



Den Haag



040

Retouradres Postbus 12655, 2500 DP Den Haag

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
K.H. Ollongren
Postbus 20011
2500 EA Den Haag

Datum

17 december 2020

Onderwerp

Reactie wetsvoorstel opkoopbescherming en verruiming mogelijkheden tijdelijke
verhuur - G4+ Eindhoven

Geachte minister Ollongren,

In deze brief vindt u de gezamenlijke reactie van de G4 + Eindhoven op het voorstel voor het opnemen van een regeling voor opkoopbescherming in de Huisvestingswet en het verruimen van de mogelijkheden voor tijdelijke huurovereenkomsten.

Opkoopbescherming

Voor wat betreft de opkoopbescherming zijn we verheugd dat er nu een voorstel ligt waarmee gemeenten mogelijkheden krijgen om de markt voor bestaande koopwoningen te kunnen beschermen tegen negatieve en/of ongewenste invloeden voor woningzoekenden. Wij waarderen het feit dat we aan de voorkant betrokken zijn geweest bij de totstandkoming van dit voorstel en dat we nu via deze consultatie kunnen reageren op het voorstel. We zijn positief over de lokale ruimte zodat gemeenten zelf kunnen bepalen wat de maximale WOZ-waarde is van koopwoningen waar de regeling voor gaat gelden. Ook zijn wij positief over de mogelijkheid om, behalve voor schaarste in het goedkope en middensegment van de koopmarkt, ook bij een verstoring van de leefbaarheid in wijken of buurten, de opkoopbescherming te kunnen invoeren. We kunnen ons daarnaast vinden in de geboden mogelijkheid zelf voorwaarden te mogen stellen welke categorieën koopwoningen onder de regeling komen te vallen. Op deze manier krijgen wij de mogelijkheid om de verschillende (lokale) belangen onderling goed af te wegen.

Op een aantal andere onderdelen baart de uitwerking van het voorstel ons echter zorgen. Ondanks onze positieve grondhouding zien wij de noodzaak tot een aantal essentiële aanpassingen. In onderdeel 1 'Toelichting reactie opkoopbescherming' gaan we uitgebreid hierop in. Deze aanpassingen hebben wij samengevat onder de volgende drie punten:

1. De korte werkingsduur

De werkingsduur van drie jaar is erg kort en dit staat niet in verhouding tot de noodzakelijke voorbereidingen en de effectiviteit van de maatregel. Wij pleiten als G4+ Eindhoven daarom voor het structureel opnemen van deze bevoegdheid in de Huisvestingswet.

2. De risico's en beperkte mogelijkheden van goed verhuurderschap

De mogelijkheden om aan de verhuurvergunning bij de opkoopbescherming ook voorwaarden voor goed verhuurderschap te verbinden kunnen op een te beperkte schaal worden ingezet, namelijk alleen bij nieuwe verhuringen in het kader van de opkoopbescherming. Het lost ons grote probleem van malafide verhuurders voor zittende huurders niet op.

Ook vrezen we dat met de limitatieve lijst van goed verhuurderschap in dit voorstel de gemeentelijke verhuurdervergunningen doorkruist worden. Er is vanuit de steden dringend behoefte aan een landelijk juridisch verankerd instrument voor goed verhuurderschap in brede zin. Wij vragen dan ook met klem om een stevige aanpak met een uitgebreide verhuurdersvergunning die in elk geval ook de hoogte van de aanvangshuur aanpakt en bovendien los van de opkoopbescherming inzetbaar is.

3. De praktische uitvoering voor gemeenten

Het voorstel in huidige vorm kan op een aantal aspecten verbeterd worden, waardoor het beter uitvoerbaar en minder fraudegevoelig is, beter te handhaven en minder kostenintensief.

Verruiming mogelijkheden tijdelijke verhuur

Wij vinden het voorstel tot verlenging van tijdelijke verhuur onwenselijk en als G4 + Eindhoven zijn we tegen het voorstel. Sinds de invoering van het generieke tijdelijke huurcontract in 2016 is het aantal tijdelijke huurcontracten sterk toegenomen en leveren zij maar een zeer beperkt aantal extra woningen. Het oprekken naar een termijn van drie jaar maakt deze contractvorm aantrekkelijker voor verhuurders terwijl de inzet van een tijdelijk huurcontract een prijsopdrijvend effect en een negatieve impact op de leefbaarheid heeft. Daarnaast zijn wij van mening dat een minimumduur niet wenselijk is, zeker als de doelgroep weinig alternatieven heeft. In onderdeel 2 gaan we in op het voorstel van de verruiming mogelijkheden voor tijdelijke verhuur.

1. Toelichting reactie Opkoopbescherming

Hieronder behandelen we de punten uit het voorstel, waarvan wij van mening zijn dat deze verbetering, aanscherping of verdere uitwerking behoeven.

1.1. Werkingsduur, graag verlengen

De gemeenten blijven een werkingsduur van drie jaar erg kort vinden gezien de noodzakelijke voorbereidingen en de effectiviteit van de maatregel. Bij invoering worden we geconfronteerd met het implementeren en uitvoeren van een nieuw vergunningsstelsel, met alle bijkomende kosten. Hierbij is het de vraag in hoeverre de regeling wel kosteneffectief is vanwege de korte geldigheid van de regeling. De praktijk leert immers dat schaarste met onrechtvaardige en onevenwichtige effecten, met name in wijken of gebieden met weinig fysieke ontwikkelruimte, vaak structureel van aard is. Daarnaast is leefbaarheidsproblematiek in kwetsbare wijken hardnekkig en vergt het een langdurige inzet. Juist in deze wijken zorgt de langere bewoningsduur bij eigen woningbezit voor meer stabiliteit in de wijk en meer sociale cohesie. Ook verwachten we na het intrekken van de wet nog steeds schaarste op de woningmarkt. Daarnaast is het de vraag of gemeenten budget willen en kunnen uittrekken voor een maatregel met een dusdanig beperkte duur.

Het zal voor gemeenten een uitdaging worden de regeling tijdig in te voeren. Het implementeren van de opkoopbescherming in een lokale huisvestingsverordening en het voorbereiden van de vergunningverlening, kost de nodige tijd. Om de regeling goed te kunnen uitvoeren en beleidsmatig gedegen te onderbouwen, is zeker een jaar de tijd nodig. Vanwege de termijnen die nodig zijn om een huisvestingsverordening te wijzigen, is de verwachting dat de opkoopbescherming in sommige gemeenten pas per 1 januari 2023 in werking kan treden.

Gezien de wijze waarop de geldigheidsduur van de opkoopbescherming is geregeld, wordt het erg relevant wanneer een nieuwe huisvestingsverordening met een looptijd van vier jaar is vastgesteld. Dit kan in de praktijk moeilijk uitpakken en tot kunstgrepen leiden die het doel in onze optiek voorbijschieten.

Ook is de verwachting dat de effectiviteit van de regeling vanaf een jaar voor het einde van de looptijd vermindert, omdat beleggers dan woningen zullen kopen, met de argumentatie dat deze woningen eerst nog moeten worden verbouwd en waarmee gebruikt wordt gemaakt van de termijn waaronder woningen leeg mogen staan. Na uitwerkingtreding van de regeling kan de woning op reguliere wijze worden verhuurd. Ook om die reden is een langere werkingsduur gewenst.

Wij pleiten als G4+ Eindhoven daarom voor het structureel opnemen van deze bevoegdheid in de Huisvestingswet. Dit in lijn met de bestaande Huisvestingswet waaruit immers ook volgt dat een lokale verordening een werkingsduur van 4 jaar heeft, maar wel - mits onderbouwd - vervolgens verlengd/opnieuw vastgesteld kan worden. Indien dit niet mogelijk is stellen wij voor om de wettelijke grondslag pas na 5 jaar te laten vervallen.

Het is goed dat is toegezegd dat de wet in elk geval geëvalueerd gaat worden.

1.2. Goed verhuurderschap

Bredere inzetbaarheid goed verhuurderschap

De mogelijkheden in dit voorstel om aan de verhuurvergunning bij de opkoopbescherming ook voorwaarden voor goed verhuurderschap te verbinden zijn onvoldoende effectief.

Dit komt omdat de voorwaarden voor goed verhuurderschap op deze wijze zeer beperkt kunnen worden ingezet, namelijk alleen in de wijken waar een opkoopbescherming noodzakelijk is en alleen bij vergunningverlening. De schaal om voorwaarden rondom goed verhuurderschap in te zetten is hiermee te klein. Terwijl de voorschriften voor goed verhuurderschap voor andere verhuursituaties niet minder van belang zijn. Sterker nog, juist woningen die bijvoorbeeld aan studenten/arbeidsmigranten worden verhuurd zijn gevoelig voor huisjesmelkers die zich niet houden

aan de voorschriften van goed verhuurderschap. Dit zal anders liggen bij ouders die aan hun kind de woning verhuren. Het wetsvoorstel lost het probleem van zittende huurders met malafide verhuurders niet op.

Het is van groot belang dat ook een brede regeling voor goed verhuurderschap in de vorm van een verhuurvergunning, die in elk geval ook de hoogte van de huur aanpakt, zijn weg zal vinden naar de landelijke wet- en regelgeving. Goed verhuurderschap dient breder en zwaarder verankerd te worden om overal in de stad toe te kunnen passen, ook in de gebieden waar straks geen opkoopbescherming geldt.

Risico van strijd met hogere regelgeving

Veel gemeenten hebben plannen voor goed verhuurderschap die gericht zijn op een ander (vaak breder) deel van de voorraad dan waar de met dit wetsvoorstel geboden opkoopbescherming op van toepassing zal zijn. Daarbij is ook gekeken naar de mogelijkheid van het toepassen van autonome verordeningen van gemeenten. Het is de vraag of, als de Huisvestingswet het nu invult met deze wet, er ruimte blijft bestaan voor gemeenten dit met een autonome verordening te regelen. Het doorkruist dan immers de landelijke regelgeving gericht op goed verhuurderschap en zou in strijd kunnen zijn met artikel 121 en/of 122 van de Gemeentewet. We zijn blij met uw toezegging dat de regeling inzake goed verhuurderschap die wordt verbonden aan de opkoopbescherming onverlet laat dat gemeenten op basis van hun bestaande (verordenende) bevoegdheden maatregelen kunnen nemen om goed verhuurderschap te bevorderen los van de opkoopbescherming. We zouden echter graag zien, dat dit nog in sterkere bewoordingen in het definitieve wetsvoorstel wordt opgenomen en dat dit niet alleen geldt voor bestaande bevoegdheden. Zonder nadere toelichting zou een rechter kunnen oordelen dat een bredere gemeentelijke regeling in strijd is met de Huisvestingswet, omdat deze anterieure gemeentelijke regels voorzien in een onderwerp dat landelijk al is geregeld. Dat zou ertoe kunnen leiden dat gemeenten goed verhuurderschap niet nader zelf kunnen invullen terwijl het er juist om gaat dat gemeenten op dit vlak ruimere bevoegdheden krijgen op basis van een landelijke regeling, waarbij het gewenst is dat nieuwe, landelijke regelgeving de bestaande bevoegdheden niet doorkruist.

Wij vragen dan ook dat het regelen van goed verhuurderschap bij de opkoopbescherming de mogelijkheden voor een latere bredere landelijke toepassing van de verhuurdervergunning en/of ook de lokale mogelijkheden voor toepassing van een verhuurdervergunning (via de APV) niet in de weg staat en bovendien los inzetbaar is van de opkoopbescherming. Naar onze mening bereik je dit in ieder geval door af te zien van een limitatieve lijst van onderwerpen over goed verhuurderschap ten behoeve van opkoopbescherming of anders door geen voorwaarden van goed verhuurderschap te verbinden aan de opkoopbescherming.

1.3. Praktische uitvoering voor gemeenten

a) Handhaving goed verhuurderschap

Op basis van het wetsvoorstel is het alleen mogelijk een bestuurlijke boete op te leggen indien het verbod om te verhuren zonder vergunningen wordt overtreden, niet wanneer in strijd met een verhuurvergunning wordt gehandeld. De handhavingsmogelijkheden zijn dan in de praktijk beperkt. Bij het overtreden van de voorwaarden goed verhuurderschap die worden gekoppeld aan de vergunning, kan geen bestuurlijke boete worden opgelegd. In dat geval hebben gemeenten op basis van het huidige wetsvoorstel alleen de mogelijkheid een vergunning in te trekken (artikel 45) of een last onder dwangsom op te leggen. Het intrekken van de vergunning of een last kan er in de praktijk vaak op neer komen dat de huurder op straat komt te staan, ook al heeft die op papier recht op vervangende woonruimte. Dit zouden wij alleen als laatste willen toepassen. Anders dan bij een verhuurvergunning in brede zin, waar een derde partij de verhuur over zou kunnen nemen, verdwijnt in dit wetsvoorstel bij het intrekken van de vergunning het recht om de woning te verhuren.

Wij pleiten daarom voor de mogelijkheid om aan artikel 46 ook de mogelijkheid toe te voegen om een bestuurlijke boete op te leggen om de voorwaarden van goed verhuurderschap of in strijd handelen met een verleende ontheffing te kunnen handhaven. Een eigenaar kan dan effectief worden gesanctioneerd als deze bijvoorbeeld een tweede overtreding begaat en de last niet heeft weggewerkt. De huurders hoeven dan niet direct in een moeilijk pakket te komen. We zouden graag zien dat de mogelijkheid tot het intrekken van de vergunning ook kan worden toegepast bij schenden van de voorwaarden in artikel 41, derde lid.

Kortom in de praktijk zal de handhaving van de voorwaarden van goed verhuurderschap bij de vergunning de nodige uitdagingen opleveren. Zo is het ook de vraag op welke manier kan worden nagegaan en/of bewezen of een eigenaar in de vier jaar voorafgaand aan de aanvraag van de vergunning een van de voorwaarden van goed verhuurderschap heeft overtreden. Tevens is het de vraag of het kosteneffectief is voor gemeenten om een handhavingstelsel in te richten voor goed verhuurderschap voor slechts een beperkt deel van alle verhuurders en voor een beperkt aantal afgegeven vergunningen.

b) Vervallen wettelijke bevoegdheid

We uiten, ondanks voorgaande toezegging in het wetsvoorstel, onze zorgen over de rechtsgeldigheid van de regeling na het vervallen van de wettelijke bevoegdheid voor gemeenten in de Huisvestingswet. Dit lijkt ons onmogelijk gezien het staatsrechtelijke legaliteitsbeginsel dat er geen regels kunnen bestaan zonder daartoe strekkende wettelijke grondslag. Dit gezien het aflopen van de wet zoals geformuleerd in artikel II, onderdeel B, en artikel VI van dit voorstel, waardoor de wet als het ware ‘verdwijnt’. Alles wat op deze artikelen gebaseerd is, lijkt na 1 april 2024 niet meer op een geldige juridische grondslag te berusten waardoor er in onze optiek niks meer mogelijk lijkt na 1 april 2024.

Kortom de diverse termijnen zijn verwarrend en enigszins tegenstrijdig. Zo ook de termijn zoals genoemd is in artikel 41, eerste lid. Met de huidige interpretatie is de kans groot dat gemeenten de opkoopbescherming helemaal niet gaan toepassen vanwege het korte bestaan van de wet. We vragen dan ook nogmaals om structurele bevoegdheden.

c) Gebiedsgerichte inzet

Het voorgestelde verhuurverbod behoudens vergunning kan op grond van artikel 41, eerste lid van het wetsvoorstel worden toegepast in een in die verordening aangewezen gebied. Bij de Wet toeristische verhuur van woonruimte is de term “gebied” in de Huisvestingswet geïntroduceerd, ter vervanging van het begrip “wijk”. In de toelichting op die wet is aangegeven dat de gemeenteraad de vrijheid heeft dit begrip in de huisvestingsverordening verder te specificeren.

Uit het concept van de Memorie van Toelichting (MvT) van het wetsvoorstel volgt dat de opkoopbescherming alleen buurtgericht kan worden ingevoerd. We vragen u om ook in het voorliggende wetsvoorstel de invulling van het begrip “gebied” aan de gemeenteraad te laten. Dit dient de eenduidigheid. Daarnaast draagt dat eraan bij dat voorkomen wordt dat een tendens in gang wordt gezet waarin voor de bestaande instrumenten de buurtgerichte inzet de standaard wordt.

De maatregel kan, in overeenstemming met artikel 2 van de Huisvestingswet, worden ingezet indien dat noodzakelijk en geschikt is voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte. Wij begrijpen dat dit een onderbouwing vereist. In MvT (p. 8, 1^e alinea) is toegelicht dat “...om de maatregel in te voeren moet de gemeenteraad eerst vaststellen en onderbouwen of en in welke buurten van de gemeente er door schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen onevenwichtige en onrechtvaardige effecten optreden...”. Uit deze toelichting volgt dat de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten zich in dezelfde buurt moeten manifesteren als in de buurt die vanwege de schaarste wordt aangewezen. Deze strikte onderbouwing beperkt de doelstelling

van het instrument onnodig. Indien is vastgesteld dat binnen een gemeente sprake is van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope en middeldure woningen, zou het naar ons oordeel voldoende moeten zijn om de maatregel in te kunnen zetten als vervolgens binnen een bepaald gebied sprake blijkt van schaarste aan goedkope en middeldure woningen. Tot slot voorzien wij bij de invoering van de regeling in aantal wijken en niet stadsbreed, een verschil in prijsontwikkeling en verkoopmogelijkheden van woningen. In de MvT (pag. 14) worden deze prijseffecten in onze ogen onderschat. Bovendien kan invoering in aantal buurten leiden tot olievlekwerking (de aankopen door verhuurders in niet gereguleerde wijken nemen dan toe en dan gaan daar de prijzen verder omhoog).

We verzoeken u de toelichting hierop te herzien.

d) Leave-to-let

Het zogenaamde leave-to-let blijft met deze maatregel mogelijk, terwijl ook dit de beschikbaarheid van koopwoningen beperkt. We vinden het jammer dat het wetsvoorstel niet ook de mogelijkheid biedt aan gemeenten om indien gewenst leave-to-let te reguleren. We vragen hier aandacht voor.

e) Fraudegevoeligheid en handhaafbaarheid

In het voorstel staat nu het volgende:

“De opkoopbescherming geldt uitsluitend voor koopwoningen die na invoering ervan in de betreffende buurt worden aangekocht en voor woningen die in verhuurde staat waren voor een periode van minder dan zes maanden op de datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering van die woonruimte aan de nieuwe eigenaar. Woningen die op het moment van eigendomsoverdracht aan de nieuwe eigenaar langer dan zes maanden in verhuurde staat zijn en woningen die zijn gekocht voordat de opkoopbescherming is ingevoerd vallen niet onder de maatregel.”

Dit is op zichzelf een begrijpelijke uitzondering. Helaas zien wij echter ruimte voor misbruik. Met de mogelijkheid van kortdurende contracten is het in dit voorstel namelijk mogelijk om voor de verkopende partij vlak voor de verkoop er een huurder in te plaatsen voor zes maanden, waarmee de opkoopbescherming wordt omzeild. Het zou goed zijn om dat beter te beschermen door zowel aan de voorkant als de achterkant eisen te stellen. Bijvoorbeeld:

- De huurder moet er al X-aantal maanden inzitten (bijvoorbeeld 2 jaar) én ook conform het BRP voor een X maanden ingeschreven staan.
- Na de verkoop moet het huurcontract nog X-aantal maanden doorlopen (bijvoorbeeld twee jaar).

Ook de fraudegevoeligheid van de vergunbare uitzonderingen is een belangrijk aandachtspunt, juist gezien de huidige anticiperende run op woningen door de opkopende beleggers. Tegen de tijd dat het wetsvoorstel aangenomen wordt, is het risico dat er feitelijk nog maar beperkt ruimte is voor opkoopbescherming.

Geadviseerd wordt de volgende zekerheden in te bouwen voor de handhaafbaarheid van de vergunde uitzonderingen:

- Ten aanzien van familieverbanden: de familieverbanden graag beperken tot 1e graads familie. Dat maakt het instrument breder inzetbaar en maakt de fraudegevoeligheid en het probleem van de bewijslast rond familieverbanden kleiner. De bewijslast rond familieverbanden is niet altijd eenvoudig, vooral niet als er sprake is van grens overstijgende familieverbanden. Tevens wordt voorgesteld in het wetsvoorstel nu al expliciet te maken op welke wijze cq met welke documenten de familieverbanden aangetoond dienen te worden en daarvoor bijvoorbeeld niet jurisprudentie af te wachten. Dit enerzijds om duidelijkheid naar huurders en verhuurders te creëren en anderzijds om te borgen dat de bewijslast in heel Nederland hetzelfde van aard is.

- Bij alle uitzonderingsgevallen zou het vereiste moeten zijn, dat er een nieuwe vergunning nodig is, als binnen de opkoopbescherming van drie jaar een nieuwe huurovereenkomst wordt aangegaan.

f) Definitie toeristische verhuur

In het wetsvoorstel wordt een aantal situaties benoemd waarvoor wel een vergunning verkregen kan worden. Een daarvan is tijdelijke verhuur voor maximaal een jaar. Daarbij staat dat er geen vergunning mogelijk is bij toeristische verhuur. Het lijkt ons goed dat in het wetsvoorstel wordt verwezen naar de definitie van toeristische verhuur zoals opgenomen in de nieuwe wet toeristische verhuur. Deze definitie is namelijk breder dan alleen vakantieverhuur (airbnb) en bevat alle verhuur aan personen die niet staan ingeschreven in BRP. Dus dit betreft ook short stay, Bed&Breakfast en pied-a-terres (en technisch ook verhuur aan studenten die zich niet inschrijven bij de gemeente).

g) Ontheffingsmogelijkheid, maar geen vrijstelling

Er is onder artikel 41, vierde lid alleen een mogelijkheid opgenomen tot ontheffing. Zoals onder 1.3 aangegeven pleiten wij voor de opname in het wetsvoorstel van de mogelijkheid tot het aanwijzen van categorieën woningen die kunnen worden vrijgesteld van de opkoopbescherming.

Een ontheffing ziet meestal op een individuele situatie. Daarom spreekt de nota van wijziging die bij het Wetsvoorstel toeristische verhuur van woonruimte is ingediend voor artikel 21 Huisvestingswet ook over de mogelijkheid van ontheffing en vrijstelling. Deze wet is inmiddels aangenomen en daarom bestaat vanaf 1 januari 2021 een vrijstellingsmogelijkheid op de vergunningplichten van artikel 21 in de Huisvestingswet. Met vrijstellingen kan een groep of categorie worden vrijgesteld van het verhuurverbod, in plaats van individuele ontheffingen af te moeten geven van de vergunningplicht. Dit scheelt veel werk en bureaucratie omdat niet voor ieder individu een ontheffing hoeft te worden verleend met besluiten en bezwaren van dien. Dit zorgt bovendien dat de systematiek van de wet aansluit bij de Huisvestingswet na inwerkingtreding van de Wet toeristische verhuur van woonruimte. Het verdient daarom aanbeveling, om naast de mogelijkheid van individuele ontheffingen, ook te werken met een vrijstellingsoptie zoals deze thans is gerealiseerd voor de vergunningplichten van artikel 21 van de Huisvestingswet. Een vrijstellingsmogelijkheid vergroot ook de uitvoerbaarheid voor de gemeenten zeer, omdat dan gekozen kan worden, indien gewenst, voor een systeem van vrijstellingen van de opkoopbescherming in plaats van voor een vergunningstelsel.

h) Nieuwe koper, nieuwe verhuurvergunning

De gedachte achter de bepaling dat bij doorverkoop van een woning waarop opkoopbescherming rust en waarvoor een verhuurvergunning is afgegeven een nieuwe eigenaar opnieuw een verhuurvergunning moet aanvragen vinden we begrijpelijk. Zo wordt voorkomen dat de vier jaar verhuurverbod over verschillende eigenaren kan worden verdeeld en een woning waarop onder een eigenaar al drie jaar verhuurverbod heeft gegolden daarna meer waard is, omdat voor de volgende eigenaar de periode waarvoor het verhuurverbod geldt afneemt. Wij maken ons in algemene zin wel zorgen over de situatie van zittende huurders indien de nieuwe eigenaar geen recht heeft op een verhuurvergunning. Koop breekt geen huur stelt u, maar de huurders moeten er toch uit als de nieuwe verhuurder geen verhuurvergunning krijgt voor de woning. Huurders krijgen dan lang niet altijd compensatie of vervangende woonruimte aangeboden.

i) Regeldruk voor verhuurders

In uw voorstel maakt u een schatting van het aantal vergunningen voor verhuur dat zal worden aangevraagd voor woningen die straks onder de opkoopbescherming vallen. Daarnaast geeft u aan dat de aanvraag van de vergunning per aanvrager 14 minuten tijd zal kosten. Dat lijkt ons, gezien onze praktijkervaringen bij het vergunningsverleningsproces voor kamerverhuur (omzettingsvergunningen), woningonttrekking en toeristische verhuur, erg optimistisch ingeschat.

Graag gaan wij daar over een keer in gesprek met degenen die het handboek meting regeldrukkosten opstellen om onze ervaringen toe te lichten.

2. Verruiming mogelijkheden voor tijdelijke verhuur

In de Memorie van Toelichting stelt u dat verhuur voor onbepaalde tijd in Nederland nog steeds de norm is. Helaas constateren wij dat u met deze voorgestelde verruiming verder afbreuk doet aan deze norm zonder deugdelijke onderbouwing en waarbij geen rekening wordt gehouden met de consequenties op onze regionale woningmarkten. Bovendien vinden wij de timing van dit voorstel vreemd. Er gaat een landelijke evaluatie uitgevoerd worden naar de Wet doorstroming huurmarkt. Het lijkt ons vanzelfsprekend dat die eerst afgewacht wordt voordat u ervoor kiest om tijdelijke huurovereenkomsten te verruimen. Als G4+ Eindhoven zijn we dan ook tegen het voorstel van de verruiming van tijdelijke huurovereenkomsten, hieronder lichten we toe waarom.

Sinds de introductie van het generieke tijdelijke huurcontract in 2016 signaleren wij dat het tijdelijke huurcontract in onze steden een grote vlucht genomen heeft, zowel in het sociale als in het niet-gereguleerde huursegment. Daarbij zien we dit tijdelijke huurcontract opkomen in gebieden waar dit vanwege de leefbaarheid volstrekt onwenselijk is. Ons standpunt is dat indien er tijdelijke huurcontracten toegepast worden, dit principe altijd gekoppeld moet zijn aan specifieke woonsituaties zoals bij sloop- of tijdelijke complexen of aan doelgroepen, zoals studenten, promovendi en jongeren. Dit omdat het dan op voorhand duidelijk is dat de bewoning tijdelijk is gezien de aard van de huisvesting, omdat er andere plannen zijn met de woningen, hetzij er nieuwe woningzoekenden zijn die met spoed deze woonruimte nodig hebben. Generieke tijdelijke huurcontracten op grond van artikel 7:271, eerste lid Burgerlijk Wetboek zijn onwenselijk en werken excessen op de woningmarkt in de hand.

De generieke tijdelijke huurcontracten zijn geen niche meer en leveren maar beperkt extra woningen op. Volgens de door u aangehaalde CBS-monitor zijn er in Nederland op 31 december 2018, dus in een periode van 2,5 jaar na invoering van dit type huurcontract, al 17.400 woningen verhuurd met dit generieke tijdelijke huurcontract. In dezelfde tijd hebben alle verruiming op grond van de Wet doorstroming huurmarkt, dus ook bijvoorbeeld het jongerencontract, volgens het CBS 6.000 huurwoningen van bedrijven opgeleverd die anders niet verhuurd waren, nul woningen van corporaties en geen nieuw gebouwde woningen. Het kan echter wel leiden tot een prijsopdrijvend effect en dat ondervinden wij in de praktijk. Tijdelijke huurcontracten stellen verhuurders in staat om de huur sneller aan te passen aan de actuele marktomstandigheden.

In de onderbouwing wordt het belang van dit huurcontract en de verruiming daarvan beargumenteerd door het belang te schetsen voor sloop/renovatie en de ontwikkelingen op vlak van flexwonen. Voor tijdelijke huurcontracten bij sloop, renovatie en te koop staande woningen hebben we in Nederland de Leegstandwet. Deze wet maakt het mogelijk, na een toets door de gemeente of het daadwerkelijk om sloop of verkoop gaat, de woning tot maximaal zeven jaar, respectievelijk vijf jaar tijdelijk te verhuren. Onzes inziens is een verruiming van een generiek tijdelijk huurcontract omwille van de mogelijkheden bij sloop, renovatie en verkoop overbodig.

Een verruiming van het generieke tijdelijke huurcontract is ook niet nodig om flexwonen aantrekkelijker te maken. Er zijn reeds verschillende contractvormen die aansluiten bij de doelgroep die hier gebruik van maakt, zoals het jongeren- en campuscontract. Een ander deel van de doelgroep staat aan het begin van hun wooncarrière, woont er tijdelijk vanwege een scheiding of zal terugkeren naar het land van herkomst na afloop van de arbeidsovereenkomst. Verhuurders selecteren bovendien geschikte kandidaten of stellen toelatingseisen. Flexwonen is een woonconcept dat een groep woningzoekenden aanspreekt die zeer mobiel is op de woningmarkt. Voor veel huurders is de verplichting tot verhuizen daarom niet nodig. De dwang die uitgaat van een huurcontract dat twee of

maximaal drie jaar duurt vinden wij zelfs ongewenst voor veel huurders in een kwetsbare positie die gebruik moeten maken van deze woonvorm, als ook voor het functioneren en de leefbaarheid van deze complexen. Flexconcepten die uitsluitend bedoeld zijn als doorgangstation met huurders die na drie jaar moeten vertrekken, moeten wij niet nastreven en het ondergraaft bovendien het maatschappelijk draagvlak voor deze woonvorm. Tot slot verwachten wij niet dat een verruiming van twee naar drie jaar een nieuwe groep nieuwe investeerders over de streep trekt. In overweging willen wij nog meegeven om een tijdelijk huurcontract in te voeren dat gekoppeld is aan de exploitatieduur van deze complexen en het instrument generieke tijdelijke huurcontracten hierbij achterwege te laten.

U stelt drie aanpassingen voor, op twee daarvan willen wij afzonderlijk reageren.

- *Mogelijkheid tot verlenging van het tijdelijke huurcontract voor zelfstandige woningen met één jaar.* De verruiming lijkt sympathiek voor de huidige huurders voor wie de verhuurperiode bijna afloopt. In ongewone tijden van crisis is een verlenging zoals die nu tijdelijk mogelijk gemaakt is een wenselijke aanvulling om huurders meer zekerheden te bieden. Het klopt dat het huurders een adempauze geeft, maar het probleem wordt veroorzaakt door de aard van het contract. Dit voorstel betekent in feite dat verhuurders altijd drie jaar tijdelijk mogen gaan verhuren met de mogelijkheid om tussentijds te beëindigen. Het steeds verder oprekken van deze termijnen, de eerste voorstellen in 2015 gingen namelijk nog uit van een jaar, heeft als effect dat deze contractvorm steeds aantrekkelijker wordt ten koste van huurcontracten voor onbepaalde tijd. Voor de huurder blijft er een onzeker moment of de verhuurder bereid is het contract te verlengen.

Het is goed dat de huurprijbscherming gewaarborgd is, dit is een grondrecht. Deze voorgestelde verruiming vergroot de kansen op huurexcessen. We wijzen er op dat de huurprijbscherming in de vrije sector ontbreekt en verhuurders nauwelijks beperkt worden in de voorwaarden die zij hierover mogen opnemen in een huurcontract. Op krappe woningmarkten heeft de huurder geen onderhandelingsruimte. De inhoud van een voor de huurder 'onredelijk' huurcontract blijft ook na verlenging hetzelfde. Er is bij de groep huurders met een gereguleerd contract, om begrijpelijke redenen, een grote terughoudendheid om naar de huurcommissie te stappen tijdens de duur van het tijdelijke huurcontract, zeker wanneer deze tussentijdse verlenging wettelijk mogelijk wordt gemaakt. Pas na afloop, dus drie jaar na het aangaan van het huurcontract, kan een huurder zonder consequenties zijn huurhoogte ter toetsing voorleggen. Het gaat hier echter veelal om huurders met een laag inkomen voor wie huurovereenkomsten een grote kostenpost zijn. De belangen van de huurder moeten hier wettelijk beter geborgd worden, hierover is al eerder met u gecommuniceerd in het kader van het traject goed verhuurderschap. Dit kan volgens ons door middel van sanctionering van verhuurders of bijvoorbeeld door het verplicht stellen van een huurcheck bij aanvang van het huurcontract.

- *Minimumduur voor contracten van tijdelijke duur.* Een doelstelling van tijdelijke huurcontracten is flexibiliteit. Bij dit principe zijn wij van mening dat een minimumduur niet wenselijk is, zeker wanneer de doelgroep weinig alternatieven heeft. Een minimumduur beperkt huurders juist in hun flexibiliteit en zadelt hen op met hoge kosten en verplichtingen. Sprekende voorbeelden uit het afgelopen jaar zijn de internationale studenten en tijdelijke arbeidsmigranten. Twee groepen die juist gebaat zijn bij het tussentijds kunnen opzeggen van hun huurcontract als werk en inkomen wegvalt of de studie voortijdig beëindigd wordt. Maar ook belemmert het juist de doorstroming bij een groep die deze woningen slechts tijdelijk nodig heeft. Wij zijn positief dat u niet standaard voorstelt om een minimumtermijn van 1 jaar toe te mogen passen. U doet het voorstel om bij tijdelijke contracten van 1 tot 2 jaar een minimumduur toe te staan van drie maanden, met een tussenstap oplopend tot een minimumduur van 1 jaar voor tijdelijke huurcontracten van drie jaar of langer. Dit geeft de huurder nog enigszins de ruimte om flexibel te zijn zonder hierin volledig afhankelijk te zijn van de verhuurder.

Uiteraard zijn wij bereid om mee te denken en te helpen om het definitieve wetsvoorstel opkoopbescherming zo snel mogelijk de resterende fasen van het wetgevingsproces te laten doorlopen en aanpassingen in het wetsvoorstel te doen die de uitvoerbaarheid voor gemeenten verbeteren. En wij gaan er vanuit dat u onze inbreng ten aanzien van het tijdelijke huurcontracten goed meeweegt bij het verdere vervolg.

Met vriendelijke groet,



Laurens Ivens,

Wethouder Wonen en Bouwen,
Gemeente Amsterdam



Bas Kurvers,

Wethouder Bouwen, Wonen
en energietransitie
gebouwde omgeving,
Gemeente Rotterdam



Martijn Balster,

Wethouder Wonen, Wijken en
Welzijn,
Gemeente Den Haag



Kees Diepeveen,

Wethouder Wonen en
Grondzaken,
Gemeente Utrecht



Yasin Torunoglu,

Wethouder Wonen, Wijken en
Ruimtelijke ordening,
Gemeente Eindhoven