

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Minister Kaja Ollongren

Rotterdam, 6 augustus 2021

Betreft: Zienswijze op internetconsultatie reparatiewet tijdelijk verhuur

Geachte minister Ollongren,

Stichting Huurdersbelang Stadswonen (SHS) maakt graag gebruik van de mogelijkheid om te reageren op de reparatiewet tijdelijke verhuur.

SHS is de huurdersvertegenwoordiging van alle huurders van Stadswonen Rotterdam, een onderdeel van Woonstad Rotterdam. Het merendeel van de huurders die wij vertegenwoordigen hebben een campuscontract, dit betekent dat zij binnen enkele maanden na afronding van hun studie op zoek moeten naar een nieuwe woning. Een minderheid van de huurders heeft een jongerencontract, ofwel een tijdelijk contract voor vijf jaar dat afgesloten kan worden voor jongeren onder de 28 jaar oud, dat door Stadswonen wordt ingezet voor de woningen waar afgestudeerden voor in aanmerking kunnen komen.

Tijdelijke huurcontracten hebben een aanzienlijke impact op het leven van de huurders die wij vertegenwoordigen. Daarom vinden wij het erg teleurstellend 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 beloofde evaluatie van de Wet doorstroming huurmarkt 2015 die op 1 juli 2016 in werking trad was afgerond en gepubliceerd.

SHS waardeert 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.

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 naar drie jaar.
- Introductie van de mogelijkheid om een tijdelijk huurcontract maximaal één keer te verlengen, opnieuw met een maximumtermijn van drie jaar.
- 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.

Wij verwelkomen de reparatiewet om de verruiming van de mogelijkheden voor tijdelijke huur zoals voorgesteld in het amendement Koerhuis ongedaan te maken. Deze drie voorgestelde wijziging raken onze huurders door hun toekomstige woonzekerheid aan te tasten.

Opstapeling van tijdelijke contacten

De huurders van Stadswonen Rotterdam zijn vooral studenten. Zij kunnen in aanmerking komen voor onzelfstandige woningen (kamers) en zelfstandige woningen als zij studeren aan een van de erkende instellingen in Rotterdam met een contract voor de duur van hun studie. Afstuderen is een feestelijke gebeurtenis voor iedere student, maar brengt ook veel onzekerheid met zich mee. Starters op de arbeidsmarkt hebben veelal tijdelijke arbeidscontracten, hoge studieschulden en een starterssalaris: een combinatie die de woonkeuze ernstig beïnvloedt. Sommige afgestudeerden hebben geluk en kunnen via dezelfde woningcorporatie een nieuwe woning bemachtigen. Echter is beschikbaarheid beperkt en geen optie voor wie buiten Rotterdam een baan vindt of voor wie ouder is dan 27 jaar op het moment van afstuderen.

Deze huurders komen veelal terecht in de vrije sector. Starters met een bovenmodaal inkomen kunnen terecht in de vrije sectorhuur, sommige in een niet-DAEB woning van een woningcorporatie maar vooral ook in complexen van institutionele beleggers. Projecten zoals de Startmotor, Lee Towers en de complexen van The Cohesion waar woningen ook met een vijfjarig jongerencontract of een tijdelijk contract worden verhuurd. De huur is hoog, evenals de servicekosten.

Daarnaast komen starters ook terecht in huurwoningen van particuliere verhuurders. Het evaluatierapport op de Wet doorstroming huurmarkt 2015 laat zien dat 74% van de particuliere verhuurders werkt met tijdelijke contracten. Niet alleen de starters met een hoog inkomen komen terecht in de particuliere huursector maar ook recent-afgestudeerden met een laag inkomen die niet voldoende wachttijd hebben voor de sociale sector.

Voor veel studenten is het inmiddels de norm dat zij na hun studie opnieuw een woning betrekken met een tijdelijk contract. Een opstapeling van tijdelijke contracten tast de woonzekerheid van een groeiende groep jonge mensen ernstig aan.

Verruiming van tijdelijke contracten

Het amendement Koerhuis wilde de maximale duur van een tijdelijk huurcontract verlengen met een jaar, naar maximaal drie jaar en verhuurder eenmaal de mogelijkheid geven een tijdelijk huurcontract te verlengen, opnieuw met een maximumtermijn van drie jaar. De verruiming van slechts één jaar verandert niets aan het feit dat de huurder na het einde van deze periode een nieuw huis moet zien te vinden op de krappe woningmarkt. In de grote steden is een inschrijfperiode van drie jaar te kort om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning. Daarnaast is vrije sector huur vaak prijzig waardoor starters, in combinatie met het afbetalen van hun studieschuld, minder mogelijkheden hebben om te sparen voor een koophuis. Aanwezigheid van tijdelijke contracten drijft bovendien ook de prijzen in de vrije huursector omhoog, immers kan bij iedere nieuwe huurder ook de aanvangshuur worden verhoogd.

De introductie van de mogelijkheid om een tijdelijk huurcontract maximaal één keer te verlengen, opnieuw met een maximumtermijn van drie jaar is geen verbetering voor zowel de woonzekerheid als de rechtszekerheid van huurders. Zolang er een tekort aan woningen

is, creëert deze mogelijkheid een situatie waarin een huurder afhankelijk is van zijn of haar verhuurder. Een huurder die hoopt om een contractverlening zal niet snel melding maken van misstanden zoals een te hoge huur of slecht onderhoud.

Doorstroming

Doelgroepencontracten zoals campuscontracten en vijfjarige jongerencontracten hebben als doel om juist beschikbare woningen te creëren voor deze doelgroepen. Maar dit gaat ten koste van de huurders die deze woningen moeten verlaten. Volgens onderzoeksinstituut ABF is er in Nederland een tekort van 300.000 woningen. Jongeren zijn hier de dupe van. De derde voorgestelde wijziging van het amendement Koerhuis, dat verhuurders de mogelijkheid biedt om huurders een periode op te leggen waarin zij hun huur niet mogen opzeggen, is volgens ons daarom ook extra problematisch. De enige zekerheid die een vast contract biedt, is dat de huurder op zoek zal moeten gaan naar een andere woning. Een verplichte contractperiode belemmert starters in het vinden van een huurhuis met een contract voor onbepaalde tijd of een koophuis, want als zij vroegtijdig een geschikt huis vinden hebben zij nog steeds de financiële verplichtingen van het tijdelijke contract.

Studenten en Starters op de woningmarkt

SHS is voorstander van de reparatiewet tijdelijke verhuur die de voorgestelde wijzigingen van amendement Koerhuis ongedaan maakt. Tegelijkertijd hopen wij dat het evaluatierapport ook in de Tweede Kamer uitvoerig behandeld wordt in debatten over de wenselijkheid van tijdelijke verhuur. In de huidige krappe woningmarkt is het lastig om een geschikte en vooral betaalbare woning te vinden. In de periode dat jonge mensen zich juist moeten richten op studiesucces en het vinden van een eerste baan brengt dit veel stress met zich mee, een beeld dat ook terugkomt in het evaluatierapport. Een tijdelijk contract loopt af, maar dit lijkt voor veel mensen erg ver weg. Wij merken dat veel studenten onbekend zijn met Woonnet Rijnmond of er in het eerste jaar van studie nog niet aan denken om zich in te schrijven. Toch is de minimale wachttijd die zij nodig hebben om maar enige kans te kunnen maken om een sociale huurwoning naar afstuderen lang en is het noodzakelijk voor hen om zich zo vroeg mogelijk in te schrijven. Kortom: tijdelijke contracten voor studenten en starters zijn alleen mogelijk als er ook genoeg ruimte is om na deze periode succesvol een vaste woonruimte te kunnen vinden.

Met vriendelijke groet,

Annedebora van Kooij

Bestuursvoorzitter Stichting Huurdersbelang Stadswonen