

Datum

7 april 2023

Onderwerp

VNG reactie debat Wet vaste huurcontracten en amendementen 11 april

Geachte woordvoerders wonen van de Vaste Kamercommissie Binnenlandse Zaken,

Dinsdag 11 april hervat u de behandeling van het initiatiefwetsvoorstel vaste huurcontracten.

Steun gemeenten

De VNG is groot voorstander van de wet en daarmee de afschaffing van de generieke tijdelijke huurcontracten. Eind december hebben we alleen nog aandacht gevraagd voor het punt dat tijdelijke huurcontracten voor onzelfstandige woonruimte ook onwenselijk zijn. Dat ligt in uw Kamer inmiddels voor met een amendement.

Onze reactie op de huidige vier amendementen:

Amendement 36 195 – 10 (Beckerman)

Gaat over het schrappen van generieke tijdelijke huurcontracten voor onzelfstandige woonruimte.

De VNG is hiervan dus een groot voorstander. Gemeenten begrijpen namelijk niet waarom het afschaffen van de generieke tijdelijke huurcontracten voor onzelfstandige woonruimte niet al is meegenomen. Daarvoor blijft de mogelijkheid van een vijfjarencontract staan, met alle onzekerheden voor de huurder van dien.

Wij vinden dit net zo ongewenst als het tijdelijke huurcontract voor twee jaar voor zelfstandige woonruimte, met dezelfde argumenten. Vijf jaar geeft iets meer perspectief, maar is in de grote steden nog steeds niet genoeg om tijdig een woning met een regulier huurcontract te vinden. In veel huisvestingsverordeningen is wel geregeld dat bij een tijdelijk contract voor een onzelfstandige woning de inschrijftijd voor een sociale huurwoning behouden blijft. Dat is op zich positief. Maar vijf jaar geeft nog steeds onzekerheid.

Het is ook de vraag welke groepen je wilt bedienen met de tijdelijke contracten voor vijf jaar voor onzelfstandige woningen. Want er is al een jongerencontract voor vijf jaar (met mogelijkheid om twee jaar te verlengen). Ook met behoud van inschrijftijd. En er zijn tijdelijke contracten voor studenten en promovendi.

Amendement 36 195 - 8 (Beckerman)

Dit gaat over het afschaffen van tijdelijke huurcontracten voor grote gezinnen, jongeren en mensen met een beperking / ouderen

- Het lijkt de VNG niet verstandig om tijdelijke huurcontracten voor mensen met een beperking /ouderen af te schaffen. Deze zijn namelijk bedoeld om de woning vrij te krijgen, nadat degene waar het om ging, is vertrokken. Meestal is de betreffende persoon dan overleden of naar een intramurale voorziening verhuisd. De achterblijvers moeten dan verhuizen en de (aangepaste) woning komt vrij voor de oorspronkelijke doelgroep. Met het groeiende aantal ouderen zijn aangepaste woningen hard nodig voor deze doelgroep.
- Voor grote gezinnen geldt een vergelijkbare redenering. Wanneer een deel van de kinderen het huis heeft verlaten, zou deze woning opnieuw aan een ander groot gezin kunnen worden toegewezen. Echter, het is onwenselijk dat de rest van het gezin dan het huis (en mogelijk ook de buurt of het dorp) uit moet. Dit deel van het amendement over grote gezinnen kan de VNG steunen.
- Voor jongeren ligt de situatie weer anders. In het algemeen gun je jongeren een vast contract. Maar soms zijn wooncomplexen speciaal bedoeld voor jongeren. Soms zijn jongeren geholpen met een woning in een complex dat tijdelijk voor verhuur beschikbaar is. Ook in dat geval is een doelgroepencontract van meerwaarde. Jongeren zijn er vooral mee geholpen als zij tijdens de periode van het tijdelijke huurcontract inschrijftijd voor een reguliere corporatiewoning blijven opbouwen. Daarom achten wij dit amendement niet verstandig.

In alle gevallen geldt overigens: een verhuurder kan van een doelgroepencontract gebruik maken, maar dat hoeft niet.

Een aandachtspunt bij alle tijdelijke huurcontracten is dat het wenselijk zou zijn wanneer de verhuurder een redelijke inspanning wordt gevraagd om te voorzien in vervolghuisvesting, zowel voor corporatie als particuliere verhuurder, zeker als de betreffende huurder nog steeds voldoet aan de inkomensgrenzen. Daarmee kan je de grote onzekerheid die met tijdelijke huurcontracten gepaard gaat beperken.

Amendement 36 195 – 9 (Beckerman)

Betreft het schrappen van tijdelijke contracten voor flexwoningen.

De VNG is hier tegen. 'Flexwonen' is een onduidelijk begrip. Het kan gaan om spoedzoekers (mensen die heel snel een huis nodig hebben, waarbij de kwaliteit, duur of locatie van ondergeschikt belang kunnen zijn). Het kan gaan om een woongebouw of woningen die gereserveerd zijn voor huisvesting van deze spoedzoekers. Het kan gaan om tijdelijke woonruimte

(voor bepaalde tijd beschikbaar, maar op termijn bedoeld voor een andere, definitieve functie). Of het kan gaan om verplaatsbare woningen.

Omdat er sprake is van oplossing van acute problemen of voorrang geven boven andere woningzoekenden is een tijdelijk huurcontract redelijk. Het is niet voor niets dat tijdelijke huurcontracten worden afgesloten voor woningen met een omgevingsvergunning van maximaal 15 jaar. De grondeigenaar heeft op dat moment andere plannen met de grond of het gebouw. Zoals uit het overzicht tijdelijke huurcontracten (brief van de minister aan de Tweede Kamer van 6 april 2023) blijkt, kan niet worden volstaan met vastlegging in het omgevingsplan, maar moet dit ook in de huurovereenkomst zijn vastgelegd. Als dat niet het geval is, wordt herontwikkeling ernstig belemmerd.

Overigens is wel van belang dat voor sommige kwetsbare groepen een tijdelijk contract niet wenselijk is, omdat het aflopen van het contract voor veel stress kan zorgen, nog meer dan bij een 'reguliere' huurder. Deze mensen moeten niet in een vorm van 'flexwonen' worden gehuisvest.

Amendement 36 195 – 11 (Geurts) gaat over uitbreiding van mogelijkheden voor tijdelijke contracten voor particuliere verhuurders.

Daar is de VNG geen voorstander van. Gemeenten krijgen nieuwe taken in de Wet goed verhuurderschap en krijgen daarmee vermoedelijk genoeg werk aan de aanpak van excessen in de huursector. En ook voordat de generieke tijdelijke huurcontracten werden geïntroduceerd waren er geen regels voor particuliere verhuurders zoals die in het RTIV wel voor corporaties bestonden. Voor de in het RTIV genoemde situaties moet bekeken worden hoe vaak hiervan gebruik wordt gemaakt en of dit niet op een andere wijze door een corporatie kan worden ondervangen.