

Van: Frank Wassenberg en Hanneke Schreuders, Platform31
Aan: Ministerie BZK
Betreft: Reactie Platform31 bij Internetconsultatie Wet Tijdelijke Huur
Datum: 5 november 2014, Den Haag

Terecht maken de Tweede Kamer en de minister zich zorgen over de huisvestingsmogelijkheden van woningzoekenden die nu niet goed op de woningmarkt een betaalbare huurwoning kunnen vinden. Platform31¹ ziet vijf richtingen om de beschikbaarheid van betaalbare huurwoningen te vergroten:

- 1) het bouwen van nieuwe woningen, 2) transformeren van kantoren of ander vastgoed naar woningen, 3) gerichter toewijzen van sociale huurwoningen aan woningzoekenden, 4) inkomensafhankelijk huren en 5) tijdelijke huurcontracten.

In juni 2014 heeft Platform31 in samenwerking met Rigo onderzoek gedaan naar de effecten van tijdelijke verhuur op doorstroming en beschikbaarheid. Tevens onderzoekt Platform31 in samenwerking met Corpovenista² en met het ministerie van BZK kansen voor meer 'Flexibilisering van de Huurmarkt'. Vanuit het onderzoek 'Tijdelijke verhuur en beschikbaarheid' geven wij vijf overwegingen bij de behandeling van dit wetsvoorstel.

Vijf aanbevelingen uit rapport *Tijdelijke Verhuur en Beschikbaarheid*:

1. Maatwerk: Tijdelijke huurcontracten alleen bij schaarste en koppelen gemeentelijk beleid

De problemen die ten grondslag liggen aan de roep om meer mogelijkheden voor tijdelijke verhuur doen zich met name voor in enkele stedelijke regio's waar sociale huurwoningen schaars zijn en de wachttijden lang. In plaats van een algemene aanpassing van het huurrecht zou daarom ook gedacht kunnen worden aan maatwerkoplossingen. Daarbij ligt een koppeling met het woonruimteverdelingsbeleid van de gemeente voor de hand. In geval van schaarste aan sociale huurwoningen kunnen gemeenten op grond van de Huisvestingswet toewijzingsregels vastleggen in een huisvestingsverordening. Daarin kunnen zij bepalen dat specifieke woningen alleen aan bepaalde doelgroepen mogen worden toegewezen. De wetgever zou ervoor kunnen kiezen om tijdelijke verhuur alleen toe te staan bij woningen die op grond van een lokale huisvestingverordening voor een bepaalde doelgroep bestemd zijn. Het is ook mogelijk om daar de voorwaarde van een gemeentelijke vergunning voor tijdelijke verhuur aan te koppelen. Daarmee wordt het gebruik van tijdelijke huurcontracten ingebed in breder gemeentelijk beleid.

2. Tijdelijke huurcontracten alleen bij specifieke woningtypen en doelgroepen

Het maatschappelijk draagvlak voor tijdelijke verhuur is groter naarmate de verruiming van de mogelijkheden voor tijdelijk verhuren beperkt blijft tot enkele specifieke doelgroepen en voorraadsegmenten. De doelgroepen jongeren en starters liggen daarbij het meest voor de hand, omdat zij het meest te winnen hebben (meer aanbod en kortere wachttijden) en het minst te verliezen (ze zijn nog flexibel). Bovendien is de keuze voor hen eenvoudig: het is een tijdelijke woning, of heel lang wachten op een woning. Qua segment gaat het dan om specifieke jongerenwoningen.

¹ Platform31 is een kennis- en netwerkorganisatie voor stedelijke en regionale ontwikkeling.

² Corpovenista is een samenwerkingsverband van corporaties en Aedes

Toepassing van tijdelijke huurcontracten bij woningen voor grote gezinnen zou een relatief grote toename van de mutatiegraad kunnen opleveren, omdat deze woningen nu vaak lang bewoond worden. Als de kinderen de deur uit zijn, zou de grote woning dan gebruikt kunnen worden om een ander groot gezin te huisvesten. Dat betekent wel een forse inbreuk in het leven van mensen. Zij wonen er dikwijls al vele jaren met hun gezin en zijn mogelijk op veel manieren gebonden aan de buurt of hebben sociale betekenis voor de buurt.

3. Tijdelijke huurcontracten als transparante keuze voor woningzoekende

Het is van belang dat potentiële huurders de vrijheid hebben om te kiezen tussen relatief snel een woning met een tijdelijk contract of wat langer wachten op een woning met een blijvend huurcontract. Om woningzoekenden in de gelegenheid te stellen om die keuze zelf te maken is het essentieel dat de sociale huurwoningen met een tijdelijk contract op een transparante wijze worden aangeboden en toegewezen. Nu vindt tijdelijke verhuur soms plaats via andere kanalen dan het advertentiesysteem voor sociale huurwoningen. Het moet voor woningzoekenden eenvoudig blijven om het totale aanbod aan sociale huurwoningen te overzien en hieruit een keuze te maken.

4. Zorg voor goede balans tussen rechten en plichten

Om voldoende balans tussen de rechten en plichten van een huurder en verhuurder te geven is het belangrijk dat de opgebouwde wachttijd en het bieden van een lagere huurprijs wordt meegenomen bij de toepassing van tijdelijke huurcontracten.

5. Zorg voor beschikbare betaalbare huurwoningen na een tijdelijk contract

Het is van essentieel belang dat het gemeentelijk en regionaal woonbeleid voldoende aandacht heeft voor beschikbaarheid van betaalbare huurwoningen na een tijdelijk huurcontract. Uit het onderzoek blijkt dat circa 60 procent van huurders met een tijdelijk huurcontract (van 5 jaar) uitstroomt naar een sociale huurwoning.