

Amsterdam, 5 november 2014

Geachte excellentie,

Graag maken wij gebruik van de mogelijkheid inbreng te leveren inzake de voorgenomen wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en de Leegstandwet (uitbreiding van de opzeggingsgrond 'dringend eigen gebruik' en uitbreiding van de mogelijkheden tot tijdelijke verhuur).

Vastgoed Belang is groot pleitbezorger van flexibilisering van het Nederlandse huurrecht in de brede zin. Met name het huurrecht voor winkels en woningen is dusdanig beknellend dat de sectoren niet goed functioneren. Daar merken zowel verhuurder als huurder de negatieve gevolgen van.

In onze geactualiseerde visie op de huurwoningmarkt¹ d.d. 2 september jl. presenteren wij een voorstel voor verregaande liberalisering van de huurwoningmarkt. Focus zijn vooral de belemmerende werking van de verhuurderheffing, het woningwaarderingstelsel (WWS), de oneerlijke concurrentie van toegelaten instellingen, en de huurtoeslag. In een volledig geliberaliseerde huurwoningmarkt vinden vraag en aanbod elkaar automatisch en zal vanzelf de optimale balans worden gevonden tussen de belangen van huurders en verhuurders. Uitzondering kan (tijdelijk) worden gemaakt voor die gebieden waar sprake is van marktimperfectie; oftewel gebieden met een grote druk op de woningmarkt.

Juist in die gebieden constateert Vastgoed Belang thans een gebrek in flexibiliteit van de huurwetgeving om de beschikbare woningvoorraad optimaal te kunnen benutten. Om die reden, en andere, staat Vastgoed Belang positief tegenover de eerste stappen die middels de voorliggende conceptwijziging worden genomen. Wij zien daarbij wel enkele mogelijke verbeterpunten.

Reactie Vastgoed Belang

Over het algemeen geldt dat een verhuurder vooral gebaat is bij een duurzame relatie met een goede huurder. Mits er ook sprake is van een passende huurprijs, en een mogelijkheid de huurprijs periodiek aan te passen aan de marktomstandigheden.

Toch is er behoefte aan aanpassing van wetgeving op het gebied van tijdelijke huur. Vooral dat er nu meer transparantie komt over wanneer er wel of niet sprake mag zijn van tijdelijke huurcontracten, betekent dat het voor verhuurders 'veiliger' is tijdelijke contracten toe te passen waar dat gewenst is.

¹ Zie <http://www.vastgoedbelang.nl/files/visie%20vastgoed%20belang%20op%20de%20huurwoningmarkt.pdf>

Zij weten beter waar zij aan toe zijn. Daardoor zal de beschikbare woonruimte beter benut kunnen worden. Zeker in gebieden met krapte is dat positief voor zowel verhuurder als huurder.

Uitbreiding tijdelijke verhuur

Uitbreiding leegstandwet

Ook worden enkele categorieën toegevoegd waarvoor tijdelijke verhuur mogelijk moet worden. Vastgoed Belang is positief over de toevoeging van de categorie 'te koop staande huurwoningen' aan de Leegstandwet. Zo komt het ongefundeerde onderscheid tussen te koop staande koopwoningen en te koop staande huurwoningen te vervallen, zodat het ook voor die laatste categorie woningen mogelijk wordt de woonruimte tijdelijk ter beschikking te stellen.

2-jaren contract

Zoals genoemd, zoekt de verhuurder over het algemeen vooral naar goede, lange termijn huurders waarmee een goede verhouding kan worden opgebouwd. In bepaalde gevallen kan een tijdelijk contract echter verhuur mogelijk maken, waar dat anders niet zou geschieden, bv. bij risico op overlast. Bij toepassing van het 2-jaren contract weten beide partijen waar ze aan toe zijn. De mogelijkheid bestaat altijd nog om het contract daarna (regulier) te laten doorlopen.

Vastgoed Belang ziet echter de effectiviteit van deze te creëren mogelijkheid sterk teruggebracht doordat de huurder op basis van het voorliggende voorstel de mogelijkheid krijgt de huur op te zeggen, nog vóór het eind van de (toch al korte) contractperiode. Dit is momenteel bij bijvoorbeeld verhuur onder de Leegstandwet niet mogelijk. Zekerheid over verhuur van een overeengekomen huurtermijn biedt de verhuurder de benodigde garantie dat het tijdelijk ter beschikking stellen van de woning rendabel en daarmee aantrekkelijk is. Zo hoeven bijvoorbeeld geen (hoog oplopende) kosten te worden gemaakt aan bemiddelings- en verhuurkosten, tijdsbesteding en administratieve rompslomp.

Dit punt hangt samen met een tweede punt van aandacht in het voorstel, namelijk de – naar het schijnt – onmogelijkheid om binnen de 2-jarentermijn nogmaals een tijdelijk contract met dezelfde huurder overeen te komen tot aan het maximum van 2 jaar. Tweemaal een tijdelijke verhuur van een jaar wordt daarmee onnodig onmogelijk gemaakt. Dit terwijl zo'n optie, in combinatie met het schrappen van de mogelijkheid tot tussentijds opzeggen door de huurder, voor beide partijen juist een uitkomst kan bieden door een juiste balans van zekerheid en flexibiliteit aan beide kanten. Bestaande mogelijkheden voor bijvoorbeeld Short Stay, die afhankelijk zijn van de zekerheid dat de huurder niet tussentijds op kan zeggen, komen ook sterk onder druk te staan.

Met betrekking tot het scenario van massale ophoging van de huren bij harmonisatie, hiertoe ziet Vastgoed Belang geen mogelijkheden. Dit scenario is geenszins realistisch, aangezien de huren begrensd zijn door zowel de geldende markthuren (in zo'n 90% van Nederland lager dan de maximaal toegestane huur) en de maximaal toegestane huur (in enkele gebieden met grote schaarste). Beide zijn onwaarschijnlijk om binnen twee jaar substantieel te veranderen, zij het in opwaartse dan wel neerwaartse beweging.

Tot slot

Vastgoed Belang denkt graag mee in de verdere uitwerking van het voorstel en biedt specifiek aan bij te dragen aan de ontwikkeling van modelcontracten.

Wij wensen u een voorspoedige behandeling van voorliggend wetswijzigingsvoorstel toe.