

Verhuurders misbruiken gat in huurwetgeving

Huren en recht Steeds meer verhuurders proberen de regels voor het aanbieden van vaste huurcontracten en wettelijke maximale huurprijzen te omzeilen.



Short stay contracten zijn bedoeld voor vakantiehuisjes, niet voor reguliere woonruimte.

Steeds meer verhuurders maken misbruik van zogenaamde short stay contracten. Dit blijkt uit onderzoek van het Algemeen Dagblad, waarover recent een artikel verscheen.

Vooral aan expats

Via de short stay contracten wordt er vooral verhuurd aan expats. Die hebben vaak geen weet van de Nederlandse wet- en regelgeving. 'Dit maakt dat andere woningzoekenden uit de markt worden gedrukt, terwijl deze expats een poot worden uitgedraaid,' reageert Marcel Trip van de Woonbond.

Naar aard van korte duur

Short stay contracten zijn juridisch gezien 'naar aard van korte duur'. Deze juridische constructie is niet bedoeld voor verhuur van reguliere woonruimte, maar voor bijvoorbeeld vakantiehuisjes. Regels voor een maximale huurprijs en het moeten hanteren van een vast huurcontract gelden daarom niet. In juli 2024 ging de Wet vaste huurcontracten in.

Daarmee kwam er een verbod op tijdelijke contracten voor reguliere woonruimte. Sindsdien wordt short stay vaker misbruikt. Zo kunnen verhuurders woningen tijdelijk verhuren én de hoofdprijs vragen.

Toename 45% van short stay

Op de verhuurplatformen Kamer.nl, Rent.nl en Huizenvinder.nl nam het aantal advertenties met 'short stay' in de omschrijving vorig jaar met 45 procent toe. Dat blijkt uit een inventarisatie van het AD. Die vergeleek het aanbod in het eerste half jaar en het tweede half jaar met elkaar. "Het is een soort Pavlov-reactie op de wetgeving, om onder die contracten voor onbepaalde tijd uit te komen". Dat zegt oprichter Bart Kappenburg bij het AD. "Het is een manier om het nog even uit te kunnen stellen, maar ik denk dat het onvermijdbaar is dat hier handhaving op komt."

Totale escape van de huurbescherming

"Ik zie het ook steeds vaker", zegt Gert Jan Bakker, consultant Meldpunt Ongewenst Verhuurgedrag bij Stichting! WOON uit Amsterdam. "Het lijkt een manier om de wet vaste huurcontracten te omzeilen". Bij short stay geldt ook het puntensysteem niet. "Noem het short stay en je mag vragen wat je wilt, dan wordt het een totale escape van de huurbescherming", zegt Bakker. "Dat is natuurlijk, om het plat te zeggen, wel van de pot gerukt. Dat moeten we ook niet willen denk ik."

Snel rechtszaken verwacht

Volgens huurrecht advocaat Annemarie Govers Schotten mag het ook niet. Ze ziet dat er nu nog een grijs gebied is, maar verwacht dat het snel tot rechtszaken en jurisprudentie leidt, stelt ze in het AD. Ik denk dat als de gemeenten gaan controleren op die adressen en gaan handhaven die verhuurders voor problemen komen te staan."

Optreden tegen misbruik nodig

Trip: 'Misbruik van short stay bestaat al lang, maar neemt een grotere vlucht nu verhuurders niet meer klakkeloos met tijdelijke huurcontracten kunnen verhuren. Terwijl deze regel duidelijk als uitzondering is bedoeld.' De Woonbond vindt dat gemeenten hard moeten optreden tegen het misbruik van short stay contracten. "Als het mis blijft gaan zou de minister moeten ingrijpen door scherpere criteria voor short stay wettelijk vast te stellen."

Bron: Woonbond
29 januari 2025