

**Consultatiereactie Vastgoed Belang op Besluit specifieke groepen
tijdelijke huurovereenkomsten**

Haaksbergweg 75
1101 BR Amsterdam
T (020) 346 31 23
secretariaat@vastgoedbelang.nl
www.vastgoedbelang.nl

Amsterdam, 3 december 2023

Na het aannemen van het wetsvoorstel Vaste Huurcontracten (hierna wet VH) door de Tweede Kamer heeft ook de Eerste Kamer op 7 november jl. dit wetsvoorstel aangenomen. De verwachting is dat medio voorjaar 2024, doch uiterlijk op 1 juli 2024, de wet Vaste Huur van kracht zal worden. Dat betekent dat vanaf die datum het afsluiten van generieke tijdelijke huurcontracten niet meer mogelijk zal zijn.

Voor specifiek bepaalde doelgroepen (huurders) is het ook na de wet VH nog mogelijk om een tijdelijk huurcontract af te sluiten; dit is opgenomen in het Besluit specifieke groepen tijdelijke huurovereenkomsten (hierna Het Besluit) dat gelijktijdig met de wet VH in werking zal treden.

Graag zet Vastgoed Belang hieronder haar reactie op het Besluit nader uiteen.

Bij herhaling heeft Vastgoed Belang – recent nog in haar brief aan de leden van de Eerste Kamer dd. 31-10-2023 - uiteengezet dat, hoewel ook volgens Vastgoed Belang en haar leden-verhuurders het gebruik van onbepaalde tijd huurcontracten de norm moet zijn, het gebruik van tijdelijke huurcontracten in het belang is van verhuurders én hun huurders en/of woningzoekenden.

Immers, juist dankzij het bestaan van tijdelijke huurcontracten is het huuraanbod vergroot, wat uiteraard ook in het belang is van woningzoekenden/huurders. Daarnaast biedt het gebruik van tijdelijke contracten voor verhuurders de zo nodige flexibiliteit indien zij voornemens zijn om op korte termijn de woning te verduurzamen of de woning te verkopen, zonder onnodige leegstand voorafgaand daaraan. Voorts is het gebruik van een tijdelijk contract ook gerechtvaardigd vanuit de positie van de verhuurder, als een vorm van proefperiode.

Een bijkomend aspect dat Vastgoed Belang hier graag wil benadrukken, is het feit dat veel verhuurders op dit moment kiezen voor tijdelijke huurcontracten, niet uit vrije wil, maar als gevolg van de opeenstapeling van wetgeving die zwaar drukt op het rendement van vastgoedbeleggingen. De verhoogde belastingdruk op verhuurde woningen en de mogelijk aankomende wet die de middenhuur moet gaan reguleren,

hebben het rendement van vastgoedbeleggingen sterk verminderd. Veel verhuurders ervaren hierdoor aanzienlijke financiële druk en onzekerheid. Het is begrijpelijk dat zij ervoor kiezen om tijdelijk te verhuren met de mogelijkheid om de woning op een later moment te verkopen als gevolg van dit onvoorspelbaar beleid.

Daarom heeft Vastgoed Belang bij herhaling gepleit tegen een generiek verbod op tijdelijke huurcontracten. Dit leidt immers uiteindelijk tot een verdere afname van het huuraanbod, een zorg die ook door de demissionair minister voor VRO is gedeeld in zijn brief aan de Eerste Kamer van 28 augustus jl. In diezelfde Kamerbrief heeft de minister aangegeven in specifieke gevallen nog tijdelijke huurcontracten toe te staan en die op te nemen in het bovengenoemde Besluit specifieke groepen tijdelijke huurovereenkomsten (hierna Het Besluit).

Het Besluit maakt tijdelijke opvang van kwetsbare burgers mogelijk

Het is goed dat nu in het besluit mogelijk is gemaakt dat ex-verslaafden of burgers in een gemeentelijk WMO-begeleidingstraject, die niet gehuisvest kunnen worden in corporatiewoningen vanwege de daar te lange wachtlijsten, nu tijdelijk gehuisvest kunnen worden door particuliere verhuurders. Veel verhuurders, leden van Vastgoed Belang, richten zich op verzoek van en in samenwerking met gemeenten, op de tijdelijke huisvesting van deze groep kwetsbare burgers. Het is van maatschappelijk belang dat deze tijdelijke spoedhuisvesting mogelijk blijft. Ook is het goed dat voor wezen van overleden huurders die hun voogd of ouder waren, tijdelijke huisvesting mogelijk is om hen zo naar een passende woonomgeving te kunnen begeleiden.

Het Besluit vergroot echter de concurrentie tussen Nederlandse en buitenlandse woningzoekenden

Vastgoed Belang moet helaas vaststellen dat de reikwijdte van de overige in het besluit beschreven uitzonderingen te beperkt is en onvoldoende rekening houdt met de gerechtvaardigde belangen van verhuurders en huurders bij het gebruik kunnen maken van tijdelijke huurcontracten. Zo wordt er geen mogelijkheid gecreëerd voor verhuurders om een huurder tijdelijk te huisvesten voorafgaand aan een verduurzamingstraject of bij een voorgenomen verkoop van een huurwoning indien de verhuurder meer dan 2 huurwoningen heeft.

Daarentegen wordt juist wel de mogelijkheid gecreëerd in Het Besluit om enkel aan buitenlandse studenten een tijdelijk huurcontract aan te bieden. Dit betekent dat het huisvesten van Nederlandse studenten – voorheen mogelijk voor de duur van 5 jaar – nu juist niet meer wordt gestimuleerd. Dit betekent voor die Nederlandse studenten – die toch al te maken hebben met een schrijnend tekort aan studentenkamers - nóg

minder huuraanbod. Immers, veel verhuurders zullen zich nu gedwongen zien om die buitenlandse studenten - die inmiddels al zo'n 40% van het totaal aan studenten aan hogescholen en universiteiten uitmaken - te gaan huisvesten. Om dit uitzonderingsgeval in goede banen te leiden, is het van belang dat er goed overleg plaatsvindt tussen corporaties en particuliere verhuurders. Er kan dan een duidelijke scheiding worden gemaakt tussen corporatiewoningen die ten goede moeten komen aan Nederlandse studenten, terwijl particuliere verhuurders zich kunnen richten op de groeiende groep buitenlandse studenten die toch tijdelijk verblijven in Nederland. Onze oproep aan het ministerie is om hier goede regie op te voeren en in overleg met de branche goede afspraken te maken voor tijdelijke contracten gericht op buitenlandse studenten, zonder dat Nederlandse studenten in een nadelige positie terechtkomen. Vanuit onze branche is daar volledige bereidwilligheid voor.

Voorts merkt Vastgoed Belang op dat er ten onrechte geen uitzondering is opgenomen in Het Besluit om arbeidsmigranten en expats tijdelijk te kunnen huisvesten. In deze tijden waarin er een groot tekort is aan woningaanbod in Nederland zou het de voorkeur verdienen om voor die groepen die tijdelijk in Nederland verblijven voor hun werk, ook een tijdelijk huurcontract te kunnen aanbieden. Het is uiteraard van groot belang dat Nederlandse woningzoekenden – die toch al te maken hebben met een tekort aan huurwoningen - niet hoeven concurreren met arbeidsmigranten en expats voor hun huisvesting. Sterker nog, het is zeer de vraag of het maatschappelijk verantwoord is om bij de huidige woning schaarste groepen die tijdelijk naar Nederland komen voor hun werk, voor onbepaalde tijd te huisvesten. Ook hier zijn afspraken met onze branche mogelijk om een duidelijke scheiding te maken tussen Nederlanders die behoefte hebben aan meer zekerheid en buitenlanders die tijdelijk in ons land verblijven en derhalve ook een tijdelijk contract kunnen krijgen. Vastgoed Belang roept dan ook de minister op om in het belang van de huisvesting van Nederlandse woningzoekenden, het Besluit uit te breiden met de mogelijkheid om arbeidsmigranten en expats tijdelijk te kunnen huisvesten.

Conclusie:

1. Positieve aspecten van het Besluit:

- Het Besluit staat tijdelijke opvang van kwetsbare burgers toe, zoals ex-verslaafden of burgers in een gemeentelijk WMO-begeleidingstraject, door particuliere verhuurders.
- Tijdelijke huisvesting voor wezen van overleden huurders wordt mogelijk gemaakt, waardoor ze naar een passende woonomgeving kunnen worden begeleid.



2. Kritiekpunten en aanbevelingen met betrekking tot het Besluit:

- De reikwijdte van de uitzonderingen in het Besluit lijkt beperkt en onvoldoende rekening te houden met de gerechtvaardigde belangen van verhuurders en huurders bij het gebruik van tijdelijke huurcontracten.
- Er wordt geen mogelijkheid geboden voor verhuurders met meer dan 2 huurwoningen om een huurder tijdelijk te huisvesten voorafgaand aan een verduurzamingstraject of bij een voorgenomen verkoop van een huurwoning.
- Het Besluit stimuleert tijdelijke huurcontracten voor buitenlandse studenten, terwijl het huisvesten van Nederlandse studenten nu juist minder wordt gestimuleerd. Duidelijke afspraken tussen corporaties en particuliere verhuurders zijn nodig om de belangen van beide groepen te waarborgen.
- Er is geen uitzondering opgenomen in het Besluit om arbeidsmigranten en expats tijdelijk te kunnen huisvesten, wat belangrijk kan zijn gezien het huidige tekort aan woningaanbod in Nederland. Vastgoed Belang roept op tot het uitbreiden van het Besluit om deze mogelijkheid toe te staan.

3. Algehele conclusie:

- Vastgoed Belang pleit voor het behoud van tijdelijke huurcontracten, aangezien deze van groot belang zijn voor zowel verhuurders als huurders en woningzoekenden.
- De vereniging dringt aan op een uitbreiding van het Besluit, met name om tijdelijke huisvesting voor verhuurders met meer dan 2 woningen mogelijk te maken en om een evenwichtige benadering te waarborgen tussen Nederlandse en buitenlandse studenten, evenals voor arbeidsmigranten en expats.