



landelijke studentenvakbond

LSVb
Postbus 1335
3500 BH Utrecht

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

**Reactie internetconsultatie opkoopbescherming en verruiming
mogelijkheden tijdelijke verhuur**

10-12-2020

Inleiding

Hieronder treft u de reactie van de Landelijke Studentenvakbond op de internetconsultatie voor het wetsvoorstel opkoopbescherming en verruiming mogelijkheden tijdelijke verhuur. Wij zullen eerst stil staan bij de gevolgen die wij zien voor het voorgenomen beleid op het gebied van de opkoopbescherming en vervolgens bij de gevolgen en aanbevelingen welke wij hebben op het gebied van tijdelijke verhuur. De LSVb is de belangenbehartiger van alle 750.000 studenten in Nederland en waar gepast zal onze reactie zich dus toespitsen op de gevolgen voor deze doelgroep.

Opkoopbescherming

De LSVb is verheugd over de nieuwe mogelijkheid om een opkoopbescherming voor nieuwbouw in te voeren. Wij zien vele studenten die door het tekort aan woningen geen start kunnen maken op de woningmarkt. Hierdoor worden zij gedwongen in hun studentenkamer te blijven wonen, duur te huren of terug naar het ouderlijk huis te gaan. Wij hopen dat de voorgenomen maatregelen soelaas kunnen bieden voor deze groep en hierdoor de doorstroom kan bevorderen. Specifiek de mogelijkheid om voorwaarden rondom goed verhuurderschap te stellen, wanneer toch verhuur toegestaan wordt trok ons oog.

Goed Verhuurderschap

Wij zijn erg te spreken over de mogelijkheid om bij nieuwbouw in wijken waar de leefbaarheid onder druk staat voorwaarden te kunnen bepalen voor goed verhuurderschap en het naleven van de dwingendrechtelijke bepalingen van het huurrecht. Doordat deze bepalingen handhaafbaar zijn met een last onder dwangsom, is dit precies de externe financiële prikkel voor verhuurders om zich aan de regels te houden, die wij als LSVb al lang bepleiten. Echter is wat ons betreft de reikwijdte van de mogelijkheid om regels hieraan te stellen nog onvoldoende. Vele gemeenten geven aan op deze problematiek te willen sturen en ook vanuit studenten is de noodzaak hoog. Uit onze Check-je-Kamerrapportage blijkt dat studenten gemiddeld €106,69 per maand te veel betalen.¹ Daarnaast speelt de leefbaarheidsproblematiek vaak in al bestaande bouw, waar deze regelgeving geen oplossing voor is.

- **Daarom roept de LSVb het ministerie op om te onderzoeken hoe dergelijke bepalingen ook voor bestaande verhuurobjecten ingezet kunnen worden. Gemeenten in Nederland wensen hierop te sturen om zo de leefbaarheid en betaalbaarheid voor huurders en studenten te waarborgen.**

¹ <https://lsvb.nl/2020/09/19/huurprijs-studentenkamers-opnieuw-flink-omhoog/>

Verruiming mogelijkheden tijdelijke verhuur

Over het voorstel om de mogelijkheden voor tijdelijke verhuur uit te breiden is de LSVb erg kritisch. Wij betwisten de noodzaak en de vorm van de wetgeving en verwachten dat de gevolgen voor de huurmarkt desastreus zullen zijn. **Om die reden roepen we het ministerie dan ook op om deze wetgeving niet te introduceren.**

Noodzaak

Sinds 2015 is het mogelijk om tijdelijke verhuur aan te bieden. Sindsdien is de huurmarkt (voor studenten op zijn minst) totaal veranderd. Tijdelijke verhuurcontracten zijn de nieuwe norm op de particuliere markt, in tegenstelling tot wat het CBS beweert. Dit wordt ook bevestigd door recent onafhankelijk onderzoek van Investico.² Via onze lokale lidbonden en rechtswinkels worden we geconfronteerd met studenten die zich in deze onzekerheid bevinden. Verhuurders gebruiken deze contractvorm graag omdat het hun machtspositie in de relatie huurder-verhuurder verstevigt en studenten die klagen of naar de huurcommissie stappen makkelijk uitgezet kunnen worden. De administratie- en mutatiekosten die daarbij komen kijken worden voor lief genomen, voor zover ze niet aan de huurder doorberekend worden.

Vanuit studentenhuysvesting kunnen wij in ieder geval aangeven dat een noodzaak voor verdere flexibilisering niet bestaat. In de memorie van toelichting wordt aangegeven dat deze flexibilisering voor internationale studenten nodig is, die toch langer blijven. Echter wordt voor de huisvesting van internationale studenten in slechts heel weinig gevallen gebruikt gemaakt van tijdelijke contracten. Bijna alle corporatiewoningen specifiek voor internationals worden met short stay (naar aard van korte duur) contracten aangeboden. Voor de rest van het aanbod wordt gebruik gemaakt van een variatie van hotelovereenkomsten (Student Hotel), minimumduurcontracten voor onbepaalde tijd (Xior) en in een deel van de gevallen tijdelijke contracten. Het wetsvoorstel bedient de doelgroep van internationale studenten dientengevolge niet.

Ook bij de andere situaties die de noodzaak van deze contractvormen moeten bepleiten, heeft de LSVb haar vraagtekens. Zo wordt flexwonen als voorbeeld gegeven, terwijl tijdelijke woningen gemiddeld minstens 15 jaar moeten staan om rendabel te zijn voor de verhuurder. Een mogelijkheid om het contract te verlengen tot drie jaar biedt hier dus weinig meer zekerheid dan dat het tweejarige contract dat deed.

Tijdelijke verhuur

Boek 7 artikel 271 van het Burgerlijk Wetboek is al een erg lastige wet voor de leek om te interpreteren. Een huurder die deze wet leest is niet zonder meer geïnformeerd over zijn wettelijke positie. Ook onder verhuurders zien wij dat verwarring bestaat over deze wet en wat hier wel en niet bij mag. Als LSVb, maar ook in het recente onderzoek van Investico, zien wij dan ook allerlei soorten contracten langskomen waar een mengmoes van bepalingen in staan die van toepassing zijn bij tijdelijke contracten of bij contracten voor onbepaalde duur. Wij vermoeden dat de lastig leesbare wetgeving, zoals in artikel 271, hiertoe aan de grondslag ligt. Met de voorgestelde wijzigingen vrezen wij dat de wetgeving voor tijdelijke verhuur nog lastiger interpreteerbaar wordt.

² <https://www.groene.nl/artikel/tijdelijke-contracten-zijn-er-voor-de-huisjesmelkers>



landelijke studentenvakbond

LSVb
Postbus 1335
3500 BH Utrecht

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

Minimumduur

De Wet Doorstroming Huurmarkt heeft een grote onzekerheid voor huurders tot gevolg gehad. Waar voordien contracten voor onbepaalde tijd de norm waren, is dat op de particuliere markt niet langer het geval. In ruil voor die onzekerheid bij huurders is wel toegegeven dat tussentijds opgezegd kon worden. Dit is bij 'naar zijn aard van korte duur'-contracten -tot die tijd de gangbare korte termijncontracten- niet mogelijk. Deze gang van zaken is tot op zekere hoogte ook in het voordeel van de huurder: de huurder accepteert een onzekere positie, maar heeft in ruil daarvoor ook de flexibiliteit om verder te zoeken.

Met het voorstel een minimumduur voor tijdelijke contracten in te voegen, slaat de balans nog verder in het voordeel van de verhuurder uit. De huurder moet nu de onzekerheid van een tijdelijk contract accepteren, maar hem/haar wordt vervolgens ook het voordeel hiervan onzegd. Indien een verhuurder geen onzekerheid wenst te accepteren over het gehuurde, bestaan hier, volgens de LSVb, al genoeg mogelijkheden voor: De verhuurder kan simpelweg een contract voor onbepaalde tijd aanbieden met een minimumduur.

Gevolgen

Zoals gesteld is de LSVb van mening dat met het voorstel voor een verdere flexibilisering heel weinig huurders geholpen zijn. Echter zijn de negatieve gevolgen voor huurders veel groter. In de afgelopen jaren hebben wij geconstateerd dat de Wet Doorstroming Huurmarkt tot een radicaal meer onzekere situatie voor huurders heeft geleid. Studenten en andere huurders zijn in een situatie gekomen waar zij nog minder sterk in hun schoenen staan en hun recht durven te halen. Indien wij toch studenten tegenkomen die hun recht willen halen, moeten wij ze adviseren dit uit te stellen om soms jaren later nog over huur te moeten steggelen. Uiteraard is de actiebereidheid dan een stuk minder sterk.

De LSVb vreest dat als deze wetgeving ingevoerd wordt, die onzekerheid kritische hoogtes bereikt. Naast de 'proefperiode' die verhuurders al hadden om te testen of hun huurders van zich zouden laten horen, krijgen ze hiermee nog een machtsmiddel in handen. Je moet als huurder stevig in je schoenen staan om nog op te staan voor je eigen thuis. Bij huur gaat het om een oneven machtsbalans tussen huurder en verhuurder. Hiervoor zou het huurrecht een balancerende factor moeten zijn. Wij vrezen echter dat met deze wetgeving die functie teniet wordt gedaan. **Om die reden roepen wij de minister op om de wetgeving omtrent de verruiming van tijdelijke verhuur niet te introduceren.**