



Reactie internetconsultatie 'Wetsvoorstel opkoopbescherming en verruiming mogelijkheden tijdelijke verhuur'

Middels deze brief reageert Aedes op het wetsvoorstel opkoopbescherming en tijdelijke huurovereenkomsten. Het wetsvoorstel regelt een aantal zaken, die enerzijds het aanbod goedkope en middeldure koopwoningen moet vergroten (opkoopbescherming) en anderzijds meer zekerheid moeten geven voor huurder en verhuurder bij tijdelijke contracten. In de praktijk zullen de effecten beperkt zijn voor woningcorporaties en zijn ze vooral gericht op private verhuurders.

De opkoopbescherming kan er zeker aan bijdragen dat er meer goedkope en middeldure koop beschikbaar komt. Aedes juicht het wetsvoorstel dan ook toe. Het is wel de vraag of hiermee de problemen voor bijvoorbeeld starters en middeninkomens worden opgelost. Voor hen is het simpelweg noodzakelijk dat er de komende jaren veel meer woningen bijkomen. Dit vraagt om veel meer regie van het Rijk, voldoende locaties en passende grondprijzen.

Het wetsvoorstel geeft gemeenten de mogelijkheid om uitzonderingen te formuleren voor situaties waarin verhuur na koop wel mogelijk is. Hoewel het niet vaak voorkomt, zijn er situaties waarin corporaties woningen kopen om vervolgens als betaalbare sociale huurwoning te verhuren. Aedes wil hierbij dan ook aan gemeenten meegeven dat het een overweging kan zijn deze mogelijkheid als uitzondering op te nemen bij een opkoopbescherming.

De voorstellen omtrent de tijdelijke contracten geven meer zekerheid voor huurder en verhuurder. Er zijn, zoals ook in het wetsvoorstel te lezen is, situaties waarin een contract van 2 jaar net te kort is, maar het ook onwenselijk is om het contract na 2 jaar om te zetten in een contract voor onbepaalde tijd. In het voorstel wordt ook aangegeven dat de mogelijkheid om het contract te verlengen, kan helpen om ook meer tijdelijke woningen aan te bieden. Dat onderkennen wij en zien wij als een nuttige verruiming van de mogelijkheden om de mogelijkheden van tijdelijke verhuur optimaal te gebruiken.

In de toelichting wordt gesuggereerd dat de inzet van (verlengde) tijdelijke huurovereenkomsten in het kader van flexwonen verhuurders de mogelijkheid geeft maatwerk te bieden aan huurders. Hier zet Aedes haar vraagtekens bij. De Stimuleringsaanpak Flexwonen zet met name in op tijdelijk gebruik van gronden en de uitbreiding van de mogelijkheden daartoe via de Crisis- en Herstelwet. Daarbij is het de bedoeling dat tijdelijke woningen voor een veel langere periode dan drie jaar – bijvoorbeeld 10 of 15 jaar – worden neergezet. De mogelijkheid om een tijdelijk huurcontract met één jaar te verlengen, biedt hiervoor dus geen oplossing. Na drie jaar zal het huurcontract mogelijk alsnog worden opgezegd, iets wat niet wenselijk is voor huurder en verhuurder. Om in het kader van Flexwonen tijdelijk beschikbare gronden zowel voor huurders als verhuurders optimaal te gebruiken, zijn dan ook andere type tijdelijke contracten nodig. Contracten die kunnen worden gebruikt voor de duur dat de woningen op de tijdelijke gronden staan zonder dat er dure gerechtelijke procedures (en vertraging) nodig zijn of verhuis- herinrichtingskosten aan de huurder vergoed hoeven te worden. Aedes vraagt de minister de mogelijkheid te onderzoeken om, gelijk aan het systeem van de Leegstandwet, met een vergunning van de gemeente flexwoningen tijdelijk voor de duur van maximaal 15 jaar te kunnen verhuren en waarbij de huurovereenkomst van rechtswege komt te eindigen bij de einddatum van de vergunning.

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met Aedes:

- Bob Witjes, belangenbehartiger (b.witjes@aedes.nl, 06 2238 5827)
- Bart de Jonge, belangenbehartiger (b.dejonge@aedes.nl, 06 8201 3078)