

REACTIE CONSULTATIE

Wetsvoorstel opkoopbescherming en verruiming mogelijkheden tijdelijke verhuur

1. Inleiding	2
2. Opkoopbescherming	3
3. Verhuurdersvergunning	3
4. Verruiming termijn van huurovereenkomsten voor bepaalde maximale duur	4
5. Mogelijkheid tot verlenging termijn huurovereenkomst voor bepaalde maximale duur	6
6. Mogelijkheid toevoeging minimale duur bij huurovereenkomsten voor bepaalde maximale duur	7
7. Gevolgen huurovereenkomsten	8
8. Tot Slot	9
9. Samenvatting	11

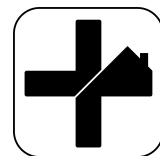


1. Inleiding

De Huurdokters is een organisatie die gelooft in een eerlijke huurmarkt voor iedereen. In de huidige ongezonde huurmarkt zien wij veel situaties die onduidelijk, onevenwichtig, gevaarlijk en onwettig zijn. In deze markt streven wij naar openheid, gelijkwaardigheid en veiligheid, op basis van de wet. Dit leidt tot een gezonde, rechtvaardige en eerlijke huurmarkt voor zowel huurders als verhuurders.

Om ons doel te bereiken helpen wij huurders en verhuurders in heel Nederland als het gaat om het huurrecht. In de praktijk betekent dat enerzijds dat wij verhuurders de juridische kant van het verhuren uit handen nemen om geschillen en onduidelijkheid in de toekomst te voorkomen. Anderzijds helpen wij dagelijks huurders met bemiddeling in conflicten met hun verhuurder of in juridische procedures. Gezien onze ervaring en expertise aan de verschillende juridische kanten van de huurmarkt voelen wij ons verplicht om van de mogelijkheid tot inspraak in de voorgenomen wetswijziging gebruik te maken.

Wij willen met onze inspraak het volgende benadrukken. Een langere tijdelijke huurperiode staat voor huurders gelijk aan langere onzekerheid over hun huurrechten en hun financiën. Het bemoeilijkt het afdwingen van hun rechten in grote mate. Verlenging vergroot daarnaast hun onzekerheid en de minimale duur vermindert hun flexibiliteit. Tegenover alle nadelen van huurders staan directe voordelen voor verhuurders. Het evenwicht dat in het bestaande stelsel is gewaarborgd raakt volledig uit balans. Bovendien leiden de wijzigingen tot meer mogelijkheden voor verwarring en tot een toename in het aantal conflicten en geschillen. Dit alles is zeer onwenselijk zoals wij hieronder verder zullen toelichten.



2. Opkoopbescherming

Het is goed en noodzakelijk dat gemeenten de mogelijkheid krijgen om de voorgenomen voorwaarden te kunnen stellen bij de aankoop van woningen. De opkoopbescherming maakt de markt vrij voor kopers die een woning zoeken om in te wonen. Zo maken starters meer kans om uit de negatieve financiële spiraal van studieschulden en te hoge woonlasten te stappen.

Dit is een stap in de goede richting waarin huizen weer worden aangezien voor de oorspronkelijke functie die zij zouden moeten hebben: het bieden van woonruimte. De tijd dat huizen primair worden gezien als beleggingsobject moet gezien de systematisch gevolgen en toenemende schulden onder het jongere deel van de bevolking zo snel mogelijk achter ons worden gelaten. We zouden het ook niet accepteren indien een kleine groep exorbitante winsten maakt met het aanbod van drinkwater terwijl er mensen sterven van de dorst. Waarom vastgoedbeleggers wel vrij spel krijgen terwijl de dakloosheid onder jongeren toeneemt is wat ons betreft dan ook niet uit te leggen.

3. Verhuurdersvergunning

De mogelijkheid tot invoering van een verhuurdersvergunning achten wij op dit moment niet van significant belang. Het is misschien een signaal dat hiermee kan worden afgegeven, maar wat huurders hier mee opschieten wordt met argumentatie, maar moeilijk onderbouwd en kan ook in de praktijk op geen enkele manier worden aangetoond. Huurders zullen nog altijd de juridische weg moeten volgen die op dit moment ook voor hen open ligt indien zij hun rechten willen afdwingen.

Ruim twee jaar geleden heeft Groningen een voorschot op het vergunningstelsel genomen. Dat roept meteen de vraag op in hoeverre deze wetswijziging noodzakelijk is voor gemeenten die zich van een dergelijk stelsel willen bedienen. Direct na invoering werd Groningen hiervoor in de Tweede Kamer bejubelde en tot lichtend voorbeeld bestempeld ondanks dat de resultaten nog moesten blijken. Hoogst opmerkelijk aangezien alle kritische kanttekeningen die door betrokken partijen in het veld werden geplaatst bij de praktische uitvoerbaarheid toentertijd met oorverdovende stilte beantwoord bleven.

Ook gedurende de afgelopen twee jaar zijn inhoudelijke vragen over de praktische werking onbeantwoord gebleven door de gemeente. Er is na twee jaar geen enkel overzicht gegeven van welke stappen zijn ondernomen en welke resultaten zijn behaald. De praktijk voor huurders blijft ongewijzigd. Het enige wat zij op dit moment van het vergunningstelsel merken is de uitbreiding van het repertoire van pressiemiddelen van



verhuurders met het argument: “als dit zo doorgaat raak ik mijn vergunning kwijt en dan staan jullie allemaal op straat.”

4. Verruiming termijn van huurovereenkomsten voor bepaalde maximale duur

Met het verruimen van de maximale termijn van een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd van twee naar drie jaar zijn huurders gediend, in die zin dat zij langer duidelijkheid en stabiliteit hebben en zo langer de tijd hebben om door te groeien naar een volgende passende (eigen) woning.

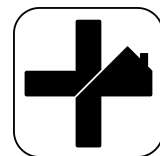
Tegelijkertijd moet niet uit het oog worden verloren dat huurders gedurende die huurperiode niet vrij zijn om voor hun huurrechten op te komen. Zij willen immers niet hun eigen glazen ingooien en hun verhuurder een aanleiding geven om een huurovereenkomst voor bepaalde tijd, die anders wellicht stilzwijgend zou worden verlengd, te laten aflopen door vragen te stellen of “lastige” verzoeken te doen.

Minister Blok was zich zeer wel bewust van dit dilemma en heeft daarom de termijn tot toetsing van de aanvangshuurprijs verruimd tot na de ommekomst van de aanvankelijk overeengekomen einddatum van de huurovereenkomst.¹ Toetsing van de huurprijs met terugwerkende kracht is dus mogelijk, maar in veel gevallen wel problematisch. Ten eerste omdat er niet altijd meer kan worden gegeven tot de woning. Ten tweede omdat er een feitelijke situatie moet worden getoetst die al geruime tijd in het verleden ligt.

Dat tijdsverschil tussen feitelijke situatie en toetsingsdatum is doorgaans minstens twee jaar, straks misschien drie jaar, maar gebaseerd op de huidige werkvoorraad en doorlooptijd van de bevoegde rechterlijke instanties, tegen de tijd van daadwerkelijke toetsing hoogstwaarschijnlijk wel vier of vijf jaar. Dit compliceert juridische procedures enorm en leidt nu al tot meer beroepen bij de kantonrechter.

Dit is hoogst onwenselijk omdat het, voor de verantwoordelijkheid die de overheid middels VN verdragen op zich heeft genomen om wonen en adequate woonruimte als mensenrecht voor haar burgers te garanderen, van zeer groot belang is de drempel voor het toetsen van huurrechten zo laag mogelijk te houden. De toegang tot juridische middelen is immers de sleutel waarmee dit recht in Nederland is gewaarborgd.

¹ Deze keuze blijkt volledig terecht. In onze ervaring worden tijdelijke huurovereenkomsten waarin huurders er om wat voor reden dan ook voor kiezen de ommekomst van de aanvankelijke einddatum niet af te wachten en de huurprijs aan te vechten gedurende de aanvankelijke termijn zonder uitzondering niet verlengd. Dit geldt zeker niet voor huurders die afwachten.

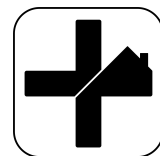


Waar het toetsen van de huurprijs achteraf, hoewel gecompliceerd, vaak nog wel mogelijk is, geldt dit niet voor enkele overige verplichtingen van verhuurders. Dit gaat met name om onderhoud, gebreken en brandveiligheid van de woning. Deze worden door de rechtsprekende macht niet meer met terugwerkende kracht getoetst en de consequenties daarvan worden zullen met de voorgenomen wetswijziging alleen maar groter worden. Ook hier geldt dat huurders zich met kans op verlenging of permanente woonruimte niet in de voet willen schieten. Het gevolg is dat huurders niet het woongenot krijgen waar zij voor betalen en dat zij wonen in slecht onderhouden en soms onveilige woningen.

Daarnaast moeten huurders nog langer wachten voordat zij een eerlijke huurprijs kunnen afdwingen. Het is goed dat die mogelijkheid tot toetsing van de aanvangshuurprijs na afloop van de verlengde termijn wordt verlengd, maar dit betekent wel dat een huurder nog langer maandelijks te veel huur betaalt. Gezien de huidige vertraging bij de huurcommissie maakt dat het op dit moment niet ondenkbaar dat een huurder pas vijf jaar na ingang van de huurovereenkomst aanspraak kan maken op de teveel betaalde huur. Die financiële ruimte moet je als huurder maar hebben.

Tegelijkertijd leidt dit ook tot onzekerheid bij verhuurders. Zij kunnen tot 42 maanden na de ingangsdatum van een huurovereenkomst geconfronteerd worden met juridische procedures voor toetsing van de aanvangshuurprijs en lopen daarmee het risico van grote claims achteraf. Ook verhuurders zonder kwaad in de zin lopen dit risico. Het kan van huurders in hun onzekere positie immers niet verwacht worden om deze situatie tijdens de huurperiode aan te kaarten.

Tenslotte moet ook in acht worden genomen dat een uitgestelde toetsing voor huurders met een niet-geliberaliseerde huurprijs bovendien betekent dat zij al die jaren vaak frauduleus hebben gehandeld. Zij ontvangen doorgaans namelijk huurtoeslag gebaseerd op de gevraagde huur in plaats van de wettelijke maximale huurprijs, omdat zij die pas achteraf willen toetsen. Dit is geen keuze, maar een noodzakelijke gok zonder welke huurders de huurprijs voor hun studio/appartement niet kunnen opbrengen. Ook dit draagt bij aan de onzekere en kwetsbare financiële positie van huurders.



5. Mogelijkheid tot verlenging termijn huurovereenkomst voor bepaalde maximale duur

Alle bovengenoemde gevolgen met betrekking tot verruiming van de maximale duur gelden ook indien er een mogelijkheid is tot verlenging van de termijn naar maximaal drie jaar. Daar moet bovendien nog een belangrijke onderdeel aan worden toegevoegd die draait om het toekomstperspectief van huurders.

Huurders hebben behoefte aan stabiliteit en zekerheid. De mogelijkheid tot verlenging voegt voor huurders juist een extra element van onzekerheid toe aan de huurovereenkomst. Niet alleen is het in de voorgenomen situatie de vraag of zij misschien toch na ommekomst van de aanvankelijk overeengekomen termijn hun woonruimte kunnen behouden. Het wordt nu ook nog eens de vraag of de aanvankelijk overeengekomen termijn niet misschien verlengd zal worden.

Indien de verhuurder binnen de aanzegperiode de bepaalde termijn zou mogen verlengen, zit een huurder tegen de tijd dat de huurovereenkomst tegen zijn termijn aanloopt in grote onzekerheid. Zal de verhuurder wel of niet verlengen? Een huurder kan hier niet vanuit gaan. Mocht de verhuurder op het laatste moment niet besluiten om te verlengen moet huurder binnen een maand en een dag zorgen voor een nieuw dak boven het hoofd. Een welhaast onmogelijke opgave in de huidige huurmarkt. Dit maakt de maanden waarin de aanzegging zou moeten geschieden voor een huurder een enorm stressvolle periode.

Volgens de memorie van toelichting wordt door de mogelijke verlenging van huurovereenkomsten voor bepaalde tijd “de woonzekerheid voor langere tijd gegarandeerd”. Het is juist de zekerheid waar met de mogelijkheid tot verlenging aan wordt getornd. Met een huidige huurovereenkomst voor bepaalde tijd weet een huurder in principe waar hij aan toe is. Hij dient binnen de bepaalde termijn andere woonruimte te hebben gevonden. Indien de verhuurder geen aanzegging doet, heeft huurder alsnog een huurovereenkomst voor bepaalde tijd.

Deze stress en onduidelijkheid staan lang niet altijd in verhouding tot het extra jaar dat een huurder misschien mag blijven. Er kan worden gesteld dat een huurder belang heeft bij een huurperiode van drie jaar in plaats van twee jaar, maar dit moet hoe dan ook op voorhand duidelijk zijn. Een huurder heeft altijd meer belang bij een tijdelijke huurovereenkomst van drie jaar in plaats van twee jaar en nooit bij de onzekerheid van een verlenging.



6. Mogelijkheid toevoeging minimale duur bij huurovereenkomsten voor bepaalde maximale duur

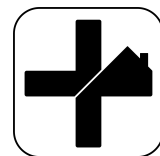
Het toevoegen van de mogelijkheid van een minimale duur is wat ons betreft onbegrijpelijk en een absolute verslechtering van het huidige stelsel en de positie van huurders in het bijzonder. Uit het memorandum blijkt dat dit louter stoelt om het ondernemersrisico van verhuurders te beperken. Deze wetswijziging strookt wat ons betreft ook niet met de eerdere motivaties uit het memorandum van toelichting van Minister Blok bij de invoering van de Wet Doorstroming Huurmarkt.

Bij het aanbieden van een huurovereenkomst staat het de verhuurder op dit moment vrij om te kiezen tussen een minimale óf een maximale termijn. Beide hebben voor- en nadelen en het mooie is dat de verdeling van die voor- en nadelen op dit moment precies in evenwicht is. Het voordeel van de ene partij is het nadeel voor de andere partij en andersom.

Bovendien is dit evenwicht heel goed gewaarborgd doordat rechten en plichten automatisch voortvloeien uit de gemaakte keuze. Huurder krijgt deze rechten dus automatisch zonder dat daarover onderhandeld hoeft te worden. Door deze keuze van of/of naar en/en te wijzigen raakt dit evenwicht verstoord en komen alle voordelen overwegend bij de verhuurder te liggen.

Het voordeel dat huurders hebben bij een huurovereenkomst voor bepaalde tijd is dat zij op elk moment de huur mogen opzeggen. In de voorgestelde wetswijziging wordt deze mogelijkheid ernstig beperkt, terwijl huurders daar juist zeer veel belang bij hebben. Huurders zijn op zoek naar een woning die bij hun past qua levensfase en qua kostenplaatje. Zij hebben op grond van door Nederland onderschreven VN resoluties ook recht op die adequate woonruimte.

Huurders, met name in de vrije sector, huren lang niet altijd vrijwillig de woning die zij huren en kiezen al helemaal vrijwillig voor het tijdelijke karakter van hun huurovereenkomst. Zij huren omdat zij niet kunnen kopen en doen dit tegen woonlasten die steeds verder indruisen tegen wat het Nibud financieel gezond en wenselijk acht. Het geluk dat een huurder ten deel zou kunnen vallen door eerder dan verwacht passende woonruimte te vinden verandert door de minimumtermijn in een dode mus, of in een financiële tegenvaller. Waar tegenover die situatie in het huidige stelsel het voordeel van onbepaalde tijd en zekerheid voor de huurder staat, heeft een huurder na de voorgenomen wetswijziging alleen maar nadelen.



Het argument voor een minimumtermijn wordt vooral gezocht in de extra kosten voor de verhuurder. Dat beroepsrisico staat niet in verhouding tot de humanitaire aspect aan de kant van de huurders. Je kunt je bovendien ook afvragen waarom een professionele verhuurder er zo bang voor is dat hij een hoge mutatiegraad in zijn woningen heeft. Dit zegt misschien iets over de verhuurder. Woningen zijn immers van levensbelang en bovendien schaars. Waarom zou een huurder die een goed onderhouden woning huurt tegen een eerlijke huurprijs in verhouding tot het woongenot, veel behoefte hebben om snel te verhuizen met alle moeite en kosten van dien?

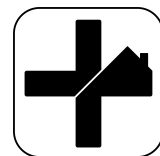
De vraag naar huurwoningen is in de huidige markt vele malen groter dan het aanbod. In dat licht is het niet duidelijk waar de drang van de wetgever vandaan komt om ondernemers te beschermen tegen leegstand. Daarbij moet worden opgemerkt dat die leegstand een normaal ondernemersrisico is dat wordt gedekt door opbrengsten. Maar het belangrijkste is dat deze bescherming ten koste gaat van de mogelijkheid van huurders om in een passend dak boven hun hoofd te voorzien. Wij benadrukken nogmaals dat dit laatste een mensenrecht is en dat maakt de proportionaliteit onacceptabel.

7. Gevolgen huurovereenkomsten

De Minister was blijkens het memorandum in de veronderstelling dat tijdelijke huurovereenkomst in de huidige markt nog steeds een uitzondering waren. Voor alle partijen die dagelijks op de huurmarkt opereren is dit onbegrijpelijk. Wij hopen dat het recente onderzoek van Investico en het terugkrabbelen van het CBS over haar eigen monitoring op dit onderwerp daar verandering in hebben gebracht.²

In de huidige wetenschap dat verhuurders begrijpelijk massaal hun voordeel hebben gehaald uit de Wet Doorstroming Huurmarkt door huurovereenkomsten voor bepaalde tijd tot de standaard te maken om zichzelf zo veel mogelijk flexibiliteit te verschaffen, moet de wetgever zich afvragen of het redelijkerwijs te verwachten valt dat verhuurders na de wetswijziging niet een tweejarige overeenkomst met een mogelijke verlenging tot de standaard zullen maken. Indien er een wettelijke mogelijkheid wordt gegeven voor een verlenging tot maximaal drie jaar is het niet aannemelijk dat er veel huurovereenkomsten voor een bepaalde tijd van drie jaar zullen worden aangeboden. Er is geen enkele reden voor een verhuurder om direct een overeenkomst van drie jaar af te sluiten indien hij ook de optie heeft tot verlenging na twee jaar.

² Michelle Salomons en Felix Voogd: "Tijdelijke contracten zijn er voor de huisjesmelker" De Groene Amsterdammer 2020-50.



Indien de wetswijzigingen zoals worden voorgesteld worden ingevoerd krijgen verhuurders meer mogelijkheden en meer flexibiliteit. Dit gaat ten koste van de flexibiliteit en zekerheid van huurders. Het is belangrijk om te beseffen dat de praktijk daarin erger zal uitpakken dan de situatie op papier. De oorzaak hiervan is dat huurders lang niet altijd voldoende op de hoogte zijn van hun rechten. Zij zijn niet altijd goed in staat om voordat zij een huurcontract ondertekenen te herkennen welke bepalingen welke gevolgen hebben.

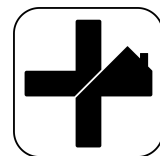
Professionele verhuurders of bemiddelaars die wel de kennis hebben, nemen zeker niet altijd hun verantwoordelijkheid om huurders daar goed van te verwittigen. Ook in het huidige stelsel komen wij dagelijks huurovereenkomsten tegen waarin, bewust of onbewust, veel onduidelijkheid is over de aard van het contract. Met het beperkte aantal opties is daar op dit moment nog goed uit te komen. Het feit dat een huurovereenkomst nu of voor een minimale of voor een maximale termijn afgesloten kan worden is hierbij een onmisbaar principe.

Door het duidelijke onderscheid tussen huurovereenkomsten met minimale duur en huurovereenkomsten met een maximale duur op te heffen en het aantal opties te vergroten zal de onduidelijkheid en complexiteit van huurovereenkomsten toenemen. Huurders zijn daar totaal niet bij gebaat omdat zij niet dezelfde kennis hebben als hun professionele wederpartij. In de gevallen waarin zij die wel hebben verkeren zij gezien de straat van de markt niet in een gelijkwaardige positie die hun in staat stelt over de voorwaarden te onderhandelen.

Wat geldt voor de meeste huurders geldt overigens evenzo voor veel kleine particuliere verhuurders. In onze ervaring blijken ook zij niet goed op de hoogte te zijn van hun rechten, hun plichten, en de contractuele mogelijkheden. Door huurovereenkomsten te compliceren neemt de onduidelijkheid en daarmee ook de onzekerheid aan beide kanten toe. Dit leidt onvermijdelijk tot meer conflicten tussen huurders en verhuurders en nog grotere druk op de rechtsprekende instanties.

8. Tot Slot

Voor ons ligt nu een wijziging van een wettelijke systematiek die in zijn huidige vorm duidelijk en evenwichtig is. De wetgever gaat hiermee sleutelen aan de details van een nog nieuw systeem waar de huurmarkt prima mee uit de voeten kan en waarin rechten van huurder overwegend goed zijn gewaarborgd. Dat betekent niet dat het perfect is, maar wel dat het in balans en goed werkbaar is voor alle betrokken partijen. De



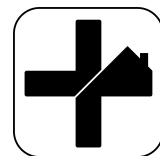
noodzaak om hier nu al in bij te sturen en dat op deze manier te doen zien wij als specialisten niet.

Daarentegen zien wij nog steeds twee heel grote groepen huurders die volledig buiten het bereik van het huurrecht vallen. De ene groep zijn huurders in een contractuele medehuur constructie, de andere groep zijn huurders die ondanks de Wet Doorstroming Huurmarkt nog steeds een huurovereenkomst naar aard van korte duur hebben. Dit zijn huurders die zich in een positie bevinden waarin ze helemaal geen huurrechten hebben. Geen enkel huurrecht. Deze groeiende groep huurders is het meest kwetsbaar en heeft het meeste belang bij wetgeving, maar in plaats van hun een juridisch kader te verschaffen is de wetgever nu bezig met het sleutelen aan bestaande goed functionerende regelgeving.

Het is echt de hoogste tijd dat de wetgever kaders gaat scheppen voor huur(prijs)-bescherming voor huurders die noodgedwongen het slachtoffer zijn van contractuele medehuur. Wekelijks spreken wij huurders die zich door verhuurders tussen de mazen van de wet door hebben laten lokken en nu wel woonruimte hebben, maar geen enkel recht meer. Zij hebben geen huurbescherming, zij hebben geen huurprijsbescherming en zij zijn (vaak op jonge leeftijd) hoofdelijk aansprakelijk voor de volledige huursom om maar een paar problemen te noemen. Contractuele medehuur constructies zijn geen ongelukjes, maar bewuste keuzes van verhuurders die hun huurders geen rechten wensen te geven.

Daarnaast zijn er nog steeds heel veel verhuurders die gebruiken maken van hotelconstructies en die huurovereenkomsten aanbieden onder de noemer aard van korte duur. Dit gaat vaak om huurovereenkomsten voor internationale studenten. Nota bene dat in de memorie van toelichting destijds juist het tegengaan van dergelijke constructies één van de expliciete redenen voor de totstandkoming van de huidige West Doorstroming Huurmarkt was. Hierin heeft de wet vooralsnog dus gefaald.

Beide problemen kunnen niet lokaal worden opgelost. Het ligt veel meer voor de hand om de wetswijzigingen te richten op de gebieden waar de Wet Doorstroming Huurmarkt gefaald heeft dan wijzigingen aan te brengen in wat werkt. Het bieden voor duidelijke kaders en regelgeving voor bovengenoemde groepen is wat ons betreft veel belangrijker en veel urgenter dat de wetswijzigingen m.b.t. artikel 7:271 BW die nu ter inspraak voorliggen.



9. Samenvatting

De Huurdokters spreekt zich uit tegen de voorgenomen wetswijziging van artikel 7:271 BW, met name tegen de mogelijkheid tot verlenging van de huurovereenkomst voor bepaalde tijd en de mogelijkheid om een huurovereenkomst aan te gaan met zowel een minimale als een maximale duur. Het evenwicht tussen huurder en verhuurder zal nog verder doorslaan in het voordeel van de verhuurder en huurders worden op meerdere manieren de dupe van de voorgenomen wetswijzigingen.

Het is evident dat de voorgenomen verruiming en de mogelijkheid tot verlenging de onzekerheid van huurders wat betreft hun woongenot, hun financiën en hun toekomstperspectief vergroot. Bij verruiming zitten zij langer in onzekerheid over het al dan moeten zoeken naar nieuwe woonruimte. Bij verlenging gebeurt dit bovendien tot tweemaal toe. Het duurt in beide gevallen langer voor zij de verhuurder kunnen aanspreken op zijn verplichtingen en wordt het gezien de verstreken tijd daarin ook moeilijker om daarin gelijk te krijgen. Hoewel er op papier ogenschijnlijk niets verandert, worden de rechten van huurders hiermee in de praktijk ernstig aangetast.

Het toevoegen van een minimumduur geeft huurders nog minder bewegingsruimte en betekent een ernstige verstoring van evenwicht tussen partijen in het afsluiten van een huurovereenkomst. Het argument van mutatiekosten en leegstandserving staat, voor zover al van toepassing in de huidige overspannen markt, niet in verhouding tot de verdere beperking van mogelijkheden voor huurders om adequate woonruimte te genieten - een mensenrecht.

De vraag naar huurwoningen is in de huidige markt vele malen groter dan het aanbod. In dat licht is het niet duidelijk waar de drang van de wetgever vandaan komt om ondernemers te beschermen tegen leegstand. Daarbij moet worden opgemerkt dat die leegstand een normaal ondernemersrisico is dat wordt gedekt door opbrengsten. Maar het belangrijkste is dat deze bescherming ten koste gaat van de mogelijkheid van huurders om in een passend dak boven hun hoofd te voorzien. Wij benadrukken nogmaals dat dit laatste een mensenrecht is en dat maakt de proportionaliteit onacceptabel.

De wetgever doet er goed aan zich te realiseren dat dergelijke constructies beslist geen uitzondering zullen worden, maar de norm. Hetzelfde is immers gebleken na de invoering van de Wet Doorstroming Huurmarkt, de geruststellende woorden van toenmalig Minister Blok ten spijt. Verhuurders zullen zichzelf begrijpelijkerwijs zoveel mogelijk flexibiliteit en voordelen willen verschaffen, maar dat gaat wel direct ten koste van de rechten van huurders.



Een uitbreiding van mogelijkheden voor verschillende soorten termijnen leidt bewust en onbewust tot meer onduidelijkheid bij het aangaan van huurovereenkomsten. Huurders met hun beperkte juridische kennis komen daarmee in een nog onvoordeligere positie terecht jegens professionele verhuurders dan nu reeds het geval is. Dit leidt onherroepelijk tot meer conflicten tussen huurder en verhuurder en tot nog grotere druk op de rechtsprekende instanties, die de werkdruk op dit moment al niet aankunnen.

Met de voorgestelde wetwijziging blijven huurders nog langer afhankelijk van de gunsten van hun verhuurder. Daardoor wordt het huurders nog moeilijker gemaakt om voor hun rechten op te komen. Dit is maatschappelijk gezien hoogst onwenselijk. Voor de verantwoordelijkheid die de overheid middels VN verdragen op zich heeft genomen om wonen en adequate woonruimte als mensenrecht voor haar burgers te garanderen, is het van zeer groot belang dat de drempel voor het toetsen van huurrechten zo laag mogelijk blijft. Toegang tot juridische middelen waarmee huurders hun rechten indien nodig kunnen afdwingen is immers de sleutel waarmee dit mensenrecht in Nederland is gewaarborgd. De voorgestelde wetwijziging draagt hier niet aan bij, integendeel. Naast dat het huurders de jure moeilijker om in passende woonruimte te voorzien te maken maakt het ze de facto ook moeilijker om de minimale vereisten die de wet aan een huurovereenkomst stelt af te dwingen. Dit werkt verder misbruik in de hand.