

Studentenvakbond AKKU
Heyendaalseweg 141 N -1.380
6525 AJ Nijmegen
Tel. 024-3615477
E-mail: huisvesting@studentenvakbondakku.nl

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
T.a.v. drs. S. Blok
Turfmarkt 147
2511 DP Den Haag

Betreft: Internetconsultatie Wet tijdelijke huur

Geachte excellentie,

Inleidend

Studentenvakbond AKKU is een vereniging die tot doel heeft het behartigen van de belangen van studenten in het algemeen en de Nijmeegse student in het bijzonder. Met het oog op dit doel reageren wij, Studentenvakbond AKKU, op een aantal onderdelen van deze regeling. Studentenvakbond AKKU kan zich vinden in het doel van de wetgever om de doorstroming op de woningmarkt te bevorderen. In Nijmegen constateren wij een tekort aan zelfstandige woningen voor studenten. Een snellere doorstroom van afgestudeerden en jongeren naar starterswoningen zorgt ervoor dat dit tekort minder wordt. Wij zijn echter ook van mening dat de wettelijke huurbescherming een groot goed is. Uitzonderingen op het huurcontract voor onbepaalde tijd moeten met de grootste zorgvuldigheid worden vormgegeven, zij moeten duidelijk en specifiek geregeld zijn.

1

Uitbreiding van de opzeggingsgrond “dringend nodig hebben voor eigen gebruik” (artikel 7:274 lid 1 onder c jo lid 3 BW)

Studentenvakbond AKKU staat positief tegenover het idee om de opzeggingsgrond uit te breiden voor promovendi. Dit is een specifieke, relatief kleine, groep die er belang bij heeft dicht bij een universiteit te wonen. De ervaring leert dat het campuscontract bij studenten goed werkt. Promovendi vormen een vergelijkbare groep, dus hier zal het waarschijnlijk ook werken.

Uitbreiding van de opzeggingsgrond voor de doelgroep jongeren vinden wij in de op dit moment voorgestelde vorm onwenselijk. Huurtijd vinden wij geen goede basis om op vast te stellen dat iemand zijn woning zal moeten verlaten. De doelgroep jongeren omvat iedere persoon met een leeftijd tussen de 18 en 27 jaar. Binnen deze groep bestaan grote verschillen, bijvoorbeeld op het gebied van opleiding en inkomen. Wij stellen voor om in plaats van huurtijd een inkomensgrens te hanteren. Op deze manier wordt de doorstroming bevorderd, zonder dat het gevaar bestaat dat mensen hun woning moeten verlaten die niet in staat zijn te verhuizen naar een duurdere woning.

Invoering van een huur voor een termijn van 2 jaar of korter

De invoering van een huur van een termijn van of twee jaar of korter die eindigt zonder opzegging, is een uitermate slecht idee. Kwaadwillende verhuurders kunnen hier namelijk gemakkelijk misbruik van maken op verschillende manieren. Zo zouden deze verhuurders

kunnen weigeren het contract van een huurder die een te hoge huurprijs aanvecht bij de Huurcommissie te verlengen. Nu al worden huurders die voor hun rechten opkomen geïntimideerd. Uit het jaarverslag van Huurteams Nijmegen blijkt dat 26 huurders die bij hen aanklopten geïntimideerd worden door hun verhuurder.¹ Dit is meer dan 8% van de zaken die zij behandeld hebben. Als je de gevallen waarin Huurteams Nijmegen slechts heeft geadviseerd hier niet bij meerekent, komt het percentage neer op 11,42². Een contract dat eindigt zonder opzegging werkt intimidatie in de hand. Bovendien brengt een dergelijk contract veel onzekerheid mee voor de huurder, terwijl er geen nadelen aanzitten voor de verhuurder. Naast dat de verhuurder gemakkelijk van 'lastige huurders' af kan komen, kan hij door steeds een nieuw contract aan te gaan de huur verhogen. Door een contract te laten beëindigen zonder opzegging omzeil je vrijwel de gehele huurbescherming. Verbetering van de doorstroming op de markt van huurwoningen is dit niet waard. Wij adviseren sterk geen huur in te voeren voor een termijn van twee jaar of korter.

Hoogachtend,

Eva Stienissen

Portefeuillehouder Huisvesting Studentenvakbond AKKU

¹ <http://www.huurteamsnijmegen.nl/jaarverslag-2013.pdf>, pagina 7

² <http://www.huurteamsnijmegen.nl/jaarverslag-2013.pdf>, pagina 3&4