

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Minister Kajsa Ollongren

Amsterdam, 6 augustus 2021

Betreft: Zienswijze op internetconsultatie reparatiewet tijdelijk verhuur

Geachte minister Ollongren,

Graag maakt de Federatie Huurders Commerciële Sector (HCS) gebruik van de mogelijkheid om te reageren op de reparatiewet tijdelijke verhuur.

De Federatie HCS is als belangenbehartiger van huurders in de commerciële sector geen voorstander van tijdelijke huurovereenkomsten. Toen de Wet doorstroming huurmarkt 2015 op 1 juli 2016 in werking trad, is bepaald dat de wet na vijf jaar zal worden geëvalueerd. De Federatie vindt het zorgelijk dat de Tweede Kamer heeft ingestemd met het amendement van het lid Koerhuis van 2 december 2020 tot Wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en de Woningwet (tijdelijke huurkorting) voordat de evaluatie was afgerond en gepubliceerd.

De Federatie HCS stelt het dan ook zeer op prijs dat de Eerste Kamer op 6 juli 2021 tijdens de plenaire behandeling van de wijziging van de Woningwet in de Eerste Kamer heeft aangegeven geen voorstander te zijn van de voorgestelde verruiming van de mogelijkheden voor tijdelijke verhuur. Wij verwelkomen de reparatiewet om verruiming van de mogelijkheden voor tijdelijke huur zoals voorgesteld in het amendement Koerhuis ongedaan te maken.

Het amendement Koerhuis betrof drie fundamentele wijzigingen:

- Een verlenging van één jaar van de maximale duur van een wooncontract voor zelfstandige woonruimte. Hierdoor wordt de maximale termijn van een tijdelijk huurcontract verlengd van twee tot drie jaar.
- Introductie van de mogelijkheid om een tijdelijk huurcontract maximaal één keer te verlengen, opnieuw met een maximumtermijn van drie jaar zo
- De mogelijkheid voor verhuurders om een minimale duur op te nemen in het huurcontract waardoor de huurder het contract binnen die termijn niet kan opzeggen.

Woononzekerheid

Huurders in de vrije sector hebben steeds meer de maken met flexibele huurcontracten. Dit beeld wordt bevestigd door de uitkomsten van de evaluatie Wet doorstroming huurmarkt 2015 die op 27 mei 2021 is gepubliceerd. In gebieden met schaarste, zoals de grote steden, maakt 74% van de particuliere verhuurders gebruik van tijdelijke huurcontracten. Een flexibel huurcontract is voor veel huishoudens geen bewuste keuze maar een harde noodzaak in de huidige krappe woningmarkt. De periode van een tijdelijk huurcontract is te kort om voldoende wachttijd op te bouwen voor een sociale huurwoning of om voldoende te sparen

om meer kans te maken op een koophuis. Een verlenging van twee naar drie jaar gaat hier geen verandering in brengen. Het uitgangspunt van de Wet doorstroming huurmarkt was immers dat huurcontacten voor onbepaalde tijd in Nederland de norm zouden blijven. Verdere oprekking van tijdelijke huurcontracten vergroot juist de woononzekerheid en zal voor een grote groep huurder betekenen dat zij van het ene tijdelijke huurcontract naar het andere tijdelijke contract zullen verhuizen. Kortom: een opstapeling van woononzekerheid.

Het tweede amendement van lid Koerhuis, de mogelijkheid om een tijdelijk huurcontract maximaal één keer te verlengen, opnieuw met een maximumtermijn van drie jaar zonder dat daarbij een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd ontstaat, zal de woononzekerheid juist vergroten. Gedurende het eerste tijdelijke huurcontract worden huurders hiermee afhankelijk van hun verhuurder, zonder dat zij enige duidelijkheid hebben of zij langer in hun huurhuis kunnen blijven wonen. Daarnaast tast dit de mogelijkheden voor rechtsbescherming aan; een huurder die afhankelijk is van zijn of haar verhuurder, zal niet snel melding maken van misstanden.

Bescherming van huurders

Verruiming van tijdelijke huurcontracten raakt ook de mogelijkheden voor huurders om misstanden aan te kaarten.¹ Na onderzoek van RTL Nieuws onder huurteams uit heel Nederland publiceerde het nieuwsmedium op 4 augustus een artikel waaruit blijkt dat er bij de verschillende teams duizenden meldingen van misstanden binnenkomen, waaronder ook meldingen van intimidatie en bedreiging tegen huurders die problemen zoals slecht onderhoud of te hoge huur willen aankaarten. Het Meldpunt Commerciële Verhuur van de Woonbond ontvangt ook signalen over misstanden. Een opstapeling van tijdelijke contracten kan een nog grotere belemmering zijn voor huurder om misstanden aan te kaarten en stappen te ondernemen via de huurcommissie.

Minimaal huurtermijn

De Federatie HCS staat zeer negatief tegenover het amendement dat verhuurders de mogelijkheid biedt om huurders een periode op te leggen waarin zij hun huur niet mogen opzeggen. Een tijdelijk huurcontract biedt huurders geen woonzekerheid, het is immers een contract waarbij zij tijdens de looptijd al op zoek moeten gaan naar hun volgende woning. Tijdens de periode waarin huurders vastzitten aan het tijdelijke huurcontract worden zij belemmerd in hun zoektocht naar een nieuwe woning. Indien de huurders kans maken op een huurwoning voor onbepaalde tijd of doorstroming naar een koophuis zitten zij nog steeds financieel vast aan de woning.

Daarnaast zit een huurder ook vast aan de huurwoning als de relatie met de verhuurder niet optimaal is of als er gebreken zijn in de kwaliteit van de woning. De Federatie HCS ziet dit als een inbreuk op de rechtspositie van huurders.

Stijgende huurprijzen

In de huidige krappe woningmarkt is het voor veel huishoudens lastig om in de vrije sector een betaalbare huurwoning te vinden. Tijdelijke huurcontracten betekenen ook een hogere omloopsnelheid tussen huurders. Bij iedere nieuwe huurder kan de aanvangshuur aangepast

¹ <https://www.rtlnieuws.nl/onderzoek/artikel/5245172/duizenden-klachten-over-intimiderende-huisbazen>.

worden. Deze stijgt sneller dan de jaarlijkse toegestane huurverhoging bij zittende huurders. Dit is ook een beeld dat terugkomt in het evaluatierapport. De krapte op de woningmarkt zal niet snel voorbij zijn en juist door flexibilisering kan de betaalbaarheid verder in het geding komen.


Voorbeelden uit de praktijk

Huurdersverenigingen die aangesloten zijn bij de Federatie HCS vertegenwoordigen vaak de huurders van een institutionele belegger. In appartementencomplexen waarin een deel van de woningen eigendom is van een belegger en het andere deel van particuliere eigenaren, wordt gesignaleerd dat een groeiend deel van de particuliere eigenaars de woning verhuurt. De huurdersverenigingen maken melding van een verslechterend leefklimaat maar ook van de ongelijke rechtspositie van deze particuliere huurders. Dit zijn overwegend huurders met een tijdelijk contract en met hoge maandelijkse huurprijzen. Deze huurders hebben geen directe invloed of rechten vanuit de Overlegwet en de bestaande huurdersvereniging kan bij misstanden vaak weinig voor hen betekenen. De Federatie HCS vindt deze ongelijkheid tussen huurders in hetzelfde complex zeer onwenselijk.

Tot slot

De Federatie HCS verwelkomt de inzet van de Eerste Kamer en de reparatiewet tijdelijke verhuur. Tijdelijke huur heeft een grote impact op de woonzekerheid van huurders en wij hopen dat de Tweede Kamer op basis van het evaluatierapport ook zal debatteren over de wenselijkheid van tijdelijke contracten en de nadelige neveneffecten voor huurders.

Met vriendelijke groet,



Wiso Wissing

Voorzitter Federatie van Huurders in de Commerciële Sector