Het verbieden van kortdurende huurcontracten leidt tot minder aanbod van huurwoningen

Posted on 14 juni 2023 by Wouter Roorda

Populisme regeert de woningmarkt in het algemeen en de huurmarkt in het bijzonder. Korte termijn-maatregelen bevoordelen vooral bestaande bewoners en hebben als resultaat, in combinatie met absurdistisch beleid op terreinen als klimaat en stikstof, dat ze de problemen vergroten en niet leiden tot meer woningen.

Niet alleen minister De Jonge grossiert hierin. De Tweede Kamer doet er graag een schepje bovenop. Zo kwamen Kamerleden Nijboer (PvdA) en Grinwis (CU) met een initiatiefwetsvoorstel om een einde te maken aan de in 2016 ingevoerde mogelijkheid voor tijdelijke huurcontracten met een maximale looptijd van twee jaar. Hun wetsvoorstel werd aangenomen, met alleen tegenstemmen van VVD, FVD en Groep-Van Haga.

Wetsvoorstel treft particuliere verhuurders

Nijboer en Grinwis noemen vijf redenen voor hun wetsvoorstel. Alle vijf zouden voortvloeien uit de evaluatie van de tijdelijke huurcontracten, waaruit blijkt dat deze:

1. Niet hebben bijgedragen aan vergroting van de woningvoorraad.
2. Nog steeds fors toenemen in gebruik.
3. Leiden tot hogere huurstijgingen.
4. De leefbaarheid van woonwijken achteruit doen hollen.
5. Zorgen voor meer onzekerheid en stress bij huurders.

Het wetsvoorstel treft particuliere verhuurders, waarvan er in Nederland 235.000 zijn. Zij worden op pagina 1 van de Memorie van Toelichting (MvT) collectief weggezet als 'vastgoedspeculanten, huisjesmelkers en pandjesbazen' die 'proberen zich te verrijken aan de woningnood'. Meer dan 95 procent van hen verhuurt minder dan tien woningen en ruim 60 procent verhuurt maar één woning.

Ad 1. Nijboer en Grinwis concluderen op pagina 11 van de MvT : 'De introductie van huurovereenkomsten voor onbepaalde tijd hebben (sic) niet bijgedragen aan een vergroting van het aanbod door meer optimaal gebruik van de woningvoorraad.'

Tabel 4.1 in de evaluatie laat een toename zien van 31,5 procent van de particuliere sociale huur vanaf anderhalf jaar voor tot anderhalf jaar na invoering in mei 2016. Juist in het sterkst gereguleerde segment mocht een effect van deze maatregel worden verwacht en dat is er ook.

Tabel 4.1: Aanbod en verschuiving instroom huurwoningen naar type verhuurder en huursegment*, 2013-2015 en 2016-2018

	2013-2014	2016-2017	+/-
Gereguleerd corporatie	283.000	245.000	-38.000
Gereguleerd particulier	127.000	167.000	+40.000
Vrije sectorhuur	146.000	182.000	+36.000
Totaal	**556.000**	**594.000**	**+38.000**

* Het onderscheid tussen de gereguleerde en de vrije huursector is gemaakt op basis van de huurprijs en niet op basis van het huurcontract; het WoON geeft geen inzicht of een woning verhuurd wordt met een geliberaliseerd huurcontract of niet. De vrije huursector is hier gedefinieerd als de huurwoningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens, en omvat zowel corporatiewoningen als particuliere huurwoningen.

Bron: WoON 2015 en 2018, bewerking Companen.

Conclusie volgt niet uit evaluatie

Op pagina 26 concludeert de evaluatie als antwoord op de vraag waarom het aantal particulier verhuurde woningen sterk is toegenomen: 'Een causaal verband met maatregelen van de Wet Doorstroming huurmarkt 2015 kan echter op basis van de beschikbare data niet worden aangetoond.' Dat is wat anders dan Nijboer en Grinwis schrijven, die het hebben over het niet kunnen aantonen van een *kwantitatief* effect. Companen stelt echter dat het om *methodologische* redenen niet mogelijk is een effect aan te tonen. De onderzoekers gaan niet in op de vraag waarom.

De conclusie dat tijdelijke contracten niet hebben bijgedragen aan vergroting van de woningvoorraad volgt niet uit de evaluatie noch uit enige andere studie naar de huurmarkt in de afgelopen jaren.

Gebruik gestabiliseerd

Ad 2. Na een flinke toename van het aandeel tijdelijke contracten na invoering van de maatregel per 1 juli 2016 is het gebruik vervolgens snel gestabiliseerd. Het aandeel bedraagt ongeveer de helft bij alle particuliere verhuringen. De bewering van Nijboer en Grinwis van een forse verdere toename van het gebruik klopt dus niet.

Ad 3. Volgens Nijboer en Grinwis gebruiken particuliere verhuurders opeenvolgende tijdelijke contracten om telkens na afloop daarvan de huurprijs te verhogen. Dit zou leiden tot 'explosieve' huurstijgingen in met name de vrije sector. Op pagina 29 van de evaluatie schrijven de onderzoekers echter: 'Het is op basis van de beschikbare data niet aan te tonen dat het vaker verhogen van de huren in de particuliere sector direct verband houdt met de invoering van tijdelijke huurcontracten.'

De evaluatie laat zien dat de verschillen tussen het geliberaliseerde deel van de huurmarkt, de gereguleerde particuliere verhuur en de corporaties beperkt zijn. Zo verhoogt het overgrote deel van de corporaties ook de huur als een woning vrijkomt. Bovendien kan een huurder ook voor particuliere huurwoningen boven de sociale huurgrens tot zes maanden *na beëindiging* van een tijdelijk contract aan de Huurcommissie vragen de aanvangshuur te toetsen. Dit zet een rem op telkens nieuwe huurprijsverhogingen voor woningen die volgens het puntenstelsel onder de

sociale huur vallen.

De evaluatie stelt dat veel huurders geen gebruik van deze mogelijkheid maken uit angst om dan niet langer in aanmerking te komen voor een vast contract (pp 47-48). Na tweeënhalf jaar zijn de huurders óf al uit de woning óf in bezit van een vast contract. Het is nogal vreemd dat dit de onderzoekers (en hun ambtelijke meelezers) is ontgaan. Ook wordt in dit kader niet genoemd dat sinds mei 2021 de maximale jaarlijkse huurstijging in de vrije sector is beperkt tot de inflatie plus 1 procent.

De conclusie dat tijdelijke huurcontracten leiden tot hogere huurstijgingen volgt niet uit de evaluatie.

Linkse gemeenten willen meer greep op woningmarkt

Ad 4. Tijdelijke huurcontracten zouden volgens Nijboer en Grinwis de leefbaarheid van woonwijken aantasten. Dit is geen conclusie van de onderzoekers maar een indruk van de gemeenten waarmee is gesproken. Bij de gemeenten gaat het om de VNG, Amsterdam, Den Haag en Leiden.

Deze linkse gemeenten willen vooral meer greep op de woningmarkt. Zij zeggen zich zorgen te maken over de leefbaarheid van wijken als hele straten worden opgekocht door particuliere beleggers. De vraag op welke schaal dit voorkomt wordt niet beantwoord en ook wordt niet aangegeven dat via de opkoopbescherming gemeenten dit al kunnen voorkomen. Deze gemeenten geven aan toe te willen naar een vergunningstelsel voor particuliere verhuur in combinatie met afspraken over de hoogte van de huur.

Ad 5. Nijboer en Grinwis stellen dat tijdelijke huurcontracten leiden tot meer stress en onzekerheid voor huurders. Companen blijkt gesproken te hebben met in totaal *twee* huurders, waarmee men via de Woonbond in contact kwam. De Woonbond zelf komt uitgebreid aan bod in de evaluatie en houdt er nogal radicale ideeën op na. Bij de huurteams is gesproken met twee in Amsterdam en één in Nijmegen, waarvan er één onderdeel is van de gemeente en de andere twee worden gesubsidieerd door de gemeente.

Logisch dat verhuurder wil weten wat voor vlees hij in de kuip heeft

Companen heeft met geen enkele particuliere verhuurder gesproken. Van de particuliere verhuurders blijkt slechts 15 tot 25 procent tijdelijke contracten nooit om te zetten in vaste. Bijna de helft doet dat meestal wel. Nijboer en Grinwis maken hier nogal een punt van, omdat destijds bij de bespreking van het wetsvoorstel in 2015 is afgesproken dat tijdelijke contracten niet mogen fungeren als screeninginstrument voor nieuwe huurders. Dat laatste is echter een logische behoefte van elke verhuurder die graag wil weten wat voor vlees hij in de kuip heeft, alvorens voor mogelijk enige decennia aan deze persoon zijn eigendom uit handen te geven. Het is de vraag wat hier op tegen is.

Ook de koepel van woningbouwcorporaties Aedes wil, net als gemeenten en de Woonbond, dat tijdelijke huurcontracten verdwijnen. Dat is merkwaardig voor een club waarvan de leden zelf, op een beperkt aantal uitzonderingssituaties na, geen tijdelijke huurcontracten mogen afsluiten. Aedes vindt het problematisch dat particulieren dat wel mogen. Overigens weerhoudt deze opvatting veel individuele woningcorporaties niet om gretig gebruik te maken van deze uitzonderingen.

Institutionele beleggers maken nauwelijks gebruik van tijdelijke contracten, aangezien zij het aantal mutaties in hun woningbestand liever zoveel mogelijk beperken.

De evaluatie van Companen steunt vooral op indrukken, waaruit geen algemene conclusies kunnen worden getrokken. Dat tijdelijke contracten meer stress en onzekerheid veroorzaken bij huurders is aannemelijk maar is niet onderbouwd noch afgewogen ten opzichte van andere belangen of factoren die hieraan ook bijdragen, zoals schaarste.

Individuele particuliere verhuurder stond buitenspel

Tijdens de Kamerbehandeling van het wetsvoorstel brandde de discussie los over mogelijke uitzonderingen op de hoofdregel om tijdelijke contracten af te schaffen. Opmerkelijk was dat de uitzondering voor de particuliere verhuur van

studentenkamers op voorstel van D66 en SP werd geschrapt. De initiatiefnemers wilden deze aanvankelijk handhaven. Ze hadden nu echter geen boodschap aan de evaluatie die deze uitzondering een succes noemt, omdat deze leidt tot een veel efficiëntere manier van kamerverhuur en de woningen beschikbaar houdt voor de doelgroep.

Het voorgaande maakt duidelijk dat alleen het perspectief van de huurder in tel was bij de evaluatie en het opstellen van het initiatief wetsvoorstel en de Kamerbehandeling. De individuele particuliere verhuurder stond buitenspel. Nijboer en Grinwis stellen dat de wet die tijdelijke huurcontracten mogelijk maakte 'het beoogde doel niet heeft bereikt, maar wel grote nadelige effecten voor huurders met zich meebrengt' (MvT, pagina 8). Dat is niet wat de evaluatie concludeert of laat zien.

De door Nijboer en Grinwis genoemde nadelen van tijdelijke huurcontracten hebben voornamelijk te maken met de grote krapte op de woningmarkt, zoals ook de evaluatie expliciet stelt. Die schaarste komt vooral door falend overheidsbeleid.

Eigenaar verliest weer zeggenschap over de woning

Huurbescherming vloeit logisch voort uit het feit dat een huurder kosten moet maken om te genieten van het toegezegde woongenot en niet direct een alternatief voorhanden heeft. Dat dient te worden afgewogen tegen het belang van de verhuurder die enige mate van zeggenschap moet houden over zijn vermogen met het oog op rendement en diversificatie. Dit laatste perspectief is al jaren zoek.

Op het moment dat het contract is getekend verliest de eigenaar voortaan weer de zeggenschap over de woning. Een gang naar de Huurcommissie of de kantonrechter is meestal zinloos, aangezien een huurder het wel erg bont moet maken wil hij daar ongelijk krijgen.

Zestig procent van de particuliere verhuurders verhuurt maar één woning. Zij hebben dus niet de mogelijkheid tot diversificatie die corporaties en institutionele beleggers en in mindere mate particuliere beleggers met meer dan tien woningen wel hebben. Bij die grotere partijen zullen er binnen een overzichtelijke termijn altijd wel woningen (en daarmee vermogen) vrijkomen.

Een particuliere verhuurder met één woning kan dertig of veertig jaar aan een contract vastzitten. Logischer was, als je dan toch toe wilt naar meer vaste contracten, om een uitzondering toe te staan aan particulieren die slechts één of twee woningen verhuren. Daarbij kan eventueel een langere looptijd dan twee jaar worden afgesproken die door de verhuurder niet kan worden bekort (maar door de huurder wel).

Dit wetsvoorstel leidt tot minder aanbod van huurwoningen

Dit soort varianten is niet eens overwogen. Het illustreert hoe graag een Kamermeerderheid, en dan ook nog onder valse voorwendselen, leuke dingen voor de mensen wil doen als de rekening elders kan worden neergelegd. Die rekening komt uiteindelijk terug bij de huurder.

Met dit wetsvoorstel krijgen bestaande huurders extra rechten, maar voor toekomstige huurders zullen minder woningen beschikbaar zijn. Een evaluatie waar niet al vanaf het begin op was beknibbeld had glashelder de economische wetmatigheid aangetoond dat deze maatregel die verhuurders beperkt in het kunnen beschikken over hun vermogen (in combinatie met tal van andere maatregelen die het rendement van particuliere verhuurders onder druk zetten) leidt tot minder aanbod van huurwoningen. Korte termijn-populisme heeft gezegevierd.

*De **donateurs vormen het fundament van Wynia's Week.** Doneren kan op verschillende manieren, kijk **HIER**. **Alvast hartelijk dank!***