

Als advocaten, gespecialiseerd in het huurrecht, die zowel huurders als verhuurders bijstaan, bevreemdt het ons dat er al een voorstel ligt voor een wetsontwerp tot uitbreiding van de huidige mogelijkheden om tijdelijk te verhuren, terwijl de huidige regelgeving nog niet - zoals is aangekondigd bij de parlementaire behandeling - is geëvalueerd. Het getuigt van slecht bestuur door eerst ingrijpende wijzigingen in de regelgeving van tijdelijke huur door te voeren en pas daarna te evalueren of de oorspronkelijk bedoeling van de wetgever wel het gewenste effect heeft gesorteerd. Er zijn inmiddels serieuze aanwijzingen dat de mogelijkheid tijdelijk te verhuren meer nadelen kent dan voordelen. Dit benadrukt de noodzaak te evalueren en de mogelijkheid tijdelijk te verhuren voorlopig niet uit te breiden.

### **Evaluatie Dr. C.J. Huisman**

Dr. C.J. Huisman promoveerde op 22 oktober 2020 op een onderzoek naar de gevolgen van de afnemende huurbescherming. De conclusie luidt dat de positie van huurders in Nederland de afgelopen jaren steeds onzekerder is geworden. Zij vreest een verdere ontwikkeling van vaste naar tijdelijke huurcontracten, waardoor huren een onaantrekkelijk alternatief wordt, maar tegelijkertijd de enige optie is voor diegenen die niet de mogelijkheid hebben om te *ontsnappen* naar een koopwoning. Huren in Nederland wordt in belangrijke mate onzeker. De opeenvolgende invoering van telkens nieuwe tijdelijke contractvormen gaat zeer snel, evenals inflatie overstijgende huurverhogingen en de stijging van de aanvangshuren. Regels voor de huurbescherming, huurplafonds en onderhoud zijn in theorie nog steeds sterk, maar in de praktijk komt kennis van de regelgeving vrijwel niet voor en is de handhaving zo zwak dat de regels grotendeels betekenisloos zijn geworden. Dit bedreigt de bestaanszekerheid van huurders. Huisman toont aan dat de meerderheid van de jongvolwassenen in Amsterdam een tijdelijk huurcontract heeft in plaats van een permanent contract of eigenwoningbezit. Zij pleit voor meer onderzoek naar het onzekerder worden van huren in Nederland, zowel op wetenschappelijk gebied als op beleidsniveau en meent dat het terugdraaien van de recente verruiming, zoals de invoering van het generieke tijdelijke huurcontract van twee jaar, een stap in de goede richting zou zijn.

### **Publicaties in Trouw en De Groene Amsterdammer**

In de Trouw van 8 december en De Groene Amsterdammer van 10 december 2020 staat een artikel van Michelle Salomons en Felix Voogt over de flexibele huurcontracten. Ook dit artikel schetst de gevolgen van de huidige flexibilisering van de huurmarkt door de invoering van de wet Doorstroming huurmarkt 2015 en in het bijzonder de mogelijkheid voor maximaal twee jaar een woning te mogen verhuren zonder dat de huurder huurbescherming heeft. Zij verwijzen naar onderzoek van onderzoeksplatform Investico waaruit blijkt dat tijdelijke contracten in tegenstelling tot de bedoeling:

- niet voor substantieel meer woningaanbod hebben gezorgd en doorstroming vanuit de sociale huur inmiddels op een historisch dieptepunt verkeert;
- de huurprijzen sneller hebben doen stijgen en
- geen betere doorstroming tot gevolg hebben gehad.

De kleine toename van het aantal huurwoningen is niet bereikt door deze wetswijziging, maar door de ombouw van kantoorpanden naar woningen.

Het blijkt dat in bijna de helft van de woningen die worden aangeboden via de particuliere website van Pararius (die omstreeks 65% van het aanbod in de vrije sector omvat) het gaat om tijdelijke contracten. Opvallend is ook dat het niet alleen gaat om de grote steden; ook in kleine gemeenten worden woningen aangeboden voor maximaal twee jaar.

De overheid wil bevorderen dat scheefwoners (huurders in sociale huurwoningen met een relatief hoog inkomen) doorstromen naar woningen in de vrije sector. Wanneer echter in deze markt de woning slechts voor maximaal twee jaar wordt aangeboden, is dat voor de doorstromende huurder geen alternatief. Overigens verhindert ook de mogelijkheid om de huurprijs van een vrijesectorwoning gedurende de looptijd van de overeenkomst aan de markthuurlaan te passen deze doorstroming. De wet maakt het immers mogelijk dat de huurprijs dan zelfs met € 1.000,00 of meer per maand kan

worden verhoogd.

### **Evaluatie**

Wij pleiten er voor dat eerst serieus wordt onderzocht of de huidige regeling moet blijven bestaan, verruimd of juist afgeschaft moet worden alvorens voorstellen te formuleren om de regels te veranderen.

### **Wel noodzakelijke aanpassing**

Op één punt is wijziging van de regelgeving wel voorstelbaar en noodzakelijk: volgens een letterlijke interpretatie van artikel 7:271 BW is het niet mogelijk een huurovereenkomst aan te gaan voor onbepaalde tijd (met *volledige* huurbescherming), maar met een minimum beginperiode, waarin huurder noch verhuurder kunnen opzeggen. Deze interpretatie leidt er toe dat een door partijen beoogde huurovereenkomst voor onbepaalde tijd met volledige huurbescherming, maar met zo'n minimum beginperiode kan worden aangemerkt als een tijdelijke huurovereenkomst *zonder* huurbescherming. Het gevolg is dat door de huidige formulering van artikel 7:271 BW de huurder binnen die minimum beginperiode toch kan opzeggen. Dat is niet de bedoeling geweest bij de invoering van de huidige regel en verbetering van de wettekst op dit punt is begrijpelijk en noodzakelijk.

### **Geen aanpassing**

Verlenging van de maximale duur van de tijdelijke huurovereenkomst voor zelfstandige woonruimte naar drie jaar is in onze visie onbegrijpelijk. Zelfs met het huidige maximum van twee jaar blijkt dat er op grote schaal wordt verhuurd met de bedoeling om de woning elke twee jaar aan een andere huurder te verhuren om zo steeds de beste markthuurprijs te kunnen bedingen. Bij verlenging van de duur naar drie jaar zal dit alleen maar toenemen en dan zullen ook de door Huisman gesignaleerde nadelen toenemen: huren wordt een nog onaantrekkelijker alternatief en leidt tot meer onzekerheid.

Theo Gardenbroek, advocaat in Amsterdam

Harmen Meijerink, advocaat in Amsterdam

Rogier Scheltes, advocaat in Rotterdam