

Standpunt Vastgoed Belang inzake het gebruik van tijdelijke huurcontracten

Vastgoed Belang onderschrijft het uitgangspunt dat huurcontracten voor onbepaalde tijd de norm moeten en zullen blijven. Uit de recente ledenpeiling van Vastgoed Belang over dit onderwerp is gebleken dat de ruime meerderheid van de leden die géén gebruik maken van tijdelijke huurcontracten, dit aangeeft te doen om een lange-termijn relatie op te bouwen met de huurder. Daarnaast brengen mutaties allerlei kosten met zich mee zoals het uitvoeren van een eindinspectie, het inschakelen van een makelaar voor het vinden van een nieuwe huurder, het opstellen van het huurcontract, de woning opnieuw “woonklaar” maken etc.

Echter, uit de ledenpeiling blijkt ook dat er duidelijk behoefte bestaat aan de mogelijkheid om woonruimten tijdelijk te kunnen verhuren, bijvoorbeeld wanneer een verhuurder binnen afzienbare tijd zijn huurwoning moet gaan renoveren of verduurzamen. Ook zijn er particuliere verhuurders die op verzoek van een gemeentelijke maatschappelijk instantie voorzien in de behoefte aan het tijdelijke verhuren van woonruimte aan personen in een noodsituatie, waarvoor de wachtlijsten bij corporaties te langdurig zijn. Verder is uit de ledenpeiling voortgekomen dat de tijdelijke huurcontracten door leden van Vastgoed Belang juist worden ingezet om leegstand te voorkomen en doorstroming op de woningmarkt te bevorderen. Zij doen dit om zich voor te bereiden op een nog te nemen verkoopbeslissing, maar willen in die tussentijd de mogelijkheid bieden het pand te verhuren teneinde leegstand te voorkomen. Dat laatste is met de huidige schaarste aan woonruimte van groot belang. Tenslotte kent het gebruik van tijdelijke huurcontracten voor de verhuurder nog een belangrijke bijkomstigheid. Als de huurder gedurende de tijdelijke huurperiode ondermijnende activiteiten ontplooit of ernstige overlast bezorgt aan omwonenden, kan de verhuurder de huurcontracten tijdig beëindigen in plaats van het moeten opbouwen van een zwaarwichtig dossier en het starten van een langdurende gerechtelijke procedure. Dit komt de zorgplicht van de verhuurder naar de maatschappij en de omwonenden ten goede.

Ondanks het rechtmatig gebruik van tijdelijke huurcontracten zoals hierboven beschreven, bestaat politieke en maatschappelijke weerstand tegen het gebruik hiervan. Volgens de publieke en politieke opinie leiden tijdelijke huurcontracten tot misstanden en misbruik, zeker in een tijd met grote schaarste aan woonruimte. Vastgoed Belang vindt dat deze misstanden het rechtmatig gebruik van de tijdelijke huurcontracten niet in de weg mogen staan maar dat deze misstanden uiteraard onmaatschappelijk zijn en derhalve moeten worden aangepakt.

V^STGOED BEL^NG

Ter voorkoming van misstanden heeft Vastgoed Belang twee voorstellen. Ten eerste stelt Vastgoed Belang voor om exact de wenselijke situaties voor tijdelijke verhuur wettelijk vast te leggen in de Wet Doorstroming Huurmarkt. Daarnaast kan worden gedacht aan het in samenspraak tussen de overheid (het ministerie en/of gemeenten), particuliere verhuurders en corporaties vaststellen van situaties waarin met het gebruik van tijdelijke huurcontracten een overduidelijk maatschappelijk belang wordt gediend. Een voorbeeld hiervan kan zijn de hierboven reeds genoemde spoedplaatsing in een noodsituatie. Immers voor zulke spoedplaatsingen zijn de wachtlijsten voor woonruimte bij corporaties te lang, particuliere verhuurders zijn in die situaties wel in staat om op kort termijn woonruimte ter beschikking te stellen.