

VNG-consultatiereactie Lokaal verbod op generieke tijdelijke verhuur 4 mei 2023

U heeft het voorstel ter consultatie gelegd waarmee u de mogelijkheid wil creëren dat gemeenten omwille van leefbaarheidsproblematiek wijken aan kunnen wijzen waar de zogenaamde generieke tijdelijke huurcontracten niet meer mogelijk zijn. Met deze reactie reageren wij op dit voorstel.

Het tijdelijke huurcontract staat op dit moment volop in de belangstelling. Wij vinden het een goede zaak dat u en de Tweede Kamer dit onderwerp hebben opgepakt. Gemeenten ervaren namelijk op de lokale woningmarkt de negatieve effecten van te veel mogelijkheden om tijdelijke huurcontracten toe te mogen passen. De positie van huurders ten opzichte van verhuurders is verzwakt, de leefbaarheid van wooncomplexen, straten en wijken staan onder druk vanwege het gebrek aan binding. En de betaalbaarheid staat onder druk doordat bij elke nieuwe verhuuring de huur opnieuw verhoogd kan worden. Vanuit dat oogpunt pleiten wij opnieuw voor een volledige afschaffing van de generieke tijdelijke huurcontracten. Deze met de Wet doorstroming huurmarkt in 2016 ingevoerde huurcontracten hebben er in onze optiek toe geleid dat het huurcontract voor onbepaalde tijd steeds minder de norm wordt. Zeker op een woningmarkt waar de huurder weinig keuze heeft vinden wij dit zorgelijk. Het tijdelijk huurcontract heeft niet aantoonbaar geleid tot meer woningaanbod. En specifiek voor doorstroming zijn deze contracten ook niet nodig, daarvoor zijn er namelijk de doelgroepencontracten. Gemeenten zijn dan ook in algemene zin een groot voorstander van doelgroepencontracten. Dit contract kan toegepast worden op woonvormen waarbij het op voorhand duidelijk is dat deze bestemd zijn voor een doelgroep en het van belang is dat de woning weer vrijkomt wanneer de huurder niet meer tot de doelgroep behoort.

Hieronder gaan wij in op onze specifieke bezwaren ten opzichte van uw wetsvoorstel:

- Gemeenten moeten aantonen dat het noodzakelijk is om het verbod in te voeren om zo de leefbaarheid te verbeteren. Gemeenten zien echter de effecten vanwege de overspannen woningmarkt terug op hun gehele grondgebied. De negatieve effecten van tijdelijke huurcontracten komen evengoed tot uiting in nieuwbouwwijken waar de manier van samenleven nog volop in ontwikkeling is of in gemengde complexen in wijken waar op wijkniveau de leefbaarheid niet onder druk staat. Het probleem wat wij signaleren is dat huurders te weinig perspectief krijgen ongeacht in welke wijk zij wonen.
- De ervaring met het toepassen van de Huisvestingswet leert dat de 'bewijslast' om een maatregel te nemen op basis van het criterium leefbaarheid erg lastig is. Niet zelden gaan gemeenten bij de rechter onderuit omdat de oorzaak-gevolgrelatie tussen een maatregel en de leefbaarheid lastig is aan te tonen.
- De huidige wet kent een aantal uitzonderingscategorieën bijvoorbeeld voor corporaties om toch een generiek tijdelijk huurcontract toe te passen. Dit zijn contracten die een duidelijk omschreven doel hebben. Het gaat hierbij bijvoorbeeld als proefperiode in het geval van een laatste kans of beschermd wonen. Wij adviseren om hiervoor niet de mogelijkheid voor generieke tijdelijke huurcontracten, met uitzonderingen in stand te houden, maar hiervoor een specifiek tijdelijk contract te introduceren met duidelijk omschreven doelen. Dit wetsvoorstel gaat hier nu niet op in.
- Met betrekking tot de Wet goed verhuurderschap en het wetsvoorstel betaalbare huur krijgen gemeenten duidelijke bevoegdheden en taken waar zij zelf om verzocht hebben en waarvoor zij ook, al dan niet gedeeltelijk, gecompenseerd worden. Het handhaven op tijdelijke

huurcontracten is een forse uitbreiding van het takenpakket, waar vooralsnog geen financiële compensatie tegenover staat.

- In februari 2023 zijn interbestuurlijke afspraken gemaakt over het doen van een Uitvoeringstoets decentrale overheden (UDO) en een art. 2 onderzoek. Deze zijn verplicht bij indiening van een consultatieversie van een wetsvoorstel dat gevolgen heeft voor de medeoverheden. Die onderzoeken zouden in goed overleg met de betrokken medeoverheden worden uitgevoerd. In dit wetsvoorstel is aangegeven dat een art. 2 onderzoek niet nodig is en de UDO ontbreekt. De VNG acht deze onderzoeken wel noodzakelijk.

Met deze consultatiereactie gaan wij ook kort in op onze voorkeur voor het initiatiefwetsvoorstel van de leden Nijboer en Grinwis, aangezien dit verband houdt met uw voorstel. Wij zijn geen voorstander van het generieke tijdelijke huurcontract en onderschrijven het belang van het initiatiefwetsvoorstel tot algehele afschaffing van het generieke tijdelijke huurcontract. Wij steunen het amendement om generieke tijdelijke huurcontracten ook voor onzelfstandige huurcontracten af te schaffen. De doelgroepencontracten willen wij zoveel als mogelijk overeind houden. Wij onderschrijven nadrukkelijk niet beide amendementen van de leden De Groot en Geurts (36195-19 en 36195-22) waarin de mogelijkheid wordt geboden om bij verkoop en de gewenste huisvesting van verwanten het huurcontract te beëindigen. Die leiden tot aantasting van huurbescherming voor een groot aantal huurders, moedigen het ontstaan van eigendomsconstructies aan om de huurbescherming te omzeilen, en kunnen leiden tot misbruik door te dreigen met verkoop.

Wij hopen dat u onze reactie betreft bij het definitieve wetsvoorstel. Indien nodig kunnen wij onze reactie natuurlijk nader toelichten.