

Datum 5 augustus 2021
Onderwerp Internetconsultatie reparatiewet tijdelijke verhuur

Geachte minister,

Stichting !WOON heeft kennis genomen van de Internetconsultatie over de Reparatiewet tijdelijke verhuur. Wij brengen graag onze reactie op dit wetsvoorstel onder uw aandacht.

Dagelijks hebben medewerkers van onze organisatie contact met huurders in Amsterdam en enkele gemeenten in de regio. Vanuit die praktijkervaring zien wij vele knelpunten rond de verhuur met tijdelijke huurovereenkomsten:

- Veel startende huurders krijgen een tijdelijke huurovereenkomst aangeboden, voor in eerste instantie een jaar; en daarna weer een jaar.
- Het bieden van een tijdelijke huurovereenkomst is bij grotere particuliere verhuurders vaker dan gemiddeld met de intentie om deze na een jaar om te zetten in een overeenkomst voor onbepaalde tijd.
- Veel kleinere verhuurders hebben die intentie echter niet. Heel veel aanbod in Amsterdam is van deze kleinere verhuurders. In die gevallen gaat het bieden van een tijdelijke huurovereenkomst regelmatig samen met ander ongewenst verhuurgedrag.
- Bij onze contacten met huurders zien we hoe dan ook een wildgroei aan contractvormen: inmiddels tellen we er liefst negen. Vaak met een mengelmoes van bepalingen en voorwaarden, al dan niet rechtsgeldig. Het tijdelijke contract voor één of twee jaar komt het meeste voor. Niet voor woonruimte die de verhuurder anders niet zou verhuren, wel bij woonruimte die is bestemd voor langdurige verhuur.
- Door de formuleringen van de tijdelijke overeenkomsten zijn er overigens intussen vele discussies over de ontvankelijkheid bij de Huurcommissie, waarbij de Huurcommissie veel strikter dan nodig en dan de Kantonrechter in andere zaken de ontvankelijkheid beoordeelt. Hierdoor haken huurders af of hebben zij juridische ondersteuning nodig bij verzet of beroep. Dit leidt tot ongewenste kosten.
- Wanneer er sprake is van een wettelijk te hoge huurprijs, hoge servicekosten of gebreken aan de woning huiveren huurders meestal deze kwestie voor te leggen aan de verhuurder, laat staan de Huurcommissie, hoe sterk zij ook in hun recht staan. Het is immers te voorspellen dat het tijdelijke huurcontract dan niet verlengd zal worden. Huurders die de verhuurder of Huurcommissie wel benaderen, krijgen vaak vervelende reacties of zelfs meteen een opzeggingsbrief.



- Weliswaar is er de mogelijkheid na vertrek uit de woning alsnog de huurprijs te laten toetsen, in de praktijk blijkt dit een hoge drempel en voor vertrokken huurders te belastend. Zo komen slecht opererende verhuurders keer op keer hiermee weg. Opvolgende huurders betalen weer de hoge prijs of zelfs meer.
- Bij kwesties van achterstallig onderhoud is zo een procedure achteraf niet aan de orde. Veel huurders blijven dus met ernstige gebreken zitten. Wij zien ook ongezonde of gevaarlijke situaties.
- Een ander knelpunt is er voor huurders in slecht geïsoleerde woningen. Zij hebben primair het recht een redelijk voorstel te doen tot woningisolatie op grond van BW7:243 dat zij zo nodig kunnen afdwingen via de Kantonrechter. Met een tijdelijke huurovereenkomst kan een huurder dit beter niet proberen, zo laat een van de particuliere verhuurders in Amsterdam weten.
- Vanuit onze praktijkervaring achten wij het wenselijk dat huurders niet onnodig lang in een tijdelijke situatie wonen met de bijkomende onzekere rechtspositie. Het is in de overspannen woningmarkt nodig dat zij zeker na verloop van tijd ongewenste verhuursituaties kunnen voorleggen aan de Huurcommissie of aan de Kantonrechter. Daarom achten wij de mogelijkheid tot twee jaar tijdelijk verhuren al een lange periode. Verlenging tot drie jaar achten wij een echt onwenselijke situatie.
- Tot slot juichen wij toe dat met de reparatiewet het voorstel wordt ingetrokken dat huurders een bepaalde periode van hun contract de huur niet kunnen opzeggen. Huurders die vanwege het vinden van een andere huur- of koopwoning, óf het willen ontkomen aan ongewenst verhuurgedrag willen vertrekken, zouden hiermee (financieel) klem komen te zitten.

Wij steunen dan ook het ongedaan maken van de verruiming van tijdelijke huurcontracten van 2 naar 3 jaar waarbij de verhuurder een minimum termijn mag opnemen.

Met vriendelijke groet,

Ingrid Houtepen
stichting !WOON