

Datum

5 september 2022

Onderwerp

VNG position paper rondetafelgesprek tijdelijke huurcontracten 13 september

De VNG pleit voor het afschaffen van de mogelijkheid om tijdelijke huurcontracten in het algemeen in te zetten en tijdelijke huurcontracten alleen toe te laten als het gaat om specifieke doelgroepen en specifieke woningen. Daarnaast vraagt de VNG aandacht voor onduidelijkheden in de tijdelijke verhuur op basis van de Leegstandwet.

Wet leidt tot onzekerheid

Voor gemeenten is belangrijk dat er rust op de woningmarkt ontstaat en dat buurten en kernen leefbaar zijn en blijven. De Wet doorstroming huurmarkt heeft met de introductie van nieuwe vormen van tijdelijke huurcontracten voor de huurders geleid tot meer onzekerheid en extra huurprijsverhogingen. Uitzondering hierop zijn tijdelijke huurcontracten voor specifieke doelgroepen.

We lopen de verschillende vormen van tijdelijke huurcontracten langs.

1. Generieke tijdelijke contracten (BW boek 7)

- Art. 271 lid 1 onder a: 2 jaar voor een zelfstandige woning, woonwagen of standplaats. Corporaties mogen deze contracten slechts in bijzondere situaties toepassen, andere verhuurders kunnen wel generieke tijdelijke contracten afsluiten.
- Art. 271 lid 1 onder b: 5 jaar voor onzelfstandige woonruimte.

VNG commentaar

Uit de evaluatie van Companen blijkt niet dat deze generieke tijdelijke contracten tot een betere benutting van de woningvoorraad hebben geleid. Ze hebben ook niet gezorgd voor meer doorstroming. De mutatieleegstand is groter geworden. Het vinden van vervolghuisvesting is voor huurders een probleem. Van toetsing door de huurcommissie wordt door huurders weinig gebruik gemaakt omdat zij de relatie met de verhuurder niet op scherp willen zetten. Verhuurders maken van de gelegenheid gebruik om na mutatie de huren extra te verhogen. Door de tijdelijke contracten hebben de huurders minder binding met de buurt en dit is niet bevorderlijk voor de leefbaarheid.

Kortom: deze generieke tijdelijke verhuur is ongewenst en kan wat gemeenten betreft worden afgeschaft. Ook verlenging van tijdelijke generieke contracten of het aanbieden van een volgend tijdelijk contract na afloop van het eerste lost de gesignaleerde problemen niet op.

2. Doelgroepencontracten (BW boek 7)

- Art. 274 lid 1 en 2: voor tijdelijke verhuur omdat de verhuurder of een vorige huurder tijdelijk elders woont (tussenhuur/diplomatenclausule)
- Art. 274a: gehandicapte in een woning bestemd voor een gehandicapte of met subsidie is aangepast voor een gehandicapte.
- Art. 274b: oudere in een woning in een complex ingericht en gebouwd voor bewoning door ouderen.
- Art. 274c: jongere in woonruimte bestemd voor jongeren.
- Art. 274d: student in een woning bestemd voor studenten.
- Art. 274e: promovendus in een woning bestemd voor promovendi.
- Art. 274f: groot gezin in een woning bestemd voor grote gezinnen.
- Art. 232 lid 2 huur van huur van woonruimte die niet een zelfstandige woning vormt en deel uitmaakt van een woning waarin de verhuurder zijn hoofdverblijf heeft en waarin niet eerder aan dezelfde huurder deze of andere woonruimte is verhuurd geweest.

VNG commentaar

Uit de evaluatie blijkt dat de doelgroepencontracten goed werken. Er zijn wel enkele aandachtspunten:

- Voor internationale studenten zijn andere contracten wenselijk dan voor studenten uit eigen land. Kences gaat hier in zijn inbreng voor het rondetafelgesprek verder op in.
- Voor grote gezinnen blijkt uit de evaluatie dat na vertrek het vinden van een nieuwe huurder soms problematisch is.
- Daarnaast zien nog een ander nadeel van een tijdelijk contract voor grote gezinnen. Wanneer het gezin kleiner wordt (bijvoorbeeld omdat kinderen de deur uitgaan) kan de verhuurder het gezin verplichten de woning te verlaten. Dat heeft ongewenste gevolgen voor de sociale inbedding in de buurt. De doorstroming van gezinnen werkt beter met lokaal maatwerk door goede alternatieven en eventueel voorrang aan te bieden. Bovendien ontbreekt in de wet de verplichting om vervangende huisvesting aan te bieden.
- Sommige gemeenten zouden de mogelijkheid willen hebben om eigen doelgroepen voor een tijdelijk contract willen aanwijzen. Het gaat dan naar onze mening om woonruimte die specifiek is bestemd en/of aangepast voor een doelgroep die voor een beperkte periode ergens onderdak moet vinden. Gedacht kan worden aan arbeidsmigranten en spoedzoekers. Andere groepen die wel worden genoemd zijn verpleegkundigen en leraren. Echter, zij zoeken gewoonlijk een woning voor langere tijd en hebben dus meer baat bij voorrang in de toewijzing dan bij een tijdelijk huurcontract. Er wordt inmiddels gewerkt aan een voorstel voor aanpassing van de Huisvestingswet voor deze groepen.

3. Tijdelijke verhuur op basis van de Leegstandwet

- Art. 15 en 16: tijdelijke verhuur ter voorkoming en vermindering van onnodige leegstand voor specifieke categorieën van woonruimte.

VNG commentaar

Deze vorm van tijdelijke verhuur is niet onderzocht in de evaluatie. De VNG krijgt hier wel met enige regelmaat vragen over. Het gaat dan onder meer over het kunnen geven van toestemming voor

tijdelijke verhuur voor een geheel complex. Nu kan dat alleen wanneer een woning vrijkomt en moet de toestemming dus per woning worden gegeven.

Daarnaast gaan vragen over wat te doen wanneer de tijdelijke situatie langer duurt dan voorzien, doordat sloop of renovatie uitblijft. Ook is er onduidelijkheid over het wel of niet bezwaar kunnen maken tegen het verlenen of weigeren van een leegstandvergunning en over het toepassen van de Leegstandwet voor bedrijfswoningen. Op deze punten is aanpassing van of extra voorlichting over de wet gewenst.