

Inbreng IVBN bij Ronde Tafel over tijdelijke huurcontracten

De Wet doorstroming huurmarkt 2015 introduceerde generieke, tijdelijke huurcontracten voor een of twee jaar, naast reeds bestaande mogelijkheden die het BW al bood en naast de beperkte mogelijkheid om in het kader van de Leegstandswet tijdelijke huurcontracten af te kunnen sluiten voor specifieke situaties zoals het afwachten van renovatie / woningverbetering / transformatie of sloop. Tevens werden toen ‘doelgroepen’ gespecificeerd waardoor de huurovereenkomst (van in principe onbepaalde duur) kon worden opgezegd als de huurder niet meer behoorde tot de doelgroep (bijvoorbeeld studenten, jongeren, ouderen, gehandicapten of een groot gezin).

IVBN is van mening dat de huidige regels rond tijdelijke huurcontracten en doelgroep contracten helder zijn en dat er op die punten geen aanpassingen nodig zijn. Een meerderheid in de Tweede Kamer heeft eerder besloten om een streep te zetten door een voorgestelde verruiming om méér en langer (3 jaar) gebruik van tijdelijke huurcontracten te kunnen maken. Dat deze verruiming niet door gaat, betekent volgens IVBN echter niet dat een verdere inperking nodig zou zijn van de wet uit 2015. Dat zou het kind met het badwater weggooien zijn. De huidige regels bieden immers mogelijkheden om in specifieke gevallen maatwerk tussen partijen af te spreken. De politieke drang naar steeds verdere regulering van de huurmarkt maakt het voor professionele, bonafide lange termijn verhuurders immers steeds moeilijker goede huurwoningen te blijven aanbieden.

Leden van IVBN hanteren bijna uitsluitend contracten voor onbepaalde tijd en maken dus weinig gebruik van tijdelijke huurcontracten. Institutionele beleggers hebben immers vooral belang bij een lange en bestendige relatie met huurders. Veel verloop zorgt voor huurderwisseling en extra kosten (mutatieonderhoud, mutatieleegstand, wervingskosten, kosten voor het screenen van een huurder, etc.). Daarbij geeft IVBN aan dat het ook vanuit de sociale binding binnen complexen en van de bewoners met de buurt en de wijk wenselijk is dat huurders langdurig in hun woning kunnen blijven wonen.

Voor bijvoorbeeld wooncomplexen of specifieke woonvormen is het wel erg belangrijk dat met name de doelgroepencontracten voor bijvoorbeeld studenten en jongeren mogelijk blijven. Noodzakelijk zijn dan immers de wederzijdse duidelijkheid over de termijn en de mogelijkheid dan weer aan anderen uit die doelgroep te kunnen verhuren. Voor bijvoorbeeld studentenwoningen met vijfjarige tijdelijke contracten is tussentijdse opzegging problematisch, als voor die woning vanwege het studiejaar niet direct een andere huurder beschikbaar is en daardoor tussentijdse leegstand zou ontstaan. In veel gevallen bereiken verhuurder en vertrekkend huurder een wederzijds bevredigende oplossing. Enkele leden van IVBN hebben ook bijvoorbeeld voor de doelgroep jongeren tussen 18 en 27 jaar specifieke woonvormen ontwikkeld die al werken of in het afrondende jaar van hun opleiding zijn. Zo'n project is echt bedoeld om deze jongeren -die nog niet veel te besteden hebben- een opstapje te bieden in de woningmarkt. Dit concept met veel extra gemeenschappelijke voorzieningen kan echter alleen worden geëxploiteerd als er via een dergelijk doelgroepenbeleid opzegging kan plaatsvinden als de huurder niet meer tot de doelgroep behoort. IVBN bepleit dat de politiek ook rekening houdt met de belangen van deze doelgroepen waarvoor de verhuurder dergelijke woonvormen ontwikkelt en exploiteert.

Het discussiepunt voor de politiek naar aanleiding van het evaluatie-rapport van Companen zou kunnen zijn de blijkbaar toegenomen praktijk bij particuliere verhuurders om voor dezelfde huurwoning meermalen achter elkaar tijdelijke huurcontracten aan te bieden aan steeds weer nieuwe huurders. IVBN begrijpt de zorg hieromtrent en dit is ook niet een praktijk die leden van IVBN toepassen. Hoe dat echter zonder aanzienlijke verdere wet- en regelgeving te realiseren zou zijn is voor IVBN de vraag.

De enorme schaarste aan huurwoningen in de meer gespannen woningmarkten maakt het moeilijk om de verhuurder mede verantwoordelijk te maken voor dat het vinden van vervolghuisvesting, na afloop van een tijdelijk of een doelgroep contract. Ook voor een professionele verhuurder met een grotere portefeuille lukt het niet vaak om dan een alternatief aan te bieden, hoewel dat in de praktijk toch wel voorkomt. De spanning op de woningmarkt in veel grote gemeenten is echter te groot en kan alleen met meer nieuwbouw worden aangepakt.

De VNG geeft in de evaluatie aan graag te willen dat gemeenten de mogelijkheid hebben om zelf doelgroepen aan te wijzen die voor tijdelijke huurcontracten in aanmerking kunnen komen. Uiteraard zijn wij bereid naar de wensen van de gemeenten op dat punt te luisteren, maar voor de specifieke complexen die we voor bepaalde doelgroepen hebben gerealiseerd of willen realiseren (overigens veelal in overleg met de gemeente) moet die keuze aan de verhuurder blijven. Daarbij komt dat politieke keuzes voor bepaalde doelgroepen zich vaak moeilijk verdragen met de lange termijn exploitatie van huurcomplexen. Voor landelijk werkende professionele verhuurders is de voortdurende en steeds verder gaande reguleringsdrang vanuit individuele gemeenten een toenemend probleem.

IVBN is -zoals altijd- graag bereid op vragen vanuit de politiek in te gaan.

Frank van Blokland – Judith Norbart – Elisa Bontrop