

VAN Stichting Huurteams Nijmegen

Postbus 31070

6503 CB Nijmegen

AAN Zijne excellenties

De Minister van Veiligheid en Justitie

De Minister voor Wonen en Rijksdienst

BETREFT CONSULTATIE WET
TIJDELIJKE VERHUUR

DE DATO 6 NOVEMBER 2014

Geachte Excellenties,

Huurteams Nijmegen heeft kennis genomen van uw conceptwetsvoorstel tot onder meer de wijziging van Boek 7 BW. Van de gelegenheid wordt gaarne gebruik gemaakt om te reageren op dit voorstel. Deze reactie zal een voorwoord behelzen over de werkzaamheden van Huurteams Nijmegen; daarna zal worden ingegaan op een aantal aspecten uit de conceptwetgeving.

Voorwoord

Stichting Huurteams Nijmegen is opgericht op 28 januari 2009, met als doel het bijstaan van huurders met een te hoge huurprijs, all-inprijzen, onderhoudsproblemen of hoge servicekosten. Huurteams Nijmegen bezoekt huurwoningen om aan de hand van het woningwaarderingsstelsel te bepalen wat de maximaal toegestane huurprijs is. Betaalt de huurder te veel, dan staat Huurteams Nijmegen hem of haar bij in het contact met de verhuurder. Namens de huurder wordt, indien dat noodzakelijk blijkt, een procedure gestart bij de Huurcommissie. Daarnaast geeft Huurteams Nijmegen juridisch advies.

De confrontatie aangaan met de huisbaas is voor huurders vaak niet prettig, met name vanwege hun afhankelijke positie. Tevens zijn veel huurders niet goed bekend met het huurrecht. Om deze redenen worden te hoge huurprijzen en andere misstanden vaak niet aangekaart. Dankzij haar juridische expertise opereert Huurteams Nijmegen als professionele bemiddelingsinstantie tussen huurder en verhuurder, zodat problemen soepel afgehandeld kunnen worden. Daarnaast vereisen servicekosten- en onderhoudszaken dermate veel

juridische expertise dat veel huurders ze zonder de bijstand niet van Huurteams Nijmegen niet zouden kunnen voeren.

Ten geleide

Mijn reactie in uw consultatie zal niet ingaan op de gehele conceptwetgeving. Ondergetekende zal er enkele aspecten uitlichten, waar hij beren op de weg ziet en mogelijke problemen voorziet. Eerst zal kort worden stilgestaan bij de conceptregeling voor studenten en promovendi. Mijn reactie zal echter met name betrekking hebben op de voorgestelde wijziging van artikel 7:271 lid 1 BW.

Voorts verdient het een compliment dat voor de lopende contracten de huidige regelgeving blijft gelden. De markt is gebaat bij duidelijkheid over geldende wet- en regelgeving; bovendien is het in strijd met de (ongeschreven) eisen van legaliteit om niet de regels gedurende de looptijd van een rechtsverhouding te wijzigen. Wat dat aangaat, zou u uw collega Hare Excellentie Bussemaker van u kunnen leren waar het gaat om hervorming van het studiefinancieringsstelsel. Enfin, dat valt voorts buiten het kader van mijn reactie.

De nieuwe opzeggronden ex artikelen 7:274d (studenten) en 7:274e BW (promovendi)

De door u voorgestelde regeling zal verhuurders de mogelijkheid bieden om ook woonruimte aan promovendi te bieden op dezelfde wijze als nu bij studenten mogelijk is. Door die groep speciaal te benoemen motiveert u verhuurders om de woonruimte aan promovendi beschikbaar te stellen, wetende dat zij na verloop van enige jaren de woning weer ter beschikking zullen stellen. Na een promotietraject is het allicht ook passend bij het betreffende huishouden om door te stromen naar een ander type woning. Wat dat betreft is ondergetekende absoluut voorstander van de door u voorgestelde, nieuwe opzeggrond, geschaard onder 'dringend eigen gebruik'. De regeling lijkt echter geen rekening te houden met de situatie waarin een student na zijn afstuderen direct een promotietraject start. Immers, de student aan wie de woning in zijn hoedanigheid als student is verhuurd, is alsdan geen student meer, maar gepromoveerd tot promovendus, waardoor de verhuurder het recht krijgt om de huur op te zeggen teneinde de woning *opnieuw* aan een student of promovendus te kunnen verhuren.

Degene die direct na zijn afstuderen een promotietraject start, kan weliswaar opteren voor een promovendiwoning. Edoch is er mogelijk een wachtlijst, mogelijk is de huurder reeds tevreden met de hem verstrekte woonruimte en is een verhuizing een onnodige last. Zeker nu het naar alle waarschijnlijkheid studentenhuisvesters zijn die in de toekomst ook woningen aan promovendi ter beschikking willen stellen – vandaar ook de mogelijkheid tot uitwisseling – lijkt dit een obstakel dat in wetgeving gemakkelijk ondervangen kan worden.

Met andere woorden, verzocht wordt om de conceptregeling van de artikelen 7:274d en 7:274e BW zo te verduidelijken, dat de verhuur aan een student uit hoofde van een campuscontract van rechtswege wordt omgezet in verhuur uit hoofde van een promovendicontract, mits het promotietraject direct, zeg binnen zes maanden, wordt gestart en de huurder een verklaring verstrekt, houdende dat hij als promovendus is verbonden aan een instelling, opdat de betreffende huurder niet gedwongen kan worden te verhuizen of tussen wal en schip valt bij een verhuurder.

De verklaring ex lid 4

In het vierde lid van voornoemde bepalingen over de benoemde groep van studenten en promovendi worden regels gegeven over de verklaring die de verhuurder mag opvragen. In het kader van de door u gewenste doorstroming wordt meegegeven om de verhuurder het recht te geven vaker dan eens per jaar een verklaring te vragen en de huurder de plicht te geven die eerder dan drie maanden te verstrekken.

In de praktijk is niet duidelijk wat onder ‘jaarlijks’ moet worden verstaan. Is dat eens per kalenderjaar? Is dat eens per collegejaar? Of is dat, meest waarschijnlijk, pas een jaar nadat de verhuurder voor het eerst om de verklaring heeft gevraagd?

En waarom mag de huurder er dan drie maanden over doen om die verklaring te verstrekken? Ik bedoel, het verstrekken van een kopie van een studentenpas of promovendibewijs, wat gerust per e-mail kan, behoeft geen drie maanden te duren!

Om betere doorstroming te bereiken geef ik u ter overweging mee om de verhuurder het recht te geven om tweemaal per jaar een verklaring op te vragen die de huurder alsdan binnen een maand dient te verstrekken. Op deze wijze wordt onnodig rekken van de huur door de huurder voorkomen. Nu is het als huurder aantrekkelijk om te wachten totdat de verklaring wordt opgevraagd, om vervolgens drie maanden te laten passeren, waarna de verhuurder met inachtneming van de opzegtermijn de huur kan opzeggen! De opzegtermijn kan oplopen tot een halfjaar binnen drie jaar, waardoor de huurder mogelijk tot bijna een jaar de duur van zijn huur kan rekken. In het kader van de door u gewenste doorstroming en ook in het kader van instroming in studentenwoningen stel ik voor de wet als zodanig aan te passen.

Tweejarencontracten

U wenst voorts een nieuw soort huurovereenkomst te introduceren, namelijk een overeenkomst die kan worden aangegaan voor de duur van maximaal twee jaar, waarbij de huurder geen beroep op opzeggingsbescherming toekomt en de verhuurder tussentijds niet kan opzeggen (artikel 7:228 lid 1 BW van uw voorstel).

In uw concept-Memorie van Toelichting is onder meer het volgende gegeven.

Het is overigens uitdrukkelijk geenszins de bedoeling om het uitgangspunt van het contract voor onbepaalde duur te verlaten en af te stappen van het systeem waarbij tijdelijke verhuur de uitzondering op de hoofdregel is. Het instrument van tijdelijke huur moet zo worden ingezet dat aan de essentie van de huurbescherming niet wordt afgedaan. Echter, voor het bevorderen van de doorstroming kan tijdelijke verhuur een goed aanvullend instrument zijn, zonder dat de huurders op onaanvaardbare wijze worden geschaad in hun belangen (pagina 3, onder 3).

Ik ben kritisch over de mogelijkheid die u wil scheppen. In de huidige praktijk wordt meestal een contract voor bepaalde tijd, meestal voor de duur van een jaar, tussen huurder en verhuurder gesloten. Verhuurder heeft dan de garantie geen leegstand te hebben, althans zijn schade vergoed te zien, althans een boete te gelde te kunnen maken; de huurder aan de andere kant geniet huurbescherming. Die huurbescherming bestaat eruit dat de verhuurder een geldige opzeggingsgrond nodig heeft voor beëindiging, maar ook uit huurprijsbescherming en de toegang naar de Huurcommissie. Zodra een verhuurder niet verplicht wordt om een

Huurteams Nijmegen

huurovereenkomst te laten doorlopen, wekt u misbruik enorm in de hand. Verhuurders kunnen te hoge huren vragen, onderhoud uitstellen of compleet achterwege laten, via servicekosten allerlei zaken doorrekenen waar dat eigenlijk niet is toegestaan, zonder dat de huurder daar iets aan kan doen. Ja, in juridische zin is de weg naar de Huurcommissie niet uitgesloten, maar welke huurder gaat nu een proces tegen zijn verhuurder starten, wetende dat hij dan de woning dient te verlaten? De positie van een huurder is te afhankelijk van de verhuurder om tegen hem te durven opkomen als er geen opzeggingsbescherming is. Opzeggingsbescherming is een noodzakelijke voorwaarde om bijvoorbeeld huurprijbsbescherming geen dode letter te maken! Uw voorstel gaat daaraan voorbij. Lang niet iedere verhuurder opereert huurdervriendelijk, zo kan ik uit ervaring vertellen.

Anderzijds bestaat heus gehoor voor de roep om meer doorstroming en flexibiliteit. Daarvoor heeft u echter allang het juiste middel gevonden: het uitbreiden van de opzeggingsgronden door specifieke groepen te benoemen. Ex-gedetineerden, arbeidsmigranten; alle voorbeelden die u noemt, kan u ook in wetgeving benoemen, althans bij Algemene Maatregel van Bestuur, waarvoor u dan uiteraard wel een wettelijke grondslag nodig hebt. Zou u bepaalde groepen bij Algemene Maatregel van Bestuur kunnen noemen, dan kan u echt flexibel inspringen op de vraag vanuit bepaalde, specifieke groepen die anders een zwakke positie op de huurmarkt zouden hebben.

Indien u, wat mij niet verstandig lijkt, toch wenst dat huurovereenkomsten aangegaan voor een duur korter dan twee jaar van rechtswege eindigen, verzoek ik u toch enige waarborg in te bouwen, daar het voor de huurder om afhankelijkheid van woonruimte gaat. Gedacht kan worden, naar analogie van wat bepaald is in de Wet werk en zekerheid, om de verhuurder een aanzegplicht te geven. Huurder kan dan niet op het laatste moment verrast zijn of niet op de hoogte blijken te zijn. Zo wordt de huurder toch enig recht gedaan, zonder dat de verhuurder opeens toch, anders dan u bedoeld zou hebben, aan allerlei formaliteiten is gebonden. De sanctie op het niet naleven van de aanzegplicht zou voortzetting voor onbepaalde tijd kunnen zijn. Een hoge sanctie maakt dat verhuurders de aanzegplicht, als die zou gaan gelden, zullen naleven.

Conclusie

Tweejaars contracten dragen niet bij aan het door u gestelde doel van doorstroming en flexibilisering. De huidige praktijk werkt prima met huurovereenkomsten die gesloten worden voor de duur van een jaar en daarna overgaan in een overeenkomst voor onbepaalde tijd. Uw voorstel benadeelt enkel huurders hun positie ten opzichte van de verhuurder, omdat de geboden bescherming aan huurders een dode letter wordt.

Als doorstroming het doel is, bijvoorbeeld omdat een woning niet langer passend is bij een bepaald huishouden, wordt dat niet bereikt door kortstondige verhuur, maar door de opzeggingsgronden verder uit te breiden, bijvoorbeeld voor internationale studenten, arbeidsmigranten, ex-gedetineerden *exempli gratia*. Dan blijft namelijk de huurbescherming toch volledig van kracht en is rechterlijke toetsing tegen opzegging mogelijk, maar blijft een huurder ook niet eeuwig zitten. U kan eventueel een mogelijkheid scheppen om dergelijk kleine, zwakke groepen met een slechte positie op de woningmarkt te benoemen bij Algemene Maatregel van Bestuur. Alsdan kan de regering flexibel inspelen op vragen die de samenleving op dat moment vraagt.

Huurteams Nijmegen

Voorts wordt u meegegeven de termijnen voor de lid 4-verklaring van artikel 7:274d en 7:274e BW te heroverwegen. Daarnaast wordt u gevraagd te voorkomen dat de student die direct na afstuderen een promotietraject start tussen wal en schip te laten vallen.

Ter afsluiting

Mocht u nog enige vragen hebben naar aanleiding van deze reactie, dan verneem ik zulks graag. Huurteams Nijmegen is bereid om ook in de toekomst betrokken te zijn bij wetgevingsprocessen op het gebied van het huurrecht, ook om te waarborgen dat huurders goed worden gehoord.

Hoogachtend,

Pepijn Eymaal

Voorzitter