



Tijdelijke huurcontracten

Bijdrage Aedes - Rondetafelgesprek Tweede Kamer

9 maart 2022

Inleiding

Wonen is een grondrecht. Iedereen heeft recht op een betaalbare woning in Nederland. Woningcorporaties bieden hierbij in principe huurovereenkomsten aan voor onbepaalde tijd. Deze geven zowel huurder als verhuurder de meeste (woon)zekerheid. Het draagt in het algemeen ook het meeste bij aan de sociale cohesie in een buurt of wijk als mensen voor langere tijd daar kunnen blijven wonen. Dit is voor Aedes het uitgangspunt bij de verhuur van woningen en zou ook de norm moeten zijn voor andere verhuurders.

Doordat er een woningtekort is en er in bepaalde, specifieke situaties met tijdelijke huurovereenkomsten toegevoegde waarde kan worden geboden, is deze mogelijkheid ingevoerd. In algemene zin is Aedes geen voorstander van tijdelijke huurcontracten, zoals hierboven aangegeven. In specifieke situaties is Aedes echter wel voorstander van tijdelijke contracten. Deze kunnen de doorstroom bevorderen en geven meer mensen kansen om in acute woningnood huisvesting te vinden, weliswaar tijdelijk.

Zonder deze mogelijkheid om tijdelijk te verhuren zou veel woonruimte überhaupt niet beschikbaar zijn. Tegelijkertijd vindt Aedes dat de uitwassen met (veel) te hoge huurprijzen, die in de particuliere sector voorkomen, een halt toegeroepen moeten worden.

Doelgroepcontracten

Er zijn situaties waarbij bepaalde doelgroepen moeilijk aan specifieke voor hen geschikte woningen kunnen komen. Daarvoor kunnen specifieke doelgroepcontracten met een tijdelijke duur een oplossing bieden. De campuscontracten voor studentenhuishuizing zijn daarvan een voorbeeld, waarbij ook studenten zien dat het noodzakelijk is dat de woonruimte beschikbaar blijft voor nieuwe studenten en zij daar na hun studie niet meer gebruik van kunnen maken. Deze contracten eindigen niet van rechtswege, maar moeten worden opgezegd (met daarbij een rechterlijke toetsing).



Huurbescherming, rechtszekerheid en huurprijzen

Deze doelgroepcontracten bieden voldoende huurbescherming voor woningzoekenden die anders weinig tot geen kans maken op een voor hen geschikte woning. Het is echter geen woonzekerheid voor onbepaalde tijd. Als zij niet meer tot de betreffende doelgroepen behoren, dan moeten zij – net zoals andere reguliere woningzoekenden – zich inschrijven als woningzoekende en de woning verlaten. Daarbij kunnen zij in de sociale volkshuizing overigens gedurende het tijdelijke contract reeds inschrijfduur opbouwen en daarmee hun kans op een volgende woning vergroten.

Tijdelijke huurovereenkomsten

De wet Doorstroming huurmarkt 2015 heeft het mogelijk gemaakt dat woningen ook tijdelijk verhuurd mogen worden, zónder huurbescherming en zónder rechterlijke toetsing bij beëindiging. Deze overeenkomsten eindigen daarmee dus van rechtswege.

Bij de tijdelijke huurcontracten van maximaal 2 jaar voor zelfstandige woningen en 5 jaar voor onzelfstandige woningen die met de wet Doorstroming huurmarkt 2015 zijn ingevoerd, is er geen directe relatie tussen de schaarste aan de betreffende woning en een specifieke doelgroep. Wel kan een woning slechts voor een bepaalde duur beschikbaar zijn en om die reden kan een tijdelijk huurcontract van toepassing zijn. Het is wenselijk dat het gebruik van tijdelijke huurovereenkomsten beperkt wordt tot die situaties waarbij het niet anders kan.

Voor sociale huurwoningen van toegelaten instellingen is dat geborgd door de Woningwet die het gebruik van tijdelijke huurovereenkomsten door toegelaten instellingen slechts in een aantal benoemde situaties toestaat. Dit betreft:

- 1) kort verblijf in verband met studie of werk;
- 2) tijdelijk verblijf in verband met renovatie (wisselwoning);
- 3) huurder krijgt een tweede kans of begeleiding;
- 4) woningzoekende uit de maatschappelijke opvang, of huurders in een sociale noodsituatie met een aantoonbaar urgente huisvestingsbehoefte.

Gebruik tijdelijke contracten door woningcorporaties

Zoals ook blijkt uit het onderzoek van Companen maken woningcorporaties maar in zeer beperkte mate gebruik van tijdelijke contracten. Daar waar zij ingezet worden zijn het vooral doelgroepcontracten (studenten, jongeren) of contracten voor personen zoals genoemd in de 4 bovenstaande situaties. In de praktijk werken deze huurovereenkomsten prima en uit de evaluatie komt ook naar voren dat deze contracten een goede en wenselijke aanvulling zijn op de reguliere huurovereenkomsten en bovendien niet leiden tot te hoge huren. Het ligt ook niet in de verwachting dat corporaties in de toekomst veel meer tijdelijke huurcontracten zullen gaan afsluiten.

Leefbaarheid en sociale cohesie

In volkswijken waar veel particuliere verhuur is, zien we dat tijdelijke contracten de leefbaarheid en sociale cohesie aantasten. Bijvoorbeeld in de Rotterdamse wijken Carnisse en Oud-Mathenesse, waar bovendien weinig corporatiebezit is, zie je als gevolg van de tijdelijke contracten die de vele verschillende particuliere verhuurders gebruiken dat de wijken afglijden. Bewoners geven de kwaliteit van hun leven in de lokale leefbaarheidsmonitor (wijkprofielen) het cijfer 2 (in Carnisse) en 2,5 (in Oud-Mathenesse). Dit is een zeer zorgelijke ontwikkeling die gekeerd moet worden. Dat vereist een zorgvuldige afweging, waarbij het doel (leefbaarheid en sociale cohesie) altijd prevaleert boven de in te zetten middelen (i.c. tijdelijke contracten). Ook hier geldt dat contracten voor onbepaalde tijd het uitgangspunt zouden moeten zijn en dat huurders beter beschermd moeten worden.



Voorkomen misbruik en vergroten beschikbaarheid

Vanuit Aedes zien we dat de specifieke doelgroepcontracten en de vier specifieke mogelijkheden voor tijdelijke contracten door corporaties in algemene zin goed werken, zowel voor de betreffende woningzoekende als voor de verhuurder. Voor het overige gebruik van de generieke tijdelijke huurcontracten, die zonder rechtelijke toetsing eindigen door enkel tijdsverloop, zien wij dat extra waarborgen voor huurders gewenst zijn, zowel qua woonzekerheid als qua betaalbaarheid. Zeker waar woningen in de particuliere verhuur volgtijdelijk worden verhuurd met tijdelijk huurcontracten, wordt

enerzijds de woonzekerheid van een zittende huurder aangetast en ontstaat ook het risico dat een volgtijdelijke huurder een (veel) hogere huur moet betalen. Dit moet in onze ogen voorkomen worden.

Hieronder doen we een aantal suggesties die hieraan bij kunnen dragen.

1) Tijdelijke huurovereenkomsten particulieren onder zelfde voorwaarden als corporaties

Omdat de generieke tijdelijke huurovereenkomsten door particulieren te vaak leiden tot prijsopdrijving en misstanden, met negatieve leefbaarheidseffecten in wijken als gevolg, zou het goed zijn om het gebruik van tijdelijke huurovereenkomsten door particuliere verhuurders te beperken tot dezelfde vier (bovengenoemde) situaties als waarbij woningcorporaties tijdelijke huurovereenkomsten mogen geven en onder dezelfde voorwaarden. Huurovereenkomsten voor onbepaalde tijd moeten het uitgangspunt zijn.

2) Huurprijsbescherming in vrije sector

Door huurprijsbescherming via het woningwaarderingstelsel door te trekken in (een deel van) de vrije sector kunnen ook te hoge aanvangshuren (in dat deel van de vrije sector) voorkomen worden. Daarbij is het van belang te zoeken naar een gezond evenwicht tussen betaalbaarheid en investeren. Ook behoud je daarmee de aansluiting bij de sociale huur (de huursprong van sociale huur naar middenhuur wordt kleiner).

3) Schrap toetsingsperiode aanvangshuren

Omdat er in de praktijk in de particuliere verhuur soms schrijnende gevallen optreden met tijdelijke én onbepaalde tijd huurcontracten en veel te hoge huren, zou het goed zijn om de mogelijkheid voor huurders om in bezwaar te gaan tegen hun (te hoge) aanvangshuur niet te beperken tot een half jaar na aanvang van de huur. M.a.w. de toetsingsperiode te schrappen.

Het verdient in onze ogen aanbeveling om zittende huurders ook die met een geliberaliseerd contract voor onbepaalde tijd de mogelijkheid te bieden te allen tijde de huurprijs te laten toetsen. Door de huidige beperkte termijn van 6 maanden voelen sommige huurders zich bezwaard om deze toetsing zo kort na aanvang van de huur te laten doen. Ze zijn immers al lang blij dat ze een woonplek hebben gevonden en/of willen de relatie met de verhuurder niet onder druk zetten. Gemeentelijke huurteams zouden hierin proactief huurders kunnen benaderen en begeleiden in het proces.

4) Register voor huurwoningen

Gegeven de grote opgave in de huurmarkt, het feit dat er nauwelijks inzicht is in de bestaande voorraad huurwoningen van niet-woningcorporaties en het risico dat er veel betaalbare woningen uit de sociale huur verdwijnen als gevolg van uitpolding en liberalisatie is het verstandig om een register aan te leggen van alle huurwoningen door niet-corporaties (NB. Corporaties registreren dit al via de dVi) en daarin ook een aantal karakteristieken van die woningen vast te leggen (zoals oppervlakte, aanvangshuur, eigenaar). We zijn blij met de toezegging die de minister in het Commissiedebat over de Staat van de Woningmarkt (d.d. 16 februari jl.) deed op dit punt toen hij aangaf dit register te zullen maken.

Door deze huurwoningen ook af te melden (aan- en afmeldplicht zoals bij energielabels) wanneer zij aan de voorraad onttrokken worden, blijft er goed inzicht in de voorraad van huurwoningen. Zo'n register geeft zowel de minister als gemeenten veel meer informatie over de hoeveelheid (sociale en vrije sector) huurwoningen en dan kan daar ook beter op gestuurd worden.

Voorwaarden tijdelijke huurovereenkomsten aanpassen

De makkelijkste manier om uitwassen met tijdelijke huurovereenkomsten te voorkomen, zou zijn om het instrument tijdelijke huurovereenkomst schrappen. Echter, daarmee verdwijnen ook de mogelijkheden die woningcorporaties hebben om aan specifieke categorieën huurders nog tijdelijk te verhuren. En die vormen zijn wel degelijk noodzakelijk en aanvullend op het uitgangspunt van huurovereenkomsten voor onbepaalde tijd.

Bovendien zien we dat de behoefte aan woonruimte nog steeds zeer groot is en zeker starters, studenten en jongeren weinig kans maken om een reguliere, betaalbare woning te vinden. Het tijdelijk benutten van bestaande beschikbare woonruimte – naast het vergroten van het totale aanbod – is daarbij van belang.

Door extra voorwaarden (zoals hierboven) te verbinden aan de generieke tijdelijke huurovereenkomsten, zouden uitwassen kunnen worden voorkomen en kan het instrument gericht worden ingezet. Maar ook andere vormen, zoals bijvoorbeeld *Friendscontracten* of voordeur delen kunnen bijdragen.

Conclusie

- Huurcontracten voor onbepaalde tijd moeten de norm zijn.
- Uitwassen in de particuliere huursector bij generieke tijdelijke huurovereenkomsten én bij huurovereenkomsten voor onbepaalde tijd dienen te worden voorkomen. We hebben hiervoor een aantal suggesties gedaan: beperken opeenvolgende tijdelijke contracten voor woningen die niet bestemd zijn als wisselwoning, noodopvang of kort verblijf voor studenten en docenten, huurprijsbescherming in (deel van) vrije sector invoeren, schrappen 6 maandstermijn voor toetsing aanvangshuren, maak een register voor alle huurwoningen en kijk of er in de woonruimteverdeling zaken aangepast kunnen worden.
- Doelgroepcontracten en tijdelijke huurcontracten (voor de 4 categorieën) zoals die door woningcorporaties worden gebruikt zijn in dit kader belangrijk en moeten blijven bestaan. Deze contracten voorzien in een duidelijke behoefte en zouden (mogelijk) ook van toepassing verklaard kunnen worden op particuliere verhuurders.
- Het generiek stopzetten van de mogelijkheid van tijdelijke huurovereenkomsten gaat ons inziens te ver, omdat daarmee ook wenselijke vormen van tijdelijke huurovereenkomsten verdwijnen, zoals hierboven aangegeven.

Vanuit Aedes zijn wij uiteraard graag bereid om nadere toelichting te geven.

Meer informatie:

- Richard Sitton, AB-lid Aedes, voorzitter Raad van Bestuur Woonbron
Tel. 06-53666335 / rsitton@woonbron.nl
- Richard Bos, Public Affairs Aedes
Tel. 06-51926072 / r.bos@aedes.nl

