

Position Paper IVBN

t.b.v. rondetafelgesprek over tijdelijke huurcontracten

Datum: 6 september 2022

Aan: Vaste Commissie voor Binnenlandse Zaken van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Focus op de lange termijn; tijdelijke contracten alleen als daartoe noodzaak bestaat

Samenvatting

- Voor de leden van IVBN zijn huurcontracten voor onbepaalde tijd de norm en zij maken dus bijna geen gebruik van tijdelijke huurcontracten.
- Institutionele en andere professionele lange termijn beleggers zetten in op lange en bestendige relaties met hun huurders en het bevorderen van sociale binding in woonwijken.
- Wij zien de inzet van tijdelijke huurcontracten met als doel om de huren sneller te kunnen verhogen, als een onwenselijke en malafide verhuurpraktijk.
- In uitzonderlijke gevallen bieden tijdelijke contracten uitkomst om maatwerk te bieden. Dit moet mogelijk blijven.
- ‘Doelgroepencontracten’ zijn nodig om aan de huidige behoefte aan specifieke woonvormen te voldoen. Deze woonvormen kunnen alleen blijven bestaan als de huur ook daadwerkelijk voor deze categorie gereserveerd blijft. Doelgroepencontracten maken dit mogelijk.
- IVBN begrijpt de zorgen omtrent veelvuldig gebruik van tijdelijke huurcontracten door particuliere verhuurders, maar wil waken voor additionele en verregaande wet- en regelgeving die ook bonafide verhuurders raken (‘collateral damage’). Het uitgangspunt moet blijven dat de goede verhuurders niet onder de slechte lijden. Het wetsvoorstel Goed Verhuurderschap moet hiervoor de nodige soelaas bieden.

IVBN-leden leveren een belangrijke bijdrage aan een stabiele woningmarkt

1. De leden van IVBN voelen een langjarig maatschappelijk commitment richting huurders en woningzoekenden. Met de inzet van ‘sociaal kapitaal’ van overwegend pensioenfondsen en levensverzekeraars, leveren zij een positieve bijdrage aan de woningmarkt. Hiermee zijn IVBN-leden, met een focus op middeldure huurwoningen, complementair aan woningcorporaties, met een focus op sociale huur. Dit maatschappelijke commitment komt ook tot uitdrukking in de focus van IVBN-leden op toekomstbestendige nieuwbouw en het verduurzamen van de bestaande portefeuilles.
2. De leden van IVBN hanteren bijna uitsluitend huurcontracten voor onbepaalde tijd en maken dus weinig gebruik van tijdelijke huurcontracten. Zij zetten in op een lange en bestendige relatie met huurders en omwonenden in de buurt. Hiermee bevorderen zij de sociale cohesie in steden en wijken.
3. Tijdelijke huurcontracten zouden voorbehouden moeten zijn voor situaties waarin maatwerk geboden is. Bijvoorbeeld omdat een complexgewijze renovatie/ verduurzaming hiertoe noopt of voor situaties waarbij doelgroepencontracten in specifiek daarvoor aangewezen woonvormen het uitgangspunt zijn.
4. Naast de lange termijn focus van IVBN-leden richting huurders is ook vanuit financieel oogpunt het gebruik van tijdelijke contracten onaantrekkelijk. De leden van IVBN werken voor én met het geld van (toekomstige) pensioen- en verzekeringsgerechtigden. Hier gaan zij uiterst zorgvuldig mee om en daar passen de hoge kosten die tijdelijke huurcontracten met zich meebrengen absoluut niet bij. Veel verloop zorgt immers voor huurdering en extra kosten, zoals mutatieonderhoud, mutatieleegstand, wervingskosten, kosten voor het screenen van kandidaat-huurders, het verzorgen van bezichtigingen, de opmaak van nieuwe huurcontracten, etc. Tijdelijke contracten zorgen ook voor minder sociale cohesie tussen bewoners, wat een negatief effect heeft op de huurderstevredenheid.
5. IVBN veroordeelt excessen door malafide verhuurders te allen tijde. IVBN beoordeelt de inzet van tijdelijke huurcontracten met als doel om de huren sneller te kunnen verhogen, als een dergelijke onwenselijke en malafide verhuurpraktijk.

Tijdelijke huurcontracten voor reguliere woningen alleen als daartoe noodzaak bestaat

6. De gevallen waar de leden van IVBN tijdelijke huurcontracten inzetten, zijn dus beperkt. Dit kan bijvoorbeeld maatwerk zijn voor mensen die tijdelijk een woning nodig hebben, zoals mensen die tussen twee (koop)woningen inzitten, mensen die onverwacht hun woning uit moeten of mensen in scheiding. Soms is tijdelijke verhuur ook nodig in de aanloop naar een grotere (gebieds-)ontwikkeling als er binnen complexen grote renovaties/ sloop en vervangende nieuwbouw worden voorzien. In die gevallen moeten woningen soms beschikbaar worden gemaakt maken.
7. Het is belangrijk dat verhuurders door middel van het gebruik van tijdelijke huurcontracten op deze (niet veel voorkomende) ontwikkelingen kunnen blijven schakelen.
8. IVBN staat voor Goed Verhuurderschap. Wij vinden het daarom een goede ontwikkeling dat huurders met een tijdelijke huurovereenkomst voor zelfstandige woonruimten (sinds de invoering van de Wdh op 1 juli 2015) zich tot zes maanden na afloop van hun huurperiode tot de Huurcommissie kunnen wenden om hun aanvangshuur te laten toetsen.
9. De regels omtrent tijdelijke verhuur zijn voor de leden van IVBN helder en wat hen betreft zijn verdere aanpassingen niet nodig.

Doelgroepencontracten steeds belangrijker vanwege nieuwe woonvormen

10. Niet alleen woningcorporaties, maar ook de leden van IVBN maken in specifieke gevallen gebruik van doelgroepencontracten, bijvoorbeeld voor jongeren en studenten/ promovendi.
11. Enkele leden van IVBN hebben bijvoorbeeld voor de doelgroep jongeren tussen 18 en 27 jaar (jongeren dus die een opleiding volgen of al werken) specifieke woonvormen ontwikkeld. Deze woningen zijn bedoeld om deze jongeren -die nog niet veel te besteden hebben- een opstapje te bieden in de woningmarkt. Dit concept dat wordt gekarakteriseerd door veel extra gemeenschappelijke voorzieningen, kan echter alleen blijvend voor deze doelgroep beschikbaar zijn als er via een doelgroepenbeleid opzegging (op termijn) kan plaatsvinden als de huurder niet meer tot de doelgroep behoort. Alsdan zullen deze jongeren - veelal met hulp van verhuurder - gestimuleerd worden andere woonruimte te vinden om zo weer plaats te maken voor de specifieke doelgroep. IVBN bepleit dat de politiek ook rekening houdt met de belangen van deze doelgroepen waarvoor de verhuurder dergelijke woonvormen ontwikkelt en exploiteert.

Judith Norbart (directeur IVBN)

Elisa Bontrop (senior beleidsadviseur Woningmarkt)