopplannen worden uitgesteld, en mag een huurachterstand in deze tijd niet leiden tot het beëindigen van een huurcontract.

De wet moet nog aangenomen worden door de Tweede en Eerste Kamer. Loopt je contract af voordat de wetgeving in is gegaan? Neem contact op met je verhuurder. Doet dat bij voorkeur schriftelijk. In een gezamenlijk [statement](#) tussen verhuurders en ministerie is beloofd geen huisuitzettingen te doen.

Gaat de jaarlijkse huurverhoging door?

Op dit moment gaat dat gewoon door. Als Woonbond dringen wij ook aan op sterke matiging van de huurverhogingen, in een periode waarin voor veel mensen de inkomsten kelderen. Aan de Tweede Kamer hebben we verzocht het wettelijk plafond van inflatie + 2,5% tijdelijk te verlagen. Alleen een lager wettelijk plafond garandeert dat er per 1 juli geen huurverhogingen van 5,1% gevraagd kunnen worden.

Gaan reparaties en onderhoud gewoon door?

De meeste verhuurders communiceren actief over hun beleid op het gebied van onderhoud en reparaties tijdens de Coronacrisis

Als Woonbond hebben we [meegeproken over een protocol](#) van de Rijksoverheid voor werkzaamheden als onderhoud en renovaties. Voor werkzaamheden in huis geldt dat bewoners zoveel mogelijk in een andere ruimte verblijven en dat er 1,5 meter afstand wordt gehouden. Er wordt niet gewerkt als werknemers of bewoners verkouden of ziek zijn. Bovendien is er voor werkzaamheden in huis altijd instemming nodig van de bewoner. Die heeft dus het laatste woord. Daar heeft de Woonbond ook op aangedrongen.

Veel werkzaamheden kunnen op deze manier doorgang vinden. Maar langdurige renovaties van woningen in bewoonde staat zijn, zeker in kleine woningen, een te groot risico. Het is goed dat bewoners ook hier het laatste woord over hebben.

Kan ik wel een procedure starten bij de Huurcommissie?

Ja dat kan. Wel heeft de Huurcommissie aangekondigd in ieder geval tot 1 juni geen zittingen te houden en geen onderzoeken in woningen te verrichten. Omdat het dan moeilijk is de afstand van 1,5 meter te garanderen. Maar het is wel mogelijk een procedure te starten. Houd wel rekening met een langere doorlooptijd.

Toets aanvangshuur

Huurders die binnen de eerste zes maanden van hun huurcontract willen toetsen of de huurprijs niet ten onrechte een hoge vrije sector prijs heeft, kunnen dus wel gewoon een procedure voor het toetsen van de [aanvangshuurprijs \(externe link\)](#) starten. Dit moet immers binnen de eerste zes maanden van een contract (of binnen zes maanden na het aflopen van een tijdelijk huurcontract van maximaal twee jaar). Het starten van de procedure kan door het [verzoekschrift \(externe link\)](#) online in te vullen of te downloaden en via de post te versturen.