

Jongeren zijn vogelvrij op de huurmarkt in Amsterdam

Ruim de helft van de jonge Amsterdammers heeft een tijdelijk huurcontract. Dat leidt tot veel onzekerheid en hoge huren. 'De machtsverhoudingen liggen scheef.'

Michiel Couzy 21 oktober 2020, 15:00



De Amsterdamse huren zijn in een jaar gemiddeld met 3,5 procent gestegen, maar bij een wisseling van huurder is de toename veel groter: 9,5 procent.

BEELD TED STRUWER

Huurders zijn de verliezers van de huizenmarkt. Ze hebben nauwelijks rechten, betalen veel te hoge huren en lopen voortdurend het risico dat ze op straat komen te staan, zo blijkt uit het proefschrift van Carla Huisman, die morgen promoveert aan de Universiteit van Groningen. “De positie van de huurders is verzwakt.”

Dat is vooral het geval in Amsterdam. Het aantal tijdelijke huurcontracten, bijvoorbeeld voor maximaal twee jaar, neemt snel toe in de stad, vooral onder jongeren van 18 tot 23 jaar. Uit onderzoek van Huisman blijkt dat meer dan de helft van de jongeren, ruim 40.000, een tijdelijk huurcontract heeft. Jongeren hebben ook al nauwelijks een vast arbeidscontract. “Huurders willen een betaalbare woning, die in redelijke staat verkeert, en zekerheid over hun toekomst,” zegt Huisman. “Al deze facetten staan onder druk door de flexibilisering.”

‘Niet dankbaar genoeg’

Uit haar onderzoek blijkt dat tijdelijke huurcontracten in potentie een prijsverhogend effect hebben. Huiseigenaren kunnen elke twee jaar van bewoner wisselen en dit moment aangrijpen om de huur te verhogen. Cijfers van het CBS bevestigen dit. De Amsterdamse huren zijn in een jaar tijd gemiddeld met 3,5 procent gestegen, maar bij een wisseling van huurder is de toename veel groter: 9,5 procent.

Tijdelijke contracten zorgen voor een zwakke positie van huurders. Ze lopen voortdurend risico dat de verhuurder hun contract niet verlengt en hierdoor durven ze niet te protesteren tegen huurstijgingen of achterstallig onderhoud. “De machtsverhoudingen liggen scheef.”

Een bekend voorbeeld hiervan is de zaak van Tweede Kamerlid annex pandjesbaas Wybren van Haga, die vorig jaar een tijdelijk contract niet wilde verlengen omdat de huurder, die had geklaagd over een kapotte warmtepomp, ‘niet dankbaar genoeg’ was. Uiteindelijk moest de rechter ingrijpen.

Huurders in de vrije sector kampen, zeker in Amsterdam, vaak met hogere maandlasten dan woningbezitters, ondanks de enorme prijsstijgingen van koophuizen in de stad. Huizenbezitters profiteren van de lage hypotheekrente. Hierdoor staan huurders op driedubbele achterstand: ze betalen meer, bouwen geen vermogen op en zijn nauwelijks in staat ooit nog een woning te kopen.

De opmars van de tijdelijke contracten is het gevolg van de hervorming die toenmalig VVD-minister Stef Blok in 2016 doorvoerde op de huurmarkt. Voor die tijd waren tijdelijke huurcontracten een uitzondering, inmiddels zijn ze voor particuliere verhuurders in Amsterdam min of meer de regel, onder meer vanwege de financiële prikkel. Blok hoopte dat ontwikkelaars door deze flexibilisering meer zouden investeren in nieuwbouw en minder huurhuizen leeg zouden laten staan. Ze hoeven tenslotte niet meer bang te zijn dat ze eeuwig aan een huurder vastzitten.

Desastreus

Volgens Huisman is dit allebei nauwelijks gebeurd. De hervorming is in haar ogen mislukt en heeft vooral nadelen voor huurders opgeleverd. Ze pleit er dan ook voor om de flexibilisering terug te draaien. PvdA-Kamerlid Henk Nijboer zal het kabinet per motie oproepen de hervorming van Blok ongedaan te maken, hoewel zijn partij bij de invoering in het kabinet zat. “Ik vind de opmars van tijdelijke huurcontracten een van de ernstigste ontwikkelingen in de volkshuisvesting. Desastreus. Dit maakt huurders vogelvrij.”

Gert Jan Bakker van Stichting Woon, die huurders bijstaat, herkent de trend, al tekent hij aan dat sommige verhuurders graag langdurige contracten sluiten, omdat vaste huurders zekerheid bieden. “Wij krijgen heel veel vragen van huurders over tijdelijke contracten en hun rechten,” zegt hij. “Zo’n flexcontract ervaren ze als een zwaard van Damocles.”