



Vereniging van
Nederlandse Gemeen

17 september 2015

Onderwerp
Reactie op
Wet
doorstromi
ng
huurmarkt
2015
Uw kenmerk

Telefoonnu
mmer
070-
3738393

De VNG is gevraagd te reageren op het concept voorstel Wet doorstroming huurmarkt 2015 (versie augustus 2015). Hieronder treft u onze reactie aan. Achtereenvolgens wordt ingegaan op de onderdelen Huurbeleid en Tijdelijke verhuur.

Huurbeleid


De VNG onderschrijft de systematiek van de huursombenadering. Gemeenten en corporaties kunnen met elkaar afspreken op welke manier zij gebruik maken van de speelruimte in de huurverhoging en over het wel of niet toepassen van een inkomensafhankelijke huurverhoging. Positief is dat huurprijs en woningkwaliteit meer in overeenstemming met elkaar worden gebracht, zodat er minder verschil is tussen degenen die ergens al lang huren en starters. Gemeenten zouden echter ook in de door de minister gehanteerde percentages regionale variatie willen zien, afhankelijk van de druk op de woningmarkt. Van belang voor gemeenten is dat zoveel mogelijk woningen onder de aftoppingsgrenzen blijven vallen, vanwege het beleid van passend toewijzen.

De huursombenadering moet volgens ons ook worden toegepast op de particuliere sector. Deze is onmisbaar bij het huisvesten van de doelgroep. Particuliere verhuurders hebben de neiging om maximaal gebruik te maken van de huurverhogingsmogelijkheid. Daarom is het wenselijk de huurverhoging op een vergelijkbare manier als in de corporatiesector te begrenzen, of voor de particuliere sector de huurstijging op een lager percentage te zetten.

De VNG mist een sanctie indien blijkt dat de huursom niet goed is berekend of wanneer achteraf blijkt dat de corporatie boven het maximale percentage uitkomt.

Wij hebben één opmerking bij de mogelijkheid voor een inkomensafhankelijke huurverhoging voor te goedkoop wonende huishoudens. Indien later het inkomen van een huishouden weer achteruit gaat, wordt het de huurder niet gemakkelijk gemaakt om een huurverlaging te bewerkstelligen. Dit zou beter geregeld moeten worden.

Ten slotte is het niet helder welke groepen huurders in financiële zin het meest worden getroffen door dit wetsvoorstel. Het is de vraag of het inflatiecijfer de beste basis vormt voor het vaststellen van de huurverhoging. Hoe verhoudt de inflatie zich tot de inkomensontwikkeling van de doelgroep? Dekkt de huurtoeslag eventuele negatieve gevolgen? Of zien nog meer



gemeenten zich straks gedwongen om een eigen woonlastenfonds in te stellen?

Tijdelijke verhuur

De VNG ondersteunt de uitbreiding voor mogelijkheden voor tijdelijke huurcontracten voor de meeste van de voorgestelde groepen. Er zijn echter twee voorstellen waar gemeenten zich niet in kunnen vinden: die voor grote gezinnen en de 'algemene' mogelijkheid voor een huurovereenkomst voor korte tijd.

Voor grote gezinnen is tijdelijk huren geen goed instrument. De verplichte verhuizing van grote gezinnen heeft ongewenste gevolgen voor de sociale inbedding in de buurt. De doorstroming van gezinnen werkt beter met lokaal maatwerk door goede alternatieven en eventueel voorrang aan te bieden. Bovendien ontbreekt in het huidige voorstel de verplichting om vervangende huisvesting aan te bieden.

De VNG is tegen de huurovereenkomst voor korte tijd (art. 7:271, eerste lid BW). Deze leent zich te veel voor misbruik: deze contractvorm zou gebruikt kunnen worden als proeftijd, zonder garantie op een vast contract bij goed huurgedrag. In de concept Memorie van toelichting is niet helder verwoord welke groepen woningzoekenden benoemd kunnen worden als specifieke groep in de huisvestingsverordening en welke groepen aangewezen zijn op de huurovereenkomst voor korte tijd.

De VNG geeft er de voorkeur aan om de in de regeling genoemde voorbeelden (arbeidsmigranten, verpleegsters, etc.) te laten vallen onder de mogelijkheid van aanwijzing van specifieke groepen of situaties in de huisvestingsverordening. Dat betekent overigens dat – anders dan voor de volgens het wetsvoorstel in de huisvestingsverordening aan te wijzen personen – voor deze groepen geen specifiek deel van de woningvoorraad wordt gereserveerd. Zij kunnen namelijk in de 'gewone' woningvoorraad worden gehuisvest. Door de arbeidsmigranten, verpleegsters etc. onder de huisvestingsverordening te brengen kan ook maatwerk voor de duur van het huurcontract worden geïntroduceerd: de grens van 1 jaar is wel erg rigide. En misbruik door bijvoorbeeld huisjesmelkers wordt beperkt door gemeentelijk toezicht. Overigens missen gemeenten een ondergrens aan tijdelijke huur. Daarmee voorkom je een grijs gebied tussen de verblijfsbestemming en woonbestemming.

