



Inbreng in internetconsultatie

Wetsvoorstel 'opkoopbescherming en verruiming mogelijkheden tijdelijke verhuur'

Amsterdam, 14 december 2020

Geachte minister Ollongren,

Graag reageren wij op uw wetsvoorstel 'opkoopbescherming en verruiming mogelijkheden tijdelijke verhuur'. In ons dagelijkse werk ondersteunen wij met ruim 100 medewerkers en 150 vrijwilligers bewoners (huurders, eigenaar-bewoners en woningzoekenden) in de regio Amsterdam met al hun vragen en problemen op gebied van wonen. Vanuit die praktijkervaring willen we het volgende laten weten.

Over de opkoopbescherming kunnen we kort zijn: dit is o.i. een logische en noodzakelijke maatregel die bijdraagt aan het oplossen van problemen op de woningmarkt. Maar de voorgestelde verruiming van tijdelijke verhuur vergroot juist die problemen. Wij zien dat met de eerdere verruiming die is bewerkstelligd, middels de Wet Doorstroming Huurmarkt uit 2015, de rechtspositie van huurders is verzwakt. Niet alleen is de regelgeving complexer geworden (en daardoor voor huurders minder eenvoudig te begrijpen), in de particuliere sector is het tijdelijk huurcontract inmiddels de norm geworden, in plaats van de uitzondering (zoals beoogd bij de indiening van dit wetsvoorstel). Er kloppen steeds meer huurders bij ons aan die in een hoogst onzekere positie verkeren. We zien niet alleen de groeiende complexiteit, we zien ook een wildgroei aan contractvormen: inmiddels tellen we er liefst [negen!](#) Ook zien we een mengelmoeis van bepalingen en voorwaarden, al dan niet rechtsgeldig. Het tijdelijke contract voor één of twee jaar komt het meeste voor. Niet omdat de verhuurder een ruimte tijdelijk wil verhuren die hij anders niet zou verhuren, het gaat bijna altijd om woonruimte die is bestemd voor langdurige verhuur. Het tijdelijke contract wordt gebruikt om te voorkomen dat huurders zich op hun rechten beroepen en om de huurprijs te kunnen optrekken na afloop van de contactperiode.

Onze praktijkervaring zien wij bevestigd in twee recente onderzoeken, van respectievelijk dr. C. Huisman (promotieonderzoek RU Groningen, 22 oktober 2020) en van onderzoekscollectief Investico (De Groene Amsterdammer, 7 december 2020). Mevrouw Huisman stelt vast dat de flexibilisering van huurcontracten een prijsopdrijvend effect heeft, dat huurders minder aanspraak durven te maken op hun rechten en dat vooral jongeren het kind van de rekening zijn. Zij ervaren meer stress, missen een basis en voelen zich vogelvrij. Investico constateert op grond van de bij hen bekende informatie dat landelijk inmiddels bijna de helft van alle particuliere huurwoningen in de markt wordt gezet met een tijdelijk contract. In de grote steden is dat vermoedelijk nog meer. En anders dan

beoogd, hebben tijdelijke contracten niet gezorgd voor substantieel meer woningaanbod. Wel konden de huurprijzen harder stijgen.

Wij concluderen dat het wetsvoorstel de positie van huurders verder verzwakt en die van verhuurders verder verstevigt. Dat lijkt ons, gelet op de huidige sterke positie van verhuurders t.o.v. huurders, geen goede ontwikkeling. Het wetsvoorstel biedt daarnaast geen oplossingen voor de problemen waar huurders tegenaan lopen bij tijdelijke verhuur, zoals het prijsopdrijvend effect van tijdelijke contracten, de hoge mate van onzekerheid en het feit dat huurders met tijdelijke contracten bang zijn om hun recht te halen wanneer hun verhuurder in gebreke blijft. Huurders hebben behoefte aan duidelijke en praktisch toepasbare rechtsbescherming. Het ligt dan ook eerder voor de hand de wildgroei in tijdelijke contracten te beperken en duidelijke voorwaarden te stellen voor het afsluiten van een tijdelijk contract.

Een gedegen evaluatie van de regelgeving rond tijdelijke contracten lijkt ons daarom nu eerst aan de orde, iets dat door u al geruime tijd geleden is toegezegd. Om vooruitlopend daarop alvast een verdere verruiming van tijdelijke contracten en een verdere verslechtering van de rechtspositie van huurders voor te stellen komt ons onlogisch en onverstandig over.

Hoogachtend,

Namens Stichting !WOON

T. Dalhuisen