

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
t.a.v. Dhr. S. Blok
Postbus 20011
2500 EA Den Haag

Datum: 4 november 2014
Kenmerk: 2014/0058, PB
Archiefnummer: 3.2/1
Betreft: Consultatie Wet tijdelijke huur

Geachte excellentie,

Graag maken wij via dit schrijven gebruik van de mogelijkheid tot reactie op het voornemen tot aanpassing van het Burgerlijk Wetboek en de Leegstandwet ten behoeve van uitbreiding van de opzeggingsgrond 'dringend eigen gebruik' en uitbreiding van de mogelijkheden tot tijdelijke verhuur. Dit doen wij uit naam van de veertien corporaties vertegenwoordigd in de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties en het Platform Woningcorporaties Noordvleugel Randstad.

Op hoofdlijnen kunnen wij ons goed vinden in het voorliggende wetsvoorstel. Wij herkennen ons in de doelstelling om met deze aanpassingen te komen tot een efficiënter gebruik van de (huur)woningvoorraad in Nederland. Wij zien tevens dat het voorstel tegemoetkomt aan de belangen van potentiële huurders en een overzichtelijker stelsel van tijdelijke verhuur biedt. Naar ons inzicht voorziet het wetsvoorstel de corporaties in meer keuzevrijheid in hun verhuurbeleid, maar brengt ook voor de huurder meer keuze. Huurders die dat dringend nodig hebben, krijgen door deze wet sneller een woning. Deze woningen komen naar verwachting ook weer sneller beschikbaar voor nieuwe huurders. Het verheugt ons derhalve zeer dat deze wet, waar wij zelf ook om hebben gevraagd, nu al op tafel ligt.

Wij zien ook enkele punten van aandacht bij het voorliggende wetsvoorstel. Deze punten brengen wij u graag onder de aandacht. Graag benadrukken wij het belang van voldoende voorlichting en communicatie. Immers, onduidelijkheid over de mogelijkheden voor tijdelijke verhuur is steeds als onderdeel van de problematiek rond tijdelijk verhuren benoemd. Het dient voor de klant, onze huurders, duidelijk te zijn wat de voorgestelde wijzigingen betekenen voor zijn positie.

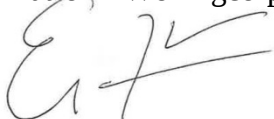
Een tweede aandachtspunt betreft de mogelijkheid om te voorzien in tijdelijke huur ten behoeve van huisvesting van grote gezinnen. Als voorwaarde voor een contract met bepaalde duur voor grote gezinnen noemt het wetsvoorstel een huishoudgrootte van acht of meer personen. Wij constateren dat huishoudens van deze grootte slechts beperkt voorkomen in Amsterdam. In 2014 ging het om 17 gezinnen op 432.610 huishoudens in totaal. Bovendien kenmerkt de Amsterdamse voorraad zich vooral door kleinere woningen. Verruiming van de mogelijkheid tot huisvesten van huishoudens met vijf of meer personen zou naar ons oordeel meer recht doen aan het beoogde doel van dit deel van het wetsvoorstel. Indien dit op landelijke schaal een minder goed werkbaar getal is, pleiten wij ervoor dat de wet de ruimte biedt om lokaal af te wijken van de eis van tenminste acht personen.

Het derde aandachtspunt betreft de mogelijkheid om woningen te bestemmen voor jongeren via een contract van bepaalde duur met een looptijd van vijf jaar. Voorstel tot verruiming van de leeftijdsgrens jongeren. Deze ligt nu op 27. In lijn met het pleidooi voor het vijfjarencontract van Stadgenoot doet een leeftijdsgrens van 30 of 31 jaar meer recht aan de positie waarin deze klantgroep zich bevindt. Het is nu eenmaal een maatschappelijk gegeven dat jonge mensen, zeker in het stedelijke gebied, langer de tijd nemen om zich te settelen. Indien een dergelijke verhoging van de leeftijdsgrens op nationaal niveau onevenredig zou zijn naar uw oordeel, pleiten wij ervoor dat de wet de ruimte biedt om lokaal de leeftijdsgrens enigszins te kunnen verruimen.

Voor één doelgroep brengt de voorgestelde huurovereenkomst voor bepaalde tijd grote problemen met zich mee. Wij doelen op de verhuur aan internationale studenten. De corporaties verhuren deze geheel gemeubileerde short-stay-studenteneenheden nu bij voordracht van kandidaten door de onderwijsinstellingen zonder mogelijkheid om tussentijds op te zeggen. In de nu aangekondigde tijdelijke huurvorm is een opzegmogelijkheid opgenomen voor huurders, die niet in lijn is met het verzoek van studentenhuisvesters, hoger onderwijsinstellingen en kennissteden om deze contractvorm –in het kader van het Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting uit 2011– een wettelijke basis te geven. Dit zou betekenen dat de huidige praktijk van short stay verhuur aan internationale studenten, die op het ogenblik naar tevredenheid van alle partijen verloopt, niet meer houdbaar is in Amsterdam. Wij verwijzen voor een nadere standpuntbepaling op dit onderwerp naar de reactie op dit wetsvoorstel door Kences.

Afsluitend willen wij u danken voor dit wetsvoorstel. Wij wensen u een voorspoedige implementatie en gaan er daarbij vanuit dat u hierbij aandacht heeft voor de genoemde punten in deze brief.

Met vriendelijke groet,
Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties
Platform Woningcorporaties Noordvleugel Randstad



Egbert de Vries
Directeur