

Van Huurdersbelangenorganisatie HBO Argus
Aan Minister K. Ollongren
Betreft Internetconsultatie Wetsvoorstel
'Opkoopbescherming en
Verruiming Mogelijkheden Tijdelijke Verhuur'
Datum 16 december 2020

Wetsvoorstel Tijdelijke Verhuur funest voor starters (en voor de woningmarkt in het algemeen)

HBO Argus is de Huurdersbelangenorganisatie van woningcorporatie Eigen Haard in Amsterdam. Onderstaand delen wij graag onze visie met u over het wetsvoorstel 'Opkoopbescherming en Verruiming Mogelijkheden Tijdelijke Verhuur'.

Huur- èn koopwoningmarkt naar het kookpunt

Alvast in samenvatting: wij denken dat de verruiming van tijdelijke verhuur de problemen op de woningmarkt vergroot, niet alleen voor huurders, maar ook voor kopers en met name starters, omdat de prijsopdrijvende effecten de hele woningmarkt meetrokken. De opkoopbescherming als zodanig lijkt ons een goede maatregel die bijdraagt aan het oplossen van problemen op de woningmarkt. De voorgestelde verruiming van tijdelijke verhuur versnelt en vergroot echter die problemen juist verder.

Rechtspositie huurders naar nulpunt

Bij de eerdere verruiming door de Wet Doorstroming Huurmarkt van 2015 is de rechtspositie van huurders ernstig verzwakt. In de commerciële verhuur is het tijdelijk huurcontract (van een tot twee jaar) inmiddels de norm en niet de uitzondering, terwijl dit de feitelijke bedoeling van de wet was. Het gaat daarbij in de meeste gevallen om woningen die bestemd zijn voor de langdurige verhuur, en niet om woningen die de eigenaar anders niet zou verhuren. De woningnood lost het wetsvoorstel dus in het geheel niet op. Integendeel. Uit onderzoek van de onderzoekers van Investico, van !Woon en van de LSVb, de

studentenvakbond, blijkt dat het tijdelijke contract wordt gebruikt om te voorkomen dat huurders zich op hun rechten beroepen enerzijds, en om de huurprijs (fors) te kunnen verhogen na afloop van de contactperiode anderzijds.

Maximalisatie van de huur- en kooprijzen

Er wordt hier een geheel nieuwe generatie 'huisjesmelkers' gefaciliteerd. We hebben altijd het regime van 'koop breekt geen huur' gehad. Maar dit wetsvoorstel brengt 'onverhuurd verkopen' onder handbereik, dat is een kwestie van de korte verhuurtermijn laten verlopen. Deze mogelijkheid tot lege oplevering verhoogt de verkoopprijs fors. Maar dus ook de koopprijs voor groepen met een iets smallere beurs, kwetsbare groepen en starters. Voor deze groepen raakt kopen buiten bereik en wat hen rest is torenhoge huren.

Flexibilisering voor piepkleine groep nergens voor nodig

In de Memorie van Toelichting wordt aangegeven dat er flexibilisering nodig is voor internationale studenten, die langer 'blijven plakken'. Deze groep lijkt ons, afgezet tegen ouderen, lang woningzoekenden, starters en kwetsbare groepen, niet van enorme omvang, noch van veel prioritair belang. Bovendien bieden de corporaties hen al speciale short stay-contracten aan, StudentHotel en andere mogelijkheden. Met andere woorden: deze onderbouwing schiet alleszins tekort, voorziet niet in de oplossing van een probleem van een hele specifieke, zeer kleine groep, en vergroot de problemen van een vele malen grotere groep.

Niet meer woningaanbod, wel hogere prijzen

De flexibilisering van huurcontracten heeft een prijsopdrijvend effect: er zijn veel verhuurders die na ommekomst van de twee jaar van het contract, dit contract niet verlengen, de huur wel verhogen en de volgende huurders op een volgend tijdelijk contract zetten. Huurders durven niet meer te protesteren, dan worden ze zo vrezen ze, zonder pardon niet verlengd. Investico constateert dat landelijk inmiddels bijna de helft van alle particuliere huurwoningen wordt verhuurd met een tijdelijk contract. In de grote steden nog meer. Tijdelijke contracten hebben niet gezorgd voor meer woningaanbod, maar wel voor hogere prijzen. Dat maakt het kopen en verhuren van woningen nog aantrekkelijker voor mensen met een grote beurs, die op deze manier ook zorgen voor nog verdere stijging van de prijzen van koopwoningen. Starters komen, bij gebrek aan (aanbod van) sociale woningen, in de situatie dat ze of heel duur moeten huren of heel duur moeten kopen.

Het wetsvoorstel verstevigt de rechten van de verhuurder en verzwakt de positie van de huurders.

Gebrek aan rechtsbescherming

Tel daar de sociale gevolgen van de hoge mate van onzekerheid die tijdelijke huur in het leven roept, het gebrek aan rechtsbescherming, het gebrek aan perspectieven het feit dat huurders met tijdelijke contracten bang zijn om hun recht te halen wanneer hun verhuurder in gebreke blijft. Huurders hebben behoefte aan duidelijke en praktisch toepasbare rechtsbescherming. Het ligt dan ook eerder voor de hand de wildgroei in tijdelijke contracten te beperken en duidelijke voorwaarden te stellen voor het afsluiten van een tijdelijk contract.

Betaalbaar bouwen buiten beeld

Wij denken dat ‘tijdelijke verhuur’ de bijl aan de wortel is van de woningmarkt: commerciële huren zullen, zonder plafond, ongebreideld verder groeien; huizenprijzen stijgen, zowel voor kopers als voor starters, maar ook van woningcorporaties voor wie betaalbaar bouwen en verhuren steeds moeilijker wordt, terwijl uw regering van deze sector juist vraagt om de woningnood op te lossen. U zei daar recent over:

“De bouw moet door blijven bouwen. Ook als het economisch minder goed gaat. Er zijn nog steeds veel meer betaalbare woningen nodig en starters moeten meer kansen krijgen op de woningmarkt.”

Uw woorden zijn ons uit het hart gegrepen en wij vragen u dan ook dringend dit wetsvoorstel ferm van de hand te wijzen.