



Stichting
Samenwerkende
Huurdersorganisaties
Ymere

Samenwerkende Huurdersorganisaties Ymere (SHY) is de overkoepelende organisatie van de huurdersorganisaties van Ymere die actief zijn in de steden Almere, Amsterdam, Haarlem, Haarlemmermeer, Weesp en Muiden/Muiderberg.

Betreft: Reactie internetconsultatie wetsvoorstel 'opkoopbescherming en verruiming mogelijkheden tijdelijke verhuur'

Amsterdam, 18 december 2020

Geachte minister Ollongren,

Graag reageren wij op uw wetsvoorstel 'opkoopbescherming en verruiming mogelijkheden tijdelijke verhuur'. In deze reactie zullen wij vooral ingegaan op het gedeelte over de tijdelijke huurovereenkomsten in uw internetconsultatie.

Wat betreft het gedeelte over de opkoopbescherming kunnen wij kort zijn: dit is een goede maatregel.

In het gedeelte over de verruiming mogelijkheden tijdelijke verhuur zijn wij een andere mening toegedaan. Samengevat doet u in dit gedeelte van uw wetsvoorstel vier nieuwe voorstellen:

1. Tijdelijke contracten voor zelfstandige woningen mogen 3 jaar duren, in plaats van de huidige 2 jaar.
2. Tijdelijke contracten kunnen éénmalig verlengd worden. Maar de totale duur van de tijdelijke huurcontracten kan niet verlengd worden. Deze wordt voor zelfstandige woningen 3 jaar en blijft voor onzelfstandige woningen 5 jaar. Bij verlenging mag de huurprijs niet verhoogd worden.
3. In tijdelijke contracten kan een minimumduur worden afgesproken waarbinnen de huurder het contract niet mag beëindigen. Voor contracten van 1 jaar is de minimumduur 3 maanden, voor 2 jaar 6 maanden en voor tijdelijke contracten van 3 jaar is dit maximaal 1 jaar. De minimumduur gaat ook gelden voor huurcontracten voor onbepaalde tijd, eveneens maximaal 1 jaar.
4. De toetsingstermijn van de aanvangshuur bij de Huurcommissie wordt verlengd van 2,5 naar 3,5 jaar.

Dit wetsvoorstel volgt naar aanleiding van uw brief van 15 mei 2020 aan de Tweede Kamer. In deze brief kondigde u maatregelen aan om excessen op de woningmarkt aan te pakken. Vanuit het perspectief van de SHY als huurdersorganisatie voldoet dit wetsvoorstel hier niet aan. De hierboven opgesomde maatregelen zorgen voor meer flexibiliteit voor verhuurders en minder voor huurders, zonder dat de huurders hier meer zekerheid voor terugkrijgen.

De woningmarkt is verhuurders op dit moment al gunstiger gezind dan huurders, zij bevinden zich daardoor per definitie in een zwakkere positie. Uw wetsvoorstel repareert dat niet maar verstevigt de positie van de verhuurders en verzwakt dat van de huurders nog verder.

De gevolgen voor huurders zijn enorm. In de particuliere sector wordt inmiddels bij meer dan de helft van de nieuwe huurcontracten een tijdelijk huurcontract aangeboden, blijkt uit onderzoek van onderzoekscollectief Investico (De Groene Amsterdammer, 7 december 2020). Bovendien is dit in strijd met de belofte van uw voorganger minister Blok dat een contract voor onbepaalde tijd de norm zou blijven.

Ook in de volkshuisvesting zijn tijdelijke contractvormen in opmars. Wat begon als een instrument om ervoor te zorgen dat studentenhuizen bewoond zouden worden met louter studenten (het campuscontract) wordt het nu ook vaak gebruikt voor het creëren van meer jongerenwoningen. Tijdelijke contracten worden steeds meer gangbaar en een vast contract wordt een steeds schaarser goed. Dit kan leiden tot een tweedeling tussen huurders en een verhoogde onzekerheid onder (jonge) huurders voor wie een vast huurcontract steeds onbereikbaar dreigt te worden. De negatieve gevolgen van de opmars van tijdelijke huurcontracten worden uitgebreid beschreven in het recent verschenen promotieonderzoek van dr. C.J. Huisman getiteld *Insecure tenure. The precarisation of rental housing in the Netherlands* (promotieonderzoek RU Groningen, 22 oktober 2020). Tijdelijke huurcontracten zijn een lapmiddel die het daadwerkelijke probleem, schaarse huurwoningen, niet oplost.

Wij vragen u dan ook met klem om het tweede gedeelte van de door u voorgestelde wet nog eens te heroverwegen en met een wet te komen die de excessen op de Nederlandse huurmarkt daadwerkelijk tegengaan.

Hoogachtend,

Wilma van Lijf

Wilma van Lijf,
voorzitter