

Memo

Aan Ministerie van Veiligheid en Justitie

Van A. Klandermans
E-mail a.klandermans@amsterdam.nl

Datum 6 november 2014

Onderwerp Internetconsultatie Wet tijdelijke huur

Hieronder treft u de aandachtspunten met betrekking tot de voorstellen in de wet Tijdelijke huur vanuit de gemeente Amsterdam. Op korte termijn gaat wethouder Ivens (bouwen en wonen) ook per brief een reactie geven richting minister Blok.

Algemeen

Het flexibiliseren van de woningmarkt door middel van tijdelijke huurcontracten moet voorzichtig en met de grootste terughoudendheid worden ingezet. Mensen verplichten te verhuizen is een ingrijpende maatregel. In de concrete voorstellen voor wijziging van de wet is (te) weinig terug te vinden van deze terughoudendheid. Vooral het voorstel voor het tweejaarcontract gaat naar de mening van Amsterdam veel te ver. De argumentatie waarom deze contractsvorm wordt ingevoerd is dun. Hierover verderop in deze reactie meer.

De voorgestelde verregaande flexibilisering is verrassend omdat uit de toelichting op het wetsvoorstel lijkt te blijken dat de wetgever hierin juist terughoudend wil zijn: *"Het is uitdrukkelijk geenszins de bedoeling om het uitgangspunt van het contract voor onbepaalde duur te verlaten en af te stappen van het systeem waarbij tijdelijke verhuur de uitzondering op de hoofdregel is. Het instrument van tijdelijke huur moet zo worden ingezet dat aan de essentie van de huurbescherming niet wordt afgedaan."*

Lokale inzet

Belangrijkste punt is de willekeur en onbeheersbaarheid die kan ontstaan bij de inzet van de verschillende contracten. Amsterdam wil invloed op de inzet van deze instrumenten. Naar onze mening zou het in de eerste plaats de gemeente moeten zijn die bepaalt waar, voor welke doelgroepen, voor welke categorie woningen, in welke mate en onder welke voorwaarden het gebruik van de voorgestelde contractvormen kan worden ingezet. De wet zou meer sturing bij gemeenten moeten leggen.

Tweejaarcontract

Zoals het wetsvoorstel nu is opgesteld wordt het voor verhuurders interessant om alleen nog maar met tweejaarcontracten te werken. Zeker in gebieden met een hoge marktdruk, zoals Amsterdam. De in de toelichting genoemde redenen waarom verhuurders terughoudend zouden zijn met deze contractvorm (o.a. vanwege de administratieve last) gaan niet op voor de vele kleine particuliere verhuurders in Amsterdam. Voor hen kan het aantrekkelijk zijn elke 2 jaar de handen vrij te hebben voor verhuur aan een nieuwe huurder, tegen een nieuwe huurprijs.

Het volkshuisvestelijke argument om het tweejaarcontract in te voeren is onduidelijk. Of anders gezegd: erg breed geformuleerd. In de toelichting worden veel verschillende doelgroepen genoemd. De genoemde redenen/doelgroepen voor het gebruik van het tweejaarcontract zijn niet erg steekhoudend. Waarom kunnen deze doelgroepen niet

Memo: internetconsultatie

bediend worden door gebruik van het voorgestelde artikel 274g, tweede lid van het BW ("door de gemeenteraad in de huisvestingsverordening aangewezen categorieën personen")? De argumentatie voor deze contractvorm, die wel erg ver af staat van de hierboven geciteerde wens tot terughoudendheid, is weinig overtuigend. En als deze contractvorm toch nodig zou zijn vanwege de genoemde doelgroepen, dan is het juist hier zeer wenselijk dat de gemeente sturing kan geven. Daarmee kan gewaarborgd worden dat het contract wordt ingezet waarvoor het bedoeld is en niet naar willekeur voor elke nieuwe huurder.

Jongeren

Amsterdam is tevreden dat het jongerencontract wettelijk verankerd wordt. Voor Amsterdam is de koppeling van het jongerencontract en het vijfjaarcontract een verrassing. In het voorstel is niet het bereiken van een bepaalde leeftijd de opzeggingsgrond, maar een huurperiode van vijf jaar. Ook de eventuele verlenging van twee jaar roept vragen op. Hoe wordt bepaald wat schrijnende gevallen zijn? Met het voorliggende wetsvoorstel kan iemand tot 35 jaar met deze contractvorm tijdelijk huren. In het Amsterdamse experiment was de maximale leeftijd 26,5 jaar. Daarna heeft de huurder recht op een vast huurcontract.

Grote gezinnen

Amsterdam is geen voorstander van de invoering en het gebruik van deze contractvorm. Mocht er toch voor gekozen worden dan zullen duidelijke en maatschappelijk aanvaardbare criteria moeten gelden voor het beëindigen van het contract. Het kan niet zo zijn dat als 1 of 2 kinderen het huis uitgaan het achterblijvende gezin met drie, vier of vijf kinderen (volgens het voorstel geen groot gezin) de huur opgezegd krijgt. Ook andere aspecten dan het aantal personen in het huishouden zouden een rol moeten spelen. Gaan de kinderen (bijvoorbeeld) nog naar school? Zijn er andere redenen waarom het gezin niet verplicht zou moeten worden om zijn buurt en maatschappelijk netwerk te verlaten. En als er dan al gekozen wordt voor deze contractvorm dan is de grens van het aantal (acht) gekozen personen hoog. Zulke gezinnen komen zelden voor. Ook huishoudens van vijf, zes of zeven personen zijn groot (zeker in Amsterdam met een woningvoorraad die naar verhouding veelal bestaat uit kleinere woningen).

Promovendi

Amsterdam is voorstander van de mogelijkheid voor promovendi om een tijdelijk huurcontract te krijgen, gelijk aan studenten. Door hun beperkte inkomen maar grote toegevoegde waarde voor de universiteiten en Amsterdam worden (buitenlandse) promovendi sinds enkele jaren als doelgroep van studentenhuusvesting gezien. Nu zij ook gebruik kunnen maken van tijdelijke huurcontracten wordt het voor aanbieders van studentenhuusvesting aantrekkelijker om ook voor deze groep huusvesting aan te bieden. En dat is goed nieuws

Uitbreiding van de Leegstandwet: te koop staande huurwoningen

Amsterdam vraagt hier met name aandacht voor het grote segment particulier bezit in Amsterdam. Er wordt in de memorie van toelichting gesproken over een gemeentelijke toets bij de vergunningverlening, die moet voorkomen dat verhuurders hun hele huurvoorraad te koop zetten en op deze manier tijdelijk gaan verhuren, maar hoe dat er praktisch uitziet en vorm moet worden gegeven is niet helder. Ook hier geldt: geef gemeenten de mogelijkheden om te sturen.