

Ministerie BKZ  
woordvoerders Wonen Tweede Kamer

**datum**  
10 december 2020  
**kenmerk**  
20.537  
**uw relatienummer**

**bijlage(n)**

**Betreft: internetconsultatie Wetsvoorstel opkoopbescherming en verruiming mogelijkheden tijdelijke verhuur**

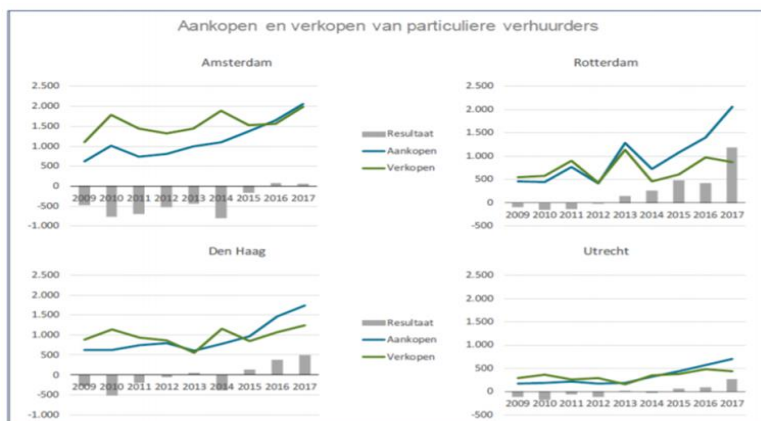
Geachte minister,

Bij deze reageert de Woonbond graag op de consultatie van het wetsvoorstel opkoopbescherming en verruiming mogelijkheden tijdelijke verhuur.

**Opkoopbescherming**

De laatste jaren is een duidelijke toename zichtbaar van beleggers en speculanten die bestaande koopwoningen opkopen om te verhuren (zogenaamde 'buy to let'). Volgens voorlopige cijfers van het Kadaster gaat het in de vier grote steden inmiddels om 40%<sup>1</sup>. Dit is een ontwikkeling die ervoor zorgt dat vermogende beleggers hun inkomsten weten te vergroten en woningzoekenden steeds meer buiten spel komen te staan. Starters betalen in deze woningen torenhoge huren en zien bij hun pogingen om een koopwoning te betrekken dat zij worden overboden door beleggers die vervolgens de woning verhuren. Ondertussen slagen ze er door de hoge huur niet in om te sparen.

De Woonbond is dan ook positief over de introductie van een opkoopbescherming in de bestaande voorraad. Dit moet gemeenten de mogelijkheid geven om een schaarse voorraad te beschermen en de positie van starters en woningzoekenden te verbeteren.



Figuur 6 Aankopen en verkopen van particuliere verhuurders.

Uit: [Verkenning differentiatie overdrachtsbelasting starters en beleggers](#), Dialogic

<sup>1</sup> FD 1 december 2020 (voorpagina)

In de wet wordt voorgesteld dat woningen in uitzonderlijke gevallen wel verhuurd kunnen worden. Gemeenten kunnen dit regelen via de huisvestingsverordening. De Woonbond is positief dat gemeenten hier de mogelijkheid bij zullen krijgen om in de vergunning voorwaarden te stellen aan 'goed verhuurderschap'. Dit is een goede stap om malafide verhuurders die over de scheef gaan te handhaven en uiteindelijk te weren.

### **Verruiming mogelijkheden tijdelijke huurovereenkomsten**

In het wetsvoorstel wordt voorgesteld om het gebruik van tijdelijke huurovereenkomsten te verruimen. Het wordt hierbij mogelijk gemaakt om voor een periode van drie jaar in plaats van voor twee jaar een contract voor bepaalde tijd aan te bieden.

Bovendien maakt de wetswijziging het mogelijk om binnen de termijn van drie jaar een tijdelijk contract eenmalig te verlengen. Dat betekent een stapeling van woononzekerheid. In plaats van een vast contract, kunnen huurders nogmaals een tijdelijk contract aangeboden krijgen. De kans op een vast contract in de commerciële huursector raakt voor huurders nog verder uit het zicht door deze stapeling van tijdelijke contracten.

De Woonbond constateert dat huurders met een tijdelijke overeenkomst kwetsbaarder zijn voor malafide verhuurders. Deze huurders komen vaker in aanraking met zaken als onredelijke prijzen/huurverhoging, intimidatie en achterstallig onderhoud. Door hun tijdelijke huurovereenkomst zijn deze huurders minder geneigd om naar de Huurcommissie te stappen of juridisch bijstand te vragen uit de vrees dat hun tijdelijke huurovereenkomst zal worden beëindigd. Huurders houden hun recht om binnen een half jaar na de tijdelijke huurperiode de aanvangshuurprijs te laten toetsen. Die regel is opgenomen om de huurders nog enige kans te geven op verlenging van zijn of haar huurcontract en toch de huurprijs te kunnen laten toetsen. Uit bij ons bekende voorbeelden blijkt dit in de praktijk niet of uiterst moeizaam werkbaar. Het is geen verbetering om van twee jaar rechteloosheid drie jaar te maken.

De belofte van de Wet Doorstroming Huurmarkt (2015) was dat met het mogelijk maken van tijdelijke huurovereenkomsten het aanbod zou toenemen. Zonder dat dit deugdelijk is geëvalueerd ligt er nu een voorstel voor om tijdelijke contracten verder te verruimen. Bewijs voor het toenemen van het aanbod – laat staan of dit het gewenste aanbod is – ontbreekt vooralsnog volledig.

Grootschaliger gebruik van tijdelijke contracten is ook een middel geworden om vaker van huurder te wisselen. Hierbij kan bij wisseling van huurder door de verhuurder een sprong in de huur worden gemaakt. Zodoende lijkt het vaker wisselen van huurder ook een verdienmodel voor verhuurders.

#### *Huurder kan niet opzeggen*

"2. Aan het tweede lid wordt een zin toegevoegd, luidende: Voor een voor onbepaalde tijd aangegane huur kan een termijn vanaf de ingangsdatum overeengekomen worden waarbinnen de huurder niet kan opzeggen."

Het toevoegen van een dergelijke bepaling is voor de Woonbond absoluut onbespreekbaar. Een huurder moet – met inachtneming van een redelijke opzeggingstermijn – altijd kunnen opzeggen. Er kunnen zich immers altijd omstandigheden voordoen (bijv. werk, inkomen, relatie, gezinsuitbreiding) die verhuizen noodzakelijk maken, die vrijheid mag een huurder niet ontnomen worden. Zeker bij tijdelijke contracten is opzegging belangrijk, want huurders blijven kijken naar tussentijdse kansen op een vaste woongelegenheid. De mogelijkheid van opzegging is enige onderdeel van het concept van marktwerking in de huursector waar de huurder wat aan heeft.

### *Vast contract als norm*

Wat de Woonbond betreft zijn er, zeker in de commerciële huurmarkt, al te veel mogelijkheden voor tijdelijke verhuur en moet dit juist terug worden gedrongen. Het moge duidelijk zijn dat een verdere verruiming van het gebruik van huurovereenkomsten voor bepaalde tijd voor de Woonbond niet acceptabel is. De Woonbond wil dat een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd de norm is. Een 'vast' contract geeft de huurder zekerheid.

Voor specifieke doelgroepen (studenten en jongeren) en specifieke situaties (bijvoorbeeld verhuur van woningen onder de Leegstandswet en laatste kans-contracten) zijn er specifieke huurovereenkomsten beschikbaar die een generieke huurovereenkomst voor bepaalde tijd overbodig maken. Ook hier past echter een grotere terughoudendheid. Jongeren zien zich steeds meer en steeds langer geconfronteerd met flexibilisering: hoge huren met tijdelijke contracten en laagbetaalde banen met onzekere arbeidsovereenkomsten of ZZP-constructies.

### **Samenhang wetsvoorstel**

De Woonbond concludeert dat zij positief kan zijn over de implementatie van een opkoopbescherming in de bestaande woningvoorraad om de positie van starters en woningzoekenden te verbeteren. De verruiming van tijdelijke huurcontracten zorgt voor een verdere uitkleding van de zekerheid van huurders. Daar zijn wij uitgesproken negatief over.

De Woonbond ziet ook niet waarom deze voorstellen zijn samengebracht in één wetsvoorstel, aangezien het nadrukkelijke separate voorstellen betreft die geen duidelijke interactie kennen.

De verwachting is dat na de consultatie het wetsvoorstel niet meer door de huidige Tweede Kamer besproken zal worden. De Woonbond stelt zodoende voor het wetsvoorstel op te knippen in een deel dat de opkoopbescherming in de bestaande voorraad mogelijk maakt – aangezien hier kamerbrede steun te verwachten valt - en na de kabinetsformatie na de verkiezingen voor de Tweede Kamer van 17 maart 2021 in een breder perspectief te beslissen over de (on)wenselijkheid van tijdelijke huurovereenkomsten in een breder perspectief. De Woonbond wil een vaste huurovereenkomst weer als norm en paal en perk stellen aan tijdelijke huurovereenkomsten.

Mocht u vragen hebben, ben ik uiteraard beschikbaar.

Met vriendelijke groet,



Zeno Winkels  
Algemeen directeur