

**datum**  
29 juli 2021  
**kenmerk**  
21.377  
**uw relatienummer**  
  
**bijlage(n)**

**Betreft: internetconsultatie reparatiewet tijdelijke huurovereenkomsten**

Geachte minister,

De Woonbond maakt graag gebruik van de mogelijkheid om per internetconsultatie te reageren op de reparatiewet tijdelijke huurovereenkomsten.

De Woonbond heeft grote bezwaren tegen de manier waarop tijdelijke contracten per amendement werden uitgebreid in de Woningwet. Deze bezwaren zijn zowel inhoudelijk als procedureel. Deze reparatiewet maakt het aangenomen amendement Koerhuis ongedaan en repareert op die manier de Evaluatiewet Woningwet.

De Woonbond is nooit een voorstander geweest van tijdelijke contracten. Deze verminderen de woonzekerheid van huurders. Bovendien zien we nu al dat tijdelijke contracten de vaste contracten verdringen. Door nog meer tijdelijke huur mogelijk te maken zal dat effect nog verder toenemen.

**Langer onzeker, vaker onzeker en vastliggende kosten**

Tijdelijke contracten verslechteren de positie van de huurder ten opzichte van de verhuurder en zorgen voor woononzekerheid. De verruiming van tijdelijke contracten tot maximaal drie jaar, zoals het amendement Koerhuis beoogt, vergroot die onzekerheid. Dit wordt versterkt doordat huurders in dit voorstel kunnen rekenen op een stapeling van onzekerheid, omdat de verhuurders vaker dan eenmaal een tijdelijk contract mogen hanteren. Het uitgangspunt van de Wet Doorstroming Huurmarkt, dat contracten voor onbepaalde tijd de norm moeten blijven, raakt daarmee nog verder uit het zicht.

Het amendement regelt bovendien dat huurders een bepaalde periode van hun contract de huur niet kunnen opzeggen. Huurders zitten dan voor een minimale periode financieel vast aan de huur en worden daardoor belemmerd in het aangaan van een ander huur- of koopcontract, maar moeten aan het eind van de huurperiode wel gewoon vertrekken. Dit verergert de positie van de huurder als een gevangen klant. Zelfs stemmen met de voeten is niet meer mogelijk.

Alle drie deze voorstellen uit het amendement Koerhuis verzwakken de positie van de huurder ten gunste van de verhuurder. Juist omdat die verhouding in de basis al scheef is, heeft de huurder meer wettelijke bescherming nodig. Het amendement Koerhuis vermindert die wettelijke bescherming. De Woonbond ontvangt nu al veel signalen waarbij huurders de nadelen van een tijdelijk contract ondervinden. Ter illustratie drie citaten uit ons Meldpunt Commerciële verhuur van huurders met een tijdelijk contract.

*'Ook heeft de verhuurder meerdere keren gedreigd met uitzetting omdat ik om huurverlaging vraag die onderbouwd is door een puntentelling van de Huurcommissie.'*

*'Geschil over huurprijs aangekaart bij huurcommissie. Huurprijscheck laten doen. Huurcommissie stelt mij in het gelijk, maandelijkse kale huurprijs 760 euro onredelijk naar 498 euro. Onder de liberalisatiegrens, dus max huurprijs en sociale huur. Tijdelijk contract wil hij nu niet verlengen, wil dit laten aflopen volgend jaar. Heeft telefonisch aangegeven dat hij zou overwegen om mij langer in de woning te willen laten blijven als ik meer betaal dan de maximaal toegestane huurprijs.'*

*'Als wij een opmerking maken over het slechte onderhoud dan zegt de vertegenwoordiger: u waardeert niet wat ik voor u doe, dan gaat u maar verhuizen.'*

### **Procedurele bezwaren**

Procedureel is er veel aan te merken op het amendement Koerhuis. De evaluatie van de Wet Doorstroming Huurmarkt, en de daarin geïntroduceerde tijdelijke contracten, was al gaande. Het alvast aanpassen van die wet, voordat de uitkomsten van de evaluatie bekend waren, neigt zeer naar onbetrouwbaar bestuur. De vormgeving van de aanpassing, in een amendement op een hele andere wet (Evaluatie Woningwet), gaf ons als belangenorganisatie niet de mogelijkheid om onze visie op het amendement goed kenbaar te maken en te onderbouwen. Bovendien stond de Eerste Kamer hiermee voor een moeilijk dilemma. Opeens zou instemmen met de gewijzigde Woningwet, die helemaal niet over tijdelijke verhuur gaat, ook een verslechtering van de positie van huurders betekenen door meer tijdelijke verhuur toe te staan. De Eerste Kamer heeft zich, door in te stemmen met de Woningwet met de toezegging van een reparatiewet, uiterst coöperatief getoond. Wij gaan ervan uit dat de Tweede Kamer dit gebaar op waarde schat, en de reparatiewetgeving aanneemt. De evaluatie, die inmiddels wel naar de Tweede Kamer is gestuurd, biedt voldoende redenen om vervolgens een goed gefundeerd debat te voeren over de (on)wenselijkheid van tijdelijke contracten.

Uit die evaluatie blijkt niet alleen dat tijdelijke contracten de doelen van de wet (groter aanbod en een betere rechtspositie van huurders met een tijdelijk contract) niet of niet aantoonbaar halen, maar het rapport bevestigt ook de bovengenoemde signalen die de Woonbond al langer ontvangt. De reguliere tijdelijke huurcontracten verslechteren de positie van huurders, drijven de huurprijzen op en zorgen voor veel stress en onzekerheid voor huurders. Deze problemen oplossen met nog méér tijdelijke huurcontracten, is proberen een brand te blussen met olie.

### **Conclusie**

De Woonbond is om bovenstaande reden erg blij met de reparatiewet tijdelijke huurovereenkomsten, die het genoemde amendement Koerhuis ongedaan maakt. De Kamer dient op basis van de evaluatie Wet Doorstroming Huurmarkt een goede discussie te voeren over de wenselijkheid van tijdelijke huurcontracten. Wij dringen aan op een snelle invoering van de reparatiewet, zodat de wet van kracht is voor de inwerkingtreding van de Evaluatiewet Woningwet.

Met vriendelijke groet,



Zeno Winkels  
Algemeen directeur