

Reactie VGM NL Internetconsultatie van de reparatiewet Tijdelijke huurcontracten

Nieuwegein, 5 augustus 2021

Het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties consulteert de reparatiewet Tijdelijke huurcontracten. VGM NL heeft kennis genomen van dit wetsvoorstel dat toeziet op het zo snel mogelijk ongedaan maken van de beoogde verruiming van tijdelijke huurcontracten. De Tweede Kamer der Staten Generaal heeft 10 maart 2021 ingestemd met deze verruiming bij de behandeling van het wetsvoorstel wijziging Woningwet, maar is tegengehouden bij de behandeling in de Eerste Kamer afgelopen juli.

De voorgenomen verruiming heeft betrekking op 1) verlenging van één jaar van de maximale duur om zelfstandige woonruimte tijdelijk te kunnen verhuren met één jaar tot maximaal drie jaar, 2) de mogelijkheid om een tijdelijk huurcontract, maximaal, één keer te verlengen zonder dat daarbij een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd ontstaat waarbij de (totale) maximumtermijn tevens drie jaar dient te zijn en 3) het opnemen van een minimumduur in contracten waarbinnen de huurder niet kan opzeggen.

Flexibiliteit en doorstroming in de gehele woningmarkt is wenselijk voor alle betrokkenen. Hierbij dient rekening gehouden te worden met zowel met de belangen van huurders - keuzevrijheid en betaalbaarheid - als (professionele) verhuurders - beperkte regulering, eigen maatschappelijke verantwoordelijkheid en een reëel lange termijn rendement.

Met betrekking tot het punt van de minimum duur van contracten waarbinnen een huurder niet kan opzeggen, wijzen wij erop dat dit niet alleen van toepassing is op tijdelijke huurcontracten maar ook op huurcontracten van onbepaalde tijd. Voor vastgoedmanagers, die woningen verhuren in opdracht van professionele verhuurders, is de dagelijkse praktijk huurcontracten voor onbepaalde tijd met huurders overeen te komen. Voor deze huurcontracten voor onbepaalde tijd kan een minimum van 12 maanden worden afgesloten. Na die periode kan het huurcontract, stilzwijgend, voor onbepaalde tijd worden verlengd.

In 2016 heeft toenmalig minister Blok, voor Wonen en Rijksdienst, aangegeven met de Wet doorstroming huurmarkt geen afbreuk te willen doen aan de gangbare verhuurpraktijk van professionele verhuurders om vooral huurcontracten voor onbepaalde tijd, met een minimum periode van 12 maanden, overeen te komen.

Het blijft wenselijk dat, als gevolg van deze reparatiewet, de mogelijkheid om een minimale huurperiode overeen te komen bij huurcontracten voor *onbepaalde tijd*, kan worden toegepast. Het punt van de minimumduur van huurcontracten voor *onbepaalde tijd* zou naar de opinie van VGM NL dan ook buiten de reikwijdte van deze reparatiewet dienen te vallen zodat de optie om een minimale periode overeen te komen in een huurcontract voor *onbepaalde tijd* mogelijk blijft.

VGM NL
Ilse Kaandorp