

Naar een verbeterd bouwwerk van huurbescherming en huurprijsregulering; reactie op de internetconsultatie Besluit servicekosten

Met de Wet vaste huurcontracten en het daaraan gekoppelde Besluit specifieke groepen tijdelijke huurovereenkomsten, alsmede het besluit inzake de waardering van onzelfstandige woonruimte en nu het besluit servicekosten, worden de contouren zichtbaar van een vernieuwd stelsel van huurbescherming en huurprijsregulering. Dat stelsel past beter dan voorheen bij een overspannen woningmarkt, waar huurders zonder goede bescherming altijd aan het kortste eind trekken. Ook de Wet goed verhuurderschap past in dat nieuwe stelsel door gemeenten een grotere toezichthoudende rol toe te kennen.

Kanttekeningen

Toch zijn er bij deze goede ontwikkeling en het in wording zijnde bouwwerk een aantal kanttekeningen te plaatsen. Wij deden dat eerder bij de consultatie over de aanpassing van het woningwaarderingstelsel voor onzelfstandige woonruimte en bij het Besluit specifieke groepen tijdelijk huurovereenkomsten. Dat doen we ook nu bij de aanpassingen van het besluit servicekosten.

De rode draad in onze reacties is dat het goed is om wet- en regelgeving aan te passen om tot betere bescherming van huurders te komen in een woningmarkt waar zij weinig te kiezen hebben. Maar dat kan als keerzijde hebben dat het moeilijker wordt om flexibele woonvormen te ontwikkelen, waar heel veel 'nog-niet-huurders' zo dringend behoefte aan hebben. Als het beschermen van de positie van huurders er toe leidt dat de toetreders in de kou blijven staan gaat er iets heel erg mis. Dat dilemma is al heel erg oud; wie komt er op voor de positie van de woningzoekenden?

Wij noemen twee concrete voorbeelden die direct gerelateerd zijn aan het besluit servicekosten en doen bij beide een advies voor een oplossing:

1. Arbeidsmigranten

Mensen die van buiten in ons land komen om te werken en die hier langdurig willen verblijven moeten natuurlijk door dezelfde regels in het woondomein beschermd worden als ieder ander. Maar we weten ook dat een belangrijk deel van die groep hier maar tijdelijk is. Soms voor tijdelijk werk, soms omdat ze zelf niet langer willen, of gewoon nog niet weten of ze hier wel willen blijven. Met die vorm van arbeidsmigratie hangt een acute woonbehoefte samen. Als je vandaag met de bus uit Polen komt en morgen aan de slag gaat, wil je vannacht ergens slapen. Je bent dan (nog) niet op zoek naar een woning, maar naar een goede verblijfsvoorziening, waar ontvangst, inrichting, zo mogelijk recreatie, etc. al geregeld is. We gebruiken daar niet voor niets vaak de term hotel voor.

We kunnen wel willen dat arbeidsrelaties duurzaam moeten zijn, maar voor een groot deel gaat dat niet lukken. Deels omdat het werk zelf dat niet altijd mogelijk maakt, deels omdat mensen dat zelf vaak ook niet willen. Zij en/of hun gezin wonen dan in het land van herkomst en zij zien hun verblijf hier zelf ook als tijdelijk. Wij schatten dat dat voor zeker een derde van de ca. 800.000 arbeidsmigranten het geval is.

Het is terecht dat de adviezen van de commissie Roemer ook voor deze groep een verbetering van de verblijfsomstandigheden bepleiten. Méér privacy door tenminste een eigen slaapkamer, een eigen contract naast de arbeidsovereenkomst en tijd om andere woonruimte te vinden als het werk ophoudt.

Maar nu dreigen we met de bepalingen van het Besluit servicekosten, als dat ook op deze verblijfsvorm van toepassing zou gaan worden, de mogelijkheden op een aangenaam verblijf te gaan inperken. Als b.v. de mogelijkheden om sportieve of andere recreatieve voorzieningen in een complex niet via de servicekosten verrekend kunnen worden, zal een investeerder zich wel drie keer bedenken of die er moeten komen. Bij een sterk wisselende populatie is het zeer riskant om dat via een aparte exploitatie met een abonnementensysteem op te zetten.

Ook is de vraag of de omschrijving van de 'huismeesterdiensten' wel voldoende ruimte biedt voor het in zulke complexen gewenste 24/7 beheer. Dat beheer gaat aanzienlijk verder dan wat in 'gewone' wooncomplexen gangbaar is en heeft ook wat dat betreft veel meer overeenkomsten met een hotel. We spreken van 'gewenst' beheer, omdat zowel voor deze groep bewoners zelf, als voor de omgeving van zo'n complex de wijze waarop het beheer georganiseerd is, steeds van doorslaggevend belang blijkt bij het succesvol kunnen opereren.

Advies 1:

Bovenstaande laat nogmaals zien dat het onverstandig is om de wet- en regelgeving van het woondomein onverkort van toepassing te verklaren op dergelijk tijdelijk verblijf. Anderzijds biedt de bestaande huurovereenkomst naar zijn aard van korte duur arbeidsmigranten te weinig bescherming.

Naar onze mening vraagt de toegenomen vraag naar shortstay huisvesting van arbeidsmigranten en vergelijkbare groepen om een eigentijdse variant van de huurovereenkomst naar zijn aard van korte duur. Dus náást de bestaande vorm die voor de recreatiesector natuurlijk van groot belang blijft.

In de nieuwe variant kan geregeld worden dat de verhuurder de overeenkomst alleen kan beëindigen met een opzegtermijn van een maand, of zoveel korter als partijen zelf nader overeen komen. Die bepaling zou dan aansluiten bij wat nu al in de CAO voor de uitzendsector is opgenomen.

De huurprijsbescherming zou kunnen worden toegevoegd door voor de kale huur aan te sluiten bij de normale regels voor woonruimtwwaardering. Voor de servicekosten kan de verplichting worden opgenomen dat in de individuele huurovereenkomst inzichtelijk is gemaakt welke componenten tegen welk bedrag in rekening worden gebracht, zonder dat daar een verrekening op moet worden toegepast. Deze bedragen mogen tijdens de looptijd van de huurovereenkomst niet worden gewijzigd. Een dergelijke uitzondering zou moeten worden geregeld in het Besluit servicekosten.

2. Complexen voor gemengd wonen

Er ontstaan in Nederland steeds vaker complexen waar verschillende doelroepen samen wonen, meestal bestaande uit allerlei starters en spoedzoekers waarvan een deel nog een steuntje in de rug nodig heeft bij het zelfstandig wonen. Dat laatste hoeft lang niet altijd zorg gerelateerd te zijn. Als dat wel het geval is kan die hulp van buiten worden ingeroepen. Maar wat vaak wel van belang is, is

het organiseren van vrij intensieve vormen van sociaal beheer en/of community building. Soms strekt die zich uit tot buiten de muren van het wooncomplex zelf en gaat het om het maken van de verbinding tussen wat in het wooncomplex zelf gebeurt met de omliggende buurt.

Vaak wordt van bewoners een actieve bijdrage verwacht bij dergelijke activiteiten; soms staat daar zelfs een korting op de huur tegenover. Een algemene ervaring is dat professionele ondersteuning een voorwaarde voor succes is.

De limitatieve opsomming in het concept besluit servicekosten lijkt weinig ruimte te bieden voor een financiële dekking voor dergelijke activiteiten. Zowel woningcorporaties als particuliere initiatiefnemers van dergelijke projecten zouden er bij gebaat zijn als die ruimte er wel zou zijn.

Advies:

Wij begrijpen wel de terughoudendheid die hier bestaat, omdat juist op dit vlak er in het verleden niet alleen goedwillende initiatiefnemers waren, maar ook louche bedrijven de grenzen opzochten en er overheen gingen door met fraaie verhalen over sociaal beheer, hun huurders geld uit de zak te kloppen. We moeten echter niet het kind met het badwater weggooien. Een oplossing zou er in kunnen liggen om het via de Wet Goed Verhuurderschap mogelijk te maken om de kosten van een door de gemeente goedgekeurd beheerplan via de servicekosten te verrekenen. Dat vraagt uiteraard om uitwerking; ons Expertisecentrum is graag bereid daarbij te helpen.