

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

Amsterdam, 5 november 2014

Geachte minister Blok,

Graag maken wij van de mogelijkheid gebruik om te reageren op het voornemen tot aanpassing van het Burgerlijk Wetboek en de Leegstandwet ten behoeve van de uitbreiding van de opzeggingsgrond 'dringend eigen gebruik' en uitbreiding van de mogelijkheden tot tijdelijke verhuur.

Wij hebben onze reactie in grote lijnen afgestemd met de gemeente Amsterdam en met het Platform Woningcorporaties Randstad Noordvleugel.

Wij herkennen ons in de doelstelling om met deze aanpassingen te komen tot meer doorstroming en een betere benutting van de huurwoningenvoorraad. Ook komt het voorstel tegemoet aan de belangen van bepaalde groepen potentiële huurders (de gespecificeerde doelgroepen). Huurders uit die doelgroepen die dat dringend nodig hebben, krijgen door deze wet sneller een woning. Deze woningen komen naar verwachting ook weer sneller beschikbaar voor nieuwe huurders uit die doelgroepen. Het wetsvoorstel biedt mogelijkheden die kunnen worden ingezet als de lokale of de regionale woningmarkt daarom vraagt. Zo hebben wij in onze regio veel jonge hoogopgeleiden die vaak een snelle inkomensgroei meemaken.

Wij vragen uw aandacht voor enkele onderdelen van het wetsvoorstel:

Jongeren

Een voor onze gespannen regio belangrijk onderdeel is de mogelijkheid om woningen te bestemmen voor jongeren via een contract voor bepaalde duur met een looptijd van vijf jaar. De wettelijke leeftijdsgrens legt u bij 27 jaar.

Dit voorstel ligt in het verlengde van het voorstel van Stadgenoot voor een vijfjaarcontract. Omdat jongeren langer de tijd nodig hebben (vanwege de flexibele arbeidsmarkt of de financieringsvoorwaarden van de banken) of nemen om zich te settelen - zeker in stedelijke gebieden -, stellen wij voor de wettelijke leeftijdsgrens te verhogen tot bijvoorbeeld 30 jaar. Een alternatief is om het mogelijk te maken de leeftijdsgrens lokaal vast te stellen.

Daarnaast kent onze regio ook specifieke jongerenwoningen, waarvan de (lage) huur is afgestemd op de beperkte huurtoeslagmogelijkheden voor jongeren tot 23 jaar. In dergelijke woningen worden soms jongerencontracten ingezet, waarbij 23 jaar als maximale leeftijd bij toewijzing geldt. Wij vinden het belangrijk dat dergelijke jongerencontracten ook mogelijk blijven.

Het is ons niet duidelijk of de leeftijdsgrens flexibel kan worden toegepast en beide alternatieven naast elkaar kunnen worden ingezet.

Grote gezinnen

Wij vinden het positief dat u een mogelijkheid creëert voor een huurcontract voor grote gezinnen. U beschouwt een huishouden van minimaal 8 personen als een groot gezin. Wij vinden deze grens te hoog. Dergelijke grote gezinnen komen erg weinig voor en daarmee schiet het zijn doel voorbij. Wij pleiten er voor de grens lager te leggen en bij voorkeur lokaal te laten bepalen, afhankelijk van de woningmarkt.

Niet helder is, wanneer het gezin kleiner wordt, bij welke huishoudengrootte het contract kan worden opgezegd. Wij vinden dat gezinnen met kinderen hierbij wel enige bescherming moeten genieten en dat onder andere rekening moet worden gehouden met de binding met de buurt en de alternatieve huisvestingsmogelijkheden in de buurt. Daarom dringen wij aan op het opnemen van randvoorwaarden in het wetsvoorstel.

Huurovereenkomst voor korte tijd

Het wetsvoorstel noemt ten aanzien van de huurovereenkomst voor korte tijd (met een maximum duur van twee jaar) veel verschillende groepen als mogelijke doelgroepen. Dit is erg breed geformuleerd en biedt (particuliere) verhuurders veel mogelijkheden, terwijl de noodzaak onvoldoende is beargumenteerd. Wij maken ons hier zorgen om. Dit vergt wat ons betreft een nadere uitwerking.

Lokale inzet van de nieuwe mogelijkheden

Mede gezien bovenstaande kanttekeningen bepleiten wij om in het wetsvoorstel de mogelijkheid op te

nemen voor gemeenten om lokaal vast te leggen waar, in welke mate en voor welke doelgroepen het gebruik van de voorgestelde contractvormen kan worden ingezet. Omdat er met particuliere verhuurders moeilijk afspraken gemaakt kunnen worden, ligt de Huisvestingsverordening als instrument voor de hand.

Zodat het gebruik van tijdelijke huurcontracten niet onbegrensd is, maar zodanig wordt ingezet dat het lokaal en regionaal meerwaarde biedt t.a.v. doorstroming, de benutting van de huurwoningvoorraad en het huisvesten van specifieke doelgroepen.

Voorlichting en communicatie

Tenslotte benadrukken wij het belang van voldoende voorlichting en communicatie. Voor huurders moeten hun rechten en plichten duidelijk zijn. Het moet helder zijn voor huurders dat zij veelal een keuze hebben tussen een regulier huurcontract waar men in onze regio doorgaans lang op moet wachten en een tijdelijk huurcontract dat vaak eerder beschikbaar is.

Wij danken u voor de mogelijkheid tot consultatie. Wij vertrouwen erop dat u bovengenoemde aandachtspunten betreft bij de afronding van het wetsvoorstel en de implementatie.

Hoogachtend,

A.J.M. Scholten,
Portefeuillehouder Ruimte en Wonen
Stadsregio Amsterdam