

Bezoekadres **Sarphatistraat 370**
1018 GW Amsterdam
Postadres **Postbus 700, 1000 AS Amsterdam**
Website **www.stadgenoot.nl**

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
t.a.v. De heer S. Blok
Postbus 20011
2500 EA DEN HAAG

Behandelaar **Perry Hoetjes**
Telefoon **020 – 511 8000**
E-mail **info@stadgenoot.nl**
Datum **5 november 2014**

Onderwerp: Consultatie Wet tijdelijke huur

Geachte heer Blok,

Bij deze maken we graag gebruik van de mogelijkheid om te reageren op het wetsvoorstel dat voorziet in uitbreiding van de mogelijkheden tot tijdelijke verhuur.

We zijn zeer verheugd over de mogelijkheden voor tijdelijke verhuur die dit wetsvoorstel biedt. Zeker in Amsterdam is het vrijkomend aanbod van betaalbare huurwoningen schaars en we willen dit zo eerlijk en doelmatig mogelijk inzetten. De beoogde wetwijziging maakt het ons mogelijk om de stad en de betaalbare huurvoorraad beter toegankelijk te maken voor met name jonge mensen.

Stadgenoot vindt huurbescherming een groot goed. Tijdelijke contracten zullen en moeten zeker niet de norm worden en terecht wordt dit in de Memorie van Toelichting genoemd. Om de sociale huurvoorraad echter beter toegankelijk te maken voor de mensen die dat echt nodig hebben, vormen de mogelijkheden in dit wetsvoorstel een belangrijke verbetering van het instrumentarium. Het wetsvoorstel draagt bij aan een tijdelijk huursegment dat fatsoenlijk functioneert en daarmee de wind uit de zeilen neemt van illegale verhuur, met bijbehorende misstanden. Daar hebben huurders en verhuurders baat bij.

We zijn dus zeer positief over dit voorstel. Een aantal punten, hieronder beschreven, vragen wat ons betreft om nadere aandacht.

Jongerencontract voor vijf jaar met mogelijkheid voor twee jaar verlenging

We kunnen ons goed vinden in de formule 'vijf plus twee', oftewel het verlengen van het vijfjarencontract bij schrijnende gevallen. We zijn van plan om in overleg met de gemeente, de collega-corporaties en de huurders tot objectieve criteria te komen die bepalen wanneer sprake is van een schrijnende situatie.

Leeftijdsgrens: 18 tot 28 jaar

Bij het pleiten voor het vijfjarencontract hebben we een leeftijdsgrens genoemd van 30 jaar, gebaseerd op de positie van jonge mensen op de Amsterdamse woningmarkt. In het wetsvoorstel wordt een bovengrens van 28 genoemd. De leeftijdsgrens van 30 is voor ons echter niet onweerlegbaar en we denken dat een bovengrens van 28 ook goed kan functioneren. Idealiter zouden we op dit punt overigens ruimte voor lokale invulling van de leeftijdsgrens zien.

Dringend eigen gebruik

Vergroting van de mogelijkheden voor tijdelijke verhuur vindt voor een aantal groepen (jongeren, studenten, promovendi, grote gezinnen en nader aan te wijzen doelgroepen) plaats via uitbreiding van de wettelijke opzeggingsgrond 'dringend eigen gebruik'. Dat is een begrijpelijke constructie, maar het betekent ook een onwenselijke vermindering van de beleidsruimte voor corporaties. Met name problematisch is dat jongeren en studenten/promovendi in het wetsvoorstel als twee verschillende cate-

gorieën worden beschouwd. Waar studenten en promovendi in het wetsvoorstel uitwisselbaar zijn (lid 5 van Artikel 274 d en e), is dit niet het geval voor jongeren.

Volkshuisvestelijk kan het echter wenselijk zijn om - op basis van veranderende woningbehoefte - studentenwoningen na afloop van het campuscontract aan jongeren te verhuren met een vijfjarencontract. Of omgekeerd: van jongerencontract naar campuscontract. Het gaat daarbij ook grotendeels om vergelijkbare wooncomplexen met kleine woningen. Met dit wetsvoorstel verdwijnt bij het veranderen van doelgroep de grond tot opzeggen. Hierdoor zouden jongeren, studenten of promovendi onbedoeld voor onbepaalde tijd kunnen blijven wonen, precies wat nu juist onwenselijk is.

Ons voorstel is dus om, waar studenten en promovendi 'uitwisselbaar' zijn, dit ook voor jongeren te laten gelden. Mocht dit niet structureel mogelijk te maken zijn, dan zouden we graag een overgangsbepaling zien waarin het verhuurders mogelijk wordt gemaakt om in ieder geval bij het aflopen van bestaande contracten nog eenmaal van 'doelgroep te kunnen wisselen'.

Opzegmogelijkheid voor jongere bij jongerencontract

Het wetsvoorstel voor het vijfjarencontract voor jongeren is een contract voor bepaalde tijd. Strikt gezien betekent dit dat beide partijen het contract voor bepaalde tijd tussentijds niet eenzijdig kunnen opzeggen, ook dus de jongere huurder niet. Dat kan volgens ons niet de bedoeling van dit wetsvoorstel zijn. Jongeren zouden op elk moment het vijfjarencontract moeten kunnen opzeggen.

Tijdelijke contracten voor grote huishoudens

Hoewel Stadgenoot onderschrijft dat grote woningen zo goed mogelijk benut moeten worden voor grote huishoudens, vinden we tijdelijke verhuur niet zo goed bij gezinnen passen als bij jongeren. We zijn vooralsnog daarom niet van plan om tijdelijke contracten grootschalig en standaard in te zetten voor grote gezinnen, maar te bewaren voor uitzonderlijke gevallen.

In die gevallen zetten we echter vraagtekens bij de definitie van grote huishoudens, die nu bepaald is op minimaal 8 personen. Met deze definitie zal het instrument zeker in Amsterdam weinig meerwaarde hebben, aangezien nog geen 1 procent van de Amsterdamse gezinnen zo groot is. Ons voorstel is om ofwel generiek een grens van minimaal 5 personen te hanteren, of ruimte te bieden voor het lokaal bepalen van deze grens.

Tot slot willen we u hartelijk danken voor dit wetsvoorstel. We zijn vastbesloten om gebruik te gaan maken van het vijfjarencontract voor jongeren. We hopen dat het wetsvoorstel spoedig door het parlement wordt goedgekeurd, zodat we het instrument snel kunnen inzetten om de doorstroming en toegankelijkheid van de Amsterdamse woningmarkt te verbeteren. Onze reactie lichten we zo nodig uiteraard met plezier toe.

Met vriendelijke groet,



Marien de Langen
bestuursvoorzitter