



Stichting Utrechtse Woningcorporaties

Postbus 24082, 3502 MB Utrecht
Telefoon: 030 – 28 26 800
Inscr. K.v.K.: 41181558

Ministerie Wonen
T.a.v. de heer drs. S.A. Blok
(verzonden per e-mail via de website van overheid.nl internetconsultatie)

Utrecht, 4 november 2014
Ons kenmerk: 2014-09/HvK/BS
Onderwerp: Reactie op wetsvoorstel tijdelijke huur
Contactpersoon: Arian Boersma

Geachte heer Blok,

Graag maken wij gebruik van de mogelijkheid tot reactie op het voornemen tot aanpassing van het Burgerlijk Wetboek en de Leegstandwet ten behoeve van uitbreiding van de opzeggingsgrond 'dringend eigen gebruik' en uitbreiding van de mogelijkheden tot tijdelijke verhuur. Wij doen dit namens de vijf corporaties vertegenwoordigd in de Stichting Utrechtse Woningcorporaties (STUW).

Op hoofdlijnen kunnen wij ons goed vinden in het wetsvoorstel. Wij herkennen ons in de doelstelling om met deze aanpassingen te komen tot meer doorstroming en een betere benutting van de (huur)woningvoorraad. Ook komt het voorstel tegemoet aan de belangen van bepaalde groepen potentiële huurders (de gespecificeerde doelgroepen) en biedt het een overzichtelijker stelsel van tijdelijke verhuur. De uitbreiding van de mogelijkheden voor tijdelijke huur geeft zowel de corporatie als de huurder meer keuzevrijheid. Huurders uit de gespecificeerde doelgroepen die dat dringend nodig hebben, krijgen door deze wet sneller een woning. Deze woningen komen naar verwachting ook weer sneller beschikbaar voor nieuwe huurders uit die doelgroepen.

Het wetsvoorstel biedt mogelijkheden, die de corporaties kunnen inzetten als de lokale of regionale woningmarkt daarom vraagt. Zo hebben wij in onze studentenstad onder meer te maken met veel jonge starters die een snelle inkomensgroei doormaken.

Wij vragen uw aandacht voor enkele onderdelen van het wetsvoorstel:

Een goede voorlichting en communicatie is van groot belang voor het draagvlak. Het dient voor huurders volstrekt helder te zijn wat de voorgestelde wijzigingen betekenen voor zijn positie. Ook moet helder zijn dat huurders de keuze hebben tussen een regulier huurcontract waarvoor inschrijfduur moet worden opgebouwd en een tijdelijk huurcontract dat eerder beschikbaar is.

Een voor ons als studentenstad belangrijk onderdeel is de mogelijkheid om woningen te bestemmen voor jongeren via een contract voor bepaalde duur met een looptijd van vijf jaar. De leeftijdsgrens legt u bij 27 jaar. Omdat jongeren langer de tijd nodig hebben (vanwege de flexibele arbeidsmarkt of de financieringsvoorwaarden van de banken) of nemen, zeker in stedelijke gebieden, om zich te settelen, stellen wij voor deze leeftijdsgrens te verruimen tot 30 of 31 jaar. Dit doet meer recht aan de realiteit. Een optie is wellicht om lokaal de leeftijdsgrens te kunnen bepalen.

Grote eengezinswoningen zijn schaars in onze stad. Wij ondersteunen daarom de optie om tijdelijke huur te kunnen inzetten ten behoeve van de huisvesting van grote gezinnen. Als voorwaarde voor een contract met bepaalde duur voor grote gezinnen noemt het wetsvoorstel een huishoudgrootte van acht of meer personen. Dergelijke grote gezinnen komen zeer beperkt voor. Toepassing bij een huishoudengrootte vanaf vijf personen zou meer soelaas bieden. Indien dit landelijk een niet passende huishoudengrootte is, pleiten wij ervoor dat lokaal de minimale omvang van het huishouden kan worden bepaald.

Voor één doelgroep brengt de voorgestelde huurovereenkomst voor bepaalde tijd grote problemen met zich mee. Wij doelen op de verhuur aan internationale studenten. De corporaties verhuren deze geheel gemeubileerde short-stay-studenteneenheden nu bij voordracht van kandidaten door de onderwijsinstellingen zonder mogelijkheid om tussentijds op te zeggen. In de nu aangekondigde tijdelijke huurvorm is een opzegmogelijkheid opgenomen voor huurders, die niet in lijn is met het verzoek van studentenhuisvesters, hoger onderwijsinstellingen en kennissteden om deze contractvorm - in het kader van het Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting uit 2011 - een wettelijke basis te geven. Dit zou betekenen dat de huidige praktijk van short stay verhuur aan internationale studenten, die op het ogenblik naar tevredenheid van alle partijen verloopt, niet meer houdbaar is in Utrecht. Wij verwijzen voor een nadere standpuntbepaling op dit onderwerp naar de reactie op dit wetsvoorstel door Kences.

Tenslotte deel ik u mee dat het Regionaal Platform Woningcorporaties Utrecht deze brief ondersteunt.

Wij rekenen erop dat u de door ons hierboven genoemde aandachtspunten betreft bij de afronding van het wetsvoorstel en de implementatie.

Hoogachtend,



mw. drs. L. Marchesini
Voorzitter STUW