

Aan de minister van Binnenlandse Zaken,
Koninkrijkrelaties en Wonen

Inbreng in internetconsultatie

Datum	Bijlage(n)
18 december 2020	-
Contactpersoon	Doorkiesnummer
Esmé Wiegman – van Meppelen Scheppink	
Onderwerp	Ons kenmerk
Internetconsultatie wetsvoorstel 'Opkoopbescherming en verruiming mogelijkheden tijdelijke verhuur'	VA20-085

Geachte minister Ollongren.

Graag reageer ik namens branchevereniging Valente op uw wetsvoorstel 'opkoopbescherming en verruiming mogelijkheden tijdelijke verhuur'. Valente maakt zich sterk voor kwetsbare mensen in onze samenleving, zoals dakloze mensen, slachtoffers van huiselijk geweld en cliënten in beschermd wonen. Valente vertegenwoordigt tientallen zorgaanbieders en opvangorganisaties uit het hele land. De leden van Valente verhuren als zogenaamde intermediaire verhuurders vaak woonruimte aan cliënten in combinatie met zorg of begeleiding. Dat doen zij als hoofdverhuurder van eigen bezit of als onderverhuurder van corporatiewoningen.

De Minister van BZK heeft een wetsontwerp opgesteld, waarin wordt voorgesteld om de mogelijkheden van tijdelijke verhuur van woonruimte ex art. 7:271 lid 1 BW te verruimen. In hetzelfde ontwerp wordt ook voorgesteld om voor gemeentes opkoopbescherming bij particuliere beleggingen mogelijk te maken. Valente maakt gebruik van de internetconsultatie om haar opinie over het ontwerp te geven. Valente heeft daarbij gebruik gemaakt van de adviezen van mr. F. van der Hoek, specialist in huurrecht. Valente beperkt zich in deze reactie tot het voorstel tot verruiming van de tijdelijke huur.

De opinie van Valente heeft de volgende onderdelen:

- a) Inleiding
- b) Ontoereikende onderbouwing van het wetsvoorstel
- c) Onvoldoende betekenis voor de intermediaire verhuurders en hun cliënten/huurders
- d) Beter alternatief voor de intermediaire verhuur
- e) Conclusies

1. Ad a) Inleiding

1.1. In de Wet doorstroming huurmarkt 2015 (Stb. 2016, 158, inwerkingtreding 1 juli 2016) werd een belangrijke beperking van de wettelijke opzeggingsbescherming van huurwoningen geïntroduceerd. In grote lijnen werd het voor particuliere verhuurders mogelijk om woonruimte voor een bepaalde tijd te verhuren: maximaal twee jaar voor zelfstandige woonruimte, maximaal vijf jaar voor

onzelfstandige. De huurovereenkomst eindigt van rechtswege aan het einde van de termijn, dus zonder tussenkomst van de rechter. Voorwaarde is dat de verhuurder de huurder tijdig informeert tegen het einde van de termijn. De huur is niet tussentijds opzegbaar voor de verhuurder, wel voor de huurder. Verlenging van de bepaalde duur is niet mogelijk; de huur gaat dan van rechtswege voor onbepaalde duur lopen. Bij de inwerkingtreding van de wet werd een evaluatie toegezegd.

1.2. In het wetsontwerp wordt een verruiming van de Wet doorstroming huurmarkt voorgesteld. Kort samengevat wordt de eenmalige verlenging van een tijdelijke huur voor zelfstandige en onzelfstandige woonruimte mogelijk, met een totale maximale duur van drie jaar resp. vijf jaar. Het recht van de huurder om de aanvangshuurprijs te laten toetsen wordt dienovereenkomstig verlengd. De bevoegdheid van de huurder om tussentijds op te zeggen kan contractueel worden beperkt.

2. Ad b) Ontoereikende onderbouwing van het wetsvoorstel

2.1. In de visie van Valente is de redengeving van de verruiming slecht onderbouwd en niet overtuigend.

2.2.1. De evaluatie van de wet is nog niet gestart. Er kan dus niet worden beoordeeld of de toenmalige doelstellingen zijn gehaald en welke effecten de wet heeft. Een wetswijziging is prematuur en onzorgvuldig.

2.2.2. In de MvT wordt herhaaldelijk gesteld dat er “vanuit de praktijk” behoefte bestaat aan verruiming. Welke praktijk dat is, welke belangen worden gediend en welke geschaad is niet of ontoereikend beschreven.

2.2.3. In de MvT wordt gesteld dat de verruiming van de tijdelijke huur passende oplossingen biedt voor onder meer flexwonen, sloop en renovatie. Die stelling is onjuist: voor die situaties bestaan al passende wettelijke bepalingen. Volgens de MvT is de verruiming ook zinvol bij de uitstroom uit maatschappelijke opvang. Ook dat is onjuist, zoals in H 3 beschreven.

2.2.4. In de MvT wordt ten onrechte gesteld dat de reguliere huurovereenkomst de norm blijft. Blijkens recent onderzoek van Investico e.a. wordt nu echter al de helft van de huurwoningen in particulier bezit verhuurd met een tijdelijk huurcontract. Een verruiming zal die trend versterken. De stelling in de MvT is niet onderbouwd en in strijd met de feiten.

2.2.5. Onder de huidige bepalingen voor tijdelijke huur is een vaste eerste contractuele periode met een minimumduur (in feite: een opzegverbod voor de huurder) niet toegestaan. Dat vormt nu een stimulans voor verhuurders om een huur voor onbepaalde duur (met een minimum opzegtermijn van bijvoorbeeld 12 maanden) aan te gaan. Die stimulans vervalt, waarmee de tijdelijke huur een nog grotere vlucht zal krijgen.

2.3. Valente vindt de mogelijkheid om woonruimte tijdelijk te verhuren in principe onwenselijk. Een tijdelijke woonduur tast de bestaanszekerheid van huurders aan. Zichtbaar is bovendien dat tijdelijke verhuur vaak gepaard gaat met hoge huurprijzen in de vrije sector, gerelateerd aan de schaarste op de woningmarkt. In de ervaring van Valente leiden de factoren van een tijdelijke huur en hoge huurprijzen (al dan niet in combinatie met flexibele arbeidscontracten) tot problemen onder huurders, met een toenemende instroom in de maatschappelijke opvang. Een verruiming van de tijdelijke huur zal die problematiek versterken.

3. Ad c) Onvoldoende betekenis voor de intermediaire verhuurders en hun cliënten/huurders

3.1. Opvallend is dat de Minister in de MvT als onderbouwing van de verruiming expliciet verwijst naar “mensen die langer de tijd nodig hebben om een permanente woonruimte te vinden na uitstroom uit de maatschappelijke opvang of die andere begeleiding nodig hebben”. In de eerste plaats is echter niet toegelicht op welke situaties de Minister doelt, terwijl zich bij de uitstroom heel verschillende problemen voordoen. Die enkele stelling is dus geen bruikbare onderbouwing van het wetsvoorstel.

3.2. In de tweede plaats wordt een essentieel probleem bij de intermediaire verhuur door het wetsvoorstel juist niet opgelost. Onderdeel van de taak van de leden van Valente is om als intermediaire verhuurder woonruimte in combinatie met zorg of begeleiding te verhuren. Dat gaat om een grote categorie: intermediaire verhuurders verhuren naar schatting 15.000 corporatiewoningen aan hun cliënten. Uitgangspunt is dat die verhuur onder het wettelijke regime van woonruimte valt, omdat de elementen wonen en zorg/begeleiding niet goed splitsbaar zijn en het element wonen overheerst. Onder de geldende wetgeving hebben de intermediaire verhuurders te maken met het lastige probleem dat bij de start van de verhuur-met-zorg/begeleiding niet goed bepaalbaar is hoe lang de zorg/begeleiding nodig is en welke duur de indicatie en dus de financiering zullen hebben. Als de intermediaire verhuurders de huur willen beëindigen kunnen ze aanlopen tegen de wettelijke opzeggingsbescherming van de huurder. Dat probleem wordt met de voorgestelde wetwijziging niet opgelost.

3.3. Valente heeft niet voor deze wetwijziging en de verruiming gepleit. Het wetsvoorstel dient eigenlijk alleen op papier het belang van de intermediaire verhuur. Als verlenging van een eerste bepaalde duur mogelijk wordt, zou over een langere periode bekeken kunnen worden welke zorg/begeleiding nodig is en zou de huur van zelfstandige woonruimte binnen drie jaar zonder rechterlijke tussenkomst beëindigd kunnen worden. De Minister verliest de context van de huurwetgeving en de praktijk echter uit het oog. De systematiek en de wettelijke voorwaarden van de tijdelijke huur blijven immers gelden, met de volgende belemmeringen.

3.3.1. De (intermediaire) verhuurder kan de tijdelijke huurovereenkomst niet tussentijds, binnen de bepaalde duur, opzeggen. Als de zorg/begeleiding voor het einde van de bepaalde duur stopt, loopt de huur door tot het einde van de contractduur. De intermediaire verhuurders kan de woning dan niet aan een andere cliënt toewijzen en mist bovendien financiering.

3.3.2. In het wetsvoorstel gaat het over een eenmalige verlenging. Dat zou hooguit in een beperkt aantal gevallen relevant kunnen zijn, alleen als precies tegen het einde van de eerste contractduur een beslissing over de verlenging van zorg/begeleiding genomen moet worden. De intermediaire verhuurder kan dat bij de start van de verhuur echter niet weten.

3.3.3. In alle andere gevallen is een eenmalige verlengingsoptie niet relevant. Als de tijdelijke huur aan het einde van de (verlengde) termijn niet wordt beëindigd omdat de zorg/begeleiding niet stopgezet kan worden, loopt hij door voor onbepaalde duur.

3.3.4. De bewaking van de termijnen van de tijdelijke huurovereenkomst vormt een praktische en administratieve belasting voor de intermediaire verhuurders. De verhuurder moet de huurder tussen 1 en 3 maanden voor het aflopen van de (eerste én de verlengde) termijn informeren over het naderende einde. Als hij dat nalaat, loopt de overeenkomst ook voor onbepaalde tijd door. Verlenging voor een nieuwe bepaalde duur is dan niet meer mogelijk.

3.4. Valente heeft over de problematiek van de opzegbaarheid van woon/zorgovereenkomsten (en over het mislopen van huurtoeslag) intensief overleg gevoerd met het Ministerie van BZK, de Belastingdienst en Aedes. Alle deelnemers aan het overleg waren het erover eens dat de geldende huurwetgeving daarvoor geen passende oplossing biedt. Zowel een tijdelijke huurovereenkomst als een overeenkomst voor onbepaalde duur heeft beperkingen en nadelen. Valente heeft, gelet op de belemmeringen van de tijdelijke huur, ervoor gekozen om voor haar leden modelovereenkomsten voor een huur voor onbepaalde duur op te stellen, met de contractuele bepaling dat een beroep op opzeggingsbescherming bij de beëindiging van de zorg/begeleiding in strijd met de goede trouw en de redelijkheid en billijkheid komt. Die keus en de modelovereenkomsten zijn getoetst door het Ministerie van BZK. De Minister van BZK heeft het bestaan van de modelovereenkomsten herhaaldelijk in overleg met de Tweede Kamer aangehaald. De niet-onderbouwde stelling in de MvT dat een verruimde tijdelijke huur problemen bij de uitstroom uit de maatschappelijke opvang worden opgelost, staat haaks op die gemaakte keus.

3.5. De Minister miskent dat de koninklijke weg van de opzegbaarheid van woon/zorgovereenkomsten ligt in een eenvoudige wetswijziging, waarin wordt aangesloten bij de doelgroepenbepalingen van de art. 7:274a-f BW. Zie daarover H 4.

3.6. Voor de cliënten/huurders van de intermediaire verhuurders heeft het wetsvoorstel geen wezenlijke betekenis. In enkele gevallen kunnen zij belang hebben bij een tijdelijke verlenging van de huurovereenkomst, maar alleen als dat precies samenvalt met het voortduren van de zorg/begeleiding en als tevoren de keus voor een tijdelijke huur wordt gemaakt - met de daaraan in 3.3. genoemde nadelen. Het voorgestelde tussentijdse opzegverbod is evenmin relevant. De intermediaire verhuurders hebben er in de regel geen belang bij om een cliënt/huurder aan een huurovereenkomst te houden als de zorg/begeleiding stopt. Ook de huurprijsstoetsing heeft geen betekenis.

4. Ad d) Beter alternatief voor knelpunt bij intermediaire verhuur

4.1. Zoals beschreven in H 3 wordt met het wetsvoorstel een essentieel probleem voor de intermediaire verhuurders niet opgelost: de ontbrekende mogelijkheid om de huur te beëindigen als de zorg/begeleiding stopt en de indicatie vervalst. De (verruimde) tijdelijke huur is daarvoor niet goed passend, zoals in H 3 beschreven.

4.2. Een betere oplossing voor het probleem van de opzegging van woon/zorgovereenkomsten ligt al op de plank. Op 8 november 2016 is de initiatiefnota Berckmoes/Van der Linde ingediend¹, waarin opzegging wegens dringend eigen gebruik door de intermediaire verhuurders bij begeleid wonen mogelijk wordt gemaakt. De cliënt/huurder heeft daarin een grotere rechtsbescherming dan bij tijdelijke huur, maar een beperktere dan bij reguliere huur voor onbepaalde duur. Aangesloten kan worden bij de bestaande doelgroepenregeling van de art. 7:274a-f BW.

4.3. De praktijk van de intermediaire verhuurders heeft behoefte aan spoedige realisering van de initiatiefnota. De MvT biedt daarvoor een belangrijke opening: de Minister zegt immers oog te hebben voor de uitstroom uit de maatschappelijke opvang. De urgentie om dit te realiseren neemt toe doordat in 2021 cliënten met een psychische stoornis aanspraak zullen krijgen op woonzorg uit de Wet langdurige zorg. Hierdoor zal het gebruik van woon/zorgovereenkomsten toenemen. Dat moet nu goed geregeld worden via de koninklijke weg, niet als aanhangsel van een voor deze materie onbruikbare en onzuivere omweg.

¹ Zie: <https://zoek.officiëlebezoekingen.nl/kst-34601-3.html>

5. Ad e) Conclusies

5.1. Valente vindt het wetsontwerp slecht onderbouwd en onzorgvuldig.

5.2. Valente vindt de mogelijkheid van verruimen van bestaande mogelijkheden voor tijdelijke verhuur in essentie onwenselijk. Die beperkt de bestaanszekerheid van huurders en leidt tot instroom in de maatschappelijke opvang.

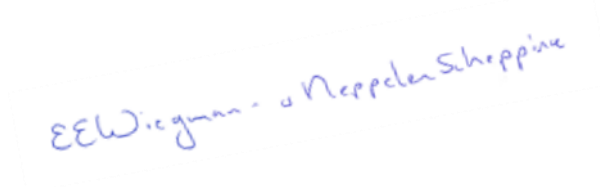
5.3. De Minister baseert de verruiming onder meer op een verwijzing naar de uitstroom uit de maatschappelijke opvang. Die verwijzing is niet gebaseerd op een juiste analyse van de huurwetgeving en de praktijk.

5.4. De verruiming van de tijdelijke huur is voor de intermediaire verhuurders en hun cliënten/ huurders nauwelijks relevant.

5.5. De Minister miskent dat voor de problematiek van de opzegbaarheid van woon/ zorgovereenkomsten een beter alternatief bestaat in de vorm van een eenvoudige wetswijziging, aansluitend bij de doelgroepenregeling van de art. 7:274a-f BW. Deze regeling sluit beter aan bij de behoefte om intermediaire verhuur mogelijk te maken voor de duur van de zorgindicatie, terwijl de huurder betere rechtsbescherming heeft dan bij de tijdelijke huur.

Valente pleit dan ook nadrukkelijk voor het voortzetten van de behandeling van de Initiatiefnota Berkmoes/van der Linde en raadt behandeling van bovenstaande wetsvoorstel af.

Met vriendelijke groeten,



Esmé Wiegman – Van Meppelen Scheppink
Directeur Vereniging Valente