

Tweede Kamer  
woordvoerders Wonen

**datum**  
23 februari 2022  
**kenmerk**  
.  
**uw relatienummer**  
  
**bijlage(n)**

**Betreft: position paper Woonbond tijdelijke huurcontracten**  
**Ten behoeve van rondetafelgesprek 9 maart 2022**

Opgesteld door: M. Wiedemeijer (sr. belangenbehartiger Woonbond)

### **Inleiding**

In 2015 is de Wet Doorstroming Huurmarkt ingevoerd. Hiermee werden de mogelijkheden voor generieke tijdelijke huurovereenkomsten verruimd. In mei 2021 is de [Evaluatie Wet Doorstroming Huurmarkt](#) naar Tweede Kamer gestuurd. Hieruit kwam een breed pallet aan nadelen naar voren bij de toename van tijdelijke contracten; achterstallig onderhoud, hogere huurprijzen, oververtegenwoordiging bedreigingen en intimidatie en de leefbaarheid van buurten die onder druk staat. Bij de introductie van de Wet Doorstroming Huurmarkt werd gesteld dat er meer aanbod zou komen met de verruiming van tijdelijke huurcontracten, hierover stelt de evaluatie dat dit voordeel niet kan worden aangetoond.

### **Analyse**

De tijdelijke contracten (van maximaal twee jaar voor woningen en maximaal vijf jaar voor kamers) moesten leiden tot meer aanbod van huurwoningen, en het aanbod van huurwoningen 'naar zijn aard van korte duur', zonder enige huurbescherming, terugdringen. Tegelijkertijd zou het vaste huurcontract de norm moeten blijven. De evaluatie geeft aan dat een vergroot aanbod door tijdelijke huurcontracten niet hard is te maken, dat de huurcontracten in de particuliere sector heel veel worden ingezet en de rechtspositie van huurders door deze wet eerder is verslechterd dan verbeterd. De Woonbond noemde dit tijdelijk contract al een cadeautje voor huissjersmelkers, en dat is het ook gebleken.

### ***Helpt particuliere verhuur met tijdelijk contract***

Corporaties mogen tijdelijke contracten in beperkte mate inzetten, meer gericht op doelgroepen. Dat gaat om ongeveer 5 tot 10% van de huurcontracten. Bij particuliere verhuurders die aan de enquête hebben meegewerkt worden tijdelijke contracten veel vaker ingezet: ruwweg de helft van de nieuwe huurcontracten die deze groep sinds inwerkingtreding van de wet afsloot, zijn tijdelijke contracten. In de toekomst lijkt het aantal corporaties en particuliere verhuurders dat met tijdelijke contracten werkt eerder te stijgen dan te dalen, geven de onderzoekers aan. Tijdelijke contracten verdringen dus vaste contracten en tijdelijk is al de norm in de particuliere huurmarkt.

### **Huurverhoging**

Particuliere verhuurders zijn vaker tussentijds de huur gaan verhogen, bij het opnieuw verhuren van een woning. Alhoewel de onderzoekers uit de data geen oorzakelijk verband kunnen halen vinden ze het 'wel te beredeneren dat in een krappe markt waarin de huurprijzen niet zijn gereguleerd, de mogelijkheid om vaker de huren aan te passen aan de markthuur leidt tot een snellere stijging van de huren.' In 2015 gaf de Woonbond aan dat de onzekerheid van de huurder vertaald moest worden in een *lagere* huurprijs. De realiteit is dat de huurder méér is gaan betalen, met minder rechten.

### **Positie huurders slechter**

Huurteams geven aan dat de gang van huurders naar de Huurcommissie voor particuliere verhuurders soms reden is om het tijdelijke huurcontract te beëindigen. Huurders geven bij de Woonbond aan niet naar de huurcommissie te stappen wegens te hoge servicekosten of achterstallig onderhoud in de vaak ijdele hoop dat een tijdelijk contract wordt verlengd. Vooral in regio's met grote marktdruk zien huurteams dat een deel van de verhuurders minder investeert in onderhoud en het verhelpen van gebreken. Verhuurders geven in de enquête aan dat het slechts in beperkte mate voorkomt dat geschillen over tijdelijke huurcontracten worden voorgelegd aan de Huurcommissie. Ongeveer 10 procent van de corporaties en 5 procent van de particuliere verhuurders geeft aan dat dit wel eens gebeurt. Dat onderstreept het beeld dat huurders met een tijdelijk contract niet snel naar de huurcommissie stappen, schrijven de onderzoekers. De Woonbond herkent dit beeld.

### **Nog steeds veel tijdelijke verhuur met nog minder rechten**

Arbeidsmigranten worden door uitzendbureaus in de praktijk niet gehuisvest met tijdelijke huurcontracten onder de wet doorstroming huurmarkt, maar met huurcontracten met nog minder huurbescherming. Alhoewel in de evaluatie genoemd wordt dat dit bij internationale studenten wel gebeurt, ziet de Woonbond in de praktijk bedrijven als Student Hotels die zonder huur en huurprijsbescherming, 'als hotel' woonruimte verhuren aan internationale studenten. Ook studentenhuysvester Kences geeft aan dat internationale studenten vooral met zogenaamde 'short stay' contracten worden gehuisvest.

### **Praktijkvoorbeelden**

Hierbij enkele voorbeelden uit de dagelijkse praktijk die de afgelopen tijd binnen kwamen bij de Woonbond:

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

*"De verhuurder lijkt alleen geld gericht te zijn. Opzegtermijn is te kort, heb hals over kop een nieuwe woning moeten zoeken wat super lastig is als jong alleenstaand meisje. Ook liep het contract tot januari en komt deze vrouw zeggen dat ze dacht dat we er in december al uit zouden gaan, ik ben herstellende van een miskraam en hierdoor zwaar overspannen en trek dit niet..."*

*"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 over het slechte onderhoud dan zegt de vertegenwoordiger : u waardeert niet wat ik voor u doe dan gaat u maar verhuizen”*

*“Ik heb bij deze verhuurder een kamer gehuurd te Hilversum. Dit was in eerste instantie op basis van een jaarcontract. In de maanden dat het contract ten einde liep (rond september 2019) heb ik niets van de verhuurder vernomen. Dit betekent dat het contract automatisch wordt omgezet in een vast contract. 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”*

*“In het contract te veel geld vragen en te veel vierkante meter op het contract, huurprijscheck van huurcommissie gedaan en verlaging gevraagd. Huisbaas niet mee akkoord gegaan. Geen nieuw contract geen eerlijke nieuwe afspraken of eerlijke huurprijs en pakt het achterstallig onderhoud niet aan.”*

### **Voorstel Woonbond**

De Woonbond stelt voor om generieke tijdelijke contracten (uit hoofde van artikel 7:271 lid 1 BW) af te schaffen. Daarmee blijft er alleen ruimte voor tijdelijke huurovereenkomsten in specifieke situaties, dan wel specifieke doelgroepen. Hierbij valt te denken aan een laatste kans contract, een jongerencontract of een campuscontract. Dit is feitelijk gelijk aan de situatie van voor de invoering van de Wet Doorstroming Huurmarkt 2015. Hierbij ontstaat een evenwicht tussen rechtszekerheid voor de huurder enerzijds en anderzijds voor verhuurders om voor specifieke doelgroepen een contract aan te bieden met een tijdelijke aard.