

Kamer buigt zich over problemen tijdelijke verhuur

Tijdelijke huurcontracten zorgen voor stress en woononzekerheid, hogere huurprijzen en verslechteren de rechtspositie van huurders. Vanavond spreekt Woonbonddirecteur Zeno Winkels tijdens een Rondetafelgesprek over tijdelijke verhuur in de Tweede Kamer.



Het gaat dan om de tijdelijke contracten die mogelijk werden gemaakt onder de Wet doorstroming huurmarkt. De Woonbond was bij invoering in 2016 al tegen deze tijdelijke contracten. Vijf jaar later blijkt dat de contracten alleen maar zorgen voor problemen en dat de beloofde voordelen van de contracten niet worden gehaald.

Tijdelijk verdringt vast

Zo zouden vaste contracten de norm blijven. Maar met name in de particuliere huurmarkt is tijdelijk inmiddels de norm. De helft van de contracten die sinds de invoering van de contracten is ingezet, betreft een tijdelijk huurcontract. Daarnaast zou het woningaanbod hierdoor groeien. Ook dat is niet aantoonbaar het geval, bleek uit een evaluatie in opdracht van de minister. Dat is in de particuliere huursector ook niet zo vreemd. De meeste verhuurders kopen bestaande woningen om te verhuren. Daarmee wordt er geen woning extra aangeboden, maar valt een woning alleen in een ander marktsegment.

Ook zouden de rechteloze verhuringen die 'naar zijn aard van korte duur' zijn teruggedrongen moeten worden. Maar deze contracten worden nog steeds gebruikt. Met name bij internationale studenten en arbeidsmigranten.

De nieuwe tijdelijke contracten worden dus niet gebruikt voor de doelgroepen waar ze een verbetering zouden zijn, maar verdringen het gewone vaste huurcontract.

Prijsopdriving

Tegelijkertijd zorgt de tijdelijke verhuur ervoor dat verhuurders vaker de kans kunnen benutten om de huren bij bewonerswissel op te trekken. Er zijn veel minder regels voor huurverhoging bij het opnieuw verhuren dan bij de jaarlijkse huurverhoging. Vorig jaar was de gemiddelde huurverhoging bij bewonerswissel met 7,2% veel hoger dan de jaarlijkse huurverhoging mocht zijn (huurbevrozing bij sociale huurders en maximaal 2,3% procent bij de vrije sector). De huurverhoging bij bewonerswissel valt namelijk buiten deze door de overheid vastgestelde maxima.

Minder rechtszekerheid

Huurders met een tijdelijk contract zijn minder snel geneigd om hun recht te halen bij te hoge huurprijzen, servicekosten of slecht onderhoud. Uit meldingen uit ons Meldpunt commerciële verhuur blijkt ook dat het tijdelijke contract door de verhuurder vaak als een dreigmiddel wordt gebruikt. Huurders die hun recht willen halen kunnen fluiten naar een vast contract en verhuurders eisen onwettige huurverhogingen en huurprijzen.

Greep uit de meldingen

"Ik had een huurcontract voor een jaar t/m december 2021, verhuurder geeft de mogelijkheid om contract met 6 maanden te verlengen mits ik instem met 200€ huurverhoging per maand."

"Ook heeft de verhuurder meerdere keren gedreigd met uitzetting omdat ik om huurverlaging vraag die onderbouwd is door een puntentelling van de huurcommissie."

"Geschil over huurprijs aangekaart bij huurcommissie. Huurprijscheck laten doen. Huurcommissie stelt mij in het gelijk, maandelijkse kale huurprijs 760 euro onredelijk naar 498 euro. Onder de liberalisatiegrens, dus max huurprijs en sociale huur. Tijdelijk contract wil hij nu niet verlengen, wil dit laten aflopen volgend jaar. Heeft telefonisch aangegeven dat hij zou overwegen om mij langer in de woning te willen laten blijven als ik meer betaal dan de maximaal toegestane huurprijs."

"Als wij een opmerking maken over het slechte onderhoud dan zegt de vertegenwoordiger: u waardeert niet wat ik voor u doe dan gaat u maar verhuizen."

"Begin januari 2020 nam de verhuurder opeens toch contact met mij op, om aan te geven dat hij zijn administratie aan het bijwerken was en had geconstateerd dat mijn tijdelijke contract was verlopen. Hij wilde dit verlengen met een nieuw jaarcontract, waarbij ik ook weer €195,-

administratiekosten moest betalen (net zoals ik had gedaan toen ik in de herfst 2018 het eerste contract tekende, waarbij ik overigens ook €50,- sleutelborg moest betalen)."

"De huur wordt zonder opgaaf van reden en onaangekondigd opgezegd binnen de tweejarige looptijd van het tijdelijk contract. Niet omdat de huur opgezegd moest worden vanwege een of ander belang, maar omdat het nog mag."

Bron: Woonbond
9 maart 2022