



Reactie Internetconsultatie Tijdelijk Huren

De mening van de LSVb en ASVA over flexibele contracten

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

Betreft: Consultatie Wet tijdelijke huur

Utrecht, 5 november 2014

Geachte excellentie,

De Landelijke Studenten Vakbond (LSVb) hecht eraan om te reageren op dit wetsvoorstel voor tijdelijk contracten. Wij willen eerst een paar opmerkingen maken over het proces voorafgaand aan het tot stand komen van dit wetsvoorstel ter consultatie en vervolgens inhoudelijk ingaan op de voorstellen. De LSVb ziet onder voorwaarden kansen voor jongeren bij tijdelijke verhuur (vijfjarencontracten), maar maakt zich ernstige zorgen over het voorgestelde 2-jaarscontract.

Proces

Het valt de LSVb op dat er wat betreft tijdelijk huren met veel verhuurdersorganisaties is gesproken en maar met één huurdersorganisatie (de Woonbond). Voor een wetsvoorstel met zulke ingrijpende gevolgen is het belangrijk dat ook de stem van huurders wordt gehoord. Juist omdat er vooral over flexibilisering wordt gesproken voor jongeren. Door de formulering in de tekst wordt de indruk gewekt dat er een groot draagvlak en behoefte is voor tijdelijk huren vanuit de sector. Dit betreft echter dus vooral verhuurders. Vanuit de huurders kant is er ook vraag naar meer flexibiliteit, maar wordt er wel zeer nadrukkelijk aandacht gevraagd! Het is gek dat er niet met jongeren, studenten en promovendi is gesproken terwijl juist voor deze groepen flexibilisering als uitkomst wordt genoemd. De LSVb zou graag aanschuiven bij een nieuwe consultatieronde waarin ook huurdersorganisaties en jongeren voldoende worden vertegenwoordigd.

Bespreking verschillende voorstellen

Volgens ons is het in de discussie over tijdelijke huurcontracten van belang om het wetsvoorstel niet zijn geheel, maar als individuele voorstellen, te bekijken. Waar wij bijvoorbeeld positief staan tegenover de introductie van 5-jarencontracten voor starters onder enkele voorwaarden, zijn wij zeer kritisch over het 2-jarencontract.

Jongerencontracten 5 jaar

Voor veel jongeren is een betaalbare tijdelijke woning voor vijf jaar bij een corporatie een goed alternatief voor geen woning of een woning, een woning via antikraak, of een te dure kamer/woning. De minimale doorstroming op de sociale huurmarkt betekent voor jongeren in schaarstegebieden vaak dat er geen betaalbare woning te vinden is. Vijfjarige huurcontracten bieden deze jongeren juist zekerheid, namelijk de zekerheid dat ze überhaupt in een betaalbare woning in de woonplaats van hun keuze kunnen wonen en niet gedwongen om een woning te betrekken die niet past bij hun inkomen.

Een veelgehoord bezwaar tegen tijdelijke verhuur is dat de leefbaarheid in buurten zal afnemen door tijdelijke huurcontracten. Dit blijkt absoluut niet uit bestaande tijdelijke verhuurvormen. Er worden juist studenten met campuscontracten (die vaak nog geen 5 jaar wonen) in buurten geplaatst waar de leefbaarheid beperkt is. De Houthavens en de Wenckebachweg in Amsterdam zijn goede voorbeelden van die positieve effecten. Of een huurder bijdraagt aan de leefbaarheid lijkt eerder in de persoonlijke aard van de huurder te liggen. Dat doorstroming en toegankelijkheid van betaalbare woningen groeit, blijkt ook uit de invoering van campuscontracten. De invoering daarvan in 2006 zorgde er voor dat er in 2007 een duidelijke groei van het aantal jongeren tussen de 18 en 24 in sociale huurwoningen zichtbaar is.

Voorwaarden 5-jarencontract

De LSVb is van mening dat de introductie van een nieuwe contracts vorm voor vijf jaar bijdraagt aan een betere doorstroming en een grotere kans voor starters om toe te treden op de huurmarkt. Wel moeten een aantal dingen in acht worden genomen bij een introductie van dit contract.

1. Wij vinden net als de woonbond dat 5-jarencontracten moeten worden gekoppeld aan de Huisvestingswet. Dit zorgt ervoor dat deze contracten worden ingezet waarvoor zij bedoeld zijn, het bevorderen van de doorstroming in schaarstegebieden (zoals Amsterdam en Utrecht) voor jongeren en starters. Dit betekent ook dat de doelgroep goed gedefinieerd moet worden (bijv. op basis van leeftijd; bij start contract <30 jaar).
2. Aan de kant van de huurder zijn er een aantal belangrijke voorwaarden die gesteld moeten worden. Zo moet de huurder in zijn tijdelijke periode gewoon woonduur opbouwen om zijn woonkansen, mocht hij geen significante inkomensstijging doormaken, te verbeteren.
3. Ook zouden de 5-jarencontracten volgens ons idealiter niet moeten ophouden bij 5 jaar. Ideaal zou zijn om een contract te hebben voor 5+5 jaar. Door middel van duidelijke peilingsmomenten (bijv. na 4 jaar) kan worden bekeken of de huurder nog aanspraak maakt op een sociale huurwoning en binnen de doelgroep valt. Mocht dit niet het geval zijn kan het huurcontract met bijvoorbeeld 5 jaar worden verlengd. Dit zorgt voor een voorsortierend effect: huurders die boven de inkomensgrens zitten moeten dan op zoek naar een vrije sector huurwoning of een koopwoning en huurders met een lager inkomen bouwen extra wachttijd op, wat hun kansen op een reguliere sociale huurwoning vergroot.
4. Ook kan er worden gekeken naar een systeem waarin de corporatie wordt verplicht om in ieder geval voor de schrijnende gevallen de plicht te hebben om voor vervangende woonruimte te zorgen, bijv. bij jonge gezinnen. Ook moet de corporatie zorg dragen voor een

goede informatievoorziening richting de huurder. Zo moet de huurder duidelijk weten waar deze aan toe is en moet de corporatie ook ruim van tevoren actief met de huurder in gesprek gaan over beëindiging van het contract en eventuele vervolgstappen.

5. Als laatste is het van belang om te kijken naar welk deel van de voorraad wordt bestemd voor 5-jarige huurcontracten. Zo is het voor te stellen dat alleen kleinere woningen van mindere kwaliteit worden aangeboden via deze contractvorm. Dit zorgt ervoor dat huurder ook vanuit zichzelf eerder geneigd zal zijn om op zoek te gaan naar andere woonruimte. Ook dit zorgt voor een verbeterde doorstroming.

Huurovereenkomst voor korte tijd, maximaal 2 jaar

De Landelijke Studenten Vakbond (LSVb) maakt zich vooral zorgen over het voorgestelde tweejarig huurcontract. De belangrijkste bezwaren van de LSVb zijn: onzekerheid huurders, misbruik door huisjesmelkers door het vergroten van de machtspositie van de verhuurder en vooral het gebrek aan waarborgen in het wetsvoorstel om te voorkomen dat dit contract de standaard wordt.

1. Onzekerheid huurders

Telkens moeten verhuizen is voor huurders een grote onzekerheid die gepaard gaat met grote verhuiskosten en stress. Met dit wetsvoorstel kan het voorkomen dat vooral jongeren en starters op de huurmarkt iedere twee jaar gedwongen verhuizen omdat zij steeds weer alleen woning met een twee-jaar contract kunnen krijgen. Studenten verhuizen al vaak, maar gedwongen iedere twee jaar verhuizen is echt iets anders als doorstromen naar een betere kamer op een door de huurder zelf gekozen moment.

2. Misbruik door huisjesmelkers

De machtspositie tussen verhuurder en huurder is al scheef, maar wordt met een twee jaren contract nog schever. Het tweejarencontract zal aan het wapenarsenaal van de huisjesmelker worden toegevoegd. De huisjesmelker beschikt al over een paar gevaarlijke wapens: waaronder het plaatsen van een overlast gevende huurder in een aangrenzende kamer bij onzelfstandige woning, geen onderhoud meer plegen, beperking van de privacy, overlast creëren door onderhoudswerkzaamheden op rare tijden en zelfs intimidatie en mishandeling¹. Het tweejarencontract is voor een huisjesmelker een ideaal wapen om een huurder die zich op zijn rechten wil beroepen in toom te houden. "Wil jij hier blijven wonen? Houd je dan koest anders moet je er na twee jaar uit." Na twee jaar als huurder de terreur te hebben doorstaan kan de verhuurder de huurder echter nog steeds zomaar op straat zetten. Zeker studenten zijn vaak slachtoffer van huisjesmelkers. Er is nog steeds een groot kamertekort en veel studenten gaan daarom maar akkoord met een te dure, slecht onderhouden en soms zelfs (brand)onveilige kamer.

3. Geen waarborgen

In het wetsvoorstel zijn geen voorzorgsmaatregelen opgenomen om te voorkomen dat het tweejarig contract de standaard wordt voor bepaalde groepen verhuurders. De LSVb maakt zich zorgen omdat het afsluiten van een tweejarig contract veel voordelen heeft voor de verhuurder en veel nadelen voor de huurder. Zeker kwetsbare huurders, waar studenten helaas onder vallen door het tekort in studentenkamers, komen in een kwetsbare positie terecht. De memorie van toelichting besteedt kort aandacht aan het risico dat het tweejarig

¹ <http://nos.nl/op3/artikel/714458-de-huur-omlaag-of-een-pak-slaag.html>

contract de standaard is. De LSVb wil waarom genoemde overwegingen nalopen om zo aan te tonen dat de genoemde punten niet kunnen voorkomen dat sommige verhuurders het tweejarencontract als standaard gebruiken.

“Wanneer de verhuurder de huurder na het einde van huurovereenkomst laat zitten, ontstaat automatisch een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd, waarop blijkens artikel 7: 271, tweede lid, van het BW volledige huurbescherming van toepassing is.”

Het verzoek (per mail/brief) om een woning leeg op te leveren is een kleine moeite voor een verhuurder. Dat zal een verhuurder dus ook niet laten. Dat het laten zitten van de huurder leidt tot een onbepaalde tijdscontract is dan ook geen waarborg tegen structureel gebruik van dit contract van 2 jaar. Juist omdat het contract daarna een onbepaalde tijdscontract wordt, zal verhuurder steeds voor een nieuw tweejarig contract kiezen

“Verder is van belang dat het voor een professionele verhuurder en zeker voor een woningcorporatie niet aantrekkelijk is telkens voor korte tijd te verhuren en dan vervolgens telkens maatregelen te moeten nemen om de beëindiging van de huur te effectueren om te voorkomen dat een huur voor onbepaalde tijd ontstaat.”

Voor een professionele huurder is het om meerdere redenen juist wel aantrekkelijk om voor korte tijd te verhuren. Korte tijd verhuren vergroot de machtspositie van de verhuurder. Daarnaast kan er weer een nieuwe hogere huur afgesproken worden met een nieuwe huurder, terwijl bij een zittende huurder alleen met inflatie mag worden verhoogd. Zo kan een (particuliere) verhuurder iedere twee jaar een huurder proberen te vinden die een prijs met de huurder afsprekt die boven de maximumprijs van het woningwaarderingstelsel ligt. Een lastige huurder die later via een huurcommissie om huurverlaging verzoekt, kan na twee jaar weer aan de kant worden gezet. Veel huurders zullen de moeite ook niet meer nemen om bij een kort contract een eerlijke huur te eisen bij de huurcommissie. Elke twee jaar kan de verhuurder weer op zoek naar iemand die bereid is te veel te betalen. In het geliberaliseerde segment van de woningmarkt is de verleiding nog veel groter om iedere twee jaar op zoek te gaan naar een huurder die meer moet betalen dan de zittende huurder. Bij een zittende huurder kan namelijk alleen inflatiecorrectie worden toegepast. Gevolg zal zijn dat verhuurders elke twee jaar weer huurders tegen elkaar uit kunnen spelen om zo de hoogste huurprijs te verkrijgen.

“Systematische toepassing van deze figuur zou dan ook tijdrovend en weinig efficiënt zijn. Met regelmatig wisselende huurders zijn bovendien transactiekosten gemoeid.”

De LSVb bestrijdt dat toepassing van het tweejarencontract voor verhuurder tijdrovend is (zie hierboven). In het kader van zoveel mogelijk winst uit je woning halen is juist het tweejarencontract uiterst effectief voor een verhuurder. Het is erg fijn om als verhuurder iedere twee jaar opnieuw te kunnen beslissen wat je met je vastgoed doet. Aangezien nog steeds geldt: “Koop breekt geen huur”, is het voor een verhuurder juist heel fijn dat hij elke twee jaar de kans heeft zijn bezit zonder huurder te verkopen als dit tweejarencontract doorgaat. Als de markt na twee jaar aantrekt, wil hij zijn pand misschien verkopen: zittende huurders

zijn dan een waardevermindering en lastig. Met een tweejarencontract kan een verhuurder elke twee jaar proberen te verkopen. Kortom geen enkele rationale verhuurder zal ooit nog een woning verhuren voor onbepaalde tijd. Met het tweejarencontract maakt de overheid de natte droom van de verhuurder waar: een stelsel waarbij de macht bij de verhuurder ligt. Huurders komen hierdoor in een constante tweejarige draaideur terecht. Geen particuliere verhuurder zal hen ooit nog een onbepaalde tijdscontract geven. Telkens zullen zij na twee jaar moeten verhuizen, omdat een verhuurder beter een nieuwe huurder kan zoeken dan vast komen te zitten aan een onbepaalde tijdscontract met volledige huurbescherming. Maatregelen om de huur te beëindigen zijn een kleine moeite: het gaat puur om het verzoek om de woning te verlaten omdat het contract van rechtswege afloopt. Door het gebrek aan betaalbare woonruimte is een nieuwe huurder ook snel gevonden. De transactiekosten wegen dus niet op tegen de voordelen voor de verhuurder.

Conclusie

Tijdelijke contracten kunnen niet worden gezien als 'het ei van Columbus' in het oplossen van de huisvestingsproblematiek. Dit blijft meer en gerichter bijbouwen. Wel kunnen flexibele contracten van vijf jaar bijdragen aan problemen die specifieke groepen hebben op de woningmarkt. Hierbij moet rekening worden gehouden met enkele voorwaarden.

Wat betreft het tweejarencontract is de conclusie van de LSVb en ASVA helder, deze ondermijnt fundamenteel de rechten van de huurder. In de huidige vorm waarbij er geen enkele waarborg is om te voorkomen dat het tweejarencontract de standaard wordt, is het tweejarencontract wat betreft de studentenorganisaties dan ook geen optie.

Hoogachtend,

Namens de Landelijke Studenten Vakbond en ASVA studentenunie,

Tom Hoven

Voorzitter Landelijke Studenten Vakbond