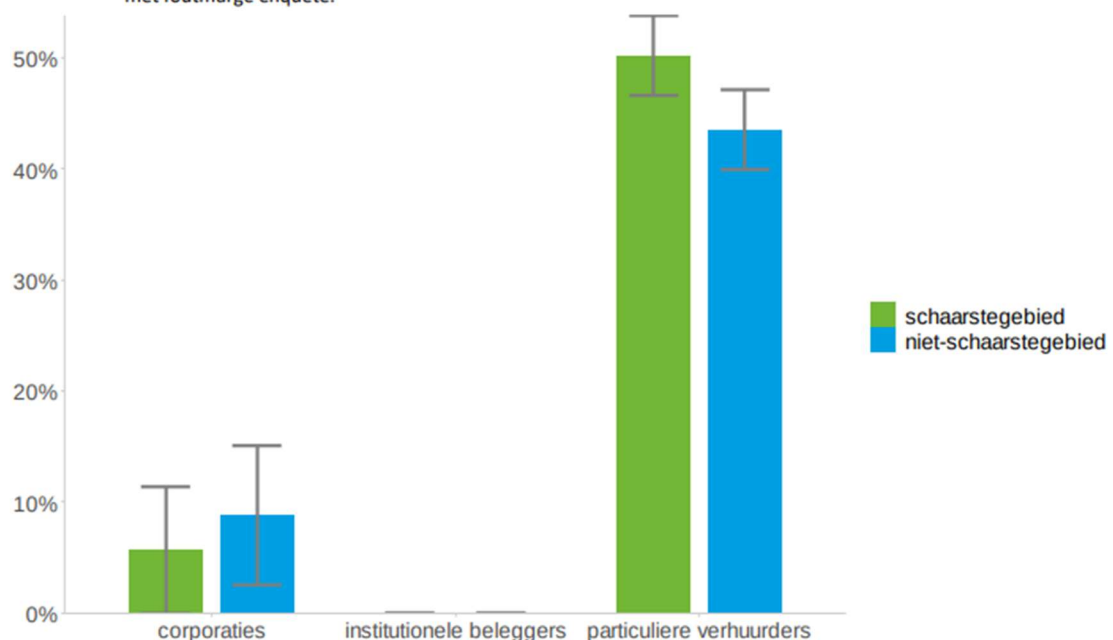


Reactie Woonbond lokaal verbod tijdelijke verhuur

Bij deze reageert de Woonbond op de internetconsultatie betreffende het wetsvoorstel Lokaal verbod op generieke tijdelijke verhuur. In het voorstel krijgen gemeenten in een aanpassing op de Wet goed verhuurderschap de kans om in bepaalde wijken de inzet van reguliere tijdelijke contracten te verbieden. Alhoewel hier eindelijk een stap gezet wordt tegen de tijdelijke huurcontracten die in de particuliere huursector de norm zijn geworden, is deze stap te klein en gaat voorbij aan de impact van tijdelijk wonen op een huurder zelf.

Het wetsvoorstel is een veel te zwakke poging om iets te doen tegen de grote inzet van tijdelijke huurcontracten die mogelijk gemaakt is door de wet doorstroming huurmarkt. Alhoewel het goed is dat er eindelijk politieke aandacht is voor de politiek gecreëerde woononzekerheid, is dit voorstel veel te beperkt om de schade aangebracht door de reguliere tijdelijke contracten te repareren en van het vaste contract ook in de particuliere huurmarkt weer de norm te maken. Uit de evaluatie van de wet doorstroming huurmarkt blijkt dat dit immers al niet meer het geval is. Ruwweg de helft van de afgesloten contracten in dit segment bleek tijdelijk te zijn.¹

Figuur 3.3: Aandeel tijdelijke contracten van totaal aantal afgesloten huurcontracten naar type verhuurder en schaarstegebied, met foutmarge enquête.



Bron: Enquête Companen (2021). Het gaat om huurcontracten die zijn afgesloten sinds inwerkingtreding van de wet.

Kortom, tijdelijke verhuur is inmiddels de norm in de particuliere huurmarkt. Door te kiezen voor een lokaal verbod, in enkele wijken, blijft dit zo.

¹ <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2021/05/27/evaluatie-wet-doorstroming-huurmarkt-2015>

De timing van de consultatie is bijzonder, aangezien er tegelijkertijd een beter wetsvoorstel voorligt in de Kamer, ingediend door de Kamerleden Nijboer en Grinwis. Het ter consultatie leggen van deze wet tijdens het debat over deze initiatiefwet Vaste huurcontracten is verstoring geweest voor de discussie. De politieke behandeling van een belangrijk onderwerp als woonzekerheid verdient meer zorgvuldigheid.

Steun wetsvoorstel vaste huur

Het wetsvoorstel van Nijboer en Grinwis maakt (als amendementen 36195-19 en 36195-22 in ieder geval niet worden aangenomen) van het vaste contract weer de norm. Ook in de particuliere huurmarkt. Het is daarbij wel van belang dat genoemde amendementen niet worden aangenomen, omdat deze amendementen de facto het afschaffen van het vaste huurcontract betekenen. Juist voor het segment waar tijdelijke verhuur nu schering en inslag is en waar de inzet terug dient te worden gedrongen. Dat doet niet alleen recht aan het regeerakkoord waarin staat dat vaste huurcontracten de norm dienen te zijn, maar doet bovenal meer recht aan de positie van de huurder.

Bij het voorliggende lokaal verbod wordt alleen gekeken naar de negatieve effecten van tijdelijke verhuur op de leefbaarheid van de wijk. Daarmee wordt compleet voorbij gegaan aan de impact van tijdelijk huren op de individuele huurders zelf. Je woning uit moeten is niet alleen problematisch als het slecht is voor de buurt. Het voorstel gaat compleet kijkt niet naar het belang van woonzekerheid van de huurder zelf.

Want huurders met tijdelijke huurcontracten leven in permanente stress en ongezonde onzekerheid. Ze stellen keuzes over werk, studeren of het starten van een gezin uit. Ze durven hun rechten bij slecht onderhoud, een te hoge huur of te hoge servicekosten, niet te halen.

Bovendien betekent het toe blijven staan van generiek inzetten van tijdelijke contracten in de private huurmarkt, dat dit nooit een volwaardig segment in het woondomein zal worden. Wil de overheid dat de particuliere huurmarkt een volwaardig onderdeel van de woningmarkt is, dan moeten basale rechten en de rechtspositie van de huurder er op orde en gegarandeerd zijn. Dat doet dit wetsvoorstel onvoldoende. Er is een verbod nodig op het generieke tijdelijke huurcontract.

Daarmee blijven er overigens nog tal van vormen van tijdelijke verhuur en bewoning, dan wel opzeggingsgronden voor een vast contract, bestaan. Zoals opzegging op basis van dringend eigen gebruik, de leegstandwet bij verkoop, renovatie of sloop, de diplomatenclausule, doelgroepcontracten, verhuur aan specifieke categorieën, of antikraak bewoning.

Het schrappen van het reguliere tijdelijk contract betekent dus ook niet dat er geen juridische vormen van tijdelijke bewoning of opzeggingsgronden voor vaste contracten meer zijn, maar stelt simpelweg het vaste huurcontract weer als de norm. We roepen de minister op om het wetsvoorstel voor een lokaal verbod in te trekken en het wetsvoorstel van Nijboer en Grinwis te omarmen. Dit is een noodzakelijke stap om meer huurders weer beter te beschermen en woonzekerheid te geven.