

Algemene indruk

De LSVb is blij met deze inzet om verhuurders beter te beschermen. We onderschrijven de probleemanalyse: helaas zijn te hoge huurprijzen, intimidatie en discriminatie voor studenten aan de orde van de dag op de woningmarkt. Het is goed dat dit wetsvoorstel gemeenten de mogelijkheden geeft om goed verhuurderschap af te dwingen waar dit nu nog mis gaat. Tegelijkertijd vragen wij ons ook af of enkele onderdelen niet beter landelijk ingevoerd kunnen worden, om verschillen tussen gemeenten in de rechtspositie van huurders te voorkomen. Daarnaast hebben wij als studentenorganisatie een specifieke zorg bij het gebruik van vergunningen om te sturen op de leefbaarheid van wijken of buurten.

Handhaving huurdersbescherming

We zien dit wetsvoorstel als een belangrijke stap in het verbeteren van de huurdersbescherming door gemeenten nieuwe handhavingsmogelijkheden te geven. Huurders zijn theoretisch goed beschermd in Nederland. Maar of het nu gaat om huurprijsbescherming, gebreken en achterstallig onderhoud of intimidatie en discriminatie: als huurder is het lastig om ook echt je recht te halen als de verhuurder zich niet aan de geldende wet- en regelgeving houdt. We hopen dat gemeenten ook van plan zijn om deze mogelijkheden in te zetten om hun inwoners te beschermen tegen malafide verhuurders.

Nationaal versus lokaal

Enkele van de onderdelen van een voorgesteld vergunningstelsel zouden ons inziens beter nationaal worden ingezet. Bijvoorbeeld een verplichting tot het schriftelijk vastleggen van huurcontracten: voor de rechtszekerheid van studenten is het belangrijk dat contracten altijd schriftelijk worden vastgelegd, omdat mondelinge afspraken moeilijker zijn af te dwingen. Daarnaast lijken verschillen tussen gemeenten in de rechtspositie van huurders ons onwenselijk.

Ook vinden we het belangrijk dat de mate waarin huurders aanspraak kunnen maken op huurprijsbescherming niet verschilt per gemeente. Daarom zijn we benieuwd hoe de huurprijsbescherming in dit wetsvoorstel zich verhoudt tot de bestaande bescherming via de huurcommissie, en hoe geborgd wordt dat ook huurders in gemeenten zonder vergunningstelsel de maximale huurprijs kunnen afdwingen.

Studenten en leefbaarheid

Woningeigenaren in welgestelde buurten weten de gemeenteraad vaak goed te vinden. Een veelgehoord sentiment onder deze groep is dat zij willen dat studenten uit hun wijk worden geweerd. De LSVb maakt zich zorgen over de mogelijkheid in dit wetsvoorstel om te sturen op leefbaarheid, omdat we voorzien dat gemeenten die mogelijkheid zullen willen gebruiken om



landelijke studentenvakbond

LSVb
Postbus 1335
3500 BH Utrecht

www.lsvb.nl
lsvb@lsvb.nl
030 231 64 64

studenten te weren uit specifieke wijken. Uit onderzoek van het Verwey-Jonker instituut¹ blijkt echter dat buurtbewoners zien studenten liever niet vertrekken, want zij brengen levendigheid en diversiteit naar de buurt.

Onze vragen aan de Minister

- Hoe verhoudt de huurprijsbescherming in dit wetsvoorstel zich tot de bestaande bescherming via de huurcommissie?
- Hoe wordt er gewaarborgd dat huurders in gemeenten zonder vergunningstelsel de maximale huurprijs kunnen afdwingen?
- Is het de bedoeling dat dit wetsvoorstel kan worden ingezet om studenten te weren uit bepaalde wijken of buurten 'voor de leefbaarheid' van desbetreffende wijk of buurt?

We kijken uit naar de reactie, en naar de indiening van een (eventueel aangepast) wetsvoorstel. Huurders kunnen niet snel genoeg betere bescherming krijgen.

Met vriendelijke groet,

Nol van Gerven

Portefeuillehouder Huisvesting
Landelijke Studentenvakbond (LSVb) 2021 | 2022

¹<https://www.kences.nl/wp-content/uploads/2021/05/20210504-Verweij-Jonker-Instituut-Studerende-Buren.pdf>