

# Tijdelijke verhuur als de norm in de particuliere sector

Onzekerheid, prijsopdrijving en aantasting rechtszekerheid huurders

Op 1 juli 2016 is de *Wet doorstroming huurmarkt* in werking getreden. De wet maakte het mogelijk om tijdelijke contracten (maximaal twee jaar voor zelfstandige en maximaal vijf jaar voor onzelfstandige woonruimte) in te gaan zetten.



Bij invoering was de belofte dat het tot meer woningaanbod zou leiden, dat vaste contracten de norm zouden blijven en dat andere vormen van tijdelijke verhuur (zogenaamde contracten 'naar zijn aard van korte duur') terug zouden worden gedrongen.

De Woonbond was tegen invoering van de wet, omdat de tijdelijke contracten de vaste contracten verdringen en meer huurders in onzekerheid zouden leven. De tijdelijke contracten kunnen in de commerciële huurmarkt namelijk zonder restricties worden ingezet. Bovendien waarschuwde de Woonbond tegen de verslechterende rechtspositie van de huurder, die met een tijdelijk contract minder sterk staat in het halen van zijn recht bij slecht onderhoud, te hoge huur of servicekosten of andere misstanden.

## Particuliere huurmarkt: tijdelijk is de norm

Uit de cijfers blijkt dat de belofte dat vaste contracten de norm blijven op de particuliere huurmarkt dan ook niet waar te zijn. Grofweg de helft van de huurcontracten die na 1 juli 2016 is ingezet, betreft een tijdelijk huurcontract. Bij corporaties gaat het om zo'n vijf tot acht procent van de contracten. Inmiddels geeft 74% van de particuliere verhuurders aan nu tijdelijke huurcontracten te gebruiken. (Bron: *Evaluatie wet doorstroming huurmarkt 2015*) De onderzoekers verwachten dat de inzet van tijdelijke contracten door verhuurders zal groeien. Daarmee is tijdelijke verhuur inmiddels de norm in de particuliere sector.

Bij corporaties is de inzet van een tijdelijk contract voor een sociale huurwoning aan voorwaarden verbonden.

Corporaties mogen het tijdelijk contract van maximaal 2 jaar bij sociale huurwoningen alleen aanbieden in de volgende situaties:

- de huurder werkt of studeert tijdelijk in een andere plaats, of in Nederland;
- de huurder moet zijn woning verlaten vanwege renovatie of sloop en heeft tijdelijk andere woonruimte nodig;
- de huurder krijgt noodopvang;
- de huurder heeft een tweede- of laatste-kans huurovereenkomst;
- de huurder heeft een tijdelijke huurovereenkomst in combinatie met woonbegeleiding

## Vergroten aanbod

Uit de evaluatie is gebleken dat niet is aan te tonen dat het woningaanbod is gegroeid. Als we inzoomen op de particuliere sector ligt dat ook niet voor de hand.

Dat speelt in de particuliere huurmarkt ook doordat deze verhuurders amper woningen toevoegen, maar vooral bezit vergaren via *buy-to-let* constructies. Het aantrekkelijker maken van verhuuropties zorgt er dan voor dat woningen van de koop- naar de particuliere huurmarkt worden overgeheveld. Hiermee komt er dus geen extra aanbod. Sterker nog, door meer bewonerswisselingen krijg je uiteindelijk een minder efficiënt gebruik van de woningvoorraad door meer frictie leegstand.

## Contracten naar 'zijn aard van korte duur'

De belofte dat contracten naar zijn aard van korte duur en antikraakcontracten minder worden ingezet, lijkt niet te worden gehaald. Zo gebruikt Student Hotels deze constructie massaal om te verhuren aan internationale studenten en worden deze contracten ook nog steeds ingezet bij arbeidsmigranten. De beoogde groepen voor wie de Wet doorstroming huurmarkt contracten een verbetering zou zijn, worden dus niet bediend. In plaats daarvan verdringen deze contracten gangbare huurcontracten.

## Hoge huurstijging

Vaker bewoners wisselen geeft ook de ruimte om vaker tussentijds de huur op te trekken. De huurverhogingen bij mutatie zijn vaak hoger dan dat verhuurders de ruimte hebben om binnen de regels voor de jaarlijkse huurverhoging te doen. Ook hoeft er voor deze huurverhogingen niet worden geïnvesteerd, zoals dat bij een huurverhoging voor renovatie wel het geval is.

In de evaluatie van de Wet doorstroming huurmarkt concluderen de onderzoekers: 'Het absolute aantal gevallen waarbij de huur bij mutatie werd verhoogd door particuliere verhuurders, is tussen 2015 en 2020 in zowel de gereguleerde als de geliberaliseerde huursector toegenomen. In relatieve termen verhoogden in 2020 (in vergelijking met 2015) verhuurders in de geliberaliseerde huursector vaker de huur bij mutatie. Particuliere verhuurders deden dat ook in de gereguleerde huursector. Bij corporaties is het omgekeerde beeld zichtbaar; in 2015 verhoogden corporaties vaker de huur bij mutatie dan in 2020.' De combinatie van schaarste en de mogelijkheid vaker te muteren heeft met name in de particuliere sector dus een prijsopdrijvend effect.

Een blik op de cijfers van de huurverhoging van vorig jaar onderstreept het verdienmodel van vaak bewoners wisselen. De jaarlijkse huurverhoging kon vorig jaar maximaal 2,4% zijn voor de vrije sector en 0% voor de sociale sector. Dit jaar zijn die maxima respectievelijk 3,3% en 2,3%. De huurstijging bij bewonerswisseling was, over de gehele huursector, gemiddeld 7,2% in 2021 (CBS). Voorgaande jaren was dat zelfs nog hoger.

Tabel 1: **Huurverhoging door de jaren heen**

Aanleiding huurverhoging	2017	2018	2019	2020	2021
Bewonerswissel	7,4%	9,6%	8,2%	9,5%	7,2%
Vrije sector	1,7%	2,0%	2,6%	2,1%	1,3%
Corporatiesector: sociaal	0,6%	1,4%	1,7%	2,3%	-0,1%
Particuliere sector: sociaal	2,3%	2,9%	3,0%	3,0%	0,2%

- De huur bij bewonerswissel geeft de gemiddelde stijging bij mutatie aan in de gehele huursector (bron: CBS).
- De huurverhogingen per sector geeft de jaarlijkse stijging, exclusief huurverhogingen bij bewonerswissel aan (bron: *De staat van de woningmarkt 2021*).

## Een greep uit de meldingen op het Woonbondmeldpunt

'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 opgave van redenen 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.'

## Rechtspositie huurder

De rechtspositie van de huurder is erg verzwakt door de invoering van de tijdelijke huurcontracten. Dat blijkt ook uit meldingen die de Woonbond ontvangt. Huurders met een tijdelijk contract zijn minder snel geneigd hun recht te halen. Voor 20% van de huurders bij een particuliere verhuurder die een zaak is gestart bij de Huurcommissie, is de angst dat het tijdelijke huurcontract wordt opgezegd een reden om te twijfelen met de gang naar de

Huurcommissie (Companen, *Onderzoek fluctuatie instroom verzoeken huurcommissie 2021*). Dit betrof overigens een enquête onder huurders die wel een zaak bij de Huurcommissie zijn gestart. Vermoedelijk is het aantal huurders dat geen zaak start vanwege een tijdelijk contract veel groter. Maar het geeft wel aan dat het tijdelijk contract hier werkt als een drempel.

Uit een eerdere analyse van honderden meldingen die de Woonbond binnenkreeg op het Meldpunt commerciële verhuur, bleek dat de huurders met een tijdelijk contract beduidend vaker last hebben van ongewenst gedrag van de verhuurder. Maar liefst 83% van deze huurders meldt een probleem met het gedrag van de verhuurder, tegenover 57% van de huurders met een vast contract.

## Minimale huurperiode

Uit onderzoek van journalistiek platform Investico bleek dat een derde van de verhuurders naast een einddatum, ook een minimale huurperiode hanteert. Dit mag wettelijk gezien niet, maar gebeurt dus toch heel vaak. Hierdoor kunnen huurders minder makkelijk naar een vaste woning. Uit onderzoek van de *Volkskrant* bleek dat een op de drie huurders een dergelijke bepaling in het tijdelijke contract heeft staan.

## Conclusie

De Wet doorstroming huurmarkt levert niet waar het zou moeten (meer aanbod en minder verhuur 'naar zijn aard van korte duur') en heeft wel het effect waarvan expliciet werd beloofd dat dat niet het geval zou zijn. Tijdelijk is de norm op de particuliere huurmarkt.

Daar komt bij dat de invoer de positie van huurders ten opzichte van de verhuurder heeft verslechterd. Dit is een ernstige aantasting van de rechtsbescherming van huurders. Een lapmiddel als het verlengen van de termijn waarop de huurder naar de 'Huurcommissie kan, lost dat niet op. Vaak wordt een contract niet verlengd. Dan ga je als huurder geen punt meer maken van achterstallig onderhoud, maar ook zal het niet heel aantrekkelijk zijn nog een punt te maken van een te hoge huur of servicekosten, terwijl de zoektocht naar een nieuwe woning de prioriteit heeft. We zien bovendien dat de tijdelijkheid van de huurperiode door kwaadwillende verhuurders vaak als dreigmiddel wordt ingezet.

Bovendien hebben de tijdelijke contracten een prijsopdrijvend effect.