



Landelijk Overleg Studentenhuurders

Inlichtingen: A.D. van Kooij
E-mail: info@loshuurders.nl

Aan: Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Minister Kajsja Ollongren

Van: de huurdersorganisaties van LOS

Pagina's: 3

Rotterdam, 6 augustus 2021

Betreft: Zienswijze op internetconsultatie reparatiewet tijdelijk verhuur

Geachte minister Ollongren

Het Landelijk Overleg Studentenhuurders (LOS) maakt graag gebruik van de mogelijkheid om te reageren op de reparatiewet tijdelijke verhuur.

Studenten op de woningmarkt

Op dit moment zijn veel aankomende studenten op zoek naar hun eerste studentenkamer. Gelijktijdig is er ook een groep die net is afgestudeerd, en zij moeten hard op zoek naar een nieuwe woning. Studenten die huren bij een woningcorporatie hebben tegenwoordig bijna allemaal een campuscontract ofwel een huurcontract voor de duur van hun studie.

Het campuscontract is een doelgroepcontract dat ervoor moet zorgen dat nieuwe studenten in staat zijn om aan het begin van hun een studie een kamer te vinden. Tegelijkertijd betekent dit dat een grote groep jonge mensen binnen enkele maanden na afstuderen een nieuwe woning moet vinden op een hele krappe woningmarkt.

Starters jonger dan 28 jaar kunnen in aanmerking komen voor corporatiewoningen met een vijfjarig jongerencontract, maar velen vinden een tijdelijke woning in de vrije sector. Wat het begin moet zijn van een eerste volwassen stap op de woningmarkt blijkt het begin van een periode van woononzekerheid met een opstapeling van tijdelijke contracten.

Het evaluatierapport Wet doorstroming huurmarkt 2015 dat afgelopen mei is gepubliceerd toont ook aan dat jongeren disproportioneel worden geraakt door tijdelijke huur. De combinatie van tijdelijke arbeidscontracten en tijdelijke huurcontracten raakt het toekomstperspectief van veel jonge starters en zij kunnen hierdoor veel stress ervaren. Hierdoor moeten jongeren zich in de periode dat zij zich moeten ontwikkelen op de



Landelijk Overleg Studentenhuurders

Inlichtingen: A.D. van Kooij
E-mail: info@loshuurders.nl

arbeidsmarkt en beginnen met het afbetalen van studieschuld, zorgen maken of ze een nieuw huis na afloop van een tijdelijk contract kunnen vinden.

Onzekerheid

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.

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 wijzigingen raken onze huurders door hun toekomstige woonzekerheid aan te tasten. Een verlenging van de termijn van tijdelijke huurcontracten draagt niets bij aan de woonzekerheid van starters, zij moeten immers nog steeds op zoek naar een andere woning. In de huidige krappe woningmarkt is het lastig om een betaalbare woning te vinden.

Het amendement van Koerhuis om een eenmalige verlenging door de huurder mogelijk te maken draagt ook niets bij aan de zekerheid van huurders. Vooraf is er geen enkele duidelijkheid of een contract verlengd gaat worden en dat maakt huurders afhankelijk van de welwillendheid van de verhuurder. Daarnaast tast een afhankelijke positie de rechtszekerheid van huurders aan. Een gang naar de huurcommissie of een huurteam bij misstanden als een te hoge huur of slecht onderhoud kan een argument voor de verhuurder zijn om geen verlenging toe te kennen.

Het derde amendement bindt huurders voor een vast termijn aan een contract met een einddatum waarop het noodzakelijk is dat zij een andere woning hebben gevonden. Als een huurder een huurwoning voor onbepaalde tijd of koophuis vindt, kan deze nog vast blijven zitten aan de financiële verplichtingen van het tijdelijke huurcontract. Maar ook bij slecht onderhoud of slechte relatie met de verhuurder kan de huurder niet makkelijk weg.



Landelijk Overleg Studentenhuurders

Inlichtingen: A.D. van Kooij
E-mail: info@loshuurders.nl

Tot slot

Campuscontracten zijn een middel om studentenwoningen beschikbaar te houden voor toekomstige studenten. Maar in een krappe woningmarkt gaat dit ten koste van de woonzekerheid van starters. Wij hopen dat het evaluatierapport ook in de Tweede Kamer uitvoerig behandeld wordt in debatten over de wenselijkheid van tijdelijke verhuur en dat hier voldoende aandacht bij is voor de doorstroming van student naar starter.

Met vriendelijke groet,
Het Landelijk Overleg Studentenhuurders



Over LOS

Het Landelijk Overleg Studentenhuurders komt op voor de belangen van studentenhuurders. Het is een samenwerkingsverband van 10 huurdersorganisaties die grotendeels studentenhuurders vertegenwoordigen. Daarmee is LOS in bijna iedere studentenstad van Nederland vertegenwoordigd met een opgetelde achterban van 93.000 huurders. Je kan meer informatie over ons vinden op www.loshuurders.nl en contact met ons opnemen via info@loshuurders.nl.