

Vraag 1

Mist u nog bepaalde rechten en plichten die ook zouden moeten worden opgenomen in de informatieverplichting van de verhuurder aan de huurder?

- bij de wens om de woning te willen betreden is het meer dan wenselijk, zeker als noodsituaties niet aan de orde zijn, dat de verhuurder tijdig de huurder(s) van haar bedoelingen in kennis stelt.

De huurder moet dan ook het recht hebben om zo nodig een terugkoppeling te krijgen. Zeker als het gaat om het inventariseren van het e.e.a., of het vaststellen van energielabels (het gedetailleerde rapport mag geen enkele huurder worden onthouden).

- verhuurders moeten inzage verschaffen rond de puntentellingen rond de huurwoning; ondergetekende gaat ervan uit dat dit niet direct een storm van verzoeken zal opleveren, maar ondergetekende vindt dat verhuurders dergelijke informatie huurders niet moeten weigeren te leveren.

- huurders kunnen en mogen niet tegen hun wil gedwongen worden van een bewonersorganisatie, die geen bewonersorganisatie in de zin van Wet op het overleg huurders verhuurder isi; het uitsluitend opkomen voor de belangen van de zittende huurders. Bewonersorganisaties die 'weigeren' "met-huurders-over-huurders" te praten voldoen dan niet een aan van de wettelijke eisen. Informatie achterhouden hoort hier evenmin bij. Het komen tot prestatieafspraken zonder de huurders iets te vertellen of te vragen hoort hier evenmin bij. Verder zal een gedwongen lidmaatschap "representativiteitsvereiste" niet houdbaar maken; legitiem jouw weigering als jij ondertussen weet dat jouw bewonersorganisatie zich niet aan wetten, regels en eigen statuten houdt.

Dit te noemen is ook relevant als wij het hier over rechten van huurders hebben; dus ook een goede vertegenwoordiging behoren tot de rechten van huurders. Het gaat niet om de belangen van een of andere voetbal- of studentenvereniging, maar om de belangen van veel huurders om hun dak boven hun hoofden. Zorgplicht bestaat echt!

Vraag 2

Heeft u nog andere suggesties met betrekking tot de informatieverplichtingen van de verhuurder aan huurders?

- bij aanbieden vrijgekomen woning graag ook laten vermelden: het energielabel, het aantal woningwaarderingssstelsel-punten (immers daar moet de huurprijs op zijn gebaseerd) en eventueel de WOZ-waarde. Allemaal componenten die uiteindelijk doorwerken in de huurprijs en eventueel woonprijs (=huurprijs met alle bijkomende kosten). Toekomstige huurders behoren vooraf een goed beeld te krijgen wat hun daadwerkelijke woonlasten kunnen zijn.

Het mag niet zo zijn, dat de gemeenten hun wettelijke verplichting (=de huurders dienen ook WOZ-beschikkingen te ontvangen) niet hoeven na te komen.

- de modelcontracten, opgesteld in het kader van de invoering van de Wet doorstroming huurmarkt 2015, bevatten allerlei juridisch relevante informatie; zie pag.36-38. Het is niet gepast, dat de daarin opgenomen voetnoten worden verwijderd; dit heeft niets te maken met het uitleggen van het huurrecht, maar wel met het aan huurders laten weten wat hun rechten zijn en welke (tijdelijke) huurovereenkomsten zij met het tekenen aangaan.

Vraag 3

Heeft u nog tips of suggesties om goed verhuurderschap te bevorderen en ongewenst verhuurgedrag te voorkomen?

- het is gewoon onduidelijk op welk moment onze toezicht Autoriteit woningcorporaties actief voor de belangen van de huurders gaat optreden.

Er is geen plaats voor verhuurders die wetten en regels aan hun laars lappen. Niemand dwingt verhuurders tot het moeten aanbieden van tijdelijke huurovereenkomsten, maar als verhuurders deze gaan inzetten dan moeten zij zich wel aan de wettelijke spelregels houden.

In het eerder aangehaalde voorbeeld bij Lieven de Key, waar moeder en kind gedwongen moesten verhuizen, waar de menselijke maat ondergeschikt blijkt te zijn aan het maken van (zoveel mogelijk) winst. Verhuizen terwijl achteraf blijkt dat de wettelijke grondslag tot de gedwongen verhuizing volkomen ontbrak. Het getuigt van enige menselijkheid, dat deze corporatie Lieven de Key deze moeder met kind alsnog een gelijkwaardige woning tegen gelijkwaardige huurprijs gaat aanbieden.

Logisch, dat deze corporatie Lieven de Key dit blijft herhalen, als deze corporatie door niemand wordt teruggefloten.

Het is niet verkeerd, dat de gemeentelijke loketten (waar huurders straks ongewenste gedragingen rond Wet goed verhuurderschap kunnen melden) huurders 'helpen'. Corporaties mogen niet buiten schot blijven. Ook daar komen allerlei misdragingen tegen; voortkomend uit onwetendheid, onbekendheid, kennisgebrek en misbruik van positie (woonruimten zijn schaars, dus genoeg woningzoekenden die wel akkoord gaan met onredelijke en onbillijke voorwaarden opgenomen in huurovereenkomsten). Misdragingen bij corporaties niet alleen aan Autoriteit woningcorporaties overlaten.

Utrecht, 4 juni 2023

Onderwerp: regeling goed verhuurderschap

(link: <https://www.internetconsultatie.nl/regelinggoedverhuurderschap/b1>)

Sub-onderwerpen (verstrekken van informatie over rechten/plichten aan huurder):

- positief over *'huurders meer informeren over hun rechten en plichten'*;
huurders zo volledig mogelijk informatie, ook over woonprijs (=huurprijs met bijkomende kosten);
huurders niet in duister laten tasten op basis van welk wetsartikel
zij *tijdelijke huurovereenkomsten* aangaan; misleiden van huurders komt voor;
huurders moeten geen onnodige (kennis)achterstand oplopen
door eenzijdig door verhuurders opgestelde huurovereenkomsten
(zie kwestie rond *"evaluatie jongerencontracten"* in Amsterdam; *Rigo 2022*)
- onwettig handelen verhuurders mag nooit *lonen*
w.o. huurders met vaste contracten verdrijven,
huurders met bijv. *campus-* of *jongerencontracten* onrechtmatig dwingen te verhuizen,
winstmaximalisatie mag geen beleid van corporaties zijn c.q. worden, etc.
- zorgplicht past bij de wet *Wet goed verhuurderschap*.

- laat *vaste huurcontracten* weer de norm zijn; herstel balans tussen verhuurder en huurder;
zeker bij verhuurders waar hun *business* verhuren is, kan 100% *tijdelijke contracten* **niet** de norm zijn;
zeker bij corporaties met als
kerntaak *'woningen verhuren aan hen die niet zelfstandig in woonruimte kunnen voorzien'*;
zeker bij corporaties zonder *winstoogmerk*.
- verhuurders moeten niet op de stoelen van gemeenteraden gaan zitten;
respecteer wet- en regelgeving i.h.b. *Huisvestingswet 2014*;
wie houdt eigenlijk toezicht!? Brengt hier de *Wet goed verhuurderschap* verandering in?
- wees transparanter over *'waarom bepaalde (reguliere) woning aan iemand wordt toegewezen'*.
- stop met stapelen van *ambities*;
Ieder *ambitie* (ieder nieuwe filterlaag; **er kan weer iemand 'voordringen'**) verkleint kansen
voor woningzoekenden die netjes op beurt wachten.
- volg bij het toewijzen van (reguliere/middenhuur) woningen eens
de *Europese dienstenrichtlijn*, *Huisvestingswet 2014* en eventueel *huisvestingsverordeningen*
↓
gemeenten kunnen alleen gebruikmaken van het instrumentarium uit de Hw2014 via een
huisvestingsverordening; de democratische legitimiteit van de regels worden gewaarborgd;
het is **niet mogelijk gemaakt** om punten Hw2014, zoals het stellen van **regels omtrent
de woonruimteverdeling en het woonruimtevoorraadbeheer, te delegeren** naar het
college van B&W.
- inspirerend citaat Grinwis (CU) inzake *"Wet vaste huurcontracten"*: *"huisraad op straat - het
trieste symbool van het tijdelijke contract. Of ontruimde huizen. Of mensen zonder
woonzekerheid en daarmee vaak zonder bestaanszekerheid, hunkerend naar een thuis maar
berooft van een huis. Zo creëren we onbedoeld of niet - collega Nijboer zei er al wat over -
wijken vol heimwee en buurten waar de sociale samenhang uit weggesijpeld is."*;
Minister De Jonge *"denk dat de weg naar Rome die de initiatiefnemers hebben gekozen,
meer zekerheid biedt voor huurders."*; dit betekent dus *gewoon doen*.

- als iedereen de spelregels gaat/blijft naleven, dan maken wij sprongen in de volkshuisvesting.

Geachte heer, mevrouw,

Via deze weg wil ik reageren op de regeling "*regeling goed verhuurderschap*" (verstrekken van informatie over rechten/plichten aan huurders).

Allereerst wordt op enkele interessante zinsneden in de *toelichting* ingegaan. Hierna worden nog enkele suggesties meegegeven. Alles wordt daarna afgerond met de drie gestelde vragen in deze consultatie.

Interesse passage uit *Toelichting* zijn:

- 1- "*informatieverstrekkingsplicht*"
- 2- "*Het betreft basale rechten en plichten. Het doel hiervan is dat de huurder in algemene zin geïnformeerd wordt, zodat de huurder kennis kan nemen van zijn rechten en plichten ten aanzien van de woon- of verblijfsruimte en daardoor onduidelijkheden en misstanden worden tegengegaan.*"
 - "*Gemeenten kunnen dus geen andere informatieverplichtingen opleggen aan verhuurders, dan hetgeen volgt uit deze regeling en de Wet goed verhuurderschap.*"
 - 2.1.- "*afwijkend gebruik is uitsluitend toegestaan nadat de eigenaar daarvoor een omgevingsvergunning heeft verkregen. Het kan ook noodzakelijk zijn op basis van de gemeentelijke huisvestingsverordening dat de eigenaar een vergunning inzake woonruimtevoorraadbeheer nodig heeft indien de woning voor een ander doel dan bewoning door een huishouden wordt gebruikt.*"
 - ↳ het is fijn om te lezen, dat verhuurders niet onbeperkte vrijheden hebben inzake gebruik woonruimten. Ook niet als het gaat om het wijzigen van het woonruimtevoorraadbeheer; bijvoorbeeld door woonruimten eigenmatig voor bepaalde doelgroepen w.o. studenten en jongeren te *labelen*. Als woonruimten eerst wel en nu niet meer voor alle woningzoekenden beschikbaar zijn, dan grijpen die verhuurders mijn inziens in op het woonruimtevoorraadbeheer. Een bevoegdheid die College van B&W noch enige verhuurder op basis van de *Huisvestingswet 2014* hebben. Zo constateert ondergetekende dat zich situaties voordoen, waarbij *campuswoningen* (=woningen verhuurt met *campuscontracten*) regelmatig niet opnieuw als *campuswoningen* worden verhuurd. Gelijksortige voorbeelden bekend bij *jongerenwoningen* (=woningen verhuurt met *jongerencontracten*), die zelfs eerst als reguliere *jongerenwoningen* werden verhuurd, maar daarna als vrije sector woningen zonder *jongerencontracten* worden verhuurd; zie tijdschrift Woonbond *Huurpeil 2023-2 "Niet okay van de Key"* (hierbij heeft deze corporaties haar eigen regels verbroken voor het gewin van een hogere huur; een jonge moeder met kind is onterecht haar reguliere woning verdreven met niet alleen impact voor de huurster maar nog meer voor haar kind). Ondergetekende is benieuwd als onze *Autoriteit woningcorporaties* dit Woonbond-artikel leest welke acties zij richting corporatie *Lieven de Key* gaat ondernemen. De huurster kan slechts een eventuele (beperkte) compensatie voor het niet opnieuw verhuren met een *jongerencontract* van de door haar en haar kind verlaten woonruimte bij de rechter afdwingen, terwijl die verhuurder die compensatie via fors hoger gevraagde huur op termijn weet te compenseren. Feitelijk moet een verhuurder geen enkel financieel voordeel hebben aan dit handelen. Dit ligt mijn inziens in de lijn met hoe verhuurders huurders die hun woonruimten illegaal (lees: zonder toestemming van verhuurder) onderverhuren aanpakken; boetes oplopend tot €15.000; buiten inleveren huuropbrengsten worden deze huurders met forse boetes geconfronteerd en is de kans heel groot dat hun huurovereenkomsten (via de rechters) worden ontbonden. Gelijkeidheidsbeginsel moet voor zowel huurders als verhuurders van toepassing zijn.
 - 2.2- "*huurder heeft recht op het rustige, ongestoorde genot van woon- of verblijfsruimte*"
 - "*ook bescherming in het kader van de privacy. De verhuurder dient dit recht op privacy te respecteren. Voor het binnentreden door de verhuurder zonder toestemming van de huurder bestaat geen wettelijke grondslag, tenzij in de hierna genoemde gevallen.*"
 - ↳ wat te doen, als huurders dit recht menen te kunnen claimen, terwijl de wettelijke grondslag echt ontbreekt.
 - "*bezichtiging (...) gedoogplicht van de huurder*"
 - ↳ een vanzelfsprekendheid.
 - "*Bij "dringende werkzaamheden" gaat het niet alleen om dringende reparaties, maar ook om werkzaamheden die niet zonder nadeel kunnen worden uitgesteld tot na het einde van de huurtermijn.*"
 - ↳ hierbij moet het (tijdig) melden aan de huurder niet buiten beeld verdwijnen. Er is echt verschil tussen: 'het moet nu' of 'het moet zo spoedig mogelijk'. In het laatste geval kunnen verhuurders hun bedoelingen tijdig doorgeven. Aan de individuele bewoners. Zo nodig aan de aanwezige bewonersorganisatie. Onaangekondigd, terwijl die noodzaak echt niet altijd aan de orde is, geconfronteerd worden met allerlei 'onbekenden' in het complex/pand draagt niet bij aan ongestoord woongenot.

- "Bij dringende werkzaamheden gaat het ook over werkzaamheden die noodzakelijk zijn ter voorkoming van schade. Bij dringende werkzaamheden gaat het ook over werkzaamheden die noodzakelijk zijn ter voorkoming van (verdere) schade. Ook het plaatsen van rookmelders wordt gezien als dringende werkzaamheden, omdat het hebben van rookmelders vereist is op basis van het Bouwbesluit 2012. Hetzelfde geldt voor het laten bepalen van het energielabel van de woning"^[1]
 - ↳ het is fijn om te lezen, dat de huurder toegang moet verlenen aan derden om het *energielabel* van de woning vast te kunnen stellen. Dus zo'n *energielabel* achter het bureau vaststellen is niet aan de orde.
 - Het is niet verkeerd, als de verhuurders **verplicht** worden (als dit niet al verplicht is) om **energielabels** aan toekomstige huurders (via hun advertenties) **duidelijk te maken**. Ook verkeerde *energielabels* kunnen toekomstige huurders weerhouden om op energieverslindende woonruimten te reageren. In ieder geval kan dit verhuurders doen aanzetten tot het verder verduurzamen van hun woonruimten.
- "gedoogplicht voor werkzaamheden" (art.5:56 BW en art.7:220 BW).
- 2.3- "De verhuurder dient de huurder te informeren over de verschillende soorten huurovereenkomsten en de huur- en huurprijsregulering met inbegrip van de mogelijkheden tot jaarlijkse huurverhoging."
- "het van belang om te weten of het een huurovereenkomst betreft voor onbepaalde tijd of een tijdelijke huurovereenkomst. Dit is onder meer van belang met betrekking tot de wijze waarop de huurovereenkomst kan worden beëindigd of verlengd."
 - ↳ hoe moeilijk is het, dat de verhuurder de toekomstige huurder op een juiste wijze informeert. Het is soms wel bepalend, of iemand die woonruimte wel of niet wil gaan huren. Geen enkele huurder zal snel naar woonruimte verhuizen met een *tijdelijke huurovereenkomst*. Zeker niet als deze huurder daarmee een huurovereenkomst voor *onbepaalde tijd* inlevert.
 - Ook is dit aan de orde, als de verhuurders onwettige huurovereenkomsten aan bieden; een veelvuldig aangehaald voorbeeld zijn de *short stay*-contracten die zonder tussentijdse opzeggingstermijnen worden aangeboden. Ondergetekende begrijpt niet, als onze *Autoriteit woningcorporaties* dit weet en ondertussen behoort te weten, waarom diverse corporaties deze onwettige huurovereenkomsten nog kunnen blijven aanbieden. Toezicht houden is gebaseerd op vertrouwen, maar 'niets' doen tast zo'n vereist vertrouwen wel aan.
- "voor onbepaalde tijd heeft de huurder het recht om van het gehuurde gebruik te maken zo lang hij dat wenst en geniet hij huurbescherming. Het staat de huurder vrij om de huurovereenkomst op te zeggen, mits de wettelijke opzeggingstermijn in acht worden genomen. Deze termijn mag niet korter dan 1 maand en niet langer dan 3 maanden zijn. De verhuurder kan een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd slechts opzeggen indien hiervoor een opzeggingsgrond bestaat. Deze opzeggingsgronden zijn limitatief opgesomd in de wet."
 - ↳ bij het aanbieden van woonruimte voor *onbepaalde tijd* moet de huurder op basis van wat in deze toelichting valt te lezen het recht hebben om van het gehuurde gebruik te maken zo lang hij dat wenst en geniet deze huurder huurbescherming.
 - In de huurovereenkomst en/of advertentie *onbepaalde tijd* opnemen terwijl de verhuurder slechts een *tijdelijke huurovereenkomst* met de nieuwe huurder wil aangaan, dat kan niet iets zijn zonder (financiële) gevolgen voor verhuurders en dat zeker niet als het om professionele verhuurders gaat; corporaties vallen mijn inziens onder de categorie professionele verhuurders.
- "Bij een huurovereenkomst voor bepaalde tijd kan onder meer gedacht worden verhuur aan een gehandicapte, oudere, jongere, student, promovendus of groot gezin, een tijdelijke huurovereenkomst op basis van de Leegstandwet, een tijdelijke huurovereenkomst voor zelfstandige woonruimte of onzelfstandige woonruimte, een huurovereenkomst met een diplomatenclausule of een huurovereenkomst voor een gebruik dat naar zijn aard van korte duur is."^[2]
 - ↳ wat te doen bij het verstrekken van misleidende c.q. onjuiste informatie aan huurders. Zo zijn *campuscontracten* en geen huurovereenkomsten aangegaan voor *onbepaalde tijd*, maar zo worden zelfstandige en onzelfstandige woonruimten wel al jaren door sommige verhuurders op deze manier aangeboden.
 - Wel bezigen *campuscontracten*, maar verhuurders melden hierbij niet dat het om huurovereenkomsten gaat die op basis van art.7:274d BW kunnen worden ontbonden; zie pag.36-38.

¹ Betreden woning inzake bepalen energielabel; ecli:nl:rbzwb:2023:1308

² Artikel 7:274a BW (gehandicapte)
 Artikel 7:274b BW (oudere)
 Artikel 7:274c BW (jongere)
 Artikel 7:274d BW (student)
 Artikel 7:274e BW (promovendus)
 Artikel 7:274f BW (groot gezin)
 Artikel 7:15 van de Leegstandwet (tijdelijke huurovereenkomst)
 Artikel 7:271, eerste lid, onderdeel a BW (tijdelijke huurovereenkomst zelfstandige woonruimte)
 Artikel 7:271, eerste lid, onderdeel b BW (tijdelijke huurovereenkomst onzelfstandige woonruimte)
 Artikel 7:274, tweede lid BW (diplomatenclausule)
 Artikel 7:232, tweede lid BW (gebruik naar aard van korte duur)

- "of de huurovereenkomst betrekking heeft op een zelfstandige of onzelfstandige woonruimte en of het een sociale of vrije sector huurwoning betreft."
- "De aard van de huurovereenkomst is van invloed op welke huur- en huurprijsregulering van toepassing is."
- 3- "de algemene insteek van deze informatieverstrekkingsplicht de verhuurder veelal kan volstaan met het vertrekken van een overzicht dat toepasbaar is bij alle verhuringen."
- 4- "Bij de totstandkoming van deze regeling is voorafgaand overleg gevoerd met de brancheverenigingen van verhuurders namelijk (...) de vereniging van woningcorporaties Aedes (Aedes), de Woonbond en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG)."
 † wederom geen voorafgaand overleg met *Kences* (bestaande uit dertien woningcorporaties die geen lid van Aedes zijn)

Wat wil ondergetekende verder nog meegeven:

1^{ste} suggesties

Laat *vaste huurcontracten* weer de norm zijn. Beste remedie tegen verloedering van buurten/wijken. Standaard is het soort huurcontract bij bouwaanvragen vast. Logisch want gemeenteraden waken erover, dat het aantal toegevoegde reguliere woningen voor de juiste doelgroepen beschikbaar komen en blijven en dat op een eerlijke en rechtvaardige manier deze (reguliere) huurwoningen zoveel als mogelijk voor alle woningzoekenden beschikbaar zijn; woningzoekenden in de ruimste zin gezien discrimineren, dat kan en mag nooit de bedoeling zijn.

De *tijdelijke huurcontracten* (want daar zit een lang wachtende woningzoekende niet op te wachten) toepassen betekent feitelijk, dat de woningvoorraad niet echt is toegenomen voor alle woningzoekenden; vergeet niet dat de *campus-* en *jongerencontracten* vooral gericht zijn op de twintigers.

Het is niet voor niets, dat de Utrechtse gemeenteraad binnenkort de disbalans tussen eenpersoons- (alleenstaanden; een groep die steeds groter worden binnen de Utrechtse gemeentegrenzen) en meerpersoonshuishoudens enigszins rechtstreekt met het invoeren van de nieuwe *Huisvestingsverordening 2023*.

Door *tijdelijke huurcontracten* is "de machtsbalans tussen huurder en verhuurder doorgeslagen in het nadeel van de huurders" (dr.Carla Huisman).

2^e suggesties

Sta niet langer toe, dat corporaties 100% met *tijdelijke huurcontracten* verhuren. Ieder corporatie moet op basis van de wetgeving invulling geven aan haar *maatschappelijke kerntaak*^{[4][5]}.

Zittende huurders moeten ook de kans krijgen om zeker binnen het eigen wooncomplex door te stromen; zeker als het huren met die (doorverhuis)optie bij het aangaan van de huurovereenkomst voor onbepaalde tijd door de verhuurder is toegezegd. Enig beleid van de verhuurder mag dit niet blokkeren; zeker niet bij beleid zonder *hardheidsclausule*; rapport "ongekend onrecht" inzake toeslagenaffaire heeft ondergetekende wel wat geleerd t.w. **houdt oog voor de menselijk maat**.

3^e suggestie

Praat *met-huurders-over-huurders* en niet *over-huurders-zonder-huurders* of *tegen-huurders-over-huurders*; dit is participeren; zorgplicht; *goed verhuurderschap*.

4^e suggestie

Laat verhuurders niet hun eigen gang gaan. Wet- en regelgeving geldt ook voor hen. **Verhuurders moeten zeker niet op de stoel van gemeenteraden gaan zitten.** Iedereen weet en anders behoort iedereen te weten, dat afspraken over woonruimte-verdeling buiten de *huisvestingsverordening* om nietig en anders vernietigbaar zijn; anders gezegd: de afspraken juridisch niet houdbaar zijn.

Wie houdt er eigenlijk echt toezicht? Wie roept corporaties tot de orde als wet- en regelgeving niet wordt nageleefd!? *Winstmaximalisatie* is toch niet het doel van enige corporatie. Zeker niet als er discussies lopen ter verkrijgen van bouwgronden onder de marktprijzen. Zelfs op gemeentelijk niveau.

5^e suggestie

Een verhuurder mag mijn inziens geen voordeel hebben aan onwettig gedrag, waarbij het de eventuele opgelegde compensatie (eenvoudig) wil betalen. Op de langere termijn, bij het verhogen van de huren bij nieuwe verhuringen, weet zo'n verhuurder dat hij aan het langst eind trekt. Mogelijk dat de bindende koppeling tussen *woningwaarderingssstelsel* en huurprijs hier verandering in kan brengen.

Ieder verhuurder moet blij zijn met huurders die lang willen blijven huren. Zeker als nieuwe verhuringen door de bindende koppeling weleens minder huuropbrengsten kan gaan opleveren.

Tot zover enkele suggesties.

Nu nog even niet-limitatief ingaan op de drie gestelde vragen die horen bij deze consultatie.

1. *Mist U nog bepaalde rechten en plichten die ook zouden moeten worden opgenomen in de informatieverplichting van de verhuurder aan de huurder?*

- bij de wens om de woning te willen betreden is het meer dan wenselijk, zeker als noodsituaties niet aan de orde zijn, dat de verhuurder tijdig de huurder(s) van haar bedoelingen in kennis stelt.

De huurder moet dan ook het recht hebben om zo nodig een terugkoppeling te krijgen. Zeker als het gaat om het inventariseren van het e.e.a., of het vaststellen van *energielabels* (het gedetailleerde rapport mag geen enkele huurder worden onthouden).

- verhuurders moeten inzage verschaffen rond de puntentellingen rond de huurwoning; ondergetekende gaat ervan uit dat dit niet direct een storm van verzoeken zal opleveren, maar ondergetekende vindt dat verhuurders dergelijke informatie huurders niet moeten weigeren te leveren.

- huurders kunnen en mogen niet tegen hun wil gedwongen worden van een bewonersorganisatie, die geen bewonersorganisatie in de zin van *Wet op het overleg huurders verhuurder* is; het uitsluitend opkomen voor de belangen van de zittende huurders. Bewonersorganisaties die 'weigeren' "*met-huurders-over-huurders*" te praten voldoen dan niet een aan van de wettelijke eisen. Informatie achterhouden hoort hier evenmin bij. Het komen tot *prestatieafspraken* zonder de huurders iets te vertellen of te vragen hoort hier evenmin bij. Verder zal een gedwongen lidmaatschap "*representativiteitsvereiste*" niet houdbaar maken; legitiem jouw weigering als jij ondertussen weet dat jouw bewonersorganisatie zich niet aan wetten, regels en eigen statuten houdt.

Dit te noemen is ook relevant als wij het hier over rechten van huurders hebben; dus ook een goede vertegenwoordiging behoren tot de rechten van huurders. Het gaat niet om de belangen van een of andere voetbal- of studentenvereniging, maar om de belangen van veel huurders om hun dak boven hun hoofden. Zorgplicht bestaat echt!

2. Heeft U nog andere suggesties met betrekking tot de informatieverplichtingen van de verhuurder aan huurders?

- bij aanbieden vrijgekomen woning graag ook laten vermelden: het *energielabel*, het aantal *woningwaarderingssstelsel*-punten (immers daar moet de huurprijs op zijn gebaseerd) en eventueel de WOZ-waarde. Allemaal componenten die uiteindelijk doorwerken in de huurprijs en eventueel in de woonprijs (=huurprijs met alle bijkomende kosten). Toekomstige huurders behoren vooraf een goed beeld te krijgen wat hun daadwerkelijke woonlasten kunnen zijn.

Het mag niet zo zijn, dat de gemeenten hun wettelijke verplichting (=de huurders dienen ook WOZ-beschikkingen te ontvangen) niet hoeven na te komen.

- de modelcontracten, opgesteld in het kader van de invoering van de *Wet doorstroming huurmarkt 2015*, bevatten allerlei juridisch relevante informatie; zie pag.36-38. Het is niet gepast, dat de daarin opgenomen voetnoten worden verwijderd; dit heeft niets te maken met het uitleggen van het *huurrecht*, maar wel met het aan huurders laten weten wat hun rechten zijn en welke (tijdelijke) huurovereenkomsten zij met het tekenen aangaan.

3. Heeft U nog tips of suggesties om goed verhuurderschap te bevorderen en ongewenst verhuurgedrag te voorkomen?

- het is gewoon onduidelijk op welk moment onze toezicht *Autoriteit woningcorporaties* actief voor de belangen van de huurders gaat optreden.

Er is geen plaats voor verhuurders die wetten en regels aan hun laars lappen. Niemand dwingt verhuurders tot het moeten aanbieden van *tijdelijke huurovereenkomsten*, maar als verhuurders deze gaan inzetten dan moeten zij zich wel aan de wettelijke spelregels houden.

In het eerder aangehaalde voorbeeld bij *Lieven de Key*, waar moeder en kind gedwongen moesten verhuizen, waar de menselijke maat ondergeschikt blijkt te zijn aan het maken van (zoveel mogelijk) winst. Verhuizen terwijl achteraf blijkt dat de wettelijke grondslag tot de gedwongen verhuizing volkomen ontbrak. Het getuigt van enige menselijkheid, dat deze corporatie *Lieven de Key* deze moeder met kind alsnog een gelijkwaardige woning tegen gelijkwaardige huurprijs gaat aanbieden.

Logisch, dat deze corporatie *Lieven de Key* dit blijft herhalen, als deze corporatie door niemand wordt teruggefloten.

Het is niet verkeerd, dat de gemeentelijke loketten (waar huurders straks ongewenste gedragingen rond *Wet goed verhuurderschap* kunnen melden) huurders 'helpen'. Corporaties mogen niet buiten schot blijven. Ook daar komen allerlei misdragingen voor; voortkomend uit onwetendheid, onbekendheid, kennisgebrek en misbruik van positie (woonruimten zijn schaars, dus genoeg woningzoekenden die wel akkoord gaan met *onredelijke* en *onbillijke* voorwaarden opgenomen in huurovereenkomsten). Misdragingen bij corporaties niet alleen aan *Autoriteit woningcorporaties* overlaten.

Wederom dank voor Uw tijd en Uw aandacht. Mogelijk dat U Uw voordeel kan doen met wat hier geschreven is. Ik ben altijd bereid het e.e.a. nader toe te lichten.

Met vriendelijke groet,

dré hopmans

een bezorgde burger opkomend voor de kwetsbaren

Interessante of relevante video-links:

- 20210916 TK - rondetafelgesprek "Uithuiszetting weeskinderen door woningcorporaties" (https://www.tweedekamer.nl/debat_en_vergadering/commissievergaderingen/details?id=2021A04913)
- 20220913 TK - rondetafelgesprekken "Tijdelijke huurcontracten" (<https://debatgemist.tweedekamer.nl/debatten/tijdelijke-huurcontracten>)
- 20210925 BnnVara-Kassa "Je recreatiewoning moet plaatsmaken voor dure chalet: kan dat zomaar?" (<https://www.bnnvara.nl/kassa/videos/571374>)
- 20211002 BnnVara-Kassa "Corporatie GroenWest zet wees geworden huurder uit huis zonder alternatief" (<https://www.bnnvara.nl/kassa/videos/571777>)



- 20210906 KroNcrv-Pointer "Help! Ik zoek een huurwoning" (https://www.npostart.nl/pointer/06-09-2021/KN_1727110)
- 20201223 NOS op 3 "op straat gezet na de dood van je ouder" (<https://www.youtube.com/watch?v=8sf2jkQKP8s>)
- 20210421 NOS op 3 "wachten, wachten, wachten op een woning" (<https://www.youtube.com/watch?v=7RBQ6008SRs>)
- 20210911 NOS op 3 "woningnood - Zo ontstond de crisis" (<https://www.youtube.com/watch?v=-S5lopCV0Ro>)
- 20210918 NOS op 3 "wooncrisis - Zo komen wij uit de crisis" (<https://www.youtube.com/watch?v=9jioHgSTZQo>)
- 20210925 NOS op 3 "kijk terug: in gesprek over de wooncrisis" (<https://www.youtube.com/watch?v=uEmLpOJXFSw>)



- 20221002 BnnVara "Nederland is vol" ("Veel plekken die ooit zo aangenaam waren om te wonen, worden nu overspoeld door toeristen en hotels")

overige link: www.weeswijzer.org

Bijlagen:

- 9- 20230504 internetconsultatie “regeling goed verhuurderschap”
- 10- 20201014 AD “Leuk hoor al die peperdure flats, café lattes en bakfietsmoeders, zonder rasechte Rotterdamers”
 (“direct met het versturen van oprotbrieven (...) Dreigen met een rechtszaak.”)
- 11- 20211014 AD “In de tijd waarin hoeren en dronken zeelui nog op Katendrecht liepen, kon je moeiteloos een woning vinden”
 (“Een paar jaar geleden werd ik mijn studio uitgedreven (...) Wanhopige telefoontjes werden
 (beantwoord met dreigbrieven (...) dus wegwezen. (...) En snel, anders zouden ze de rechter)
 (inschakelen”)
- 12- 20200215 AD “Opinie: SSH houdt zich niet aan recht op huurbescherming”
- 13- 20160610 AD “Protest tegen optreden contra oud-studenten”
 (“kosteloos contractbreuk plegen”)
 (“Kwetsbare huurertjes worden door dure advocaten belaagd met huisuitzetting”)

- 14- overzicht contractmogelijkheden | verschil *campuscontract* en *jongerencontract*
- 15- 2021-2022 overzicht van de verschillende *Woningnet*-regio's in Nederland
- 16- 20210525-20230507 overzicht *Woningnet*-regio Utrecht (toewijzingen per maand)
 %-lijst (buiten directe bemiddeling, voorrang, loting) van toewijzingen conform ‘netste wachten op hun beurt’
 ↳ 16,89% (2020), 18,53% (2021), 17,94% (2022), 15,44% (2023) → **18,42% (2020-2023) afkomstig lijst**
- 17- 20220705 Gemeente Utrecht (SV 2022-40): Beantwoording over “Functioneren woonruimteverdeelsysteem”

- 25- 20210705 MinBZK (‘tijdelijke contract met minimumtermijn niet toegestaan’ & help huurder met vinden nieuwe woning)
 “Daarnaast nemen verhuurders regelmatig een minimumtermijn op in het tijdelijke contract,
 maar dat is niet toegestaan.”
- 27- 20201222 Kences (reactie consultatie) (kenniscentrum studentenhuisvesting) (zie pag.39-30, “Door de invoering ...”)
 “Door de invoering van de Wet doorstroming huurmarkt 2015 per 1 juli 2016 geldt dat studentenhuisvesters
 als toegelaten instelling een *shortstay-contract niet meer mogen sluiten met internationale studenten voor*
 zover het *zelfstandige woonruimte* betreft, maar dan juist wél een tijdelijke huurovereenkomst kunnen sluiten
 in de zin van artikel 7:271, eerste lid, tweede volzin BW (art. 48 lid 1, eerste en tweede volzin Woningwet io.
 art. 22a aanhef en sub a RTIV 2015). Voor studentenhuisvesters geeft dat het in hiervoor gegeven **probleem:**
 het BW bepaalt dwingendrechtelijk dat de huurder een tijdelijke huurovereenkomst tussentijds mag opzeggen
 (art. 7:271 lid 1, vierde volzin, en lid 7, eerste volzin, slot BW).

 Sindsdien gebruiken sommige studentenhuisvesters een “contractma” bij zelfstandige woningen waarin
 tussentijdse opzegging door de huurder van zelfstandige woonruimte toch wordt uitgesloten, waarbij die
 afwijking wordt gestoken in de sleutel van artikel 6:248 lid 2 BW: **het is naar maatstaven van redelijkheid en**
 billijkheid onaanvaardbaar dat de betreffende student de overeenkomst tussentijds kan opzeggen (behoudens
 bijzondere persoonlijke omstandigheden, waardoor het studieprogramma voortijdig wordt beëindigd en de
 student voortijdig uit Nederland vertrekt). Deze contractma was het startpunt voor overleg met alle
 stakeholders uit het Landelijk Platform Studentenhuisvesting (o.a. onderwijsinstellingen, studentenhuisvesters,
 studentenorganisaties en gemeenten) dat heeft geresulteerd in het voorstel wat nu voorligt.”
 → volstrekt onduidelijk wat de redenen voor studenten is om met dit resultaat in te stemmen
- 36- 201607 modelcontract jongeren zelfstandige woonruimte (gemaakt in opdracht Aedes en Platform31)

- 39- 20220330 Gemeente Amsterdam: bespreking “Evaluatie jongerencontract Amsterdam” (Rigo)
- 40- 20220831 voordracht Commissie Woningbouw en Volkshuisvesting (ter bespreking)
- 42- 20220831 Gemeente Amsterdam (website-verslag) - Vergadering Raadscommissie Woningbouw en Volkshuisvesting 31-08-2022
- 44- 20220831 Gemeente Amsterdam (raadsbrief) “Aanbiedingsbrief resultaten evaluatie jongerencontract”
- 49- 20210527 Companen “Doelgroepencontract succesverhaal Wet doorstroming huurmarkt” (conclusie op basis van beperkte scope)
 ↳ “Evaluatie Wet doorstroming huurmarkt 2015”
- 50- 20220505 huurderkoepel Arcade (reactie op evaluatie jongerencontracten door Companen en Rigo)
 “Een woning op basis van een jongerencontract is voor die doelgroep de enige optie. Wat ons raakt is
 dat **in de contracten zelf is opgenomen dat de jongere voor dit type contract kiest.**”
- 53- 20220330 Rigo-rapport “Evaluatie jongerencontract Amsterdam” (2022) (onderzoek naar de werking en beleving)
- 132- 20210527 Companen-rapport “Evaluatie Wet doorstroming huurmarkt” (2021)

Regeling goed verhuurderschap

In het kort

Op basis van de *Wet goed verhuurderschap* hebben verhuurders en verhuurbemiddelaars de verplichting om huurders van woon- en verblijfsruimten te informeren over hun rechten en plichten, voorzover deze rechten en plichten niet zijn opgenomen in de huurovereenkomst.

In deze regeling worden de rechten en plichten van de huurder, waarover de verhuurder informatie moet verstrekken, vastgelegd.

Op deze wijze weten huurders welke rechten en plichten ze hebben. Ook biedt deze regeling zekerheid aan verhuurders omdat zij nu weten welke informatie zij moeten overleggen aan hun huurders.

De gemeenten zullen erop toezien of de verhuurders en verhuurbemiddelaars zich houden aan de informatieverplichtingen.

Startdatum consultatie	02-05-2023
Einddatum consultatie	04-06-2023
Status	Actief
Type consultatie	Ministeriële regeling
Organisatie	Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Keten-ID	15068
Onderwerpen	Huren en verhuren

Voor wie belangrijk

- Verhuurders van woon- of verblijfsruimten;
- Woningcorporaties en hun dochtermaatschappijen;
- Verhuurbemiddelaars;
- Huurders van woon- of verblijfsruimten;
- Arbeidsmigranten;
- Gemeenten;
- Woningzoekenden.

Relevante documenten

- regeling goed verhuurderschap	156kB
- beantwoording IAK-vragen	155 kB
- effectentoets regeling goed verhuurderschap	80 kB

Ondersteunende documenten

De volgende documenten geven extra informatie. U kunt niet op deze documenten reageren.

- **Wet Goed Verhuurderschap**
Externe link: bron: www.tweedekamer.nl

Publicaties reacties

Reacties worden gepubliceerd tijdens de loop van de consultatie. Alleen die reacties worden gepubliceerd waarvan is aangegeven, door de inzender, dat deze openbaar mogen zijn.

Reacties op deze consultatie 32 openbaar



Leuk hoor al die peperdure flats, café lattes en bakfietsmoeders, zonder rasechte Rotterdammers



Column

Het staat er echt: 700 euro voor een kamer van 13 vierkante meter. Op Zuid. Met een gedeelde keuken en gedeeld sanitair. Je zou denken dat je daar een heel huis voor kan huren. Niet dus. Als je een laag of gemiddeld inkomen hebt, kun je een betaalbare woning wel op je buik schrijven. Vooral jongeren worden de stad uitgedreven.

Brenda Stoter Boscolo 14-10-20, 09:00 Laatste update: 12:18

Dankzij mijn broertje Derwin ben ik verwickeld in een wanhopige huizenjacht. In aanmerking voor een koopwoning of particuliere woning komt hij niet vanwege zijn inkomen. Daarom maar sociale huur. Ik reageerde laatst namens hem. Plek 458. Voor een flatje in de Peperklip op Zuid. Wij mochten er vroeger niet eens komen, vanwege de criminaliteit, nu is het een gewilde woning.

Rotterdam is al jaren bezig met het opknappen van wijken. Officieel om een 'mooie mix tussen lage, midden en hogere inkomens te creëren', maar in de praktijk betekent dit dat mensen met een minder inkomen plaats moeten maken voor de rijkere, met name van buiten de stad. In de Afrikaanderwijk kunnen mensen wiens oude woning gesloopt wordt een nieuwe woning niet eens meer betalen.

Je merkt het vooral op Zuid, maar in heel Rotterdam is gentrificatie aan de gang. Laatst sprak ik een vrouw die al haar hele leven in West woont, net als haar vader en haar volwassen kinderen. Een van hen woont sinds kort weer noodgedwongen thuis. Haar schoondochter ook. Gescheiden leven terwijl je net een kind hebt gekregen, zie je het voor je? "De huurmarkt is totaal verrot", zei de vrouw. Het wrange is dat haar familie daar iedereen kent, iedereen helpt, en zich al tig jaren inzet voor een veiligere en gezellige woonomgeving, samen met andere buurtbewoners. Modelburgers, een beetje het volkswijktype. En nu kan de jongere generatie oprasssen.

Ook ik heb **dramatische herinneringen** aan de zoektocht naar een woning. Jarenlang woonde ik in een studio in een studentencomplex. Toen SSH het gebouw overnam van Stadswonen, begonnen ze **direct met het versturen van oprotbrieven** naar alle afgestudeerden. We gaven allemaal hetzelfde antwoord: we willen wel, maar kunnen niet weg. Weet je wat SSH deed? **Dreigen met een rechtszaak**.

Na vijftien jaar op de wachtlijst van Woonnet, vond ik eindelijk een woning. Maar schrijf je je niet direct op je achttiende in, ben je jong en heb je geen topinkomen, dan word je uit je oude, vertrouwde buurt verdreven. Leuk hoor al die peperdure flats, café lattes met havermelk en bakfietsmoeders, zonder rasechte Rotterdammers. Nog even en het is hier net Amsterdam.

Bron:

<https://www.ad.nl/rotterdam/leuk-hoor-al-die-peperdure-flats-cafe-lattes-en-bakfietsmoeders-zonder-rasechte-rotterdammers~a6136ad4/>



In de tijd waarin hoeren en dronken zeelui nog op Katendrecht liepen, kon je moeiteloos een woning vinden



Column

Een Rotterdams accent valt nogal op in Amsterdam. Ze vragen dan ook steevast waar ik precies woon. "Geboren en getogen op Zuid!", roep ik dan. En dan zie je hun ogen oplichten. Want het luxe Kop van Zuid kennen ze wel. Woon ik soms ook in een woontoren of nieuwbouwwijk? Natuurlijk niet. De middenmoter kan geen 1500 euro aan huur ophoesten. En sociale huurwoningen zijn er in de hele omtrek amper meer te krijgen.

Brenda Stoter 14-10-21, 21:30 Laatste update: 15-10-21, 12:44

Dat was vroeger wel anders. In de tijd waarin de hoeren en dronken zeelui nog op Katendrecht liepen en Boulevard Zuid nog gewoon 'de Laan' werd genoemd, kon je moeiteloos een woning vinden op Zuid. In de Afrikaanderwijk bijvoorbeeld. Niemand wilde er wonen, maar jij wel. Want jij bent er geboren en getogen. Voor jou is het thuis.

Inmiddels zijn alle mensen die ik kende in de Afrikaanderwijk noodgedwongen verhuisd. Oude woningen moesten plaatsmaken voor nieuwbouw. Onbetaalbare woningen, dus verhuisden ze naar een andere wijk. Degenen die uit huis gingen, trokken naar een andere stad. "Rijk erin, armen eruit", vatte een kennis het Rotterdamse woningbeleid samen.

Machteloos

Eens, maar de meeste puin werd veroorzaakt door Den Haag. Door politici die onze volkshuisvesting aan de markt overlaten, waardoor beleggers en huisjesmelkers van buiten de stad alle woningen inpikken, en door de verhuurheffing. Woningcorporaties staan ook machteloos. In mijn geval verergerden ze zelfs het probleem. Een paar jaar geleden werd ik mijn studio uitgedreven door SSH. Wanhopige telefoontjes werden beantwoord met dreigbrieven. Geen student meer, dus wegwezen. Waarheen, dat interesseerde ze niet: ik moest en zou gaan, desnoods naar Schiedam. En snel, anders zouden ze de rechter inschakelen.

Wij willen gewone huizen voor redelijke prijzen. En we zijn het zat om ons ongewenst te voelen in onze eigen stad

Je ongewenst voelen in je eigen stad: de 37-jarige Robert kan erover meepraten. Vijftien jaar staat de fysiotherapeut ingeschreven voor een sociale huurwoning, maar nog steeds haalt hij de top 10 niet. Machteloos voelt hij zich, in een huis met een tijdelijk huurcontract en nul vooruitzichten op een vaste stek.

Als een aasgier

Zelf vond ik na vijftien jaar op de wachtlijst eindelijk een woning, toch ga ik aankomend weekend naar de woonopstand in de Afrikaanderwijk. Verandering eisen voor niet alleen de arme Rotterdammer, maar voor iedere starter, gescheiden ouder of gezin met een middeninkomen. Wij willen geen luxe nieuwbouw waar de zoveelste niet-Rotterdammer als een aasgier op afkomt. Wij willen gewone huizen voor redelijke prijzen. En we zijn het zat om ons ongewenst te voelen in onze eigen stad.

Bron:

<https://www.ad.nl/rotterdam/in-de-tijd-waar-in-hoeren-en-dronken-zeelui-nog-op-katendrecht-liepen-kon-je-moeiteloos-een-woning-vinden~ab584dbb/>



Opinie: SSH houdt zich niet aan recht op huurbescherming



Studentenhuisvester SSH scherpt de regels voor zelfstandige huurwoningen aan. 32-jarigen moeten vanaf juni hun studio echt uit. Utrechter Dré Hopmans vindt dat de SSH huurders, ondanks een rechtsgeldig contract, op straat zet.

Dré Hopmans 15-02-20, 12:00

Met enige verbazing heb ik, als bezorgde Utrechter, het artikel gelezen over de plannen van de SSH om de regels voor huurwoningen aan te scherpen. In totaal kunnen vanaf juni 1500 zittende SSH-huurders in grote problemen komen. Deze huurders zijn met instemming van de SSH huurovereenkomsten voor onbepaalde tijd en met volledige huurbescherming aangegaan voor een 'goedkope', reguliere woning.

Het gaat om woningen die de SSH volgens de huidige wetgeving en de spelregels van de gemeenteraad via Woningnet moet aanbieden. Amper vijf jaar geleden verklaarde de SSH tegenover de rechter nog dat het om gewone woningen gaat, waar huurders kunnen blijven wonen zolang zij willen. En nu opeens niet meer.

Exit

Deze groep huurders hangt het zwaard van Damocles boven het hoofd. Het gaat om een definitieve exit zonder het aanbieden van andere passende woonruimte. Het vinden van passende woonruimte (bij andere verhuurders) was zo'n vijf jaar geleden nog wel mogelijk, maar is er nu door de algehele woningschaarste niet meer. Feitelijk worden de huurders met 'oude' contracten aan hun lot overgelaten.

Het kan toch niet zo zijn, dat een simpele beleidswijziging bij de verhuurder voldoende is om een eind te maken aan de volledige huurbescherming. Met de meest recente beleidswijzigingen komt de SSH terug op eerdere afspraken. In het meest recente beleidsstuk van de SSH valt te lezen: 'De SSH stapt af van contracten voor onbepaalde tijd' en ... 'deze [zelfstandige] woningen op den duur vrij kunnen maken voor studenten'. Voor studenten vrijmaken, lijkt duidelijk het einddoel te worden. Dat al dit handelen in strijd is met de wet, deert de SSH duidelijk niet. De minister heeft dit niet alleen wettelijk vastgelegd, maar heeft dit ook tijdens de behandeling van de huidige wetgeving in de kamer op 12 april 2016 uitgesproken: '*Bestaande contracten worden gerespecteerd*'.

Afsluitend. Als de huurbescherming door simpele beleidswijzigingen (nieuwe regels) verhuurders buitenspel is te zetten, dan moet iedere huurder zich echt zorgen gaan maken. Dat betekent een definitief einde van de huurbescherming. Zeker als verhuurders ook geen boodschap hebben aan wat door onze raadsleden is beslist. Eigen beleid en regels gaan dan boven wet- en regelgeving.

Bron: <https://www.ad.nl/utrecht/opinie-ssh-houdt-zich-niet-aan-recht-op-huurbescherming~a5e0d13d/>



Protest tegen optreden contra oud-studenten

Het voor de rechter dagen van huurders in de wijk Buitenhof door studentenhuusvester DUWO leidt tot scherpe protesten. Maar de verhuurder houdt vol: elf oud-studenten moeten hun woning uit.

Herman Rosenberg 10-06-16, 08:11 Laatste update: 10-06-16, 08:12

De elf houden vast aan hun huurcontract, dat voor 'onbepaalde tijd' is afgesloten. Bovendien zouden ze helemaal geen studentenkamer of -appartement bewonen, maar een 'gewone sociale-huurwoning', zoals Maarten de Lange, een van de elf, zegt.

Hij krijgt steun van Gert-Jan Prins, ook een DUWO-huurder maar niet behorend tot de elf. Hij heeft een protestbrief aan de Eerste en Tweede Kamer en aan de gemeenteraad gestuurd. "Wat hier gebeurt is in strijd met het rijksbeleid. Doorstroming op de woningmarkt is goed, maar bestaande contracten moeten worden gerespecteerd. DUWO doet dat niet", zegt hij boos.

Dat is ook de visie van de Utrechtse jurist Dré Hopmans. Hij heeft een reeks brandbrieven verzonden, onder meer aan minister Stef Blok (wonen).

Specifieke doelgroep

"Volgens mij is de enige drijfveer van DUWO het **kosteloos contractbreuk plegen**", zegt hij. Het bedrijf zou bezig zijn met het 'creëren van jurisprudentie' (richtinggevende gerechtelijke uitspraken, red.) om eenvoudig complexen woningen te kunnen aanwijzen voor een 'specifieke' doelgroep en zittende bewoners er zonder kosten uit te kunnen krijgen.

Oppositiepartij Onafhankelijk Delft (OD) is het volledig met Hopmans en Prins eens. **'Kwetsbare arme huurdertjes worden door dure advocaten belaagd met huisuitzetting'**, is het commentaar van Jan Peter de Wit op de website van de partij. OD diende in 2014 al eens een motie in tegen 'de huisuitzetting van reguliere huurders' om ruimte te maken voor studenten. Deze werd verworpen.

Wet

Michiel Ensink, vestigingsdirecteur van DUWO in Delft, zegt dat zijn bedrijf gerechtigd is te streven naar ontbinding van huurcontracten als daar een goede reden voor is. "Er is sprake van dringend eigen gebruik, dat erin bestaat dat DUWO de woning ter beschikking wil stellen aan huurders die studeren. De wet biedt verhuurders deze mogelijkheid en het is aan de rechter te bepalen of het belang van DUWO de doorslag moet geven."

Bron: <https://www.ad.nl/delft/protest-tegen-optreden-contra-oud-studenten~ae01aaaa/>

[†] (geschiedenis)

Het dagvaarden van deze huurders met huurovereenkomsten aangegaan voor onbepaalde tijd vond plaats tijdens de slotbehandelingen in Eerste Kamer van voorjaar 2016. De verhuurder Duwo nam er kennis van dat het *klassieke campuscontract* (dat Duwo al vele jaren succesvol met terugwerkende kracht wist uit te rollen) na de invoering van de *Wet doorstroming huurmarkt 2015* niet meer mogelijk was; ik weet dat sommige verhuurders nog steeds gebruikt maken van het *klassieke campuscontract* om huurders hun gehuurde woonruimten te ontnemen.

Onze Minister had immers aangegeven, dat bestaande contracten gewoon moeten worden gerespecteerd en dat daarmee het nieuwe *campuscontract in de zin van de Wet doorstroming huurmarkt 2015* niet meer met terugwerkende kracht kan worden uitgerold. Feitelijk is de bestaande jurisprudentie, gebaseerd op de *klassieke campuscontracten*, betekenisloos geworden.

Getuigt dit van ethisch en integer handelen, als een verhuurder nog even in het nadeel van huurders misbruik maakt van de dan nog vigerende wetgeving. Iets vergelijkbaars was aan de hand met het moment van invoering van de huursommethodiek.

Instromer/nieuwkomer/starter (**onzelfstandig** → **zelfstandig**) (te weinig inschrijftijd bij Woningnet)

- Mogelijkheden (opbouw inschrijftijd)
- campuscontract (art.7:274d BW) (4-7 jaar)
 - jongerencontract (art.7:274c BW; leeftijd tot 28 jaar)
(5 jaar+evt. 2 jaar extra)
↳ 100% behoud inschrijftijd (art.11a Hw)
 - promovendicontract (art.7:274e BW) (4-5 jaar)
 - tijdelijk huurcontract (art.7:271 BW) (max 2 of 5 jaar) **tussentijds opzegbaar**
↳ 100% behoud inschrijftijd (art.11b Hw)
 - loting (niet relevant)
 - woningruil (nvt; eerst moet er iets te ruilen zijn)

Kanttekening: op voorzienbare gebeurtenissen kan men plannen om te verhuizen

Relevante vragen:

- **hoeveel twintigers uit de stad Utrecht staan bij Woningnet ingeschreven?**
- **wat is hun gemiddelde inschrijftijd?**

Relevant om te weten, als de gemiddelde inschrijftijd laag is, dan kan voorlichting een punt van aandacht vragen.

Doorstromer (zelfstandig → zelfstandig)

Redenen om te verhuizen/levensloopgebeurtenissen

- studie, arbeid, gezin
- scheiding, verweduwing, verlies baan

Vaak is de reden: een onvoorziene gebeurtenis kan het plan om te verhuizen verstoren.

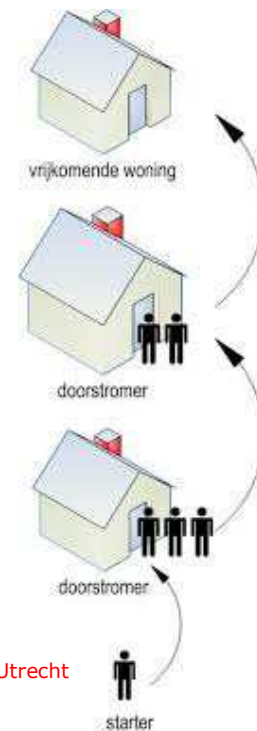
Mogelijkheden

- regulier zoeken (bij voldoende inschrijftijd)
(afhankelijk wel/niet gedeeltelijk behoud inschrijftijd)
(bij behoud 75%-inschrijftijd dan kan men na 2½ jaar weer doorstromen) **situatie regio Utrecht**
- woningruil (inschrijftijd Woningnet nvt; *huisjehuisje*)

spoedzoeker

- tijdelijk huurcontract (art.7:271 BW) (max 2 of 5 jaar) **tussentijds opzegbaar**
↳ 100% behoud inschrijftijd (art.11b Hw)
- loting (niet relevant)

Uitstromer (overlijden, verhuizen naar buiten de regio)



Verskil tussen *jongerencontract* en *campuscontract*; niet iedereen zal hiermee direct bekend zijn.

Jongeren met *jongerencontract*

- Doelgroep *alle jongeren*, die de leeftijd van 28 jaar nog niet hebben bereikt.
- Minimaal woonduur van 5 jaar gegarandeerd.
- Meerdere sabbatsjaren achter elkaar mogelijk; redenen irrelevant.
- Hoeven niets aan te tonen.
- Uitloop met 2 jaar mogelijk.
- Behoud van inschrijftijd Woningnet.
- Langere woonzekerheid geboden; max.7 jaar;
jongerencontract kan een huurcontract voor onbepaalde tijd worden (na 7 jaar vervalt deze extra opzeggingsgrond van het *jongerencontract*)

Jongeren met *campuscontract*

- Doelgroep *alle (voltijds) studenten*.
- Tijdens voltijdsstudie woonduur gegarandeerd.
- Sabbatsjaar eventueel mogelijk; redenen vaak relevant.
- Moeten aantonen nog student of promovendus zijn.
- Geen uitloop mogelijk.
- Geen behoud van inschrijftijd Woningnet.
- Langer blijven wonen mogelijk, zolang de huurder niets hoeft aan te tonen; schijnzekerheid; permanent zwaard van Damocles boven je hoofd.

In sommige gevallen is het voor sommige studenten, die al ver in hun studie zijn gevorderd, veel aantrekkelijker om een *jongerencontract* aan te gaan, dan een *campuscontract*.

Ook ex-student-jongeren kunnen doorstromen naar een woning met *jongerencontract*; zgn. *jongerenwoning*.

Voor de volledigheid: jongeren zijn personen die nog niet de leeftijd van 28 jaar hebben bereikt.

Verder moet een student er rekening mee houden, dat als de student straks *collegegeld per vak wil betalen* en dat de student mogelijk niet meer als voltijdsstudent wordt aangemerkt en dat na het moeten aantonen van 'student te zijn' het *campuscontract* voor deze student ontbonden moet worden daar deze student geen voltijdsstudent meer is.

Het overzicht van de verschillende Woningnet-regio's:

Woningnet regio's



15.5.2021 .. 15.5.2022

regio's (periode 1 jaar)	Almere	Drechtsteden	Eemvallei	Gooi en Vechtstreken	Groningen	Boven Groningen	Hengelo Borne
bemiddeling	24.03% 297	27.04% 546	24.92% 587	17.04% 275	17.07% 460	16.52% 38	0.24% 2
voorrang	53.56% 662	10.30% 208	47.11% 1,110	69.83% 1,127	20.01% 539	13.04% 30	3.76% 32
loting	12.94% 160	8.77% 177	14.90% 351	9.60% 155	3.60% 97	0.00% 0	17.16% 146
lijst	9.47% 117	53.89% 1,088	13.07% 308	3.53% 57	59.32% 1,598	70.43% 162	78.85% 671
totaal	1,236	2,019	2,356	1,614	2,694	230	851
gezin	762	1,359	1,666	1,133	1,723	119	236
jongeren	135	129	281	114	654	23	54
meergezins	4	0	3	0	0	0	476
persoon	2	33	42	21	11	17	2
senioren	244	479	331	317	304	64	82
starter	0	0	27	27	0	6	0
studenten	79	0	0	0	0	0	0
zorg	9	18	5	1	1	0	0
	1,235	2,018	2,355	1,613	2,693	229	850
1 kamers	117	22	274	50	441	0	26
2 kamers	299	464	703	518	663	34	92
3 kamers	617	779	793	638	1,009	81	467
4 kamers	165	678	491	380	474	75	235
5 kamers	35	70	83	26	96	35	29
6 kamers	1	1	8	1	9	2	1
7 kamers	0	0	1	0	1	0	0
8 kamers	0	1	1	0	0	0	0
9 kamers	0	0	0	0	0	0	0
10 kamers	0	0	0	0	0	0	0
	1,234	2,015	2,354	1,613	2,693	227	850

	huiswaarts.nu (ede-wageningen)	Midden-Nederland	Noordoostpolder	Regio Utrecht (periode 2 jaar)	Stadsregio Amsterdam	woongaard (betuwe)	woonservice (haarlem e.o.)
bemiddeling	27.28% 512	36.23% 359	13.78% 35	29.76% 3,059	40.08% 4,189	30.35% 763	32.36% 678
voorrang	52.16% 979	47.23% 468	32.68% 83	41.71% 4,288	16.64% 1,739	43.20% 1,086	60.72% 1,272
loting	3.62% 68	8.17% 81	0.39% 1	10.30% 1,059	3.43% 358	1.11% 28	0.00% 0
lijst	16.94% 318	0.10% 1	53.15% 135	18.23% 1,874	39.85% 4,165	25.34% 637	6.92% 145
totaal	1,877	991	254	10,280	10,451	2,514	2,095
gezin	1,023	360	170	7,168	6,616	1,494	1,297
jongeren	43	169	23	509	2,286	140	61
meergezins	211	63	0	641	64	5	33
persoon	41	113	0	62	36	79	226
senioren	450	261	57	1,536	1,380	710	391
starter	64	20	0	173	1	5	16
studenten	6	1	0	86	26	0	0
zorg	38	3	3	104	29	80	70
	1,876	990	253	10,279	10,438	2,513	2,094
1 kamers	126	39	0	545	1,215	49	51
2 kamers	409	333	41	2,772	3,605	708	453
3 kamers	660	328	96	3,811	3,517	823	808
4 kamers	617	270	92	2,699	1,829	831	700
5 kamers	54	15	18	405	251	89	78
6 kamers	9	4	6	41	23	7	4
7 kamers	0	1	0	4	4	1	0
8 kamers	0	0	0	0	2	0	0
9 kamers	0	0	0	0	1	1	0
10 kamers	0	0	0	0	0	0	0
	1,875	990	253	10,277	10,447	2,509	2,094

Trek U eigen conclusies; zie de behoorlijke verschillen tussen de verschillende regio's.

Woonplaats	Wijk	Adres	Huur	Woning	Doelgroep	Aantal reacties	Verantwoording	Aantal	Verantwoording	lijst	%
Utrecht	Wijk 04 Noord	De Bleeckstr.	720.42	Galerijflat - ;	Starter	43979	80 De woning is verhuurd aan de 1e kandidaat (13-02-2017)	80	De woning is verhuurd door middel van directe bemiddeling	2,757	18.68%
Nieuwegein	Bataaf Zuid	Landauerdri	532.38	Maisonnette -	Gezin	44333	1 De woning is verhuurd door middel van directe bemiddeling	55	De woning is verhuurd aan de 1e kandidaat (Voorrang)	0	0.00%
IJsselstein	Wijk 00 IJsselst	Praagsirgel	619.01	Galerijflat - ;	Senioren	43980	55 De woning is verhuurd aan de 1e kandidaat (Voorrang)	1691	De woning is verhuurd aan de 2e kandidaat (Loting)	18	12.86%
Nieuwegein	Wijk 02 Zuilen	Fagotlaan 3r	618.34	Maisonnette	Gezin	43977				69	19.94%
										89	22.82%
										111	21.60%
										161	34.85%
										97	19.02%
										88	17.60%
										98	18.60%
										65	14.22%
										115	21.62%
										73	16.19%
										75	17.05%
										77	18.29%
										86	18.22%
										3	1.99%
										50	17.67%
										19	10.67%
										82	21.03%
										88	20.85%
										99	22.30%
										65	16.71%
										129	30.21%
										135	27.49%
										91	21.51%
										18	6.55%
										63	12.14%
										59	14.43%
										75	18.47%
										76	12.01%
										62	12.06%
										71	15.20%
										77	20.32%
										80	21.33%
										95	19.11%
										99	18.17%
										17	14.41%

Woonplaats	Wijk	Adres	Huur	Woning	Doelgroep	Publicatiedatum	Aantal reacties	Verantwoording	lijst	%
2020-2022	4,660	31.58%	6,207	42.06%	1,133	7.68%	2,757	18.68%	14,757	18.68%
20230507	21	100.00%	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	21	0.00%
202304	80	57.14%	37	26.43%	5	3.57%	18	12.86%	140	12.86%
202303	106	30.64%	156	45.09%	15	4.34%	69	19.94%	346	19.94%
202302	105	26.92%	187	47.95%	9	2.31%	89	22.82%	390	22.82%
202301	137	26.65%	245	47.67%	21	4.09%	111	21.60%	514	21.60%
202212	150	32.47%	137	29.65%	14	3.03%	161	34.85%	462	34.85%
202211	189	37.06%	213	41.76%	11	2.16%	97	19.02%	510	19.02%
202210	141	28.20%	254	50.80%	17	3.40%	88	17.60%	500	17.60%
202209	185	35.10%	224	42.50%	20	3.80%	98	18.60%	527	18.60%
202208	168	36.76%	219	47.92%	5	1.09%	65	14.22%	457	14.22%
202207	191	35.90%	214	40.23%	12	2.26%	115	21.62%	532	21.62%
202206	156	34.59%	201	44.57%	21	4.66%	73	16.19%	451	16.19%
202205	173	39.32%	179	40.68%	13	2.95%	75	17.05%	440	17.05%
202204	131	31.12%	192	45.61%	21	4.99%	77	18.29%	421	18.29%
202203	174	36.86%	186	39.41%	26	5.51%	85	18.22%	472	18.22%
202202	114	75.50%	29	19.21%	5	3.31%	3	1.99%	151	1.99%
202201	84	29.68%	120	42.40%	29	10.25%	50	17.67%	283	17.67%
202112	123	69.10%	33	18.54%	3	1.69%	19	10.67%	178	10.67%
202111	132	33.85%	146	37.44%	30	7.69%	82	21.03%	390	21.03%
202110	105	24.88%	198	46.92%	31	7.35%	88	20.85%	422	20.85%
202109	109	24.55%	191	43.02%	45	10.14%	99	22.30%	444	22.30%
202108	107	27.51%	182	46.79%	35	9.00%	65	16.71%	389	16.71%
202107	106	24.82%	143	33.49%	49	11.48%	129	30.21%	427	30.21%
202106	121	24.64%	187	38.09%	48	9.78%	135	27.49%	491	27.49%
202105	102	24.11%	178	42.08%	52	12.29%	91	21.51%	423	21.51%
202104	137	49.82%	72	26.18%	48	17.45%	18	6.55%	275	6.55%
202103	172	33.14%	225	43.35%	59	11.37%	63	12.14%	519	12.14%
202102	92	22.49%	205	50.12%	53	12.96%	59	14.43%	409	14.43%
202101	72	17.73%	215	52.96%	44	10.84%	75	18.47%	406	18.47%
202012	321	50.71%	184	29.07%	52	8.21%	75	12.01%	633	12.01%
202011	180	35.02%	206	40.08%	66	12.84%	62	12.06%	514	12.06%
202010	118	25.27%	217	46.47%	61	13.06%	71	15.20%	467	15.20%
202009	100	26.39%	159	41.95%	43	11.35%	77	20.32%	379	20.32%
202008	71	18.93%	173	46.13%	51	13.60%	80	21.33%	375	21.33%
202007	90	18.11%	242	48.69%	70	14.08%	95	19.11%	497	19.11%
202006	159	29.17%	243	44.59%	44	8.07%	99	18.17%	545	18.17%
20200523	39	33.05%	52	44.07%	10	8.47%	17	14.41%	118	14.41%

Woonplaats	Wijk	Adres	Huur	Woning	Doelgroep	Publicatiedatum	Aantal reacties	Verantwoording
Utrecht	Wijk 04 Noord	De Bleeckstr.	720.42	Galerijflat - ;	Starter	43979	80	De woning is verhuurd aan de 1e kandidaat (13-02-2017)
Nieuwegein	Bataaf Zuid	Landauerdri	532.38	Maisonnette -	Gezin	44333	1	De woning is verhuurd door middel van directe bemiddeling
IJsselstein	Wijk 00 IJsselst	Praagsirgel	619.01	Galerijflat - ;	Senioren	43980	55	De woning is verhuurd aan de 1e kandidaat (Voorrang)
Nieuwegein	Wijk 02 Zuilen	Fagotlaan 3r	618.34	Maisonnette	Gezin	43977	1691	De woning is verhuurd aan de 2e kandidaat (Loting)

BEANTWOORDING SCHRIFTELIJKE RAADSVRAGEN 2022, NUMMER 40

Datum 5 juli 2022
Van College B&W
Behandeld door N. Gerritsen
Doorkiesnummer 14030
E-mailadres nikkie.gerritsen@utrecht.nl
Kenmerk 9966330
Beleidsveld Wonen en Volkshuisvesting

Geachte leden van de raad,

Hierbij ontvangt u de beantwoording van de schriftelijke raadsragen jaargang 2022 nummer 40 van raadslid Schipper (SP) van 21 februari 2022 over Functioneren van het woonruimteverdeelsysteem. De gestelde vragen zijn onderaan bijgevoegd.

Vraag 1

Hoeveel woningen kwamen er in de periode 2018 t/m 2020 jaarlijks beschikbaar in het kader van de woonruimteverdeling en hoe was de toewijzing in aantallen en percentages in die jaren, onderverdeeld naar de categorieën zoals hierboven?

Antwoord 1

In de analyse van de SP die ten grondslag ligt aan de gestelde vragen, worden verschillende indicatoren gecombineerd, die beter gescheiden gepresenteerd kunnen worden. Zo worden er in de vragen een combinatie gemaakt van publicatiemodel, toewijzingsreden, positie toewijzing en aantal toewijzingen, welke vervolgens in percentages worden uitgedrukt. Daarom presenteren we hieronder de betreffende cijfers apart.

De onderstaande tabel toont allereerst het totale en procentuele aantal toewijzingen in de gemeente Utrecht uitgesplitst naar de drie categorieën: bemiddeling, loting en aanbodmodel (=gepubliceerd op Woningnet). Let op: bemiddeling in deze tabel is niet gelijk aan het toewijzen aan bijzondere doelgroepen. Bemiddelde woningen in het WoningNetsysteem zijn in feite alle woningen die niet zijn verloot en niet regulier via Woningnet zijn aangeboden. Denk bijvoorbeeld aan woningruil, toewijzing in woongroepen, statushouders, zie ook vraag 3.

	2018	2019*	2020	2021	2018	2019	2020	2021
Bemiddeling	698	754	622	688	29%	35%	26%	28%
Loting	373	336	421	446	15%	15%	18%	18%
Aanbodmodel	1.367	1.081	1.349	1.349	56%	50%	56%	54%

Totaal	2.438	2.171	2.392	2.483	100%	100%	100%	100%
---------------	--------------	--------------	--------------	--------------	-------------	-------------	-------------	-------------

Bron: WoningNet

* In het [RIGO-rapport](#) lag het aantal toewijzingen via het aanbodmodel hoger, als gevolg hiervan lag het aantal toewijzingen via bemiddelingen lager. Dit is het gevolg van een systeemwijziging welke in jui 2019 bij WoningNet heeft plaatsgevonden.

Vervolgens staat hieronder een overzicht van alle toewijzingen via het eerdergenoemde aanbodmodel (Woningnet), maar dan onderverdeeld naar de positie van de uiteindelijke huurder op de selectielijst. In de analyse van de SP wordt ten onrechte de woningen die als "voorrang" bestempeld zijn niet meegenomen in de analyse naar de positie op de selectielijst ook deze woningen worden op basis van positie toegewezen.

Positie	2020	2021	2020	2021
1	298	278	28%	21%
2	133	116	13%	9%
3	89	87	9%	7%
4	69	77	7%	6%
5-9	217	265	21%	20%
10-20	178	284	17%	22%
>20	63	190	6%	15%
Totaal	1.047	1.297	100%	100%

Bron: WoningNet

Een toegewezen woning kan vervolgens op verschillende manier worden bekeken. Zo kan er worden gekozen om eerst de nummer 1 uit te nodigen voor een bezichtiging en wanneer deze afziet van de woning, komt nummer 2 en zo verder totdat de woning wordt geaccepteerd. Omdat dit zorgt voor lange procedures, wordt er veelal gekozen voor groepsaanbiedingen. Dit betekent dat bijvoorbeeld de eerste tien kandidaten van de lijst een uitnodiging krijgen. Hier geldt wel dat nummer 2 pas kan accepteren als nummer 1 heeft geweigerd. Zie verder ook het antwoord op vraag 5, waar toegelicht wordt hoe het kan dat pas bijvoorbeeld de nummer 20 van de lijst de woning uiteindelijk accepteert.

Vraag 2

Hoe was de ontwikkeling van het aantal actief woningzoekenden in de periode 2018 t/m 2021?

Antwoord 2

Een actief woningzoekende is een woningzoekende die minimaal 1x in het betreffende jaar gereageerd heeft op het aanbod op WoningNet. Voor het jaar 2019 is dit niet exact aan te geven omdat halverwege dat jaar is overgestapt op een ander systeem bij Woningnet. Hierdoor zijn dubbeltellingen wat betreft actief woningzoekenden onvermijdelijk omdat een woningzoekende zowel in de eerste als tweede helft van het jaar 2019 actief gezocht kan hebben. Onderstaande tabel betreft het aantal woningzoekenden dat actief reageerde op woningen in Utrecht. Het aantal actief woningzoekenden is de afgelopen jaren verder gestegen

Jaar	Actief woningzoekenden
2018	28.206
2019*	32.900

2020	33.329
2021	37.783

Bron: WoningNet

* Rapport RIGO, schatting

Vraag 3

Kunt u aangeven hoe de categorieën 'directe bemiddeling' en 'voorrang' onderverdeeld zijn naar specifieke doelgroepen?

Antwoord 3

Bemiddeling

Hieronder volgt een specificatie van alle bemiddelingen in 2020 en 2021. In 2021 werden er nog 51 nieuwbouwwoningen als bemiddeling geregistreerd om systeemtechnische redenen, terwijl publicatie nog in 2019 in het oude systeem geschiedde. In feite waren dit dus geen bemiddelingen en hebben dus onterecht het vinkje 'bemiddeld' in de data gekregen. Dit is de voornaamste verklaring voor de afwijking van het aantal dat de heer Schipper noemt.

Bemiddelde woningen in het WoningNetsysteem zijn in feite alle woningen die niet zijn verlost en niet regulier via Woningnet zijn aangeboden. Denk bijvoorbeeld aan woningruil, toewijzing in woongroepen, statushouders. Dit is dan ook niet gelijk aan het aantal toewijzingen aan bijzondere doelgroepen.

Reden toewijzing	2020	2021
Beheerdersbelang	46	76
City Deal	11	55
Coöptatie	27	99
Doorstroming senioren		1
Dreigende dakloosheid	5	
Eenmalige aanbieding na verlopen urgentie	2	
Gedupeerden aanbodsysteem	9	3
Groepswonen	7	2
Instream MO		8
Laatstekansbeleid	6	3
Onbekend	35	42
Overdracht hoofdbewoning	5	4
Particulieren	26	3
Rolstoelwoning	9	6
Sloop/renovatie	38	9
Statushouder	77	149
Uitstroom maatschappelijke opvang	200	142
Woning met zorgvoorziening	34	6
Woningruil	85	80
Totaal	622	688

Bron: WoningNet

Voorrang

Met betrekking tot de voorrangscriteria moet allereerst duidelijk gemaakt worden hoe deze worden vastgelegd. De verhuurmedewerker legt bij elke verhuring de reden toewijzing (voorrangscriterium) vast. Hierbij maakt hij/zij een keuze uit de sorteercriteria die bij de desbetreffende woning van toepassing waren. Vanzelfsprekend kan de verhuurmedewerker maar één reden kiezen, terwijl er vaak meerdere voorrangscriteria gelden. Immers iemand met een laag inkomen kan ook bijvoorbeeld op basis van leeftijd voorrang krijgen. Daarom is rapporteren op voorrang lastig en moet je terughoudend zijn met conclusies trekken. Het is zeker niet zinvol om een percentage toewijzingen op basis van voorrang te berekenen. Voor de volledigheid hieronder de uitsplitsing naar reden toewijzing (voorrangscriteria) voor de jaren 2020 en 2021.

Reden toewijzing	2020	2021
Urgentie	207	151
Van Groot naar Beter	141	162
Bezettingnorm	45	11
Doorschuiifregeling	7	21
Voorrang op basis van leeftijd	40	9
Inschrijfduur	398	591
Indicatie fysieke beperking	4	18
Indicatie Verzorgd Wonen	8	3
Beroepsvoorrang	2	17
Voorrang lage inkomens	195	314
Totaal	1.047	1.297

Een nuancering bijvoorbeeld bij bovenstaande tabel: er zijn 591 op inschrijfduur toegewezen. Maar het kan best zijn dat er voorrang gold voor 65-plussers en dat er twee huishoudens overbleven van 65+: dan kan de inschrijfduur vervolgens doorslaggevend zijn. Welke reden registreert dan de verhuurmedewerker: voorrang op leeftijd of inschrijfduur?

Hieronder volgt ten slotte nog een uitsplitsing van het aantal toewijzingen (via het aanbodmodel) aan urgenten. Het kleine verschil met het aantal toewijzingen aan urgenten in bovenstaande tabel wordt veroorzaakt door de manier waarop de reden toewijzing wordt vastgelegd, zoals hierboven beschreven.

Soort urgentie	2018	2019	2020	2021
Beroep	19	15	19	3
Dreigend dakloos		0	3	
Eenmalige aanbieding na verlopen urgentie ¹	2	13		
Financieel	2	1	1	3
Gedupeerd		5	1	1
Hardheidsclausule ²	17	5		

¹ In het nieuwe systeem (vanaf medio 2019) wordt dit gewoon onder de juiste urgentiesoort geregistreerd in plaats van onder een aparte categorie. Daarom komt deze categorie niet meer voor vanaf 2020.

² In het nieuwe systeem wordt hardheid anders geregistreerd. Het is alleen nog niet mogelijk om hier bij toewijzingen op te rapporteren. Voorheen werd de hardheidsclausule als aparte urgentiesoort geregistreerd. Nu wordt bij iedere urgentie vastgelegd of die op basis van de hardheidsclausule is vastgelegd of niet.

Herhuisvesting	16	48	69	32
Mantelzorg	4	3	4	5
Medisch	52	50	34	40
Relationeel	15	9	3	10
Uitstroom maatschappelijke instelling	68	56	79	67
Totaal	195	205	213	161

Bron: WoningNet

Vraag 4

Onderschrijft u onze conclusie dat een aandeel van 60% directe bemiddeling + voorrang haaks staat op de ambitie om juist méér woningen toe te wijzen aan reguliere woningzoekenden? Betekent dit dat de sociale huursector in de stad volledig is vastgelopen?

Antwoord 4

Wij onderschrijven de gestelde conclusie niet. In de vraagstelling wordt er van uit gegaan dat iemand met een voorrang geen regulier woningzoekende is. Maar toewijzing op basis van inschrijfduur wordt dan ook als voorrang gezien, terwijl dit in feite een regulier woningzoekende is. Veel woningen worden gepubliceerd met voorrangscriteria en vrijwel elke woningzoekende voldoet wel aan één of meerdere criteria (zie ook antwoord vraag 3). Denk bijvoorbeeld aan de voorrang voor lage inkomens. Bijna 63% van de actief woningzoekenden in 2021 behoorde tot de primaire doelgroep. De term voorrang verdient dus nuance. Inschrijfduur is vaak wel degelijk het doorslaggevende criterium, omdat er meerdere (vaak vele) kandidaten aan dezelfde voorrangscriteria voldoen. Wel zien we dat het aantal actief woningzoekenden sneller groeit dan het aantal toewijzingen, zeker ook in 2021. Het gevolg is dat de kans dat een woningzoekende een woning toegewezen krijgt kleiner wordt en neemt de druk op de sociale huurmarkt toe.

Vraag 5

Wat is uw verklaring voor -ondanks de grote woningbehoefte- de hoge weigeringsgraad voor toegewezen sociale huurwoningen: slechts 2,1% van de woningen komt terecht bij de eerste kandidaat, tegen 4,6% bij de 20e kandidaat of hoger?

Antwoord 5

De informatie waarop de analyse van de SP is gebaseerd is bedoeld als verantwoording voor de toewijzing van de individuele woning. Voor het maken van geaggregeerde analyses zijn deze gegevens minder geschikt. De data over de positie bij het antwoord op vraag 1 komen direct uit het systeem van WoningNet en zijn daardoor completer en worden op de juiste manier gepercenteerd. Van elke verhuur via het aanbodmodel wordt weergegeven op welke positie de uiteindelijke huurder stond.

De tabel aan het begin van deze beantwoording is daarom verwarrend. Waar staat '1e kandidaat 47 woningen: 2,09%' staat in feite 'toewijzingen op basis van inschrijfduur aan de 1e kandidaat, waarbij het percentage is berekend over het totale aantal toewijzingen'. Het is nauwkeuriger om bij het berekenen van dit percentage bemiddelingen en loting buiten beschouwing te laten. Kortom, de percentages moeten berekenend worden op het regulier aanbod.

Het klopt dat woningen inderdaad vaak worden geweigerd. Voor een deel is dit gedrag te verklaren, het past bij een 'major life event' als een verhuizing. Hoe langer de inschrijfduur, des te kritischer de woningzoekende. Die heeft immers iets te kiezen. Er is een duidelijk verschil met lotingwoningen, waarop vooral jongeren (korte inschrijfduur) en spoedzoekers reageren. Bij lotingwoningen accepteert de 1^e kandidaat ook vaker de woning dan bij het aanbodmodel.

Vraag 6

Hoe lang is de gemiddelde mutatieleegstand bij de drie grote Utrechtse corporaties Mitros, Portaal en Bo-ex? Is door het hoge aantal weigeringen de duur van de mutatieleegstand de laatste jaren opgelopen?

Antwoord 6

Onderstaande tabel toont de gemiddelde mutatieleegstand in dagen. De gehanteerde definitie verschilt per corporatie. Algemeen geldt dat leegstand gezien kan worden als het aantal dagen tussen dat een woning leeggemeld is en het moment van verhuring.

Corporatie	2019	2020	2021
Bo-Ex		22	36
Mitros	36	72	48
Portaal	n.b.	n.b.	n.b.

Er zijn verschillende redenen waarom een woning leeg kan staan.

- Leegstand als gevolg van het verhuurproces. Door bijvoorbeeld Covid zijn groepsaanbiedingen in 2020 en 2021 uitgesteld. Het gevolg hiervan is dat het proces van aanbieden langer duurt.
- Woningen kunnen leeg staan omdat gezocht wordt naar een specifieke doelgroep, denk hierbij bijvoorbeeld aan medisch geïndiceerden.
- Leegstand kan ook het gevolg zijn van bijvoorbeeld renovatieplannen.

De toename van het gemiddeld aantal dagen leegstand is niet zo zeer het gevolg van het aantal weigeringen. Het aanpassen van het verhuurproces (van groepsaanbiedingen naar individuele aanbiedingen) gedurende Covid is de belangrijkste oorzaak. Corporaties streven uiteraard na om woningen zo min mogelijk leeg te laten staan.

Vraag 7

Hoe zijn de 390 woningen die door loting zijn toegewezen onderverdeeld naar studentenwoningen en overig? Hoe is de categorie 'overig' geselecteerd voor loting?

Antwoord 7

Via WoningNet worden in principe geen specifiek gelabelde studentenwoningen verhuurd. De huisvestingsverordening geldt niet voor zelfstandige studentenwoningen kleiner dan 30m² als deze met een campuscontract worden verhuurd of in eigendom zijn van een toegelaten instelling. Omdat er geen voorrangsregel voor studenten bestaat, heeft dit geen effect op de selectie en sortering van kandidaten bij loting. De SSH hanteert bij loting wel eerst een voorrang voor jongeren, waaronder vervolgens verloot wordt. Dit kunnen studenten zijn, maar dit hoeft dus niet en studenten worden niet apart geregistreerd.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,



Schriftelijke vragen over het functioneren van het woonruimteverdeelsysteem

21 februari 2022

Gesteld door:

- Tim Schipper, SP

Vragen

De SP fractie heeft onlangs onderzoek gedaan naar de woonruimteverdeling over 2021, om precies te zijn over de periode 30 januari 2021 t/m 30 januari 2022. In die periode kwamen 2251 woningen beschikbaar.

Deze werden als volgt toegewezen:

Directe bemiddeling 764 woningen	33,94%
Loting 390 woningen	17,33%
Voorrang 585 woningen	25,99%
1e kandidaat 47 woningen	2,09%
2e kandidaat 31 woningen	1,38%
3e kandidaat 45 woningen	2%
4e kandidaat 34 woningen	1,51%
5e tm 9e kandidaat 128 woningen	5,69%
10e tm 20e kandidaat 124 woningen	5,51%
20e en lagere kandidaten 103 woningen	4,58%

Naar aanleiding van ons onderzoek hebben wij de volgende vragen:

1. Hoeveel woningen kwamen er in de periode 2018 t/m 2020 jaarlijks beschikbaar in het kader van de woonruimteverdeling en hoe was de toewijzing in aantallen en percentages in die jaren, onderverdeeld naar de categorieën zoals hierboven?
2. Hoe was de ontwikkeling van het aantal actief woningzoekenden in de periode 2018 t/m 2021?
3. Kunt u aangeven hoe de categorieën 'directe bemiddeling' en 'voorrang' onderverdeeld zijn naar specifieke doelgroepen?
4. Onderschrijft u onze conclusie dat een aandeel van 60% directe bemiddeling + voorrang haaks staat op de ambitie om juist méér woningen toe te wijzen aan reguliere woningzoekenden? Betekent dit dat de sociale huursector in de stad volledig is vastgelopen?
5. Wat is uw verklaring voor -ondanks de grote woningbehoefte- de hoge weigeringsgraad voor toegewezen sociale huurwoningen: slechts 2,1% van de

woningen komt terecht bij de eerste kandidaat, tegen 4,6% bij de 20e kandidaat of hoger?

6. Hoe lang is de gemiddelde mutatieleegstand bij de drie grote Utrechtse corporaties Mitros, Portaal en Bo-ex? Is door het hoge aantal weigeringen de duur van de mutatieleegstand de laatste jaren opgelopen?
7. Hoe zijn de 390 woningen die door loting zijn toegewezen onderverdeeld naar studentenwoningen en overig? Hoe is de categorie 'overig' geselecteerd voor loting?



Tijdelijk huren wint aan populariteit bij verhuurders: "Huurcontracten voor onbepaalde tijd moeten wel de norm blijven"

Praktijkverhaal | 05-07-2021

Het beter benutten van de bestaande woningvoorraad levert nieuwe woonkansen op, zo leest de nieuwste kamerbrief over de huurmarkt. Ook het inzetten van tijdelijke contractvormen lijkt een kansrijk stukje van de puzzel. De Wet doorstroming huurmarkt moest doorstroming beter mogelijk maken én betere huurbescherming introduceren voor tijdelijke huurders. Iris de Graaff, beleidsmedewerker bij BZK, licht toe of dat in de praktijk ook zo uitpakt én vertelt wat er na de wetsevaluatie gebeurt.

Waarom is Wet doorstroming huurmarkt ingezet?



Iris de Graaff, beleidsmedewerker bij BZK. Bron: pr livefoto

"Het moet voor iedereen mogelijk zijn om een passende woning te krijgen, ook bij veranderingen op het gebied van inkomen, werk en gezinssamenstelling. Doorstroming in de woningmarkt is cruciaal om het systeem goed te laten werken. Voor deze wet bestond er geen generiek tijdelijk huurcontract. Daarom kozen verhuurders ervoor om hun woning niet tijdelijk te verhuren of dit te doen met een contract naar aard van korte duur. Dit type contract is bijvoorbeeld bedoeld voor vakantieverblijf en kent daarom geen huurbescherming. Huurders die zo'n contract krijgen, hebben vaak te maken met hoge huurprijzen en onzekerheid over de lengte van hun verblijf.

Op 1 juli 2016 ging daarom de Wet doorstroming huurmarkt 2015 in om flexibiliteit op de huurmarkt te bevorderen en de prijs-kwaliteitsverhouding van huurwoningen te verbeteren. Deze wet introduceerde het tijdelijke huurcontract, waarmee huurders huurprijzbescherming krijgen en de aanvangshuur kunnen toetsen bij de Huurcommissie. Daarnaast geeft het de verhuurders zekerheid dat zij na maximaal twee jaar hun woning terugkrijgen. **Huurcontracten voor onbepaalde tijd zouden daarbij wel de norm moeten blijven, maar de hoop was dat het woningaanbod door de nieuwe wet zou groeien."**

Nu is er een evaluatie geweest van de huidige wet, wat waren de bevindingen? Levert de wet ook het gewenste resultaat op?

"Het aantal tijdelijke huurcontracten is flink toegenomen, zo blijkt uit de evaluatie. De wet maakt het onder andere mogelijk om doelgroepcontracten in te zetten voor jongeren, promovendi en grote gezinnen. Dit ervaren huurders en verhuurders als zeer positief. We verwachten dus dat mensen vaker een tijdelijk huurcontract krijgen in plaats van een huurcontract naar aard van korte duur. Maar mogelijk krijgen huurders een tijdelijk contract in plaats van een contract voor onbepaalde tijd. Het tijdelijke contract fungeert dan als een soort proefperiode. Het levert meer onzekerheid op, omdat je mogelijk na twee jaar alsnog moet zoeken naar een andere woning. En dat is lastig in de huidige markt.

Ook verhogen verhuurders vaak de aanvangshuur voor de volgende huurders, wat ten koste gaat van de betaalbaarheid van de woning. Dit wordt deels veroorzaakt door de schaarste in de markt, maar lijkt ook een ongewenst neveneffect van deze wet te zijn. **Daarnaast nemen verhuurders regelmatig een minimumtermijn op in het tijdelijke contract, maar dat is niet toegestaan."**

Wat kunnen we in de toekomst verwachten rondom tijdelijke huur?

"Gezamenlijk moeten we met conclusies en vervolgstappen komen naar aanleiding van de evaluatie, ook met het oog op mogelijke aanpassingen in de wet om bijvoorbeeld ongewenste neveneffecten te beperken. Op welke manier en wanneer dit gebeurt, is aan de Tweede Kamer en vermoedelijk een volgend kabinet.

Huurcontracten voor onbepaalde tijd moeten wel de norm blijven om huurders zekerheid te geven over hun huisvesting en huur. Voldoende aanbod in de huursector is nodig om dit ook voor elkaar te krijgen. Daarom wordt er hard gewerkt aan de bouw van nieuwe woningen om doorstroming van huur naar koop mogelijk te maken, naast het toevoegen van nieuwe huurwoningen aan de voorraad.

We gaan verder in gesprek met de huursector om via een convenant meer transparantie te krijgen over aanvangshuurprijzen, zodat huurders weten wat ze krijgen voor de gevraagde huur. Zo kunnen ze weloverwogen de keuze maken of ze de woning willen en kunnen huren. De evaluatie van de wet kan nog tot andere aanpassingen leiden, maar dit wordt eerst in de Tweede Kamer besproken."

Wat kunnen huurders en verhuurders verder doen?

"Laat als huurder je aanvangshuurprijs toetsen bij de Huurcommissie als je twijfels hebt over de hoogte daarvan. Let verder op de minimumtermijn in een tijdelijk contract; dit is niet toegestaan. Ga bij een tijdelijk huurcontract tijdig op zoek naar een nieuwe woonruimte om te voorkomen dat je deze bij het aflopen van het contract nog niet hebt gevonden.

Voor verhuurders geef ik mee: indien je van plan bent de woning voor langere tijd te verhuren, maak dan gebruik van het contract voor onbepaalde tijd. Verhuur je toch met een tijdelijk contract, help de huurder dan met het vinden van vervolghuisvesting bijvoorbeeld door te zoeken in het eigen netwerk of met behulp van de branchevereniging.”

Bron:

<https://www.woningmarktbeleid.nl/documenten/praktijkverhalen/2021/07/05/tijdelijk-huren-wint-aan-populariteit-bij-verhuurders-huurcontracten-voor-onbepaalde-tijd-moeten-wel-de-norm-blijven>

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Postbus 20011
2500 EA Den Haag

Datum: 22 december 2020

Onderwerp: Reactie op internetconsultatie over het Wetsvoorstel opkoopbescherming en verruiming mogelijkheden tijdelijke verhuur

L.S.

Met interesse heeft Kences – de brancheorganisatie van sociale studentenhuisvesters – kennisgenomen over het Wetsvoorstel opkoopbescherming en verruiming mogelijkheden tijdelijke verhuur. Kences wil op dit voorstel reageren als volgt.

Vooraf

Sinds invoering van de Wet doorstroming huurmarkt 2015 per 1 juli 2016 is het op basis van een tijdelijke overeenkomst ex art. 7:271 lid 1, tweede volzin, BW verhuren van *zelfstandige woningen* door toegelaten instellingen slechts voor bepaalde doelgroepen mogelijk. Deze regeling is bij amendement vervat in artikel 48 lid 1 van de Woningwet.¹ De Minister heeft vervolgens doelgroepen aangewezen in art. 22a RTIV, waaronder (sub a) huurders die voor hun werk of studie tijdelijk in een andere gemeente binnen Nederland of afkomstig vanuit het buitenland in Nederland werken of studeren. Met deze personen mag *geen* huurcontract worden aangegaan met een gebruik dat naar zijn aard slechts van korte duur is (art. 7:232 lid 2 BW io. art. 48 lid 1, tweede volzin, Woningwet).

Kences constateert dat deze regeling niet voldoet aan de wensen in de specifieke markt voor tijdelijke verhuur aan internationale studenten. Daarom behoeft deze regeling volgens Kences aanpassing. Omdat het ter consultatie gelegde wetsvoorstel ook voortborduurde op de Wet doorstroming huurmarkt 2015 en daarin aanpassingen zijn verwerkt mede naar aanleiding van wensen en signalen uit de praktijk is dit wetsvoorstel volgens Kences de juiste plaats om ook dit probleem aan te pakken. Kences zal daarom afsluiten met een concrete conceptwettekst die u in overweging wordt gegeven.

Inleiding

De leden van Kences zien het als hun maatschappelijke opdracht om (ook) internationale studenten te huisvesten. Dat deze doelgroep goed bediend wordt is noodzakelijk, omdat internationale uitwisseling van studenten bijdraagt aan onze kenniseconomie en internationale positie in de wereldeconomie.

Om die internationale studenten te huisvesten sluiten studentenhuisvesters daartoe overeenkomsten met de universiteiten en hogescholen in de steden waarin zij actief zijn. Die overeenkomsten houden grosso modo in dat de studentenhuisvesters voor die doelgroep

1. Kamerstukken II 2015/16, 34 373, nr. 18.

van internationale studenten woonruimtes *gereserveerd* houdt, opdat de onderwijsinstelling die woonruimte kan garanderen aan de internationale student.

De studentenhuisvesters achten deze werkwijze gerechtvaardigd en wenselijk, omdat de internationale student in een bijzondere doelgroep valt. Die student verschilt namelijk van de reguliere Nederlandse student doordat hij:

- a Hier te lande aankomt en onmiddellijk een woonruimte nodig heeft;
- b Praktisch niet in staat is om wachttijd op te bouwen bij een corporatie (al dan niet omdat de onderwijsinstelling de student daarvoor te laat tot het studieprogramma toelaat en de studentenhuisvester laat weten dat de betreffende student in aanmerking komt voor de gereserveerd gehouden woning);
- c Niet vanuit de huidige woonplaats in een ander land op zoek kan gaan naar huisvesting in de stad van de opleiding (deelname aan hospiteer- en kijkavonden is praktisch onmogelijk);
- d Sneller vatbaar is (gebleken) voor discriminatie op de lokale woningmarkt, omdat een internationale student in potentie minder snel wordt geaccepteerd in een woning met enkel Nederlandse studenten en andere (particuliere) verhuurders liever met Nederlandse huurders contracteren;
- e In zijn algemeenheid lastiger toegang tot voorzieningen vindt, door de geografische afstand en het niet spreken van de Nederlandse taal.

Deze argumenten gelden zowel voor een internationale student die hier te lande slechts een deel van een studie volgt (bijv. de Erasmus-student) als de internationale student die hier een volledig studieprogramma aanvangt (bachelor dan wel master). Die laatste groep kan dan aanspraak maken bij aanvang van het studieprogramma op een woning en kan dan vanuit die woning verder zoeken naar een definitieve woning in Nederland, waarna die woning weer beschikbaar komt voor een student uit de lichte van het volgende studiejaar.

Knelpunten in de huidige wet- en regelgeving

Sinds de Wet doorstroming huurmarkt 2015, die is ingegaan per 1 juli 2016, is het onder omstandigheden mogelijk om tijdelijke huurovereenkomsten te sluiten, waarvoor geen *huurbescherming* geldt, maar waarvoor wel de reguliere *huurprijsregelgeving* van toepassing is (art. 7:271 lid 1 BW). Indien een dergelijk tijdelijk contract wordt gesloten, bepaalt de wet *dwingendrechtelijk* dat de huurder die overeenkomst tussentijds mag opzeggen (met inachtneming van de geldende opzegtermijn, in de praktijk meestal één maand).

Voor studentenhuisvesters is tussentijdse opzegging door de huurder niet aanvaardbaar, indien het gaat om een internationale student die gebruik maakt van voor hem specifiek gereserveerde woonruimte uit hoofde van een daartoe met de onderwijsinstelling gesloten overeenkomst. Voor studentenhuisvesters dreigt dan namelijk tussentijdse leegstand, omdat de betreffende woning voor een volgende lichte internationale studenten gereserveerd moet blijven. Deze lichte komt normaliter voor ieder semester of jaar naar Nederland. Leegstand van schaarse sociale woonruimte is maatschappelijk niet aanvaardbaar. Bovendien geldt – afhankelijk van de precieze afspraken met de

onderwijsinstelling – een financieel risico van misgelopen inkomsten in de vorm van huurderiving. Onderwijsinstellingen willen zich in de praktijk liever niet verbinden aan het leegstandrisico, omdat gelden die bestemd zijn voor onderwijs- en onderzoek dan naar leegstand van woningen vloeien.

Het is in de praktijk niet mogelijk om, indien een huurder tussentijds zou opzeggen, die woning in de periode van frictieleegstand te verhuren. De woning blijft immers gereserveerd voor de nieuwe lichter studenten, waardoor de woning tegen die tijd hoe dan ook vrij moet zijn. Daarbij zijn dit vrijwel altijd woningen met een hoog serviceniveau; gemeubileerd en voorzien van allerlei inventaris (tot het beddengoed aan toe). Woningzoekenden zijn niet in de markt om een aldus relatief duurdere woning voor een slechts zeer korte periode te kunnen betrekken, zonder dat zij naar definitieve woningen kunnen omzien. Daarom bestaat genoemd leegstandsrisico.

Kortom, wat Kences (met haar leden) betreft moet de mogelijkheid tot tussentijdse opzegging voor deze specifieke doelgroep daarom uitgesloten zijn, gelet op de bijzondere vorm van verhuur waarvoor de huurder ook iets terugkrijgt: gegarandeerde woonruimte in een gespannen markt.

Door de invoering van de Wet doorstroming huurmarkt 2015 per 1 juli 2016 geldt dat studentenhuisvesters als toegelaten instelling een *shortstay*-contract niet meer mogen sluiten met internationale studenten voor zover het *zelfstandige* woonruimte betreft, maar dan juist wél een tijdelijke huurovereenkomst kunnen sluiten in de zin van artikel 7:271, eerste lid, tweede volzin BW (art. 48 lid 1, eerste en tweede volzin Woningwet io. art. 22a aanhef en sub a RTIV 2015). Voor studentenhuisvesters geeft dat het in hiervoor gegeven probleem: het Burgerlijk Wetboek bepaalt dwingendrechtelijk dat de huurder een tijdelijke huurovereenkomst tussentijds mag opzeggen (art. 7:271 lid 1, vierde volzin, en lid 7, eerste volzin, slot BW).

Sindsdien gebruiken sommige studentenhuisvesters een "contractmal" bij zelfstandige woningen waarin tussentijdse opzegging door de huurder van zelfstandige woonruimte toch wordt uitgesloten, waarbij die afwijking wordt gestoken in de sleutel van artikel 6:248 lid 2 BW: het is naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar dat de betreffende student de overeenkomst tussentijds kan opzeggen (behoudens bijzondere persoonlijke omstandigheden, waardoor het studieprogramma voortijdig wordt beëindigd en de student voortijdig uit Nederland vertrekt). Deze contractmal was het startpunt voor overleg met alle stakeholders uit het Landelijk Platform Studentenhuisvesting (o.a. onderwijsinstellingen, studentenhuisvesters, studentenorganisaties en gemeenten) dat heeft geresulteerd in het voorstel wat nu voorligt.

Onzelfstandige eenheden worden enkel op basis van *shortstay* verhuurd, omdat daarmee tussentijdse opzegging wel kan worden uitgesloten. Het uitsluitend verhuren van onzelfstandige eenheden aan internationale studenten biedt echter geen oplossing, en

daarnaast geeft de uitsluiting van tussentijdse opzegging bij zelfstandige woonruimte op basis van voornoemde contractueel rechtsonzekerheid.

Bij een shortstay-contract ("een gebruik dat naar zijn aard slechts van korte duur is", zoals art. 7:232 lid 2 BW het bepaalt) is geen van de wettelijke bepalingen over huur van woonruimte van toepassing, dus er is huurbescherming noch prijsregulering. Gezien deze gevolgen is de algemene lijn dat deze vorm van verhuur terughoudend dient te worden toegepast (het klassieke voorbeeld is de huur van een vakantiebungalow).

Onwenselijke gevolgen van de huidige wet- en regelgeving

Kences constateert de volgende onwenselijke gevolgen van de huidige wet- en regelgeving:

- a Gelet op de hiervoor genoemde knelpunten blijven studentenhuisvesters terugvallen op het gebruik van shortstay-contracten. Één der doelen van de Wet doorstroming huurmarkt 2015 was juist dat een shortstay-contract "*minder zal worden gebruikt en door de rechter ook minder makkelijk zal worden aanvaard*".² **Op dit punt is de wet dus niet in haar doel geslaagd: de betreffende contractvorm wordt niet minder gebruikt en Kences meent dat – bij de hiervoor geschetste problematieken bij verhuur aan internationale studenten op basis van voor hen gereserveerd gehouden woonruimte, die aan hen wordt toegewezen buiten de wachtlijsten om – de rechter het gebruik van shortstay-contracten niet zal sanctioneren.**³
- b Door het toepassen van shortstay-contracten wordt elke huurbescherming en prijsregulering voor de huurder uitgesloten, terwijl er wat de studentenhuisvesters betreft geen bezwaar bestaat om de huurder toegang te bieden tot die bescherming en de gang naar de Huurcommissie. Het bezwaar zit immers in de mogelijkheid tot tussentijdse opzegging en niet in de huurprijsregulering, terwijl huurders wel toegang wensen tot die bescherming ten aanzien van maximale huurprijzen en redelijke servicekosten. **Door tijdelijke verhuur voor internationale studenten wel mogelijk te maken met uitsluiting van tussentijdse opzegging (behoudens bijzondere persoonlijke omstandigheden, waardoor het studieprogramma voortijdig wordt beëindigd en de student voortijdig uit Nederland vertrekt) wordt aan beide belangen van huurder en verhuurder recht gedaan, wat in een shortstay-constructie niet mogelijk is (want de Huurcommissie is dan niet bevoegd gelet op art. 2 Uhw).**

2. Kamerstukken II 2015/16, 37 373, nr. 3, p. 17-18 ([LINK](#)).

3. Steun voor deze redenering vindt Kences in het arrest van Hof Arnhem-Leeuwarden van 15 april 2014 ([ECLI:NL:GHARL:2014:3195](#)). Dat dit arrest voor inwerkingtreding van de Wet doorstroming huurmarkt 2015 is gewezen, doet daar niet aan af, want de Wet doorstroming huurmarkt 2015 heeft juist niet kunnen beantwoorden aan de problematieken bij verhuur aan internationale studenten, wat juist daarom de kern van deze reactie in de consultatie is.

- c Het is niet duidelijk waarom enkel voor zelfstandige woningen een bijzondere regeling is getroffen; destijds heeft de wetgever ook niet overwogen waarom dit onderscheid voor internationale studenten zou moeten bestaan.⁴ **Wat Kences betreft, vervalt het onderscheid tussen zelfstandige en onzelfstandige woningen van de huidige Woningwet bij verhuur aan deze doelgroep, mits de nieuwe wetgeving ook de in deze reactie bedoelde knelpunten zal wegnemen.**
- d Het is bij een mondiaal verspreid, snel gemuteerd oud-huurlers-bestand erg bewerkelijk en dus kostbaar om actief de servicekosten af te rekenen met alle huurders. **Het is om die reden dat Kences voorstaat dat studentenhuisvesters aan deze bijzondere doelgroep slechts desverzocht hoeft af te rekenen.** Onder het huidige recht kan dat ook al en is dat in de rechtspraak aanvaard (Rb. Amsterdam 6 oktober 2011, [ECLI:NL:RBAMS:2011:BT8093](#), r.o. 14-16), maar dat neemt niet weg dat verankering in formele regelgeving gewenst is, omdat deze in de rechtspraak aanvaarde uitzondering in de sleutel van de redelijkheid en billijkheid is geplaatst.

Algemene opmerking: artikel 48 Woningwet niet betrokken in wetsvoorstel

Het wetsvoorstel regelt – kort gezegd – dat tijdelijk verhuren van zelfstandige woningen mogelijk wordt tot en met een duur van in totaal maximaal drie jaar. Een tweede huurovereenkomst kan bovendien, anders dan nu, voor een tijdelijke duur worden gesloten als de totale duur maar binnen die drie jaar blijft.

Kences constateert dat hierbij niet is stilgestaan bij het bepaalde in artikel 48 lid 1 Woningwet.⁵ Daar wordt namelijk gesproken over "overeenkomsten van huur en verhuur voor bepaalde tijd voor de duur van twee jaar of korter". Deze specifiek voor toegelaten instellingen geldende beperking is onderdeel geweest van de Wet doorstroming huurmarkt 2015. Waar de tijdelijke duur in zijn algemeenheid drie jaar kan duren, is het consistent om dat ook in deze regeling door te voeren.

Naar een nieuw, evenwichtig kader voor verhuur internationale studenten

Het voorgaande samengevat bepleit Kences een nieuw huurarrangement voor de tijdelijke verhuur aan internationale studenten, waarbij tussentijdse opzegging in beginsel niet mogelijk is gelet op de bijzondere aard van de verhuur, maar huurders wel huurprijzbescherming hebben, een servicekostenafrekening kunnen opvragen en toegang verkrijgen tot de Huurcommissie ter toetsing van huurprijs en servicekosten.

Onder die voorwaarden kan deze doelgroep goed bediend blijven worden en dat is noodzakelijk, omdat internationale uitwisseling van studenten bijdraagt aan onze kenniseconomie en internationale positie in de wereldeconomie.

4. Kamerstukken II 2015/16, 34 373, nr. 18.

5. Weliswaar wordt op in voetnoot 14 op pagina 5 van de concepttoelichting gerefereerd aan deze bepaling, maar daarbij is het doel om te illustreren dat tijdelijke verhuur van (zelfstandige) woningen enkel aan bepaalde doelgroepen mogelijk is en niet om dit artikel te beschouwen in het geheel van het conceptwetsvoorstel.

Door het laten vervallen van het onderscheid tussen zelfstandige en onzelfstandige woningen in de Woningwet voor deze doelgroep gaan de huurders van onzelfstandige eenheden erop vooruit, omdat de toegelaten instelling die nu wel *shortstay* mag verhuren, maar in het voorgestelde arrangement niet meer.

Het uitsluiten van tussentijdse opzegging acht Kences gerechtvaardigd, omdat voor de huurder daardoor gegarandeerde huisvesting met voorrang op anderen mogelijk is.

De voorgestelde wijzigingen op een rij:

- a De toegelaten instelling krijgt de *keuze* door een “kan”-bepaling om gebruik te maken van de nieuwe vorm van verhuur, maar hoeft dit niet te doen en mag altijd voor reguliere vorm van verhuur kiezen.
- b Tussentijdse opzegging door de huurder moet worden uitgesloten, indachtig het gegarandeerde aanbod voor de nieuwe lichte en het voorkomen van leegstand (dan wel het uit maatschappelijke gelden bestrijden van de kosten daarvan).
- c Hierop moet een uitzondering komen bij bijzondere persoonlijke omstandigheden waardoor de huurder terugkeert, op aangeven van de onderwijsinstelling, en de mogelijkheid tot indeplaatsstelling moet de huurder toevallen (waarbij de verhuurder bij zwaarwichtige belangen moet kunnen weigeren, zoals het niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning op grond van de Huisvestingswet of de Woningwet c.a., want de voorwaarden voor verhuur van sociale woonruimte blijven gehandhaafd).
- d Huurprijsbescherming dient voor de huurder van toepassing te zijn (bijvoorbeeld toetsing kale huur en de – desverzocht – afgerekende servicekosten); voor de betreffende doelgroep moet *shortstay*-verhuur dus verboden worden en daarmee kan ook het onderscheid tussen zelfstandige en onzelfstandige woonruimte in de Woningwet ten aanzien van deze doelgroep vervallen;
- e De in de rechtspraak aanvaarde vorm van “*passief afrekenen*” wordt wettelijk verankerd, waarbij de huurder altijd het recht behoudt de afrekening op te vragen (en dan wordt ook afgerekend). Verzoekt de huurder echter niet om een afrekening, dan blijft die achterwege en krijgt het voorschot “als vanzelf” het karakter van definitief bedrag. Omdat een verhuurder wel de afrekening moet kunnen opstellen, dient de huurder binnen drie maanden na het verstrijken van het kalenderjaar om een afrekening te verzoeken, zodat de verhuurder die binnen de termijn van zes maanden aan de huurder kan doen toekomen. Om de huurder hierbij afdoende te beschermen en bewust te maken van deze regeling, moeten partijen zulks schriftelijk overeenkomen. Ontbreekt een dergelijke schriftelijke afwijking, dan geldt de reguliere afrekenplicht. Voor misbruik van deze regeling door het vragen van een erg hoog servicekostenvoorschot hoeft niet te worden gevreesd, omdat de huurder de afrekening kan opvragen en kan laten toetsen door de Huurcommissie, waartoe hij extra zal worden gestimuleerd indien de verhuurder een (te) hoog voorschot verlangt.

Hoe kan dit evenwichtige kader vorm krijgen in wet- en regelgeving?

Omdat de verwachting is dat artikel 48 lid 1 Woningwet slechts in die zin wordt aangepast dat de huurperioden overeenkomen met het nieuwe, voorgenomen artikel 7:271 lid 1 BW, blijft als hoofdregel voor toegelaten instellingen gelden dat reguliere verhuur van zelfstandige eenheden niet mag geschieden op een contract met een maximumduur.

De door Kences geschetste knelpunten worden ervaren door haar leden, alle toegelaten instellingen. Daarnaast ontstaan die knelpunten mede door hetgeen in artikel 48 lid 1 Woningwet is bepaald.

Kences stelt daarom voor om een en ander vorm te geven in de Woningwet en het RTIV.

Een wijziging van wet- en regelgeving zou er als volgt uit kunnen zien. Hierbij heeft Kences onderstaand voorstel geschreven op basis van de *huidige* wetgeving en niet op basis van de tekst van het ter consultatie gelegde voorstel.

- A. In artikel 48, zevende lid, van de Woningwet wordt "eerste tot en met vierde en zesde lid" vervangen door:

eerste tot en met vierde, zesde en achtste lid

- B. Aan artikel 48 van de Woningwet wordt toegevoegd een achtste lid, dat komt te luiden:

8. Met personen die deel uitmaken van een bij regeling van Onze Minister te bepalen groep kan de toegelaten instelling huurovereenkomsten sluiten als bedoeld in artikel 271 lid 1, tweede volzin, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, in zoverre afwijking van het in het eerste lid, eerste volzin, bepaalde. Het in de tweede volzin van het eerste lid bepaalde is van overeenkomstige toepassing. Partijen kunnen ten aanzien van huurovereenkomsten bedoeld in de eerste volzin schriftelijk overeenkomen dat het overzicht als bedoeld in artikel 259 lid 2, eerste volzin, van het Burgerlijk Wetboek slechts op schriftelijk verzoek behoeft te worden verstrekt, welk verzoek de huurder uiterlijk binnen drie maanden na het verstrijken van het betreffende kalenderjaar moet hebben gedaan. Op huurovereenkomsten bedoeld in de eerste volzin van dit lid is het bepaalde in artikel 271 lid 1, vierde volzin, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek niet van toepassing, tenzij:

- a. sprake is van onbedoelde en onvoorziene wijzigingen in de persoonlijke omstandigheden van de huurder, welke huurder nopen tot het voortijdig verlaten van Nederland, of*
- b. de huurder een derde voordraagt om in zijn plaats te stellen, welke derde slechts om zwaarwichtige redenen door de toegelaten instelling kan worden geweigerd; onder een dergelijk zwaarwichtig belang wordt in ieder geval verstaan het niet op grond van deze wet in aanmerking kunnen komen voor een huurovereenkomst met de toegelaten instelling; of*
- c. een door de onderwijsinstelling aangewezen of voor haar werkzame functionaris schriftelijk aan zowel huurder als de toegelaten instelling verklaart dat in redelijkheid de huurder niet aan zijn verplichting kan worden gehouden om de overeengekomen duur van de huurovereenkomst te vervolmaken.*

Het voortijdig beëindigen van het studieprogramma is bewust geen uitzonderingscriterium: het is best denkbaar dat een huurder wél eerder terugkeert naar land van herkomst vanwege bijzondere persoonlijke omstandigheden of op indicatie van de onderwijsinstelling, maar ondertussen het onderwijsprogramma op afstand afrondt.

- C. In artikel 22a van de Regeling toegelaten instelling volkshuisvesting 2015 wordt aan sub a toegevoegd:

, tenzij het gaat om een huurder die tot de doelgroep behoort als bedoeld in artikel 48, achtste lid, van de wet

Terwijl daaruit wordt geschrapt: "of studie" en "of studeren"

Deze toevoeging en schrappingen zijn nodig, omdat het huidige sub a ook ziet op flexwerkers en seizoenarbeiders, voor welke groep de huidige regeling intact kan blijven.

- D. In artikel 22a van de Regeling toegelaten instelling volkshuisvesting 2015 wordt na sub d een nieuwe volzin ingevoegd, luidende:

De groep, bedoeld in artikel 48, achtste lid, van de Woningwet, bestaat uit huurders die voor hun werk of studie tijdelijk in een andere gemeente binnen Nederland of afkomstig vanuit het buitenland in Nederland werken voor of studeren aan een instelling als bedoeld in artikel 1.1.1, onderdeel b, van de Wet educatie en beroepsonderwijs of een student die is ingeschreven aan een universiteit of hogeschool als bedoeld in artikel 1.2, onderdelen a en b, van de Wet op het hoger onderwijs en wetenschappelijk onderzoek.

Afsluiting

Door invoering van deze evenwichtige vorm van verhuur aan internationale studenten wordt het gebruik van shortstay-contracten in de ban gedaan en krijgen zij toegang tot de huurprijsbescherming en de Huurcommissie. Dat sluit beter aan bij uw bedoeling over terughoudend gebruik van shortstay-contracten in het algemeen, zoals die bijvoorbeeld blijkt uit de Memorie van Toelichting en de Nota naar aanleiding van het verslag bij de Wet doorstroming huurmarkt 2015.⁶

Daarnaast doet het beter recht aan een voorziening die de praktijk nodig heeft en zoals die soms ook al in de praktijk wordt gebracht (via een contractmal bij verhuur van zelfstandige woonruimte, waarin partijen overeen zijn gekomen dat tussentijdse opzegging niet mogelijk is op grond van derogerende werking van redelijkheid en billijkheid). Waar studentenhuisvesters gebruik van een dergelijk mal niet toepassen vanwege rechtsonzekerheid, bieden zij hun zelfstandige eenheden dus niet aan internationale studenten aan.

⁶. Kamerstukken II 2015/16, 34 373, nr. 3., p. 17 en nr. 6, p. 26.

Kences ziet deze praktijkbehoefte ook in die zin, dat van de thans bestaande regeling in artikel 4.8 lid 1 Woningwet en art. 2.2a sub a RTIV maar weinig gebruik wordt gemaakt. In die zin heeft de Wet doorstroming huurmarkt 2015 op dat punt niet gebracht wat er wellicht werd gedacht (wat misschien nog naar voren komt in de beloofde, maar nog niet verschenen evaluatie over de Wet doorstroming huurmarkt 2015). Studentenhuisvesters kiezen in de ervaring van Kences ofwel voor het "klassieke campuscontract" in de zin van artikel 7:274d BW of voor shortstay. Wilt u met succes de toepassing van shortstay-contracten verkleinen, dan ziet ook Kences daartoe voldoende mogelijkheden als daarbij de genoemde knelpunten worden weggenomen, terwijl de rechtspositie van huurders vooruitgaat. Daarom geeft Kences u dit voorstel in overweging.

Mocht u nog vragen hebben of behoefte aan een verdere toelichting, dan kan u contact met ons opnemen.

Hoogachtend,

Paul Tholenaars



Directeur

Modelcontract jongeren zelfstandige woonruimte¹ (juli 2016)

Aedes en Platform31 bieden de corporaties een modelcontract aan voor de verhuur aan jongeren. Dit model is gebaseerd op het Aedes model-huurcontract zelfstandige woonruimte.

Bij enkele bepalingen zijn voetnoten geplaatst met een nadere toelichting. Wij attenderen de corporaties erop dat de voetnoten bedoeld zijn als toelichting voor de verhuurder bij het gebruik van het model en dus bij uiteindelijk gebruik uit de tekst verwijderd moeten worden.

Dit Modelcontract jongeren zelfstandige woonruimte is ontwikkeld door VBTH Advocaten in opdracht van Aedes vereniging van woningcorporaties en Platform31.

Modelcontract jongeren zelfstandige woonruimte (juli 2016)
Ontwikkeld door VBTH Advocaten in opdracht van Aedes vereniging van woningcorporaties en Platform31.
Z/6

Modelcontract jongeren zelfstandige woonruimte

De onderstaakende:

De statutair gevestigd en kantoorhoudende te
..... aan de nr. ... hierna te noemen: 'verhuurder',

en

1., geboren op
2., geboren op

wonende te aan de
hierna zowel ieder afzonderlijk als beiden gezamenlijk te noemen: 'huurder',

OVERWEGEN HET VOLGENDE:

- Huurder is een jongere in de zin van artikel 7:274c lid 2 BW. Onder een jongere wordt verstaan een persoon die nog niet de leeftijd van 28 jaren heeft bereikt;
- Deze overeenkomst is van tijdelijke aard;
- De verhuurder aan de huurovereenkomst op grond van artikel 7:274 lid 1 onder c jo. 274c BW opzeggen, maar niet eerder dan tegen een datum gelegen vijf jaren¹ na ingangsdatum van deze huurovereenkomst;
- Huurder behoudt zijn inschrijving om in aanmerking te komen voor een woonruimte;²
- Bij het einde van deze huurovereenkomst heeft huurder geen recht op vervaagende woonruimte en/of een tegemoetkoming in de verhuis- en inrichtingskosten.³

VERKLAREN ALS VOLGT TE ZIJN OVEREENKOMEN:

Artikel 1 Het gehuurde

Verhuurder verhuurt aan huurder die in huur aanneemt de woning, gelegen aan de nr. ... te, inclusief omliggende aanhorigheden en inclusief het medegebruik van de om het complex eventueel gelegen groenstroken, en tuinen die als onroerende aanhorigheid zijn te beschouwen en het medegebruik

¹ De verhuurder is wettelijk niet verplicht om op te zeggen op grond van de jongerendataule. Als de verhuurder wel gebruik wenst te maken van de jongerendataule, dan dient te worden opgezegd tegen het einde van de oorspronkelijke termijn van vijf jaren. Het is aan de verhuurder te bepalen of de verhuurder de huurovereenkomst niet meer op grond van de jongerendataule opzegt. De huurovereenkomst kan, met inachtneming van de wettelijke opzegtermijn, vóór het verstrijken van de vijf jaren worden verstuurd, maar niet eerder dan tegen de datum waarop vijf jaren (of eventueel 27 maanden) bij verhuur zijn verstroken.

² Het is aan de verhuurder te bepalen of de verhuurder de huurovereenkomst kan, met inachtneming van de wettelijke termijn van vijf jaren een verlenging van ten hoogste twee jaren overeenkomen. In dat geval kan niet eerder worden opgezegd dan tegen het einde van de overeenkomsten verlengingstermijn.

³ Het is aan de verhuurder te bepalen of de verhuurder de huurovereenkomst kan, met inachtneming van de wettelijke termijn van vijf jaren een tegemoetkoming in de verhuis- en inrichtingskosten toestaan. Voor toelichting op de bepalingen in artikel 46 lid 3 van de Woningwet expliciet opgenomen dat de inschrijving van een jongere als bedoeld in artikel 274a lid 2 BW om in aanmerking te komen voor een woning niet vereist is.

⁴ Het is aan de verhuurder te bepalen of de verhuurder de huurovereenkomst kan, met inachtneming van de wettelijke termijn van vijf jaren een tegemoetkoming in de verhuis- en inrichtingskosten toestaan. Het kan de rechter op grond van artikel 2:735 lid 3 van het Burgerlijk Wetboek bij een vordering tot bevestiging van de huurovereenkomst op grond van dringend eigen gebruik vaststellen dat de verhuurder aan de huurder een tegemoetkoming in dits verhuis- en inrichtingskosten moet betalen.

¹ Een jongerencontract is ook mogelijk voor onzelfstandige woonruimte.

Paraaf huurder: _____

van eventueel gemeenschappelijke ruimten, hierna te noemen: 'het gehuurde'. Een beschrijving van het gehuurde is als bijlage opgenomen.

Artikel 2 De bestemming van het gehuurde

- 2.1 Het gehuurde is bestemd voor jongeren.
- 2.2 Het gehuurde is voorts uitsluitend bestemd om voor huurder en de leden van zijn huishouden als woonruimte te dienen.⁵
- 2.3 Na beëindiging van deze huurovereenkomst zal verhuurder de woonruimte opnieuw verhuren aan een jongere, dan wel student als bedoeld in artikel 7:274d lid 2 BW, dan wel een promovendus als bedoeld in artikel 7:274e lid 2 BW.

Artikel 3 De huurperiode

- 3.1 De huurovereenkomst is met ingang van aangetrokken voor onbepaalde tijd, tenzij verhuurder gebruik maakt van de opzeggingstermijn zoals in lid 2 van dit artikel benoemd.
- 3.2 De verhuurder kan de huurovereenkomst op grond van artikel 7:274 lid 1 onder c) jn. 274c BW opzeggen, maar niet eerder dan tegen een datum gelegen vijf jaren na ingangsdatum van deze huurovereenkomst.

Artikel 4 De door huurder te betalen prijs

- 4.1 Vanaf de ingangsdatum van de huur is huurder maandelijks een prijs verschuldigd. Deze bestaat uit de huurprijs en het voorschot van de kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en de servicekosten.
- Onder kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter wordt verstaan: de vergoeding in verband met de levering van elektriciteit, gas en water voor het gebruik in het woonruimtegedeelte van het gehuurde op basis van een zek in dat gedeelte bevindende individuele meter.
- Onder servicekosten wordt verstaan: de vergoeding voor de overige zaken en diensten die geleverd worden in verband met de bewoning van de woonruimte.
- 4.2 De door huurder verschuldigde huurprijs bedraagt €
- De huurprijs wordt jaarlijks gewijzigd overeenkomstig de bij of krachtens de wet bepaalde wijze.
- 4.3 Het maandelijks voorschotbedrag met betrekking tot de kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en de servicekosten bedraagt €
- Dit bedrag is als volgt samengesteld:
- | | |
|--|---------|
| a. schoonhouden gemeenschappelijke ruimten | € |
| b. tuinderhoud | € |

⁵ Desgewenst kan hier als beperking worden opgenomen dat het gehuurde slechts bestemd is voor bewoning door 1 persoon.

Mededeling bezemen zelfstandige woonwinkels (Juli 2014)
Ontwikkeld door VTH Advocaat in opdracht van de Federatie van woningcorporaties en Platform31

5/6

- e. elektra gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen €
- f. servicepakket huurdersonderhoud €
- g. glasfonds €
- h. ontzorgingsfonds €
- i. beheer- en administratiekosten €
- j. €
- Totaal €

4.4 Huurder voldoet de te betalen prijs voor het gehuurde in zijn geheel, bij vooruitbetaling, vóór de eerste van de maand op de door verhuurder aangegeven wijze.

Artikel 5 De administratiekosten en de eerste huurtermijn

Bij ondertekening van dit contract betaalt huurder:

- a. administratiekosten: €
 - b. de huurprijs en het voorschot met betrekking tot de kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en de servicekosten over de periode van tot en met: €
- Totaal €

Artikel 6 De woonplaatskeuze van huurder

- 6.1. Huurder verklaart gedurende de huurovereenkomst woonplaats te hebben gekozen in het gehuurde.
- 6.2. Bij beëindiging van de huurovereenkomst zal huurder aan verhuurder zijn nieuwe adres schriftelijk doorgeven. Voor het geval huurder het gehuurde definitief verlaat zonder opgave van het nieuwe adres aan verhuurder blijft het adres van het gehuurde als woonplaats van huurder aangemerkt.

Artikel 7 Verstreking gegevens huishoudinkomen en gezamenstelling

- 7.1. Huurder verklaart dat de door hem aan verhuurder vóór aanvang van de huurovereenkomst verstrekte gegevens met betrekking tot zijn huishoudinkomen en gezamenstelling juist en volledig zijn.
- 7.2. Indien huurder onjuiste of onvolledige gegevens verstrekt en hij verstreking van de juiste en volledige gegevens niet in aanmerking zou zijn gekomen voor het gehuurde, moet huurder het gehuurde ontruimen op eerste aanzegging van verhuurder. Indien huurder hiertoe niet overgaat, start verhuurder een gerechtelijke procedure met als doel ontruiming van het gehuurde.

Artikel 8 Koppeling met overeenkomst ten behoeve van levering van warmte

De onderhavige huurovereenkomst is onlosmakelijk verbonden met de afzonderlijke overeenkomst die huurder verplicht is te sluiten met verhuurder, dan wel een derde partij ten behoeve van de levering van warmte. Beide overeenkomsten kunnen deels of geheel niet los van elkaar worden opgezegd of beëindigd, in die

Mededeling bezemen zelfstandige woonwinkels (Juli 2014)
Ontwikkeld door VTH Advocaat in opdracht van de Federatie van woningcorporaties en Platform31

6/6

zin dat beëindiging van de huurovereenkomst van het gehuurde samengaat met beëindiging van de leveringsovereenkomst voor warmte.⁷

Artikel 9 De Algemene Huurvoorwaarden van verhuurder

9.1. Op deze overeenkomst zijn de Algemene Huurvoorwaarden zelfstandige woonruimte d.d. van verhuurder van toepassing.

9.2. In afwijking van, respectievelijk als aanvulling op:

- artikel
- artikel

van de Algemene Huurvoorwaarden zelfstandige woonruimte van verhuurder is het volgende overeengekomen:

-
-

Artikel 10 De bijlagen bij dit contract

10.1. Huurder verklaart te hebben ontvangen:

- a. de Algemene Huurvoorwaarden zelfstandige woonruimte van verhuurder d.d.;
- b. de beschrijving van het gehuurde;
- c. de splitsingsakte / het splitsingsreglement / het huishoudelijk reglement;⁸
- d. de leveringsovereenkomst t.b.v. warmtelevering;
- e.

10.2. De in het eerste lid van dit artikel bedoelde bijlagen maken deel uit van de huurovereenkomst.

Aldus in tweevoud opgemaakt en ondertekend te op 20..

Verhuurder:

Huurder:

- 1.
- 2.

⁷ Afzekerings de Warmtever levering een aparte overeenkomst te sluiten voor de levering van warmte en maakt dit niet noodzakelijk dat de huurovereenkomst met de afzonderlijke overeenkomst verbonden moet worden met de afzekeringsovereenkomst. In dat laatste geval sluit Nuon de leveringsovereenkomst.
⁸ Indien het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, is gesplitst in appartementsrechten, dan dienen deze stukken – indien van toepassing – te worden toegevoegd als bijlagen.

Paraf: huurder: _____

Paraf: huurder: _____

Evaluatie Jongerencontract Amsterdam

30 maart 2022

Commissie Woningbouw en Volkshuisvesting 31 augustus 2022

De Gemeente Amsterdam, de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC) en de Federatie Amsterdamse Huurderskoepels (FAH) hebben prestatieafspraken gemaakt over de inzet van het jongerencontract in de corporatiesector in Amsterdam. De eerste jongerencontracten zijn op 1 juli 2021 geëindigd (na vijf jaar). Daarmee was de tijd rijp voor een evaluatie, conform de Uitwerking Samenwerkingsafspraken 2015 t/m 2019. Deze evaluatie van het jongerencontract richt zich op de werking, effecten en beleving van het jongerencontract toegepast door corporaties in Amsterdam. In de evaluatie staan de volgende drie onderzoeksvragen centraal. In welke mate levert het jongerencontract een bijdrage aan de huisvesting van jongeren in Amsterdam? Wat zijn de effecten van het jongerencontract op de beschikbaarheid en betaalbaarheid voor woningzoekenden en voor de doorstroming op de sociale huurmarkt (van corporaties) in Amsterdam? Wat zijn de ervaringen van verschillende jongeren die met een jongerencontract huren? Voor de beantwoording van deze onderzoeksvragen is in deze evaluatie gebruikgemaakt van verschillende bronnen: data van de woningcorporaties en het CBS; een enquête onder huurders met een jongerencontract; en focusgroepen en interviews met verhuurders en met diverse groepen huurders met een jongerencontract.

Behandeld in Commissie Woningbouw en Volkshuisvesting 31 augustus 2022 en Tijdelijke Algemene Raadscommissie van 29 juni 2022

Behandelend ambtenaar: Directie Wonen, Rosa Gärtner, r.gartner@amsterdam.nl

Voor meer informatie/voordracht klik [hier](#)

Bron: www.rigo.nl

Auteurs: André Buys, Rosalie Post, Lianne Wittkämper, Roos Hoeve

Bron: <https://openresearch.amsterdam/nl/page/87096/evaluatie-jongerencontract-amsterdam>

Link:

- https://openresearch.amsterdam/image/2022/6/22/evaluatie_jongerencontract_rigo.pdf

- <https://amsterdam.raadsinformatie.nl/document/11733905/1/09012f978087d27e>

Voordracht voor de Commissie WV van 31 augustus 2022
Ter bespreking en ter kennisneming

Portefeuille Volkshuisvesting
Agendapunt 4
Datum besluit 31 mei 2022 nvt

Onderwerp

Raadsinformatiebrief over de resultaten Evaluatie jongerencontracten.

De commissie wordt gevraagd

Kennis te nemen en bespreken van de raadsinformatiebrief over de resultaten Evaluatie jongerencontracten en in de bijlage het RIGO rapport 'Evaluatie Jongerencontract Amsterdam. Onderzoek naar de werking en beleving'.

Wettelijke grondslag

Gemeentewet, artikel 169: het college van burgemeester en wethouders en elk van zijn leden afzonderlijk zijn aan de Gemeenteraad verantwoording schuldig over het door het college gevoerde bestuur (lid 1); zij geven de raad alle inlichtingen die de raad voor de uitoefening van zijn taak nodig heeft (lid 2).

Bestuurlijke achtergrond

Op 13 december 2019 zijn de Samenwerkingsafspraken 2020-2023 ondertekend, de Amsterdamse prestatieafspraken tussen de woningcorporaties, de huurderskoepels en de gemeente. In de Samenwerkingsafspraken zijn ook afspraken gemaakt over monitoring en aanspreekbaarheid. Er is ook met elkaar vastgelegd om in 2020 te starten met de evaluatie van het jongerencontract.

Reden bespreking

o.v.v. het lid Heinhuis geagendeerd voor de eerst mogelijke commissie WV.

Uitkomsten extern advies

Participatie heeft plaatsgevonden door nauwe betrokkenheid van de begeleidende werkgroep met deelnemers van corporaties, individuele huurders met een jongerencontract, de Federatie Amsterdamse Huurderskoepels (FAH) en de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC). De rapportage wordt gedragen door deze werkgroep.

De evaluatie vormt de basis voor gesprekken rondom een mogelijke herziening van de Samenwerkingsafspraken op het thema jongerenhuisvesting. Inmiddels is een ambtelijke werkgroep van de drie partijen, gemeente, corporaties en huurderskoepels, in gesprek over de uitkomsten van het onderzoek.

Geheimhouding

n.v.t.

Uitgenodigde andere raadscommissies

Voordracht voor de Commissie WV van 31 augustus 2022
Ter bespreking en ter kennisneming

n.v.t.

Wordt hiermee een toezegging of motie afgedaan?

nee

Welke stukken treft u aan?

Meegestuurd

Registratienr.	Naam
AD2022-077939	Commissie WV Voordracht (pdf)
AD2022-077937	RIGO_Evaluatie jongerencontract_def.pdf (pdf)
AD2022-077938	Raadsinformatiebrief_RIGO evaluatie jongerencontract.pdf (pdf)

Ter Inzage

Registratienr.	Naam
----------------	------

Behandelend ambtenaar of indienend raadslid (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

Directie Wonen, Rosa Gärtner, 06 824 546 99, r.gartner@amsterdam.nl

Vergadering Raadscommissie Woningbouw en Volkshuisvesting 31-08-2022

[Heinhuis, L.E. \(PvdA\)](#)

Mevrouw **HEINHUIS** wil graag met haar collega's van gedachten wisselen over deze evaluatie. Iedereen heeft recht op een woning, ook jongeren, en zij betreurt het dat hier sprake is van een markt terwijl het eigenlijk om een sociaal goed gaat. Hier doet zich het dilemma voor dat de jongeren zonder deze voorziening helemaal geen woning zouden kunnen krijgen op de woningmarkt, maar dat anderzijds de tijdelijkheid van het contract veel stress veroorzaakt. Zij ziet het als onderdeel van het veel grotere probleem om alle groepen in de stad te bedienen. Zij vindt de vraag lastig te beantwoorden of de jongerencontracten een oplossing bieden. Na afloop van het contract raken sommige jongeren dakloos of ze gaan noodgedwongen weer bij hun ouders wonen. Maar wellicht was het zonder deze contracten over de hele linie alleen maar slechter. Zij denkt dat er nog veel besprekingen nodig zijn om tot goede aanpassingen te komen of andere vormen te zoeken om jongeren te steunen bij het vinden van zelfstandige huisvesting. Zij is benieuwd of het college al alternatieven in gedachten heeft.

[Didderen, T.H. \(PvdD\)](#)

Mevrouw **DIDDEREN** vraagt een betere bescherming van deze bijzondere doelgroep op de woningmarkt. Ze raken nu dakloos aan het einde van dit contract en dat veroorzaakt veel stress, terwijl juist deze groep al te maken heeft met veel onzekerheden en psychische druk.

[Aslami, A.S. \(D66\)](#)

De heer **ASLAMI** zegt dat deze regeling jongeren weliswaar meer kansen biedt op een eerste huurwoning, maar ook veel onzekerheid tegen het einde. De wooncrisis legt veel extra druk op hun wooncarrière. Het helpt bovendien niet dat elke corporatie zijn eigen beleid schijnt te voeren rond de afloop van een contract, tussen coulant en rigoureuus op straat zetten. Vooral als het gaat om jonge ongehuwde ouders is het schrijnend als die met hun kind op straat worden gezet. Hij vraagt hoe dat kan en of daar geen bindende afspraken met de corporaties mogelijk zijn.

[Broersen, J. \(Volt\)](#)

Mevrouw **BROERSEN** deelt de zorgen. De wethouder geeft in de aanbiedingsbrief aan dat deze evaluatie de basis gaat vormen voor nieuwe samenwerkingsafspraken tussen de drie partijen. Die zouden al aangepast worden zodra er sprake is van afschaffing van de verhuurdersheffing. Dit in het belang van de Amsterdamse jongeren om wie het gaat. Zij vraagt of er al nieuwe afspraken in de maak zijn en welke rol de evaluatie hierbij gaat spelen.

[Mangal, E.S.J. \(Denk\)](#)

De heer **MANGAL** is blij dat deze contracten jongeren de mogelijkheid bieden een eerste woning te huren in de stad waar ze zijn opgegroeid. Hij pleit voor een verhoging van het percentage en wijst op het gunstig effect op participatie in de samenleving. Hoe zouden deze jongeren in de toekomst hun hulpbehoevende ouders kunnen verzorgen als zij kilometers ver buiten de stad zouden moeten gaan wonen? Hij vraagt de wethouder een uniforme regeling af te spreken met de corporaties zodat alle jongeren gelijkelijk recht hebben op de twee jaar verlenging. Nu zijn zij overgeleverd aan de willekeur van de corporatie op het einde van hun contract.

[Ernsting, Z.D. \(GL\)](#)

De heer **ERNSTING** ondersteunt de vraag van mevrouw Broersen. Het gaat in feite om een uitstel van de woningproblematiek voor deze jongeren met vijf jaar. En het gaat om grote aantallen. De brief dateert van eind mei en hij is benieuwd wat er sindsdien gebeurd is. Hij is benieuwd wanneer er duidelijkheid komt over de conclusies die men uit deze evaluatie trekt.

[Dantzig, R. van \(wethouder\)](#)

Wethouder **VAN DANTZIG** brengt in herinnering dat de maatschappelijke omstandigheden ten tijde van de invoering van deze contracten nogal verschilden van de huidige. Daarom is de verwachte doorstroming amper op gang gekomen. Deze regeling heeft wel veel Amsterdamse jongeren geholpen die zonder deze regeling de stad verlaten zouden hebben of op een veel te dure huur zouden zitten. Men kan het dus zien als uitstel van de woningnood met vijf jaar, maar ook als een handige oplossing voor die jaren. De gemeente is het in zijn ogen aan jongeren verplicht voldoende ruimte te scheppen. De nieuwe woonverdelingsverordening kan wellicht enige positieverbetering geven. Er is inderdaad onduidelijkheid rond de afloop van het contract en de mogelijkheden voor twee jaar verlenging. Maar daarbij spelen ook veel andere kwesties. Hij deelt de opvatting dat het eigenlijk niet zou mogen een alleenstaande ouder op straat te zetten. Maar men moet wel goed nadenken over de gevolgen als men die termijnen over de hele linie gelijk gaat trekken. Jongeren hebben in deze tijd inderdaad al weinig zekerheden over werk, contracten en huisvesting, maar ze zijn ook vaak geneigd te vergeten dat het einde van hun contract nadert en dat ze zelf actie moeten ondernemen. De jongste jongeren hebben dan helemaal niets meer om aanspraak op te maken. Er zullen dus afwegingen gemaakt moeten worden. Er worden geen andere afspraken gemaakt vanwege de afschaffing van de verhuurdersheffing. Er lopen wel ambtelijke gesprekken over aanpassingen en verbeteringen in de bestaande afspraken. De inzet is meer ruimte voor de jongste jongeren, meer eenduidigheid rond verlenging. Bovendien worden er gesprekken gevoerd over voorrang voor jongeren in stadsdelen en in de stad als geheel. Die zijn nog lang niet voldoende, zoals ook bleek in het debat daarover met wethouder Pels voor de zomer. Maar het onderwerp heeft de voortdurende aandacht van het college om te kijken welke mogelijkheden zich aandienen.

(...)

De inzet van het college is op meer nieuwe jongerenwoningen en spoed achter de nieuwe woonruimteregeling, niet op voorrangregels voor andere jongerengroepen die in Amsterdam willen wonen. Lokale voorrang heeft goede kanten, maar leidt ook tot nieuwe knelpunten. Hoe zou men bijvoorbeeld moeten omgaan met jongeren uit Diemen en andere randgemeenten waar het Amsterdams openbaar vervoer haltes heeft? Het is goed Amsterdamse jongeren hier een toekomst te bieden, maar de tijdelijkheid blijft. En daar moet men ze aan herinneren. Het is ook belangrijk dat ze hun contributie aan Woningnet blijven betalen. Niet alle jongeren blijken zich bewust te zijn van de tijdelijkheid van hun huurcontract.

De **VOORZITTER** concludeert dat het onderwerp voor dit moment voldoende besproken is.

Bron: <https://amsterdam.raadsinformatie.nl/vergadering/1014355> (agendapunt 4 - 00:026:25)



Aan: De leden van de gemeenteraad van Amsterdam
Datum: 31 mei 2022
Portefeuille(s): Volkshuisvesting
Portefeuillehouder(s): Zita Pels
Behandeld door: Directie Wonen, bestuurszaken.wonen@amsterdam.nl
Onderwerp: Aanbiedingsbrief resultaten evaluatie jongerencontract

Geachte leden van de gemeenteraad,

Met deze brief informeert het college u over het volgende: de resultaten van het RIGO onderzoek 'Evaluatie jongerencontract Amsterdam'. Ook stel ik u op de hoogte van de verdere aanpak die ik voor ogen heb.

Aanleiding

Per 1 juli 2016 bestaat er de wettelijke mogelijkheid om met jongeren van 18 tot en met 27 jaar voor de duur van vijf jaar een zogenaamd jongerencontract af te sluiten. Het jongerencontract is bedoeld voor jongeren (jongvolwassenen) met een laag inkomen die vanwege hun leeftijd te weinig wachttijd hebben kunnen opbouwen om zelfstandig aan woonruimte te komen in Amsterdam. Het contract is tijdelijk omdat de verwachting was dat de positie van de jongeren op de woningmarkt gedurende de looptijd verbetert vanwege ontwikkelingen in carrière en inkomen en/of de opbouw van wachttijd voor reguliere sociale huurwoningen. Amsterdamse corporaties passen sinds juli 2016 het jongerencontract toe.

De Gemeente Amsterdam, de Federatie Amsterdamse Huurderskoepels (FAH) en de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC) hebben in de Samenwerkingsafspraken 2020 t/m 2023 met elkaar vastgelegd om in 2020 te starten met de evaluatie van het jongerencontract.

Afspraak 15a Samenwerkingsafspraken 2020-2023. Zoals in de Uitwerking Samenwerkingsafspraken 2015 t/m 2019 afgesproken, evalueren we in 2021 de werking van het jongerencontract. Op basis daarvan bepalen we dan de gewenste voorraad van woningen voor jongeren. In de evaluatie kijken we verder onder andere naar de spreiding van jongerencontracten in de stad. De evaluatie voeren corporaties, gemeente en huurderskoepels gezamenlijk uit en start in 2020. In de evaluatie nemen we mee hoe we kunnen differentiëren voor jongeren die samenwonen en/of kinderen hebben.

Naar aanleiding van deze afspraak is in december 2020 een werkgroep opgericht bestaande uit afgevaardigden van de drie betrokken partijen FAH, AFWC en gemeente en twee huurders met een jongerencontract uit het UPLIFT jongerenpanel. De werkgroep heeft afgesproken om de

evaluatie uit te besteden aan een onafhankelijk onderzoeksbureau. Met de gemeente als opdrachtgever en in overleg met de werkgroep is in het voorjaar van 2021 een evaluatieonderzoek door RIGO in gang gezet. Het onderzoeksrapport '*Evaluatie jongerencontract Amsterdam. Onderzoek naar de werking en beleving.*' is begin april 2022 opgeleverd. Zie de bijlage voor dat onderzoek. Hieronder de belangrijkste resultaten van het onderzoek.

Focus en afbakening van het evaluatieonderzoek

De evaluatie van het jongerencontract richt zich op de werking, effecten en beleving van het jongerencontract (ook vijfjarencontract genoemd) in Amsterdam in de sociale huur van corporaties. In de evaluatie staan de volgende drie onderzoeksvragen centraal.

1. In welke mate levert het jongerencontract een bijdrage aan de huisvesting van jongeren in Amsterdam?
2. Wat zijn de effecten van het jongerencontract op de beschikbaarheid en betaalbaarheid voor woningzoekenden en voor de doorstroming op de sociale huurmarkt (van corporaties) in Amsterdam?
3. Wat zijn de ervaringen van verschillende jongeren die met een jongerencontract huren?

De eerste jongerencontracten eindigden officieel op 1 juli 2021 (na 5 jaar). Om deze reden is de planning van het onderzoek opgerekt tot eind 2021. De evaluatie richt zich op de jongerencontracten die zijn afgesloten tussen 1 juli 2016 en 2021.

Methoden

Voor de beantwoording van de onderzoeksvragen heeft RIGO gebruik gemaakt van verschillende bronnen voor zowel kwalitatieve en kwantitatieve onderzoeksmethoden: data van de woningcorporaties en CBS Microdata, een uitgebreide enquête onder huurders met een jongerencontract (ingevuld door 1.623 respondenten), drie focusgroepen en interviews met verhuurders en met diverse groepen huurders met een jongerencontract.

De belangrijkste resultaten

Jongeren in Amsterdam

- Er wonen op 1 januari 2021 ongeveer 144.000 jongeren in Amsterdam (56.000 in de leeftijd 18-22 jaar en 88.000 in de leeftijd 23-27 jaar).
- De vestiging van jongeren is groter dan het vertrek. Circa 61% van alle jongeren in Amsterdam is korter dan tien jaar geleden in de stad komen wonen.
- De meeste jongeren die in Amsterdam zijn opgegroeid vormen (nog) geen eigen huishouden. 86% van de 18-22 jarigen en 53% van de 23-27 jarigen wonen nog bij hun ouders. Dit is meer dan in 2016. Het later uit huis gaan van jongeren is een landelijke trend.
- De meeste 'uitwonende' jongeren in Amsterdam zijn alleenstaand. Een kleine minderheid maakt deel uit van een eigen huishouden met kinderen. Op 1 januari 2021 ruim 3.400 jongeren.
- De jongste jongeren, voor zover zij al een eigen huishouden vormen, hebben doorgaans een laag inkomen. Bij de 'oudere jongeren' is dat al snel minder het geval.

Het jongerencontract binnen de sociale huur van corporaties

Een routebeschrijving vindt u op amsterdam.nl

- Sinds 1 januari 2017 is ongeveer 7.600 keer een corporatiewoning verhuurd met een jongerencontract; waarvan 6.300 eerste verhuringen.
- Op een voorraad van ruim 165.000 zelfstandige corporatiewoningen met een sociaal contract wordt ca. 3,8% (ruim 6.300 woningen) verhuurd met een jongerencontract.
- Binnen het totaal aantal nieuwe verhuringen gaat het echter om een groter aandeel. In 2020 waren er van de 7.600 verhuringen van zelfstandige sociale huurwoningen van woningcorporaties 2.000 met een jongerencontract. Dat is meer dan 25%.
- De verhuringen met een jongerencontract bevinden zich verspreid door de hele stad (afgezien van enkele grote tijdelijke complexen).

De huurders met een jongerencontract

- Het zijn vooral 'oudere jongeren' (leeftijdsklasse 23 tot en met 27) die een woning met een jongerencontract betrekken. Dit is deels terug te voeren op de wijze van toewijzing, op inschrijfduur.
- De meeste bewoners zijn alleenstaand, maar niet allemaal. In huishoudens gerekend is 6% een huishouden met één of meer kinderen (met gemiddeld 1,5 kinderen).
- De helft van de (hoofd)bewoners met een jongerencontract op 1 januari 2021 blijkt in Amsterdam te zijn opgegroeid (woonde tien jaar geleden ook al in Amsterdam), de rest is later (korter dan tien jaar geleden) in Amsterdam komen wonen. Daarmee zijn de jongerencontracten van relatief groot belang voor 'oorspronkelijke' Amsterdammers, want onder alle Amsterdamse jongeren (18-27 jaar) zijn jongeren 'van buiten' veruit in de meerderheid (zie hierboven onder context), al helemaal onder de 'uitwonende' jongeren.
- Niet alleen de jongerencontracten, maar ook de corporatiesector als geheel blijkt van relatief groot belang voor jongeren die in Amsterdam zijn opgegroeid. Van alle hoofdbewoners die in Amsterdam zijn opgegroeid (en die dus niet bij hun ouders wonen) huurt op 1 januari 2021 45% bij een corporatie, van alle hoofdbewoners die minder dan tien jaar in de stad wonen is dat slechts 22%.
- De overgrote meerderheid van de bewoners in de woningen met een jongerencontract heeft een laag inkomen; 86% van de bewoners op 1 januari 2021 behoort tot de zogeheten EU-doelgroep voor de sociale huur.

Effecten van het jongerencontract op de beschikbaarheid en betaalbaarheid voor woningzoekenden en voor de doorstroming op de sociale huurmarkt (van corporaties)

- De tijdelijkheid van het jongerencontract heeft nog niet geleid tot meer dynamiek, maar dit zal wel gebeuren. Het effect daarvan zal pas goed merkbaar worden als er meer contracten aflopen. De mutatiegraad kan oplopen tot het dubbele in vergelijking met een contract voor onbepaalde tijd (mutatiegraad van circa 13%, tegen uiteindelijk 25%).
- De samenstelling van de instroom in de sociale voorraad is veranderd mede onder invloed van het jongerencontract. Sinds de invoering van het jongerencontract stromen meer 'oudere jongeren' (met name 27-jarigen) in. De instroom van jongeren in de leeftijd 23 tot en met 26 is juist afgenomen.
- Het aantal verhuringen van corporatiewoningen aan 'oorspronkelijke' Amsterdamse jongeren nam toe en dat aan 'import'-jongeren (korter dan tien jaar in de stad) nam af.

Een routebeschrijving vindt u op amsterdam.nl

Effect op de betaalbaarheid

- De betaalbaarheid van de woningen zelf verandert in beginsel niet door de contractvorm. Wel is er door het labelen voor jongeren een beter betaalbaar aanbod in vergelijking met een veel gebruikt alternatief: huren in de particuliere sector.

Doorstroming en vervolghuisvesting

- Anders dan verwacht bij de introductie van het jongerencontracten maken weinig bewoners een ontwikkeling door die wijst op een toegenomen bestedingsruimte. Dit verklaart deels ook de geringe uitstroom naar de marktsector.
 - Van alle sinds 2017 uitgestroomde hoofdbewoners huurt 16% weer met een jongerencontract.
 - Ruim 1 op de 8 (14%) van de vertrekkers is (weer) bij de ouders ingetrokken, binnen of buiten de stad.
 - Slechts 5% woont op de dag na uitstroom in een koopwoning in Amsterdam en 13% huurt in de particuliere huur
 - 36% van de vertrekkers huurt opnieuw een corporatiewoning in Amsterdam waarvan velen met een tweede jongerencontract).

Ervaringen van jongeren die met een jongerencontract huren

- Uit het onderzoek blijkt dat naarmate het einde van de contractduur nadert bij een aanzienlijk deel van de bewoners de stress toe slaat. Afgaande op het tempo van uitstroom en de financiële slagkracht bij de 'blijvers' zullen velen pas op het laatste moment noodgedwongen vertrekken. De kans op een andere woning is niet groot, ondanks extra opgebouwde inschrijftijd ook niet in de sociale huur.
- Toekomstplannen, zoals het krijgen van kinderen, het zoeken naar werk of het volgen van een opleiding, worden overschaduwd en zelf uitgesteld door onzekerheid over de huisvesting.
- Uit het onderzoek blijkt ook dat de huurders met een jongerencontract zich bewust zijn van het feit dat ze met voorrang aan huisvesting zijn geholpen en geven aan dat ze zonder het jongerencontract waarschijnlijk niet (of onder veel ongunstiger omstandigheden) in Amsterdam hadden gewoond. De mogelijkheid die dit biedt om op eigen benen te staan wordt gewaardeerd. Jongeren realiseren zich ook dat hun voorrangpositie na hun 28ste voorbij is.

2 jaar verlenging

- Wettelijk bestaat de mogelijkheid om het jongerencontract na vijf jaar met twee jaar te verlengen. Het beleid rondom de verlenging is per corporaties verschillend. Een aantal corporaties gaf aan dat ze een harde lijn communiceren naar de huurders, ook als het om jonge (alleenstaande) ouders gaat en zieke huurders. Eén andere corporatie heeft recent besloten om alle contracten waar kinderen wonen te verlengen. 35% van de geënquêteerden had gehoopt of verwacht om kans te maken op verlenging.

Belangrijkste conclusies op basis van het RIGO onderzoek

Naarmate het einde van het jongerencontract nadert, slaat bij een aanzienlijk deel van de bewoners de stress toe. Veel jongeren vertrekken pas op het laatste moment en dat ook noodgedwongen. De tijdens de invoering van het jongerencontract verwachte inkomensstijging

van jongeren en de betere positie op de woningmarkt bij afloop van de vijf jaar, blijft uit. De kans op een andere woning is niet groot, ondanks extra opgebouwde inschrijftijd ook niet in de sociale huur. Toekomstplannen, zoals het krijgen van kinderen, het zoeken naar werk of het volgen van een opleiding, worden overschaduwd en uitgesteld door onzekerheid over de vervolghuisvesting na een jongerencontract. Het beleid rondom de verlenging na vijf jaar met twee jaar is per corporatie verschillend maar de meeste corporaties hanteren een harde en niet transparante lijn hierin.

Uit het onderzoek blijkt echter ook dat de huurders met een jongerencontract zich bewust zijn van het feit dat ze met voorrang aan huisvesting zijn geholpen en geven aan dat ze zonder het jongerencontract waarschijnlijk niet (of onder veel ongunstiger omstandigheden) in Amsterdam hadden gewoond. Dit voordeel blijkt ook uit de kwantitatieve analyse. Door het labelen voor jongeren door corporaties is er wel een beter betaalbaar aanbod in vergelijking met het door jongeren veel gebruikt alternatief huren in de particuliere sector. De samenstelling van de instroom in de sociale voorraad is echter veranderd mede onder invloed van het jongerencontract. Sinds de invoering van het jongerencontract stromen meer 'oudere jongeren' (met name 27-jarigen) in. De instroom van jongeren in de leeftijd 23 tot en met 26 is juist afgenomen.

Hoe verder

De evaluatie vormt de basis voor gesprekken rondom een mogelijke herziening van de Samenwerkingsafspraken op het thema jongerenhuisvesting. De drie partijen, gemeente, corporaties en huurderskoepels, zijn inmiddels in gesprek over de uitkomsten van het onderzoek. Hierin bespreken de partijen ook of gezamenlijke conclusies moeten leiden tot concrete wijzigingen op korte termijn voor de lopende Samenwerkingsafspraken (tot en met eind 2023), of dat ze mee genomen worden in het traject van nieuwe Samenwerkingsafspraken. Het is aan het nieuwe college hoe hiermee om te gaan. De raad wordt in het najaar hierover nader geïnformeerd. De huidige Samenwerkingsafspraken over jongerenhuisvesting worden gecontinueerd totdat er mogelijk nieuwe afspraken zijn gemaakt.

Ik vertrouw erop dat ik u hiermee voldoende heb geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Namens het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam,



Zita Pels

Wethouder Duurzaamheid, Energietransitie, Volkshuisvesting, Dierenwelzijn, Voedsel, Afval en Reiniging

Bijlagen

1. RIGO onderzoeksrapport 'Evaluatie jongerencontract Amsterdam. Onderzoek naar de werking en beleving.'

Doelgroepencontract succesverhaal Wet doorstroming huurmarkt

Bij de invoering van de Wet doorstroming huurmarkt 2015 is het aantal doelgroepencontracten uitgebreid. De tijdelijke huurcontracten voor gehandicapten-/ouderenwoningen en de campuscontracten voor studenten bestonden al. Hieraan werden de jongerencontracten, tijdelijke huurcontracten voor promovendi en tijdelijke contracten voor grote gezinnen toegevoegd. De doelgroepencontracten worden door woningcorporaties zeer geregeld ingezet. Ook veel particuliere verhuurders maken er naar eigen zeggen gebruik van.



Beschikbaarheid voor doelgroepen

De doelgroepencontracten geven verhuurders de mogelijkheid ervoor te zorgen dat woningen die het betreft beschikbaar blijven voor de beoogde doelgroep. Ze zijn daarmee een belangrijk instrument geworden om te sturen op de beschikbaarheid van woonruimte voor specifieke groepen. Een dilemma bij het aanwijzen van meer woningen voor specifieke doelgroepen is dat daarmee minder woningen beschikbaar zijn voor reguliere woningzoekenden. In gebieden met een hoge druk op de woningmarkt worden doelgroepencontracten volgens corporaties naar verhouding minder vaak ingezet dan in gebieden met meer druk op de woningmarkt. Mogelijk hangt dit hiermee samen.

Inschrijfduur opbouwen met een jongerencontract

Met name jongerencontracten en tijdelijke huurcontracten voor promovendi worden veel ingezet, door corporaties, maar ook door particuliere verhuurders. Een jongerencontract voor vijf jaar bij een woningcorporatie, gecombineerd met behoud van inschrijfduur, helpt een jongere op weg naar het opbouwen van voldoende inschrijftijd om in aanmerking te komen voor een woning met een huurcontract voor onbepaalde tijd.

Prijsopdrijvend effect generieke tijdelijke contracten

Ook werd met de invoering van de Wet doorstroming huurmarkt het generieke tijdelijke huurcontract geïntroduceerd. Hiermee kunnen particuliere verhuurders woningen verhuren voor een periode van maximaal 2 jaar. Over het generieke tijdelijke huurcontract zijn de meningen zeer verdeeld, blijkt uit enquêtes en diepte-interviews die wij hielden onder huurders en verhuurders. Particuliere verhuurders waarderen de flexibiliteit die het tijdelijke contract biedt, huurders en hun belangenorganisaties zien vaak nadelen. Door de korte looptijd zorgt dit contract vaker voor een mogelijkheid om de huur op te trekken naar de markthuurl. In een markt met grote schaarste heeft dit een sterk prijsopdrijvend effect. De schaarste op de woningmarkt maakt ook dat het vinden van vervolghuisvesting problematisch is. Huurders komen vaak opnieuw terecht in een woning met een tijdelijk contract.

Zorgen over huurbescherming

Het generieke tijdelijke huurcontract werd onder meer geïntroduceerd om meer huurbescherming te bieden aan huurders. In de praktijk zien veel huurders met een generiek tijdelijk huurcontract er vanaf om een geschil met hun verhuurder aan de Huurcommissie voor te leggen. Zij vrezen dat dit hun kans om na twee jaar een contract voor onbepaalde duur te krijgen in gevaar brengt. Van meer huurbescherming blijkt in de praktijk daarom weinig sprake.

Evaluatie Wet doorstroming huurmarkt

In opdracht van het ministerie van BZK evalueerde Companen de Wet doorstroming huurmarkt 2015. Lees het rapport [hier](#). Meer weten? Neem contact op met [Jeroen Lijzenga](#).

5 oktober 2021

Bron: <https://www.companen.nl/doelgroepencontract-succesverhaal-wet-doorstroming-huurmarkt/>

Link:

- https://www.companen.nl/wp-content/uploads/2021/10/Evaluatie-Wet-doorstroming-huurmarkt-2015-definitief-v1_2.pdf

- <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2021/05/27/evaluatie-wet-doorstroming-huurmarkt-2015>



Aan: De Minister voor Volkshuisvesting
Van: Huurdersvereniging Arcade

Diemen, 5 mei 2023
Betreft: reactie internetconsultatie Lokaal verbod op generieke tijdelijke verhuur

Huurdersvereniging Arcade
Berisplein 100
1112 CM Diemen
T 020 423 54 28
E info@hv arcade.nl
I www.hv arcade.nl
KvK 405 39 203

In dit ter consultatie voorliggende wetsvoorstel wordt de mogelijkheid gecreëerd dat gemeenten wijken aan kunnen wijzen waar de generieke tijdelijke huurcontracten niet meer mogelijk zijn. Het doel is om de leefbaarheidsproblemen als gevolg van die tijdelijke contracten op te lossen. Arcade wil graag reageren op dit voorstel.

Vooraf wil Arcade opmerken dat momenteel de 'wet vaste huurcontracten' (dossier 36195) voorligt ter behandeling in de Tweede Kamer. Deze wet beoogt dat generieke tijdelijke contracten volledig worden afgeschaft voor zelfstandige woningen vanwege de nadelige gevolgen voor huurders, en in het bijzonder de woononzekerheid waar huurders zich mee geconfronteerd zien. Deze initiatiefwet van Grinwis en Nijboer heeft onze sterke voorkeur als oplossing voor het probleem van die woononzekerheid boven het wetsvoorstel dat nu ter consultatie voorligt. Ook de algehele afschaffing van tijdelijke contracten voor onzelfstandige woningen, wordt door ons ondersteund. Waarom lichten we verder in onze reactie toe. U begrijpt dat Arcade van harte hoopt dat het initiatiefwetsvoorstel zowel in de Tweede als Eerste Kamer wordt aangenomen.

Voor het geval dat het wetsvoorstel dat nu ter consultatie voorligt alsnog behandeld gaat worden, willen we u ons perspectief als huurdersvereniging van woningcorporatie Lieven de Key niet onthouden.

Achtergrond koers Lieven de Key

Lieven de Key maakt, sinds zij in 2016 haar koers heeft gewijzigd van corporatie met een brede volkshuisvestelijke doelstelling naar de versmalde doelstelling om vooral woonstarters te huisvesten, nogal excessief gebruik van allerlei vormen van tijdelijke contracten.

Lieven de Key is een corporatie die haar koers heeft gebaseerd op tijdelijke contracten waaronder het jongerencontract. Meer dan 90% van haar nieuwe verhuringen zijn in 2021 (en voorgaande jaren) tot stand gekomen met behulp van tijdelijke contracten aan haar doelgroep jongeren en studenten (short-stay contracten, campuscontracten, jongerencontracten, tweejarige contracten voor middenhuur, anti-kraakcontracten).

Uit jaarverslag Lieven de Key 2021

Van de 5264 sociale verhuringen die Lieven de Key in 2021 heeft afgesloten, waren slechts 389 (= 7%) op basis van een contract voor onbepaalde tijd. De overige verhuringen zijn contracten op basis van een of andere vorm van tijdelijkheid, studentenhuisvesting 36%, jongerencontracten 14%, short stay 41%. (Jaarverslag 2021 Lieven de Key)

Sociale verhueringen 2021 Lieven de Key	aantal	In %
Sociaal contract onbepaalde tijd	389	7 %
Sociaal jongerencontract	746	13 %
Sociaal beroepsgroepen	19	-
Sociaal contract begeleid wonen	78	1 %
Studentenhuisvesting	2151	37 %
Short-stay-facilities	2489	42 %
Totaal	5872	100 %

Als huurdersvereniging worden wij geconfronteerd met de negatieve gevolgen van tijdelijke contracten, waaronder het doelgroepcontract voor jongeren.

Onderzoeken effecten jongerencontracten

In uw memorie van toelichting constateert u in § 2.1.1 dat uit de evaluatie blijkt dat doelgroepcontracten veelvuldig worden ingezet, in grotere mate door woningcorporaties. Huurders en verhuurders beoordelen dit type contract volgens u positief. Dat verhuurders dit type contract positief beoordelen, dat snappen we. Dit kan voor wat betreft de huurders onmogelijk volgehouden worden. Temeer daar het evaluatieonderzoek waar u zich op baseert, een flinterdunne onderbouwing daarvoor geeft.

In opdracht van Gemeente Amsterdam, Federatie Amsterdamse Huurderskoepels (FAH), huurdersvereniging Arcade en Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC) heeft RIGO in 2022 een onderzoek uitgevoerd naar de gevolgen van jongerencontracten in Amsterdam, zie:

<https://amsterdam.raadsinformatie.nl/document/11733906/1/09012f97808775d0>

figuur 36 Invloed tijdelijkheid jongerencontract, n = 1.623



Uit dit onderzoek komt een geheel ander beeld naar voren, zo blijkt uit bovenstaande tabel. Voor dit onderzoek is een enquête breed uitgezet onder alle jonge huurders die vanaf 1 januari 2017 een woning in Amsterdam hebben gehuurd op basis van een jongerencontract. Daarnaast zijn er gesprekken met focusgroepen gevoerd en interviews met diverse huurders met een jongerencontract afgenomen. Het onderzoek kan om die reden als representatief gekwalificeerd worden.

In Amsterdam heeft een jongere tot 27 jaar geen keuze meer voor een woning met een vast contract of een tijdelijk jongerencontract. Een woning op basis van een jongerencontract is voor die doelgroep de enige optie. Wat ons raakt is dat in de contracten zelf is opgenomen dat de jongere voor dit type contract kiest. De Amsterdamse woningmarkt zit muurvast. De kans op vervolghuisvesting in zowel de sociale sector als de vrije sector en ook de koop sector is zo goed als onmogelijk. Bij de invoering van het jongerencontract is er van uitgegaan dat de doorstroming naar een andere woning geen probleem zou zijn. Het resultaat is nu een georganiseerde stoelendans en dat kan niet de bedoeling zijn.

Arcade is niet tegen het huisvesten van jonge mensen. Arcade vindt het problematisch dat de jonge volwassenen worden opgezadeld met woononzekerheid en de stress die dat met zich mee brengt in een periode dat ze zich juist zouden willen settelen en een gezin stichten. Wat ons uit het onderzoek van RIGO trof is dat jongeren door die woonzekerheid die levenskeuzes uitstellen. Ook dit kan niet de bedoeling zijn.

Sinds 16 januari 2023 is een nieuw regionaal systeem van woonruimteverdeling ingegaan in Amsterdam. Dit heeft er toe geleid dat als het jongerencontract afloopt en de jongere heeft ondanks verwoede pogingen toch geen nieuwe woning kunnen vinden, dat er twee jaar verlenging aangevraagd kan worden. Zo is er meer tijd om naar een nieuwe woning te zoeken, maar Arcade vindt dit een tijdelijke oplossing. Gezien de wooncrisis verwacht Arcade dat jongeren na twee jaar, inmiddels dertigers, nog steeds geen kant op kunnen. Bovendien lost dit het probleem van de uitgestelde levenskeuzes niet op. Het is helaas geen lange termijn oplossing.

Daarom willen wij graag een pleidooi houden voor de gehele afschaffing van het jongerencontract, dan wel een forse beperking van de mate waarin dit type contract ingezet kan worden met name door woningcorporaties. Woningcorporaties zijn de grootste verhuurders en gaan uit van contractsvrijheid. Zij zullen zich uit zichzelf zo min mogelijk willen beperken. Daarbij moet het effect van stapeling van allerlei type tijdelijke contracten in ogenschouw genomen worden. Naast woononzekerheid heeft dit ook negatieve effecten op de sociale cohesie en leefbaarheid in buurt, steden en dorpen.



RIGO Research en Advies
Woon- werk- en leefomgeving
www.rigo.nl

Evaluatie jongerencontract

Amsterdam

Onderzoek naar de werking en beleving



De verantwoordelijkheid voor de inhoud berust bij RIGO. Het gebruik van cijfers en/of teksten als toelichting of ondersteuning in artikelen, scripties en boeken is toegestaan mits de bron duidelijk wordt vermeld. RIGO aanvaardt geen aansprakelijkheid voor drukfouten en/of andere onvolkomenheden.

Evaluatie jongerencontract

Amsterdam

Onderzoek naar de werking en beleving

Opdrachtgevers

Gemeente Amsterdam, Federatie Amsterdamse Huurderskoepels (FAH), huurdersvereniging Arcade en Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC)

Contactpersoon

Rosa Gärtner, gemeente Amsterdam

Projectnummer

P43530

Datum

30 maart 2022

Auteurs

André Buys

Rosalie Post

Lianne Wittkämper

Roos Hoeve

Inhoud

0.	Samenvatting	1
1.1	Achtergrond	1
1.2	Bevindingen	1
2	Het jongerencontract	7
2.1	Achtergrond	7
2.2	De evaluatie	8
3	Amsterdamse jongeren en hun huisvesting	10
3.1	Profiel van de Amsterdamse jongeren	10
3.2	De huisvesting van Amsterdamse jongeren	17
3.2.1	Corporatie, particuliere huur of eigen woning?	17
3.2.2	Invloed 'van buiten'	19
4	Bewoners met een jongerencontract	21
4.1	Verhuringen	21
4.2	Wie wonen er in de woningen met een jongerencontract?	24
4.3	Verandering in de verblijfsduur	29
4.4	Vertrekkers en hun lotgevallen	31
5	Instroom van jongeren in corporatiewoningen	35
5.1	Ontwikkeling van de instroom	35
5.2	De corporatiewoning in de levensloop van jongeren	39
5.2.1	Een generatie jongeren, gevolgd in de tijd	39
5.2.2	Trends in wooncarrières	41
6	Ervaringen en beleving van (ex-) huurders	43
6.1	De keuze voor een jongerencontract (in het verleden)	43
6.2	Ervaringen tijdens het wonen op een jongerencontract	45
6.3	Twee jaar verlengen?	51
6.4	De toekomst	53
	Bijlage	58
	Onderzoeksmethode en respons	58
	Enquête: uitkomsten per vraag	59

Samenvatting

1.1 Achtergrond

Sinds juli 2016 bestaat in Amsterdam het jongerencontract, voor niet-studerende jongeren tot en met 27 jaar. Het jongerencontract is een huurcontract met een looptijd van maximaal vijf jaar. Verlenging met ten hoogste twee jaar is mogelijk in uitzonderlijke gevallen.

Het jongerencontract werd in 2016 mogelijk gemaakt op initiatief van toenmalig kamerlid Carola Schouten. De gedachte erachter is dat veel jongeren maar een paar jaar een sociale huurwoning nodig hebben, waarna ze op eigen kracht een woning kunnen vinden. Op jonge leeftijd maken veel jongeren immers grote sprongen in inkomen, al was het maar omdat ze gaan samenwonen. Omdat dit uiteraard niet voor iedereen opgaat, behouden bewoners hun inschrijftijd als woningzoekende. Dit is zo geregeld in de Huisvestingswet. Met vijf jaar extra inschrijftijd kunnen ze dan eventueel ook doorstromen binnen de sociale sector, zo was het idee.

De evaluatie

De Gemeente Amsterdam, de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC) en de Federatie Amsterdamse Huurderskoepels (FAH) hebben prestatieafspraken gemaakt over de inzet van het jongerencontract in de corporatiesector in Amsterdam. De eerste jongerencontracten zijn op 1 juli 2021 geëindigd (na vijf jaar). Daarmee was de tijd rijp voor een evaluatie, conform de Uitwerking Samenwerkingsafspraken 2015 t/m 2019.

Deze evaluatie van het jongerencontract richt zich op de werking, effecten en beleving van het jongerencontract toegepast door corporaties in Amsterdam. In de evaluatie staan de volgende drie onderzoeksvragen centraal.

- In welke mate levert het jongerencontract een bijdrage aan de huisvesting van jongeren in Amsterdam?
- Wat zijn de effecten van het jongerencontract op de beschikbaarheid en betaalbaarheid voor woningzoekenden en voor de doorstroming op de sociale huurmarkt (van corporaties) in Amsterdam?
- Wat zijn de ervaringen van verschillende jongeren die met een jongerencontract huren?

Voor de beantwoording van deze onderzoeksvragen is in deze evaluatie gebruikgemaakt van verschillende bronnen: data van de woningcorporaties en het CBS; een enquête onder huurders met een jongerencontract; en focusgroepen en interviews met verhuurders en met diverse groepen huurders met een jongerencontract.

1.2 Bevindingen

Context

Er wonen op 1 januari 2021 ongeveer 144.000 jongeren in Amsterdam (in de leeftijd 18 tot en met 27 jaar), van wie 56.000 in de leeftijd 18-22 jaar en 88.000 in de leeftijd 23-27 jaar.

Jongeren komen en gaan. In de leeftijd 18-27 is de vestiging groter dan het vertrek. De netto toestroom van jongeren naar Amsterdam is zo groot, dat het aantal jongeren dat in Amsterdam is opgegroeid wordt overtroffen door het aantal 'import-jongeren' (hier gedefinieerd

als: korter dan tien jaar in de stad wonend). Circa 61% van alle jongeren in Amsterdam (leeftijd 18-27 jaar) is korter dan tien jaar geleden in de stad komen wonen. In de leeftijd 23-27 jaar is dit zelfs 72%.

De meeste jongeren die in Amsterdam zijn opgegroeid vormen (nog) geen eigen huishouden, meestal omdat ze nog bij hun ouders wonen. In de leeftijd 18-22 jaar gaat het om 86%, in de leeftijd 23-27 jaar om 53% 'thuiswonenden' (op 1 januari 2021). Jongeren die korter dan tien jaar geleden in de stad zijn komen wonen zijn juist in meerderheid 'uitwonend': 87% in de leeftijd 18-22 jaar en 97% in de leeftijd 23-27 jaar.

Jongeren die in Amsterdam opgroeien (tien jaar geleden ook al in de stad wonend) wonen steeds vaker / langer 'thuis'. In 2016 was nog 80% van deze 18-22-jarigen en 49% van de 23-27-jarigen 'thuiswonend' (bij ouders of in een instelling). Het later uit huis gaan van jongeren is een landelijke trend.

De meeste 'uitwonende' (niet bij ouders of in een instelling) wonende jongeren in Amsterdam zijn alleenstaand (66% van de uitwonende 18-22-jarigen, 51% van de 23-27-jarigen). Voor zover ze niet alleenstaand zijn, maken ze bijna altijd deel uit van een meerpersoonshuishouden zonder kinderen (32% van de 18-22-jarigen, 45% van de 23-27-jarigen), waarin overigens ook 28-plussers kunnen voorkomen. Een kleine minderheid maakt deel uit van een eigen huishouden met kinderen. In de leeftijd 18-22 gaat het om ruim 400 (1,6%) en in de leeftijd 23-27 om ruim 3.000 (4,2%) jongeren (situatie op 1 januari 2021).

Van de totale groep 18-27-jarigen, uit- en thuiswonend, is in 2020 10% laag opgeleid, 40% middelbaar opgeleid en 36% hoog opgeleid; 15% heeft een onbekende (vaak buitenlandse) opleiding. Dit zijn de reeds voltooide opleidingen. Jongeren 'van buiten' (korter dan tien jaar in Amsterdam) hebben aanzienlijk vaker een hogere of onbekende opleiding dan jongeren die in Amsterdam zijn opgegroeid.

De jongste jongeren, voor zover zij al een eigen huishouden vormen, hebben doorgaans een laag inkomen. Bij de 'oudere jongeren' is dat al snel minder het geval. Van de 27-jarigen in Amsterdam behoort 45% zelfs tot de 'rijkste' 40% (qua bruto inkomen) van Nederland, van de jongeren in de leeftijdsklasse 18-22 jaar is dat nog maar 6%.

In welke mate levert het jongerencontract een bijdrage aan de huisvesting van jongeren in Amsterdam?

Steeds meer jongerencontracten

Sinds 1 januari 2017 is (tot en met medio september 2021) volgens opgave van de corporaties ongeveer 7.600 keer een woning verhuurd met een jongerencontract (aantallen van 2016 zijn niet bekend). In ruim 6.300 gevallen waren dit 'eerste verhuringen' (inclusief nieuwbouw), in de overige gevallen waren het woningen die voor een tweede of volgende keer met een jongerencontract werden verhuurd. In het jaar 2020 ging het om circa tweeduizend verhuringen, waarvan 1.550 eerste verhuringen.

De afgelopen jaren zijn er steeds meer woningen met een jongerencontract binnen het corporatieaanbod bijgekomen. Op een voorraad van ruim 165.000 zelfstandige corporatiewoningen met een sociaal contract vormt de vijver met ruim 6.300 nu beschikbare woningen die verhuurd worden met een jongerencontract slechts een klein gedeelte. Binnen het totaal aantal nieuwe verhuringen gaat het echter om een groter aandeel. In 2020 waren er volgens opgave van de AFWC (jaarverslag) in totaal ruim 13.100 verhuringen (inclusief vrije sector, studentenwoningen en onzelfstandige eenheden), waarvan 7.600 zelfstandige sociale

huurwoningen. De invloed van het jongerencontract op dit aanbod van corporatiewoningen was met tweeduizend verhuringen in 2020 substantieel.

De verhuringen met een jongerencontract bevinden zich verspreid door de hele stad (afgezien van enkele grote tijdelijke complexen).

Veel 'oudere jongeren'

Op 1 januari 2021 verschaftte een woning met een jongerencontract onderdak aan gemiddeld 1,26 bewoners. Dat is inclusief medebewoners (al dan niet behorende tot hetzelfde huishouden) en inwonende kinderen (al dan niet geboren op het adres). De meeste bewoners zijn alleenstaand, maar niet allemaal. In huishoudens gerekend is 6% een huishouden met één of meer kinderen (met gemiddeld 1,5 kinderen). De woningen met jongerencontracten zijn in beginsel niet bestemd en geschikt voor huishoudens met kinderen, maar we treffen er dus toch een aantal kinderen aan.

Het zijn vooral 'oudere jongeren' (leeftijdsklasse 23 tot en met 27) die een woning met een jongerencontract betrekken. Dit is deels terug te voeren op de wijze van toewijzing, op inschrijfduur. Dit bevoordeelt 27-jarigen die zich tijdig hebben ingeschreven. Iets meer dan de helft van de woningen, over de hele periode vanaf 2017 gezien, is op inschrijfduur toegewezen, de rest via loting of directe bemiddeling. Deze verhouding is in de loop der jaren enigszins verschoven. Sinds 2018 wordt er minder geloot, vanaf 2020 meer direct bemiddeld.

De overgrote meerderheid van de bewoners in de woningen met een jongerencontract heeft een laag inkomen; 86% van de bewoners op 1 januari 2021 behoort tot de zogeheten EU-doelgroep voor de sociale huur. Dat geldt voor degenen die nog maar kort (minder dan een jaar) op het adres wonen en ook voor bewoners die er al wat langer wonen.

Veel 'oorspronkelijke' Amsterdamse jongeren

De helft van de (hoofd)bewoners met jongerencontract op 1 januari 2021 blijkt in Amsterdam te zijn opgegroeid (woonde tien jaar geleden ook al in Amsterdam), de rest is later (korter dan tien jaar geleden) in Amsterdam komen wonen. Daarmee zijn de jongerencontracten van relatief groot belang voor 'oorspronkelijke' Amsterdammers, want onder alle Amsterdamse jongeren (18-27 jaar) zijn jongeren 'van buiten' veruit in de meerderheid (zie hierboven onder context), al helemaal onder de 'uitwonende' jongeren.

Niet alleen de jongerencontracten, de corporatiesector als geheel blijkt van relatief groot belang voor jongeren die in Amsterdam zijn opgegroeid. Van alle hoofdbewoners die in Amsterdam zijn opgegroeid (en die dus niet bij hun ouders wonen) woont op 1 januari 2021 45% in een corporatiewoning, van alle hoofdbewoners die minder dan tien jaar in de stad wonen is dat slechts 22%.

Opmars van de particuliere verhuur

Ondanks het jongerencontract zijn er steeds meer jongeren in Amsterdam op een andere manier gehuisvest. Het totaal aantal jongeren in de stad is toegenomen, vooral in de leeftijd 23-27 jaar. En waar in Amsterdam opgroeiende jongeren vaker / langer 'thuis' wonen, zijn 23-27-jarigen 'van buiten' steeds vaker te vinden in de particuliere huursector. In de particuliere huur wordt steeds vaker gewerkt met tijdelijke contracten van een of twee jaar (geen jongerencontracten). Mede hierdoor is de jaarlijkse instroom van jongeren in deze sector enorm toegenomen.

Wat zijn de effecten van het jongerencontract op de beschikbaarheid en betaalbaarheid voor woningzoekenden en voor de doorstroming op de sociale huurmarkt (van corporaties) in Amsterdam?

Een van de doelstellingen van het jongerencontract is het vergroten van de beschikbaarheid van betaalbare huurwoningen voor jongeren. Omdat jongeren na maximaal vijf jaar moeten doorstromen, zou het aanbod aan jongerenwoningen groter worden, was de gedachte.

Vooralsnog weinig doorstroming

Er kan pas (extra) aanbod ontstaan als jongeren weer vertrekken. Vooralsnog is de uitstroom uit woningen met een jongerencontract echter beperkt. Van de huurders (hoofdbewoners) die in 2017 instroomden zijn op 1 januari 2021 nog twee op de drie (68%) op het adres woonachtig. Dit vertaalt zich ook in het feit dat de meeste verhueringen met een jongerencontract tot nu toe 'nieuwe' verhueringen zijn (zie hierboven). Het aantal woningen dat een tweede of volgende keer met een jongerencontract wordt verhuurd neemt wel langzaam toe. En uiteraard zou het aanbod voor jongeren zonder het jongerencontract veel kleiner zijn.

De jaarlijkse instroom van jongeren in de corporatiesector als geheel is sinds 2016 ook (nog) niet merkbaar toegenomen, maar is min of meer constant. De samenstelling van de instroom wisselt daarbij enigszins, mede onder invloed van het jongerencontract. Er stromen iets meer 'oudere jongeren' (met name 27-jarigen) in, maar de instroom van jongeren in de leeftijd 23 tot en met 26 is na een piek in 2016 juist afgenomen. Het aantal verhueringen van corporatiewoningen aan 'oorspronkelijke' Amsterdamse jongeren nam toe, maar dat aan 'import'-jongeren (korter dan tien jaar in de stad) nam af.

Potentieel aanzienlijk effect van de tijdelijkheid

De tijdelijkheid van het contract gaat op den duur wel verschil maken voor de beschikbaarheid. Sinds de tweede helft van 2021 loopt de vijfjaarstermijn bij steeds meer jongerencontracten af en zullen dus steeds meer huurders van jongerenwoningen moeten verhuizen. Op basis van de mate van uitstroom en de lotgevallen van de uitstromers tot nu toe kan worden geschat dat jongeren uiteindelijk gemiddeld circa vier jaar op een jongerencontract zullen wonen. Dit levert een mutatiegraad op van zo'n 25%. Daarmee komt de woning sneller weer beschikbaar dan wanneer het contract voor onbepaalde tijd zou zijn. Het effect is nu nog niet groot omdat veel contracten nog lopen, maar dat is een kwestie van tijd.

Om het effect van de tijdelijkheid op de doorstroming exact te kunnen meten, zouden we ideaal gesproken een controlegroep moeten hebben met een contract voor onbepaalde tijd. Bij gebrek daaraan is gekeken hoe lang jongeren in dezelfde woningen (die thans met jongerencontract worden verhuurd) bleven wonen toen deze nog niet met een tijdelijk contract werden verhuurd. Voor dit doel is gekeken naar bewoners uit 2014 die daar ooit als jongeren waren ingestroomd. De helft van deze ooit jonge bewoners heeft uiteindelijk meer dan vijf jaar op het adres gewoond, met een gemiddelde van 7,6 jaar. Het is waarschijnlijk dat dit onder de huidige marktomstandigheden eerder langer dan korter zou zijn. Dit komt neer op een mutatiegraad van circa 13%, tegen uiteindelijk 25% met het huidige jongerencontract. Er zijn daarbij aanwijzingen dat het verschil groter is naarmate het om grotere woningen gaat. Uit kleinere woningen vertrokken jongeren ook in het verleden sneller dan uit grotere.

Conclusie is dat de tijdelijkheid van het jongerencontract nog niet heeft geleid tot meer dynamiek, maar dat dit wel zal gebeuren. Het effect daarvan zal evenwel pas goed merkbaar

worden als er meer contracten aflopen. De mutatiegraad kan oplopen tot het dubbele in vergelijking met een contract voor onbepaalde tijd. De vrijkomende woningen komen (conform de wet) opnieuw beschikbaar voor jongeren.

Effect op de betaalbaarheid

De betaalbaarheid van de woningen zelf verandert in beginsel niet door de contractvorm. Het grootste deel (86%) van de met jongerencontract verhuurde woningen is verhuurd met een huurprijs beneden de eerste aftoppingsgrens, circa 22% onder de kwaliteitskortingsgrens en nagenoeg 100% in het sociale segment. Met een contract voor onbepaalde tijd en/of met verhuur aan niet-jongeren had dezelfde woning dezelfde huurprijs kunnen hebben. Wel is het zo dat het labelen van deze woningen voor jongeren de doelgroep een beter betaalbaar aanbod biedt in vergelijking met een veel gebruikt alternatief: huren in de particuliere sector. En wanneer de beschikbaarheid toeneemt, door een hogere mutatiegraad en/of een grotere vijver woningen met jongerencontract, neemt ook het aanbod aan betaalbare woningen voor jongeren toe.

Weinig doorstroming naar de marktsector

Wanneer wordt gekeken naar de lotgevallen van de vertrekkers, valt op dat er weinig uitstroom vanuit de jongerencontracten plaatsvindt naar de marktsector. Van alle sinds 2017 uitgestroomde hoofdbewoners woont bijvoorbeeld 5% op de dag na uitstroom in een koopwoning in Amsterdam. De uitstroom naar de marktsector was al lastig en wordt bemoeilijkt door de veranderde omstandigheden op de woningmarkt, waaronder gestegen prijzen en afgenomen aanbod op de koopmarkt. Ruim één op de acht (14%) van de vertrekkers is (weer) bij de ouders ingetrokken, binnen of buiten de stad.

Belemmerend voor de doorstroming naar de marktsector is dat maar weinig lang verblijvende bewoners een persoonlijke ontwikkeling doormaken die wijst op een toegenomen bestedingsruimte. Van 'blijvers' die sinds 2017 op het adres wonen behoort op 1 januari 2021 nog altijd 84% tot de doelgroep voor sociale huur (de EU-doelgroep) en is nog altijd de meerderheid (78%) alleenstaand. Het gegeven dat veel jongeren een snelle inkomensgroei doormaken gaat voor deze groep (vooral nog) niet op.

Een deel van de uitstromers doet opnieuw een beroep op een corporatiewoning in Amsterdam. Van de reeds vertrokken hoofdbewoners in de jaren 2017 tot en met 2020 woont ruim een derde (36%) na vertrek opnieuw in een corporatiewoning in Amsterdam en huurt 16% opnieuw met een jongerencontract in Amsterdam.

Wat zijn de ervaringen van verschillende jongeren die met een jongerencontract huren?

Uit de enquête, focusgroepen en interviews blijkt dat de huurders met een jongerencontract gemengde gevoelens hebben. Ze zijn zich bewust van het feit dat ze met voorrang aan huisvesting zijn geholpen en geven ze aan dat ze zonder het jongerencontract waarschijnlijk niet (of onder veel ongunstiger omstandigheden) in Amsterdam hadden gewoond. De mogelijkheid die dit biedt om op eigen benen te staan wordt gewaardeerd. De huurders wisten (op een enkele uitzondering na) dat het maar voor tijdelijk zou zijn, maar dat was geen beletsel om het contract te accepteren. Beter een tijdelijke woning dan helemaal geen woning.

Reeds vertrokken huurders geven in meerderheid aan de jongerenwoning te zijn ontgroeid en er in woonkwaliteit op vooruit te zijn gegaan. Dat geldt overigens niet voor allemaal. Een aantal trok na afloop in bij ouders, familie of vrienden of werd dak- of thuisloos.

Toenemende stress bij de blijvers

Naarmate het einde van de contractduur nadert, slaat bij de 'blijvers' de stress toe. Dan hebben we het over een aanzienlijk deel van de bewoners. Afgaande op het tempo van uitstroom en de financiële slagkracht bij de 'blijvers' (zie bovenstaand) zullen velen pas op het laatste moment (moeten) vertrekken.

De 'blijvers' ervaren dat de kans op een andere woning nog altijd niet groot is, ook niet in de sociale huur en ondanks extra opgebouwde inschrijftijd. Men ervaart ook dat verhuurders strikt vasthouden aan de beëindiging van het contract na vijf jaar en dit ook duidelijk, tijdig en frequent communiceren. En jongeren realiseren zich dat hun voorrangspositie na hun 28^{ste} voorbij is. Sommigen betrekken vlak voor hun 28^{ste} voor een tweede keer een woning met jongerencontract (een nieuw contract, niet een verlenging), waarmee ze weer vijf jaar verder kunnen.

Toekomstplannen, zoals het krijgen van kinderen, het zoeken naar werk of het volgen van een opleiding, worden overschaduwd door onzekerheid over de huisvesting. Deze ervaring verschilt niet wezenlijk tussen de diverse groepen huurders, hoewel ieder individu een eigen verhaal heeft. Illustratief zijn bewoners die aangeven gezinsvorming uit te stellen vanwege de onzekere huisvesting en gezinnen die zoeken naar vastigheid voor hun kind(eren).

Wettelijk bestaat de mogelijkheid om het jongerencontract na vijf jaar met twee jaar te verlengen. Het blijkt dat corporaties niet te koop lopen met het feit dat deze mogelijkheid überhaupt bestaat. Het beleid rondom de verlenging is per corporaties verschillend. Een aantal corporaties gaf aan dat ze, zo lang die discussie nog niet beslecht is, een harde lijn communiceren naar de huurders, ook als het om jonge (alleenstaande) ouders gaat. Eén verhuurder heeft recent besloten om alle contracten waar kinderen wonen te verlengen. Ondanks deze harde lijn blijkt dat 35% van de geënquêteerden had gehoopt of verwacht om kans te maken op verlenging.

2 Het jongerencontract

2.1 Achtergrond

Sinds juli 2016 bestaat in Amsterdam het jongerencontract, voor niet-studerende jongeren tot en met 27 jaar. Het jongerencontract is een huurcontract met een looptijd van maximaal vijf jaar. Verlenging met ten hoogste twee jaar is mogelijk in uitzonderlijke gevallen.

De woningen in de corporatiesector in Amsterdam worden met voorrang verhuurd aan jongeren, het zogeheten 'labelen'. Dat labelen gebeurde voorheen ook al wel. Nieuw aan het jongerencontract is het tijdelijke karakter. In Amsterdam zijn Stadgenoot, Eigen Haard en Rochdale al in 2011 gestart met een experiment met huurcontracten voor bepaalde tijd voor niet-studenten van 18 tot en met 22 jaar. Deze jongerencontracten liepen af als de huurders 26 jaar werden.¹

Het jongerencontract werd in 2016 wettelijk mogelijk gemaakt op initiatief van toenmalig kamerlid Carola Schouten. De gedachte erachter is dat veel jongeren maar een paar jaar een sociale huurwoning nodig hebben, waarna ze op eigen kracht (volgens dit gedachtengoed: buiten de sociale huur) een woning kunnen vinden. Op jonge leeftijd maken veel jongeren immers grote sprongen in inkomen, al was het maar omdat ze gaan samenwonen. Omdat dit uiteraard niet voor iedereen opgaat, behouden bewoners hun inschrijftijd als woningzoekende. Dit is zo geregeld in de Huisvestingswet. Met vijf jaar extra inschrijftijd kunnen ze dan eventueel ook doorstromen binnen de sociale sector, zo is het idee.

Het jongerencontract helpt jongeren in de fase van hun leven waarin ze dat nodig hebben en garandeert dat de woningen na maximaal vijf jaar weer beschikbaar komen voor de volgende groep woningzoekenden. Zo wordt in ieder geval in theorie het beschikbare aanbod voor jonge woningzoekenden groter, zonder dat deze woningen 'onnodig' lang bezet blijven.

Uit de memorie van toelichting

“Met dit wetsvoorstel wordt door het aanbrengen van enkele wijzigingen in Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek (hierna: BW) beoogd tijdelijke huurcontracten mogelijk te maken voor jongeren. Om precies te zijn: de mogelijkheden van de verhuurder om een huurovereenkomst op te zeggen wegens dringend eigen gebruik (artikel 7:274 van het BW) wordt aangevuld met de mogelijkheid om op die grond een huurovereenkomst die met een jongere van 18 tot 28 jaar is afgesloten voor de duur van maximaal vijf jaar, mogelijk te verlengen tot zeven jaar, op te zeggen. Dit betreft een aanvulling op het bestaande instrumentarium en is bedoeld om doorstroming te bevorderen. Het wetsvoorstel bouwt voort op de bestaande campuscontracten.”²

¹ RIGO (2014) Jongerenwoningen op de Amsterdamse woningmarkt. Analyse van vraag en aanbod.

² Kamerdossier 34156 nr. 3, Voorstel van wet van het lid Schouten tot wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, de Huisvestingswet 2014 en de Woningwet (aanvulling van de opzeggingsgrond dringend eigen gebruik voor de tijdelijke huisvesting van jongeren).

Afspraken

De Gemeente Amsterdam, de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC) en de toenmalige Huurdersvereniging Amsterdams (HA) hebben prestatieafspraken gemaakt over de inzet van het jongerencontract. Het gaat om de Samenwerkingsafspraken 2016-2019. Deze zijn ongewijzigd overgenomen in de afspraken 2020-2023 (met de Federatie Amsterdamse Huurderskoepels, FAH, als huidige vertegenwoordiger van de huurders), in afwachting van de evaluatie.

Er werd afgesproken dat er met twee leeftijdscategorieën zou worden gewerkt; 'jonge jongeren' van 18 t/m 22 jaar (het gaat dan om niet-studerende jongeren, voor studenten zijn er studentenwoningen), en 'oudere jongeren' van 23 t/m 27 jaar. Dit betekent dat in theorie de oudste bewoners op een jongerencontract vlak voor hun 28ste verjaardag instromen, en dus uiterlijk vlak voor hun 33ste verjaardag uitstromen.

Sinds de invoering van de jongerencontracten is er ook afgesproken dat jonge statushouders die aan Amsterdam toegewezen worden door het COA, ook een jongerencontract krijgen. Omdat het bij die groep minder waarschijnlijk is dat hun inkomen na vijf jaar al boven sociaal huurniveau uit is gestegen (ze moeten vaak eerst enkele jaren opleidingen volgen), is er voor hen een achtervangregeling, die de ruggensteunregeling wordt genoemd. Daarbij krijgen zij, als ze na vijf jaar niet zelfstandig een andere woning hebben kunnen vinden en ouder zijn dan 28 jaar, éénmalig een andere sociale huurwoning aangeboden, ditmaal met een huurcontract voor onbepaalde tijd. Zijn zij op dat moment nog geen 28 dan krijgen ze opnieuw een jongerencontract.

Daarnaast is er voor mensen die uitstromen uit MO/BW het omklapcontract. Daarbij staat het huurcontract eerst op naam van de zorgorganisatie, en wanneer de zorgorganisatie inschat dat de cliënt klaar is voor zelfstandig wonen (en het zelf beheren van financiën), wordt het contract 'omgeklapt' naar een contract op naam van de bewoner. Als de bewoner op dat moment onder de 28 jaar is, krijgen zij dan ook een vijfjarencontract. Er wordt soms nog wel gewerkt met een 'piepsysteem' voor als iemand toch nog in een minder goede periode belandt, dan kan de zorgorganisatie de zorg weer opschalen.

Voor kunstenaars in Amsterdam is er een voorraad van (sociale) atelierwoningen, en ook sommige daarvan zijn gelabeld voor jongeren.

In de prestatieafspraken van 2016 werd ook afgesproken dat jonge gezinnen een jongerencontract mochten krijgen. Dit omdat zij zo voorrang konden krijgen op de wachtlijst, voor een eigen woning. Later is dit aangepast, nu krijgen jonge gezinnen niet langer een jongerencontract, ook als ze nog geen 28 zijn als ze de woning betrekken.

2.2 De evaluatie

De eerste jongerencontracten zijn op 1 juli 2021 geëindigd (na vijf jaar). Daarmee was de tijd rijp voor een evaluatie, conform de Uitwerking Samenwerkingsafspraken.

Deze evaluatie van het jongerencontract richt zich op de werking, effecten en beleving van het jongerencontract in Amsterdam. In de evaluatie staan de volgende drie onderzoeksvragen centraal.

- In welke mate levert het jongerencontract een bijdrage aan de huisvesting van jongeren in Amsterdam?

- Wat zijn de effecten van het jongerencontract op de beschikbaarheid en betaalbaarheid voor woningzoekenden en voor de doorstroming op de sociale huurmarkt (van corporaties) in Amsterdam?
- Wat zijn de ervaringen van verschillende jongeren die met een jongerencontract huren?

Voor de in dit onderzoek gerapporteerde evaluatie van het jongerencontract zijn de volgende methoden van onderzoek gebruikt:

- **Data analyse:** op basis van cijfers van de woningcorporaties en het CBS hebben we geanalyseerd wat het jongerencontract betekent voor het aanbod voor jongeren en andere woningzoekenden;
- **Enquête-onderzoek:** alle huurders in Amsterdam met een jongerencontract en alle ex-huurders die de afgelopen twee jaar hebben gehuurd op een jongerencontract zijn via de mail uitgenodigd een online enquête in te vullen over het betekent om met een jongerencontract te huren;
- **Focusgroepen:** we hebben focusgroepen gehouden met verschillende groepen jongeren die huren op het jongerencontract om meer te weten te komen over dilemma's, beweegredenen en ervaringen van (ex-)huurders;
- **Verdiepende interviews:** met bewoners die huren op een jongerencontract zijn verdiepende interviews gehouden, waarbij de ervaring van de bewoners met het jongerencontract centraal stond.

Opzet van de rapportage

In het vervolg van deze rapportage wordt eerst in hoofdstuk 3 helemaal uitgezoomd naar alle Amsterdamse jongeren en hun huisvesting in brede zin (inclusief wonend bij hun ouders) en de ontwikkeling daarvan in de loop der tijd. Dit op basis van droge, beleidsneutrale cijfers. In hoofdstuk 4 wordt op basis van registratiebestanden een beeld geschetst van de bewoners met een jongerencontract en wordt gekeken naar de lotgevallen van huurders die uit de woningen met een jongerencontract zijn vertrokken. Hoofdstuk 5 biedt inzicht in de instroom in corporatiewoningen in de loop der tijd en bezien vanuit het perspectief van de levensloop van jongeren gedurende hun verblijf in de stad. En hoofdstuk 6 behandelt de ervaringen van de huurders.

3 Amsterdamse jongeren en hun huisvesting

Alvorens in hoofdstuk 4 te zoomen op de bewoners met een jongerencontract wordt in het onderstaande hoofdstuk eerst de bredere context geschetst. De woningen met een jongerencontract vormen een segment in een (veel) grotere woningmarkt.

In dit hoofdstuk wordt integraal gekeken naar alle Amsterdamse jongeren (inclusief studenten) in alle mogelijke vormen van huisvesting, van het thuiswonend bij ouders tot antikraak in een bedrijfspand. Ook wordt terug in de tijd gekeken (tot 2012), waardoor trends zichtbaar worden. Dit alles in de vorm van droge, beleidsneutrale cijfers.

Het hoofdstuk is als volgt opgebouwd. Eerst wordt een beeld geschetst van alle jongeren in de diverse leeftijden en hun positie in het huishouden. Ook wordt gekeken naar opleidingsniveaus en inkomens. Vervolgens wordt gekeken naar de woonsituatie van jongeren en de ontwikkeling daarvan sinds 2012, met daarbij bijzondere aandacht voor jongeren in corporatiewoningen. Primaire invalshoek daarbij is steeds dat van jongeren als individuen³.

Voor het onderzoek is gebruik gemaakt van CBS Microdata. Dit is een stelsel door het CBS beheerde en onderling koppelbare registratiebestanden met gegevens over (onder meer) inwoners en vastgoedobjecten en hun ontwikkeling in de loop der tijd. Achterliggende bronnen zijn onder meer de basisregistratie personen (BRP), belastingaangiften (Belastingdienst), onderwijsregistraties, de basisregistratie adressen en gebouwen (BAG) en het Kadaster. Omdat het gaat om registraties (en niet om steekproefgegevens) zijn zeer gedetailleerde analyses mogelijk. De meest recente gegevens over huishoudens, adresbewoning en woningeigendom hebben betrekking op 1 januari 2021, inkomens en opleiding zijn bijgewerkt tot 2020.

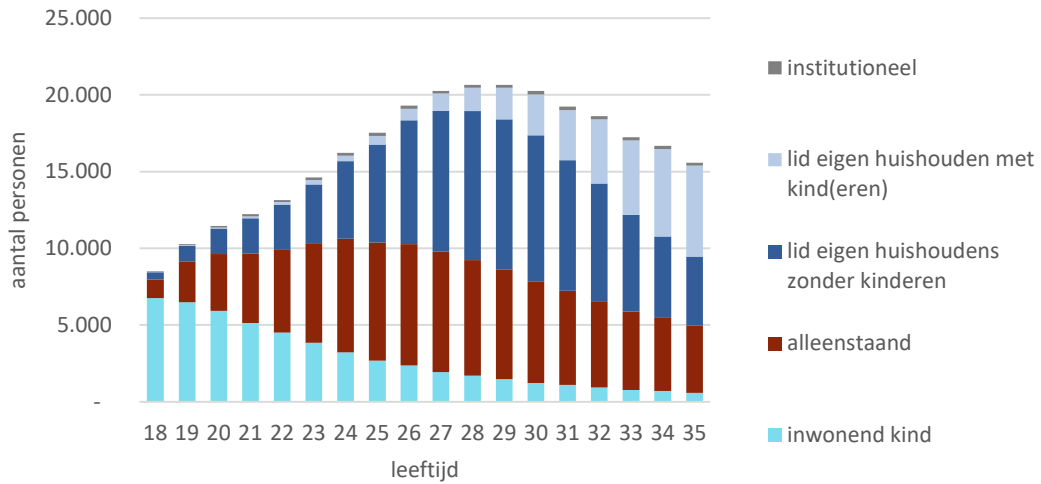
3.1 Profiel van de Amsterdamse jongeren

Plaats in het huishouden

Er wonen tienduizenden jongeren in Amsterdam. In de leeftijd van 18 tot en met 27 gaat het in 2021 om circa 144.000 inwoners, inclusief expats en studenten. In figuur 1 is een overzicht gemaakt van de situatie op 1 januari 2021 per afzonderlijke leeftijd, in figuur 2 van de ontwikkeling van de groep 18-27 jaar sinds 2012. Tevens is te zien van wat voor huishoudens ze deel uitmaken. Twee zaken zijn van belang. Ten eerste: er zijn in de opeenvolgende leeftijden tussen 18 en 28 jaar steeds meer jongeren (de groep 19-jarigen is groter dan de groep 18-jarigen, en zo voort). Dit is het gevolg van een per saldo instroom van buiten. Amsterdam trekt erg veel jongeren uit binnen- en buitenland. Dit is van belang, want dit heeft invloed op hun kansen op de woningmarkt en het kleurt ook het totale profiel. Sinds 2012 is de groep 'oudere jongeren' (23-27 jaar) in omvang toegenomen, terwijl de groep jonge jongeren in omvang stabiel is gebleven.

³ Tenzij anders vermeld hebben alle cijfers in dit hoofdstuk betrekking op aantallen personen (en niet huishoudens of woningen). Door afronding kan het voorkomen dat opgetelde percentages niet altijd exact op 100% uitkomen.

figuur 1 Amsterdamse jongeren naar plaats in het huishouden, 2021

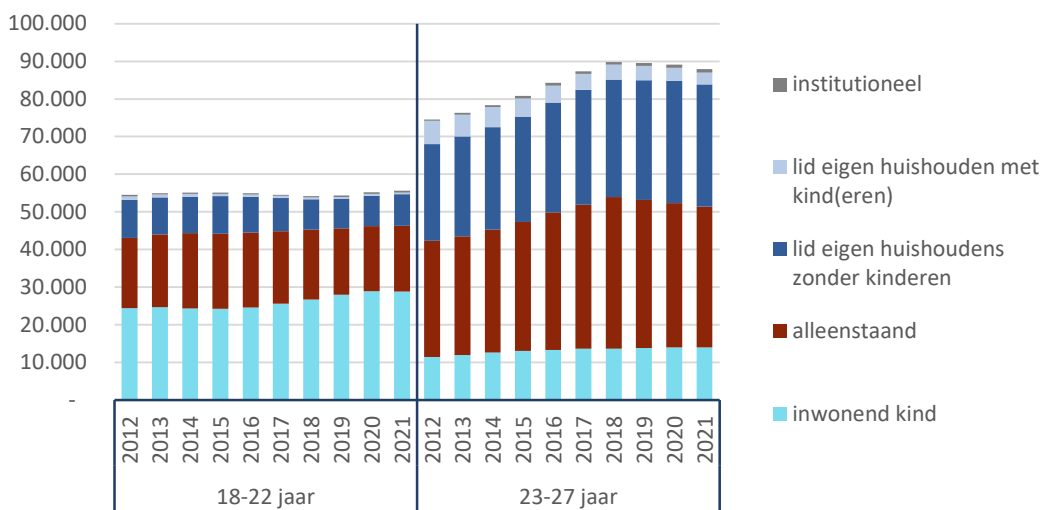


Bron: CBS Microdata, bewerking RIGO

Het tweede belangrijke om te constateren is dat sommige jongeren (nog) bij hun ouders wonen ('inwonend kind' in de figuren) en dat dit aandeel vooral onder jonge jongeren (18-22 jaar) is toegenomen (figuur 2). Hierin zien we het effect terug van de invoering van het leenstelsel in het studiejaar 2015-2016, waardoor het voor studenten minder aantrekkelijk werd om 'op kamers' te gaan wonen. Deze trends zien we in heel Nederland terug.

Van de jongeren die niet bij hun ouders of institutioneel wonen zijn er maar weinig in huishoudens waarin ook kinderen voorkomen. In de leeftijd 18-22 zijn dat er in 2021 ruim 400 (1,6%), in de leeftijd 23-27 ruim 3.000 (4,2%). Dat aantal (en aandeel) neemt pas substantieel toe na de leeftijd van dertig, voor zover men dan nog in Amsterdam woont.

figuur 2 Amsterdamse jongeren naar plaats in het huishouden, 2012-2021



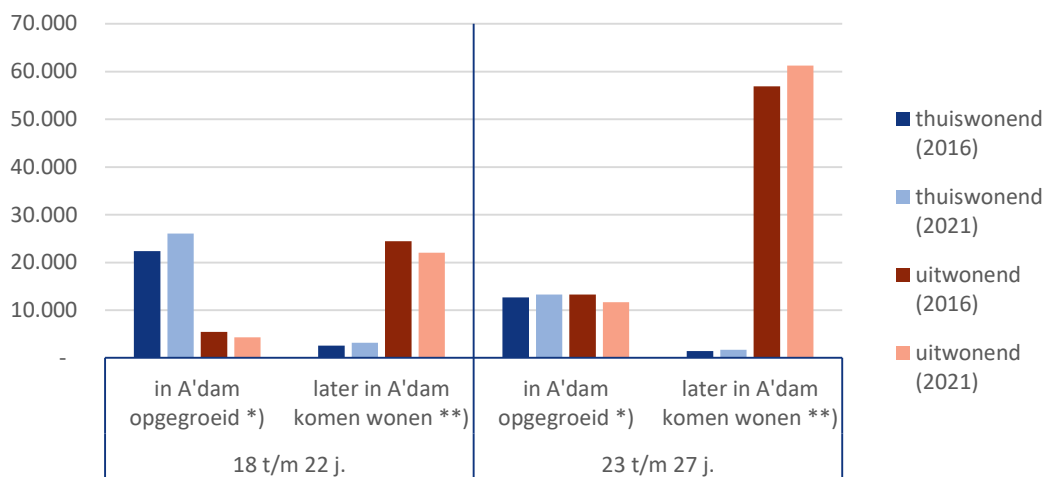
Bron: CBS Microdata, bewerking RIGO

Voor de volledigheid blijkt uit het overzicht dat sommige jongeren onderdeel zijn van een zogeheten institutioneel huishouden. Dat houdt in dat ze in een instelling wonen. Dat kan bijvoorbeeld een kazerne van het leger zijn, een verpleeghuis of een huis van bewaring. Deze categorie blijft verder buiten beschouwing.

Veel 'uitwonende' jongeren 'van buiten'

De grote invloed van jongeren 'van buiten' blijkt nog duidelijker als onderscheid wordt gemaakt in enerzijds jongeren die in Amsterdam zijn opgegroeid en jongeren die op latere leeftijd in de stad zijn komen wonen. Indicatief voor de eerste groep zijn jongeren die tien jaar geleden ook al in Amsterdam woonden. De jonge Amsterdammers 'van buiten' worden hier gedefinieerd als: korter dan tien jaar in de stad woonachtig. Dit is een tamelijk grof onderscheid, maar biedt wel inzicht. Het blijkt dan dat in 2021 van alle jongeren (18 tot en met 27 jaar) in Amsterdam de meerderheid (61%) korter dan tien jaar in de stad woont. Onder uitwonenden gaat het zelfs om 81%.

figuur 3 Amsterdamse jongeren naar uit- en thuiswonend en voorgeschiedenis in Amsterdam



*) 10 jaar geleden al in Amsterdam, **) 10 jaar geleden nog niet in Amsterdam

Bron: CBS Microdata, bewerking RIGO

In figuur 3 is te zien dat jongeren in de leeftijd 18 tot en met 22 die in Amsterdam zijn opgegroeid overwegend nog 'thuis' wonen (bij ouders of institutioneel). Hun leeftijdsgenoten die nog maar kort in de stad wonen, wonen juist overwegend 'uit'. Hierin weerspiegelt zich het grote aantal studenten in de stad. Het aandeel uitwonenden in de 'studentenleeftijd' 18-22 is in 2021 kleiner dan in 2016, hetgeen grotendeels te maken zal hebben met de gewijzigde studiefinanciering. Door de invoering van het leenstelsel werd het financieel minder aantrekkelijk voor studenten om 'op kamers' te gaan wonen.

In de leeftijd 23 tot en met 27 woont nog altijd een deel van de 'oorspronkelijk Amsterdamse' jongeren thuis. Hun aantal wordt ver overtroffen door leeftijdsgenoten die zich later in de stad hebben gevestigd en die op een aantal uitzonderingen na 'uitwonend' zijn. De aanwezigheid van zoveel jongeren 'van buiten', onder wie ook studenten, is een belangrijk gegeven. Zoals nog zal blijken zijn 'oorspronkelijk Amsterdamse' jongeren en jongeren van buiten niet evenredig verdeeld over de diverse segmenten op de woningmarkt.

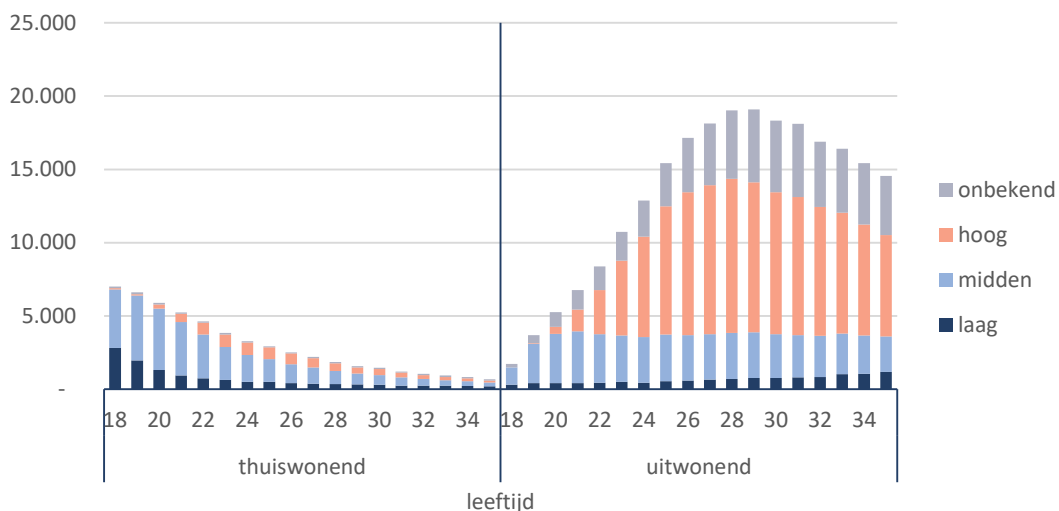
Opleidingsniveau

Met betrekking tot opleiding is het gebruikelijk om onderscheid te maken in drie niveaus, laag, middelbaar en hoog⁴. Weergegeven in figuur 4 is de situatie in 2020, het meest recente jaar waarover de voltooide opleidingen bekend zijn. Het gaat hier om *voltooide* opleidingen, dus het is logisch dat het niveau toeneemt met de leeftijd. Jongeren van 18 jaar kunnen per definitie nog niet hoog opgeleid zijn, maar wel nog studeren.

In de figuur is onderscheid gemaakt tussen jongeren die deel uitmaken van een eigen huishouden, alleen of met anderen, en jongeren die (nog) bij hun ouders wonen (uit- en thuiswonend, waarbij bij de thuiswonenden ook de inwoners van instellingen zijn gerekend). Dan blijkt dat onder thuiswonenden de lager opgeleiden (die soms nog aan het studeren zijn) wel relatief sterk vertegenwoordigd zijn.

Voor alle duidelijkheid: deze cijfers zijn inclusief studenten (die zijn hier niet apart te onderscheiden), onder wie ook studenten die van buiten de stad afkomstig zijn (en die dan in Amsterdam uitwonend zijn). Nogal wat uitwonenden hebben een onbekende opleiding, veelal omdat ze een buitenlandse (voor)opleiding hebben. Dit kunnen buitenlandse studenten zijn, maar ook expats of Nederlanders met een buitenlandse opleiding.

figuur 4 Amsterdamse jongeren naar opleidingsniveau (voltooide opleiding, exclusief bij ouders of in instellingen wonenden), 2020



Bron: CBS Microdata, bewerking RIGO

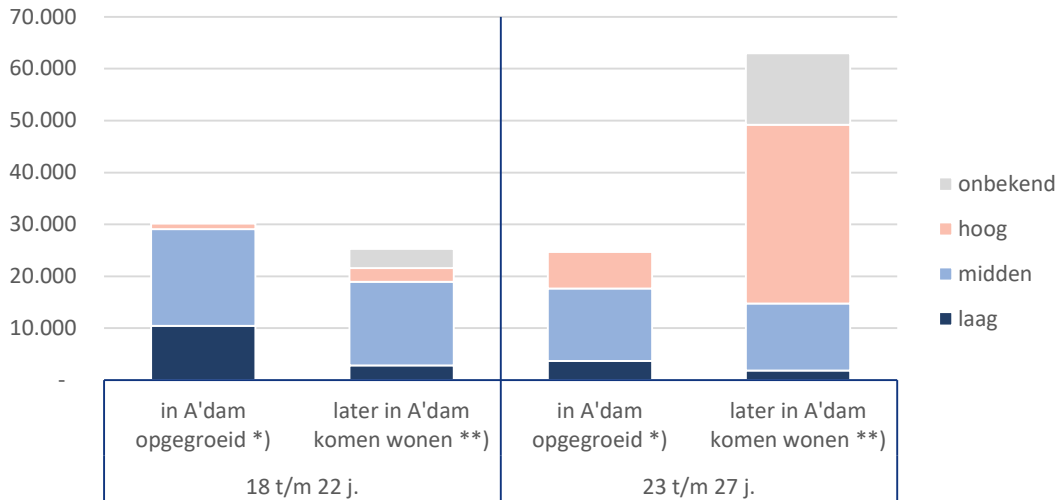
Grote invloed van 'import-Amsterdammers'

Het beeld van Amsterdammers naar opleidingsniveau wordt sterk beïnvloed door de vele jongeren 'van buiten'. Dit is te zien in figuur 5. Sowieso is de meerderheid van de jongeren

⁴ In plaats van over 'laag' en 'hoog' opgeleiden wordt ook wel gesproken in meer neutrale termen van 'praktisch' en 'theoretisch' opgeleiden. In deze rapportage wordt de indeling en de benaming van het CBS aangehouden. Laag= basisonderwijs en vmbo, mbo1, avo onderbouw, Middelbaar= havo, vwo, mbo, hoog= hbo, wo bachelor en wo master, doctor. Van sommige bewoners is het opleidingsniveau bij het CBS niet bekend, bijvoorbeeld als de opleiding is genoten in het buitenland.

nog niet zo lang in Amsterdam, de ‘import’-Amsterdammers zijn daarbij grotendeels ‘verantwoordelijk’ voor het grote aantal hoog opgeleide jongeren in de stad.

figuur 5 Amsterdamse jongeren naar opleidingsniveau (voltooide opleiding) en voorgeschiedenis in Amsterdam, 2021 (opleiding uit 2020)



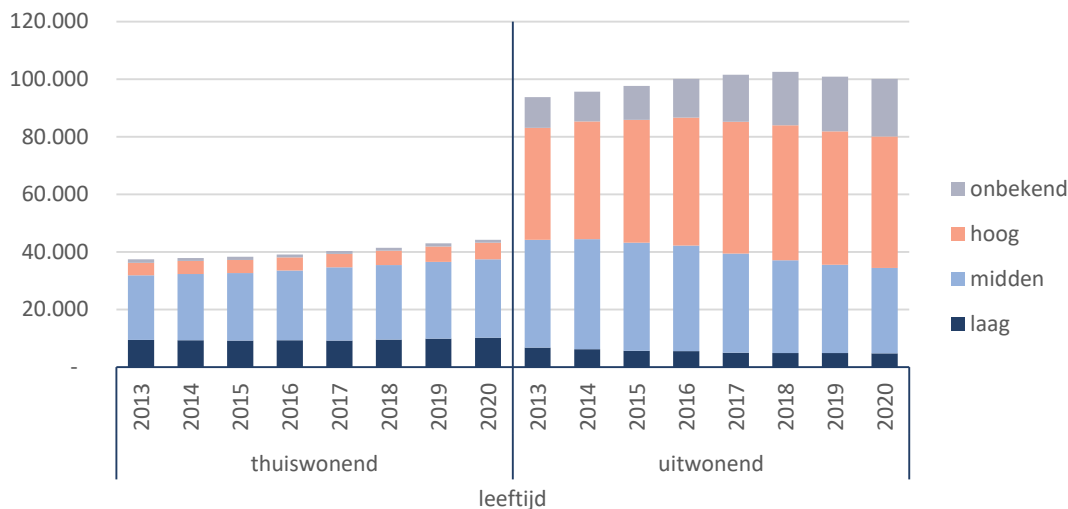
*) In 2010 ook al in Amsterdam, **) In 2010 nog niet in Amsterdam

Bron: CBS Microdata, bewerking RIGO

Sinds het jaar 2013 is het aantal thuiswonende jongeren toegenomen, zoals ook al in de vorige paragraaf is geconstateerd. Dit betreft vrijwel uitsluitend lager en middelbaar opgeleiden (zie figuur 6). Het aantal uitwonenden nam aanvankelijk toe en is vanaf 2016 min of meer even groot. Binnen deze groep is het accent verschoven naar de hoger opgeleiden.

Het aantal lager en middelbaar opgeleiden bleef in absolute zin min of meer gelijk, het aantal lager opgeleiden nam af, zowel in absolute als hun aandeel in relatieve zin. Deze verschuiving is het gecombineerde effect van een algehele toename van het opleidingsniveau (een landelijke trend) en de migratie van talentvolle jongeren naar Amsterdam. Het aantal jongeren met een onbekende opleiding is sterk toegenomen, hetgeen samenhangt met een gestegen instroom uit het buitenland.

figuur 6 Amsterdamse jongeren (18 t/m 27 jaar) naar opleidingsniveau (voltooide opleiding), 2013-2020



Bron: CBS Microdata, bewerking RIGO

Inkomens

In figuur 7 is de inkomensverdeling te zien van Amsterdamse jongeren die deel uitmaken van een eigen huishouden, alleen of met anderen. Het gaat dus niet om thuiswonenden (hier gedefinieerd als bij hun ouders inwonende kinderen of bewoners van instellingen). De inkomensgegevens zijn afkomstig van belastingopgaven. Weergegeven is de situatie in 2020, het meest recent jaar waarvoor inkomensgegevens van de Belastingdienst beschikbaar zijn. De inkomens zijn in drie groepen verdeeld op basis van het bruto huishoudensinkomen: de laagste 30%-groep zijn inkomens, behorend tot de laagste 30% van heel Nederland, de inkomens in de hoogste 40%-groep behoren tot de hoogste 40% van heel Nederland en de middelste groep zit daartussen. Deze indeling is beleidsneutraal en door de tijd heen goed te vergelijken.⁵

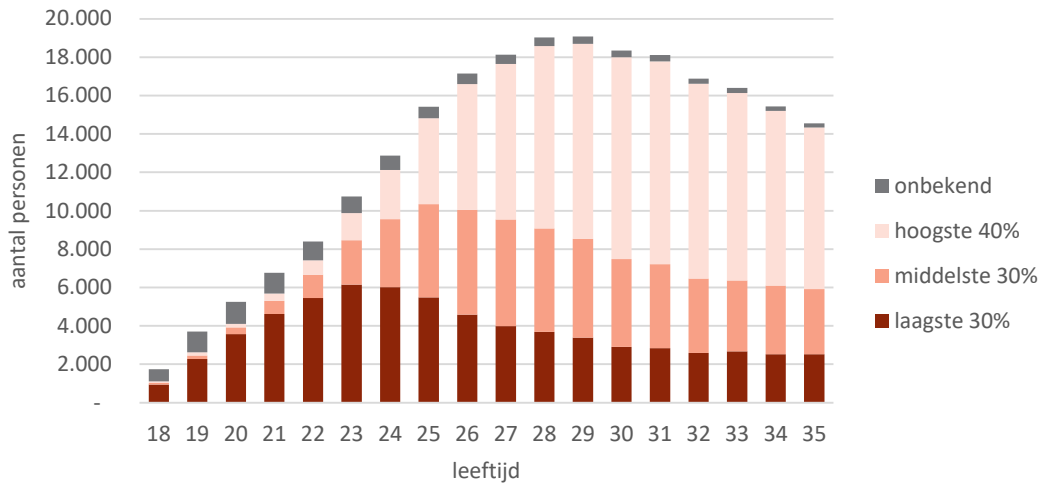
Te zien is dat de jongste jongeren, voor zover zij al een eigen huishouden vormen, veelal tot de onderste inkomensklasse behoren. Bij de oudere jongeren is dat steeds minder het geval. Op de leeftijd van 27 behoort 45% van de Amsterdammers tot de rijkste 40% van Nederland, in de leeftijd van 29 meer dan de helft. Op de leeftijd van 22 jaar is dat nog maar 9%. Het verschil tussen de leeftijdsgroepen komt doordat jongeren een inkomensontwikkeling doormaken in combinatie met selectieve migratie. Veel 'oudere jongeren' zijn immers pas op latere leeftijd in de stad gevestigd. Daar zitten ook goed verdiende jongeren tussen.

Na de leeftijd van 28 jaar neemt het aantal inwoners in daaropvolgende leeftijden af. In die leeftijden vertrekken er per saldo inwoners uit de stad. De inkomensverdeling binnen de 'achterblijvers' verandert dan nauwelijks meer in de nog hogere leeftijden. Dit wijst er op

⁵ De bedragen die horen bij de decielen verschillen per jaar. Voor het jaar 2020 gaat om € 35.600 (boven-grens laagste 30%) en € 71.300 (ondergrens hoogste 40%) bruto inkomen. Ter vergelijking: de EU-doel-groep voor de sociale huur in 2020 heeft een belastbaar inkomen tot € 39.055.

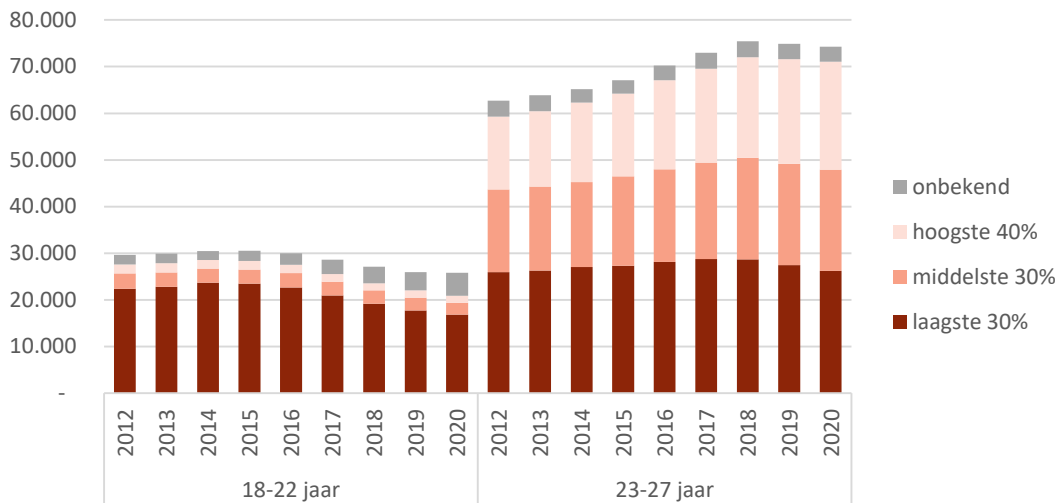
dat het per saldo vertrek uit de stad vanaf de leeftijd van 28 ongeveer gelijkmatig over de drie hier onderscheiden inkomensklassen is verdeeld.

figuur 7 Amsterdamse jongeren naar inkomensklasse (exclusief bij ouders of in instellingen wonenden), 2020



Bron: CBS Microdata, bewerking RIGO

figuur 8 Amsterdamse jongeren naar inkomensklasse (exclusief bij ouders of in instellingen wonenden), 2012-2020



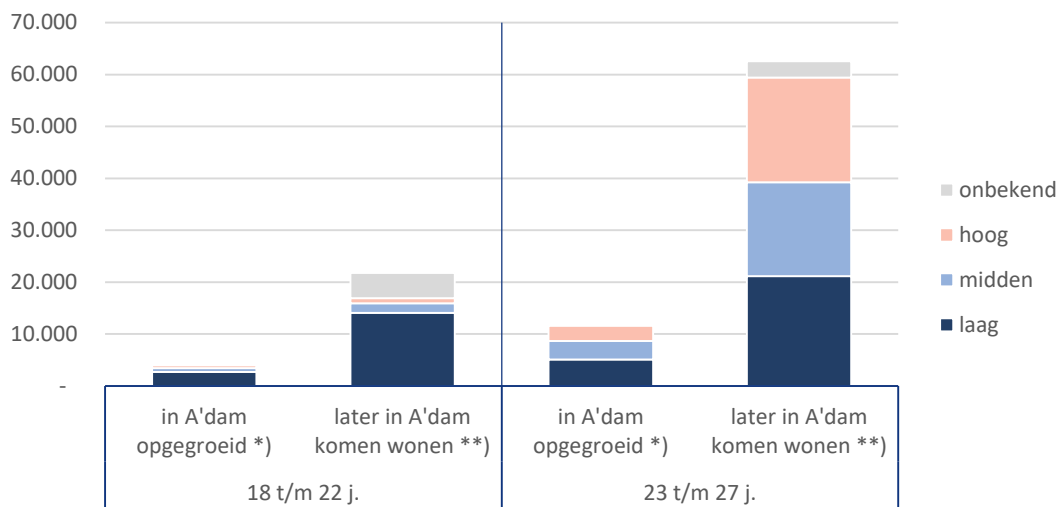
Bron: CBS Microdata, bewerking RIGO

Sinds het jaar 2012 is de verhouding in inkomens binnen de jongeren licht verschoven. In de leeftijdsklasse 18-22 jaar nam het aantal inwoners dat deel uitmaakt van een eigen huishouden af. Die afname betrof vooral lagere inkomens, wat in deze leeftijden ook de grootste groep is. Op de achtergrond speelt het langer bij de ouders wonen van Amsterdamse jongeren in deze leeftijd. De leeftijdsklasse 23-27 jaar is juist in omvang toegenomen, waarbij de sterkste toename plaatsvond in de hoogste inkomensklasse. Over alle uitwonende jongeren

(18-27 jaar) is het aandeel lage inkomens gedaald van 52% in 2012 naar 43% in 2020. Deze verschuiving is het gecombineerde effect van inkomensontwikkeling onder zittende bewoners en selectieve migratie.

Het is niet aannemelijk dat het jongerencontract veel invloed heeft gehad op de inkomensverdeling. Mensen gaan immers niet meer verdienen door een andere contractvorm. Andersom is het wel zo dat jongeren met een hoger inkomen geen toegang hebben tot de sociale huur (ongeacht de contractvorm) en toch ergens in Amsterdam moeten wonen. Dit verklaart mede de opkomst van de particuliere huursector.

figuur 9 Amsterdamse uitwonende jongeren naar inkomensklasse en voorgeschiedenis in Amsterdam, 2020



*) In 2010 ook al in Amsterdam, **) In 2010 nog niet in Amsterdam

Bron: CBS Microdata, bewerking RIGO

In figuur 9 is nogmaals te zien hoe dominant (qua aantallen) de later in Amsterdam gevestigde jongeren zijn in vergelijking met de jongeren die in Amsterdam zijn opgegroeid. De inkomensverdeling tussen beide groepen verschilt echter niet heel veel. Van de in Amsterdam opgegroeide jongeren heeft 22% een hoog inkomen (behorend tot de 'rijkste' 40% landelijk), van de jongeren die korter dan tien jaar geleden in Amsterdam zijn komen wonen is dit 28% (gerekend over de hele leeftijdsklasse 18-27 jaar). Het gaat hier alleen om uitwonenden; van de thuiswonenden is geen inkomen bekend.

3.2 De huisvesting van Amsterdamse jongeren

3.2.1 Corporatie, particuliere huur of eigen woning?

Stand van zaken in 2021

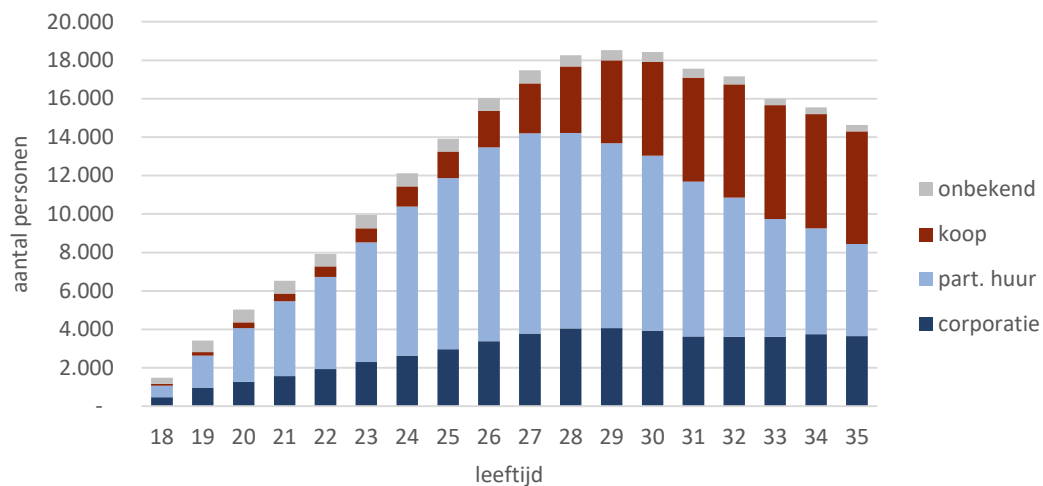
Qua woningeigendom kunnen drie categorieën worden onderscheiden, huurwoningen van een corporatie, huurwoningen van een particulier (niet zijnde een corporatie) of eigen woningen (koopwoningen). In figuur 10 is de verdeling per leeftijd weergegeven op 1 januari 2021. Geconstateerd kan worden dat de meeste jonge huishoudens, voor zover ze niet bij

hun ouders of in een instelling wonen, gehuisvest zijn in een huurwoning van een particulier. Een minderheid woont in een koopwoning.

Huurprijzen zijn niet bekend in de CBS Microdata. Uit Wonen in Amsterdam (WiA) weten we dat in 2021 de meerderheid (63%) van de particuliere huurwoningen in Amsterdam een huurprijs heeft in de vrije sector (tegen 9% van de corporatiewoningen). Ook weten we dat het huren in de particuliere vrije sector veelal een noodoplossing is en voor recent verhuisden niet zelden gepaard gaat met hoge woonlasten.⁶ Dat zal voor de jonge huurders zeker ook gelden.

Let op: het gaat hier om alle uitwonende jongeren, niet om het aantal woningen. In de figuur komen dus ook jongeren voor die samen met anderen (niet zijnde hun ouders) een woning bewonen, inclusief kamerbewoners. Medebewoners (partner of anderszins) hoeven niet ook jong te zijn en de jongere bewoner hoeft niet zelf de hoofdhuurder of de eigenaar te zijn. Jongeren die in een koopwoning wonen doen dit bijvoorbeeld veelal met een oudere partner.

figuur 10 Amsterdamse jongeren naar woningeigendom van het bewoonde adres (exclusief bij ouders of in instellingen wonenden), 2021



Bron: CBS Microdata, bewerking RIGO

In de figuur is ook de eigendoms categorie ‘onbekend’ opgenomen. Dit zijn over het algemeen bewoonde adressen die niet als woning gelden (zogenoeten ‘bewoonbare andere ruimten’), zoals bedrijfspanden (antikraak) of woonboten⁷.

⁶ Meer hierover is te lezen in [Wonen in de Metropoolregio 2021](#).

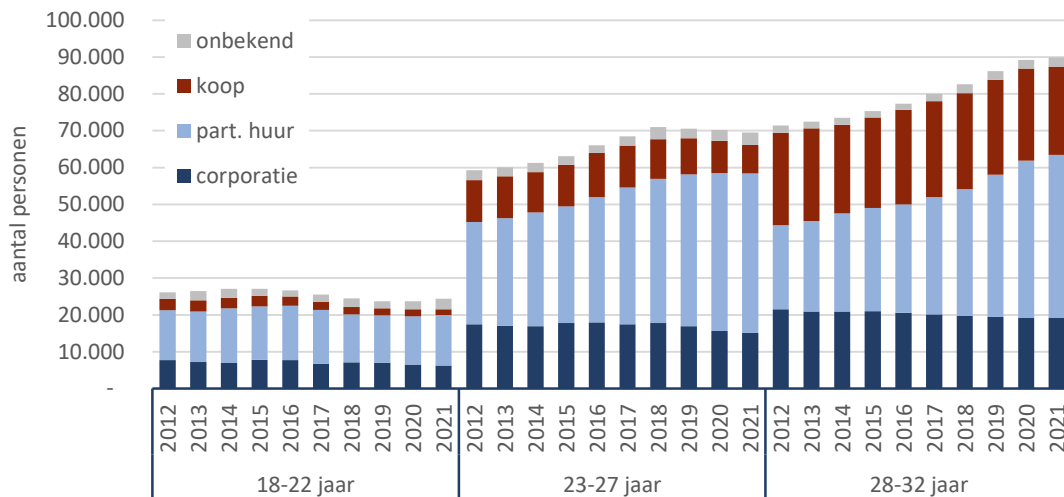
⁷ Een woning (verblijfsobject met woonfunctie) is de kleinste binnen één of meer panden gelegen en voor woondoeleinden geschikte eenheid van gebruik, die ontsloten is via een eigen afsluitbare toegang vanaf de openbare weg, een erf of een gedeelde verkeersruimte, die onderwerp kan zijn van goederenrechtelijke rechtshandelingen en die in functioneel opzicht zelfstandig is (CBS definitie).

Ontwikkeling in de tijd

De verhouding tussen de eigendoms categorieën is sinds het jaar 2012 merkbaar verschoven. Steeds minder jongeren wonen in corporatiewoningen en ook steeds minder in koopwoningen. De particuliere huursector heeft vooral recent sterk aan belang gewonnen (zie figuur 11). Het 'marktaandeel' van de corporaties op het geheel aan uitwonenden is afgenomen van 30% in 2012 naar 26% in 2021 in de leeftijd 18-22 jaar en van 29% naar 22% in de leeftijd 23-27 jaar.

Voor alle duidelijkheid: het gaat hier om alle 'uitwonende' jonge bewoners, inclusief medebewoners, al dan niet deel uitmakend van hetzelfde huishouden. Dus bijvoorbeeld een student op kamers bij een particulier (een 'hospita') in een koopwoning wordt als wonend in een koopwoning gerekend. Idem voor medebewoners in de andere segmenten. En een jongere in een koopwoning kan ook een oudere partner hebben.

figuur 11 Amsterdamse jongeren in Amsterdam naar woningeigendom van het bewoonde adres (exclusief bij ouders of in instellingen wonenden), 2012-2021



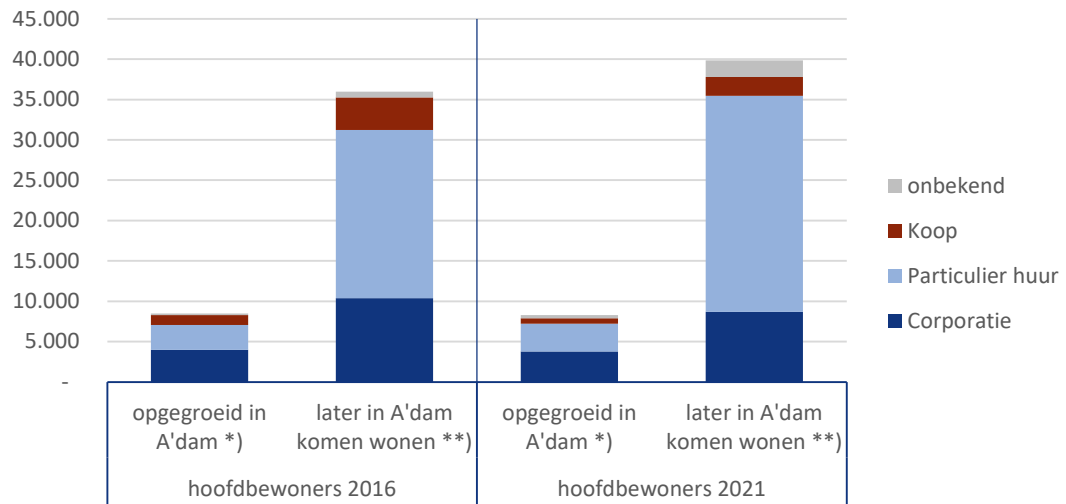
Bron: CBS Microdata, bewerking RIGO

3.2.2 Invloed 'van buiten'

In het voorgaande is geconstateerd dat het 'marktaandeel' van corporaties onder uitwonende jongeren is afgenomen. Tevens is geconstateerd dat het beeld van Amsterdamse jongeren sterk gekleurd is door 'import' van buiten de stad; een groep die relatief goed is opgeleid. In figuur 12 is nogmaals te zien hoe groot de invloed is van jongeren 'van buiten'. In tegenstelling tot de voorgaande analyses gaat het hier alleen om hoofdbewoners (één per adres), dus één hoofdbewoners staat voor één woning. Te zien is dat corporaties onder jonge 'oorspronkelijke' Amsterdammers een veel grote aandeel hebben dan onder 'import'-jongeren. Dat is tussen 2016 en 2021 niet veranderd. Een andere belangrijke bevinding is dat het toch al grote aandeel van de 'import' jongeren op het totaal aan jonge hoofdbewoners in Amsterdam nog is toegenomen en dat die toename vooral is terechtgekomen in de particuliere huur. Daarbij speelt mee dat er in de particuliere huur steeds vaker gewerkt

wordt met tijdelijke contracten en dat (in tegenstelling tot sociale huur) wachttijd er geen rol speelt.

figuur 12 Jonge hoofdbewoners (18-27 jaar) naar segment en voorgeschiedenis in Amsterdam



*) 10 jaar geleden al in Amsterdam, **) 10 jaar geleden nog niet in Amsterdam

Bron: CBS Microdata, bewerking RIGO

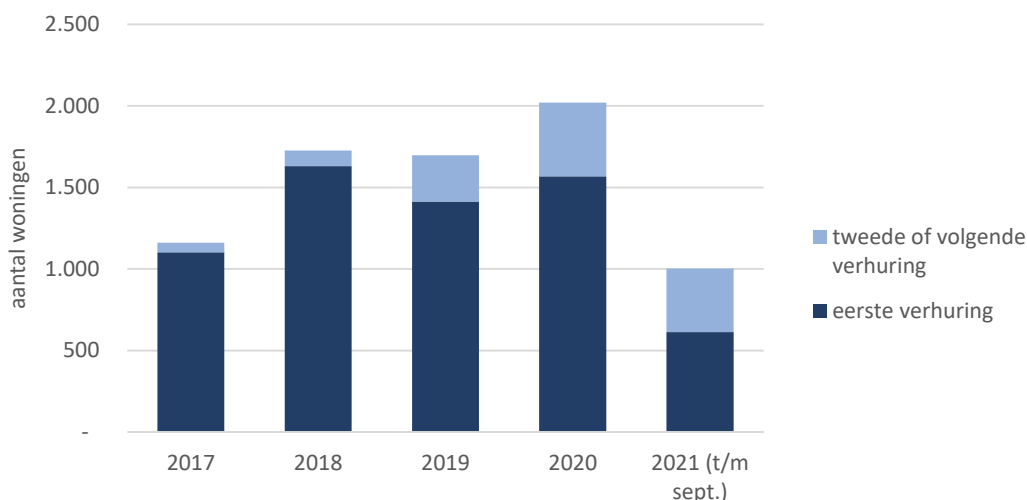
4 Bewoners met een jongerencontract

Wie wonen er in woningen met een jongerencontract? Hoe verschilt dat met het verleden? En wat weten we van lotgevallen van bewoners die reeds zijn vertrokken? Deze vragen worden in dit hoofdstuk achtereenvolgens onderzocht.

4.1 Verhuringen

Sinds 1 januari 2017 is (tot en met medio september 2021) volgens opgave van de corporaties ongeveer 7.600 keer een woning verhuurd met een jongerencontract (aantallen van 2016 zijn niet bekend).⁸ In ruim 6.300 gevallen waren dit 'eerste verhuringen', in de overige gevallen waren het woningen die voor een tweede of volgende keer met een jongerencontract werden verhuurd. In het jaar 2020 ging het om circa tweeduizend verhuringen, waarvan 1.550 eerste verhuringen (figuur 13). In 2021 lijkt het aantal verhuringen (op basis van de verhuringen tot medio september) weer iets terug te lopen. Het aantal nieuwe adressen (voor het eerst in de verhuur met jongerencontract) blijft achter bij 2020. Het aantal 'oude' adressen dat vrijkomt voor een tweede of volgende verhuur vertoont wel een stijgende lijn.

figuur 13 Aantal verhuringen van corporatiewoningen in Amsterdam met een jongerencontract



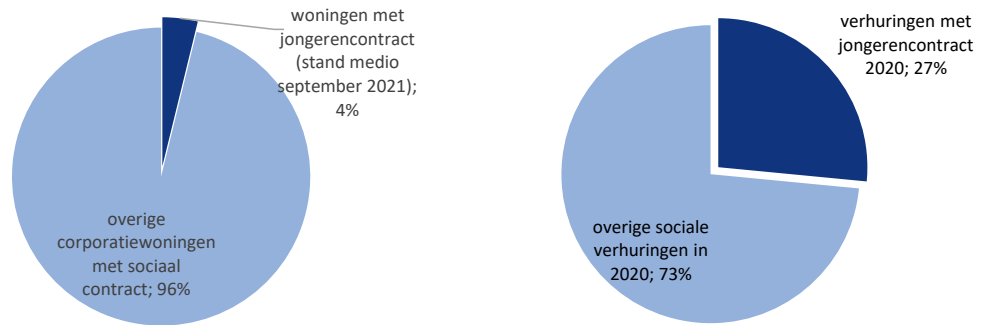
Bron: AFWC, corporaties, bewerking RIGO

Er zijn dus de afgelopen jaren steeds meer woningen met een jongerencontract bijgekomen. Op het totaal aantal van ruim 165.000 zelfstandige corporatiewoningen met een sociaal contract (185.000 als ook vrije sector, onzelfstandige eenheden en studentenwoningen worden meegeteld) vormen de ruim 6.300 nu beschikbare woningen met jongerencontract slechts een klein gedeelte. Binnen het totaal aantal verhuringen gaat het echter om een substanti-

⁸ Hiervoor heeft de AFWC gegevens over verhuringen van jongerencontracten opgevraagd bij woningcorporaties en gecombineerd met gegevens van WoningNet.

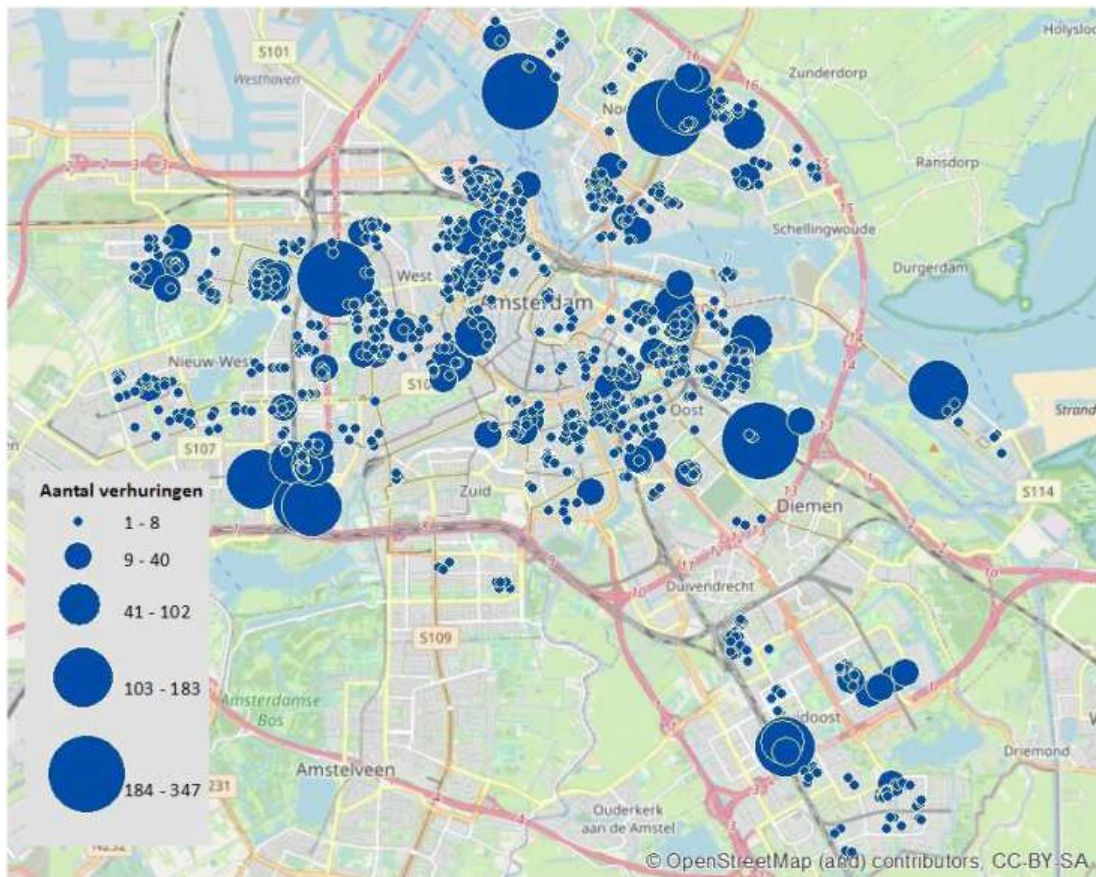
eel aandeel. In 2020 waren er volgens opgave van de AFWC in totaal ruim 13.100 verhuringen (inclusief vrije sector, studentenwoningen en onzelfstandige eenheden), waarvan 7.600 zelfstandige sociale huurwoningen.

figuur 14 Aandeel van het jongerencontract in de sociale corporatievoorraad (links) en in de sociale verhuringen (rechts)



Bron: AFWC, corporaties, bewerking RIGO

figuur 15 Verhuringen van corporatiewoningen in Amsterdam met een jongerencontract, 2017-2021 (gedeeltelijk), per postcode



Bron: AFWC, corporaties, bewerking RIGO

Spreiding

De verhuringen met jongerencontract bevinden zich verspreid door de hele stad. Er zijn wel enkele grote complexen die eruit springen door hun omvang, waaronder de 'startblokken' (gemengde wooncomplexen met jongeren en statushouders) Riekerhaven en Elzenhagen en Stek Oost. Dit zijn complexen van container- of andere niet-permanente woningen waar veel jongeren op één plek wonen, en dit zijn dan ook de grotere cirkels op onderstaand kaartje. Bijgaand kaartje geeft een overzicht van de ligging van de verhuurde woningen.

Wijze van instroom

Bewoners zijn langs drie verschillende wegen in hun woning met jongerencontract terechtgekomen. De meesten (iets meer dan de helft) hebben de woning toegewezen gekregen volgens het zogeheten aanbodmodel. Dit wil zeggen dat de woning via WoningNet aan degene met de langste inschrijfduur is toegewezen. In 2017 werden ook veel woningen door middel van loting toegewezen, maar dit is vanaf 2018 veel minder vaak gebeurd, nadat de mogelijkheden hiertoe in de Huisvestingsverordening werden beperkt.⁹ Een derde mogelijkheid is directe bemiddeling. Dit is vanaf 2020 relatief vaak toegepast, onder meer voor statushouders. De fluctuatie in de toewijzing van jaar tot jaar kan ook te maken hebben met de oplevering van enkele grotere nieuw gebouwde complexen met een bijzonder woonconcept. Dit is niet verder onderzocht.

tabel 1 Wijze van verhuring van met jongerencontract verhuurde woningen

	2017	2018	2019	2020	2021	totaal
Aanbodmodel	43%	73%	68%	36%	41%	52%
Loting	42%	22%	16%	8%	7%	17%
Directe bemiddeling	15%	5%	16%	56%	52%	30%
	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Bron: AFWC, corporaties, bewerking RIGO (cijfers 2021 tot medio september)

Huurprijzen

De WoningNet-gegevens bevatten geen informatie over de aparte labels voor ofwel de leeftijd 18 tot en met 22 ofwel 23 tot en met 27 jaar. Wel is hier impliciet een indruk van te krijgen aan de hand van de huurprijzen. Rond de 22% van de verhuurde woningen had bij verhuring een netto huurprijs onder de kwaliteitskortingsgrens. Deze grens is extra relevant voor jongeren tot en met 22 jaar, aangezien zij bij een hogere huurprijs geen recht hebben op huurtoeslag. Vrijwel alle woningen zijn verhuurd in het sociale segment. Uitzondering zijn enkele ruime gezinswoningen van De Key.

⁹ Wethouder Ivens wilde loting per 2018 helemaal afschaffen. Dit werd uiteindelijk voorkomen door een amendement van de raad, waarmee loting alleen voor maximaal 25% van de jongerenwoningen mogelijk bleef: https://amsterdam.raadsinformatie.nl/document/6071671/1/1649_17_Amendment+R+van+Dantzig+c+s+Huisvestingsverordening

tabel 2 Huurprijzen (netto, bij verhuring) van met jongerencontract verhuurde woningen¹⁰

	Aanbodmodel	Loting	Directe bemiddeling	totaal
< kwaliteitkortingsgrens	19%	16%	31%	22%
< 1e aftoppingsgrens	62%	73%	62%	64%
< 2e aftoppingsgrens	2%	2%	2%	2%
< maximum huurgrens	17%	9%	6%	12%
	100%	100%	100%	100%

Bron: AFWC, corporaties, bewerking RIGO (cijfers 2021 tot medio september)

4.2 Wie wonen er in de woningen met een jongerencontract?

In de nu volgende paragraaf wordt een profiel geschetst van de zittende bewoners van de woningen die met een jongerencontract zijn verhuurd. Gekeken wordt naar de situatie op 1 januari 2021. Dit is de meest recente datum waarvoor kenmerken van het huishouden en registraties van adresbewoning bekend zijn. Alle bewoners op 1 januari 2021 worden in beeld gebracht, dus ook medebewoners die zich later op het adres hebben bijgevoegd en die daar nog altijd samen met de ‘oorspronkelijke’ bewoner(s) wonen en ook kinderen die op het adres zijn geboren¹¹. De bewoning op het adres kan dus zijn veranderd sinds de dag van verhuring. Overigens zijn er ook al bewoners vertrokken. Die komen elders in de rapportage (paragraaf 4.4) aan de orde. Het overzicht betreft zittende bewoners.

Ten behoeve van dit onderzoek zijn door de woningcorporaties en door de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties gegevens aangeleverd van verhuringen met een jongerencontract. De betreffende adressen zijn door het CBS versleuteld en konden vervolgens worden gekoppeld aan registratiebestanden met gegevens over de bewoners en de adressen. Zowel de bewoners als de woningen konden vervolgens in de tijd worden gevolgd. Op die manier kon bijvoorbeeld van vertrokken bewoners ook hun volgende woonsituatie worden achterhaald en van de adressen ook wie daar in het verleden hebben gewoond. In de loop der tijd zijn er steeds meer verhuringen met jongerencontract bij gekomen. De vroegste verhuringen in de analyse dateren van januari 2017, de meeste uit 2020. In totaal zijn ruim 4.800 adressen in de analyse betrokken.

Leeftijd

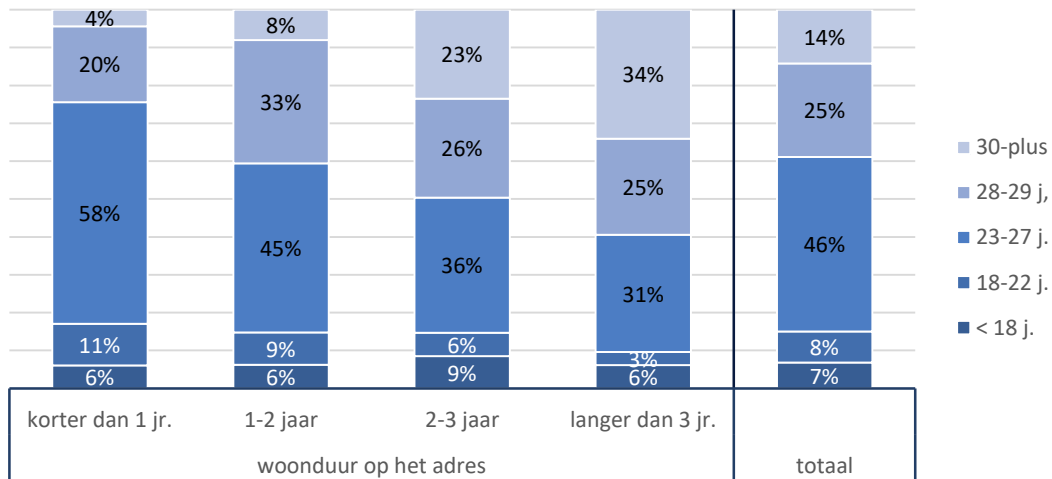
In figuur 16 is de leeftijdsverdeling te zien. Niet verrassend is dat de bewoners voornamelijk jongeren zijn in de leeftijd van 18 tot en met 27 jaar. Binnen deze leeftijdsklasse ligt het accent op de ‘oudere jongeren’. We treffen ook 28-plussers aan in de woningen en kinderen in de leeftijd 0-17 jaar. Een deel van de 28-plussers is daar als jongere ingestroomd en is inmiddels de 28 gepasseerd, maar er zijn ook oudere ‘medebewoners’. Het zwaartepunt in de

¹⁰ De prijsgrenzen verschillen per jaar en zijn overeenkomstig toegepast op de data. Voor 2021 gaat het om €442,46 (kwaliteitkortingsgrens), €633,25 (1e aftoppingsgrens), €678,66 (2e aftoppingsgrens) en €752,33 (maximum huurgrens).

¹¹ De datum waarop bewoners zich op het adres laten registreren komt niet altijd overeen met de datum van verhuring volgens de corporaties. In de analyse zijn alle personen meegenomen die na de datum van verhuring met jongerencontract op het betreffende adres zijn ingeschreven. Dat is inclusief op het adres geboren kinderen.

leeftijdverdeling ligt ook hoger naarmate mensen langer op het adres wonen. Ongeveer 7% van de bewoners zijn kinderen (leeftijd 0-17 jaar).

figuur 16 Bewoners in woningen met een jongerencontract, naar leeftijd en woontijd op het adres (situatie op 1 januari 2021)



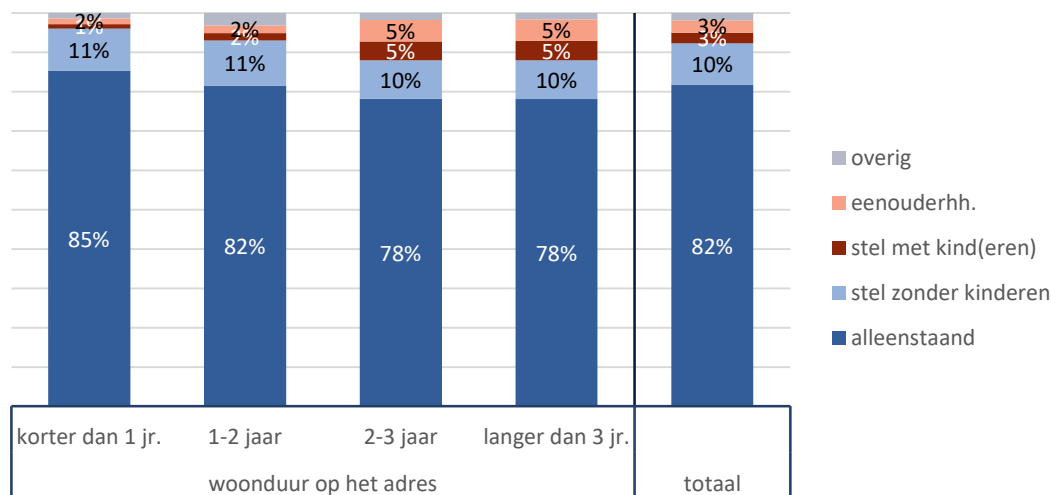
Bron: CBS Microdata, bewerking RIGO

De geringe vertegenwoordiging van de leeftijdsklasse 18-22 jaar is op twee manieren te verklaren. Ten eerste is de meerderheid (78%) van de woningen verhuurd met een huurprijs boven de kwaliteitskortingsgrens. Het kan zijn dat ze daardoor ook exclusief gelabeld waren voor de groep 23-27 jaar, aangezien jongeren onder de 23 in deze prijsklasse geen recht hebben op huurtoeslag. Dit label is echter uit de beschikbare WoningNet gegevens niet meer te achterhalen. Ten tweede is ruim de helft (52%) verhuurd op inschrijfduur via het aanbodmodel. Dit bevoordeelt 27-jarigen binnen de totale groep jongeren, aangezien zij het langst de tijd hebben gehad om inschrijfduur op te bouwen. Overigens is het mogelijk dat jongeren een tweede keer een woning met een jongerencontract hebben betrokken. In dat geval telt in deze analyse alleen de laatste keer mee (indien ze er nog wonen op 1 januari 2021).

Type huishoudens

De meerderheid van de bewoners in woningen met een jongerencontract is alleenstaand (zie figuur 17). Daarnaast treffen we ook samenwonende stellen en huishoudens met kinderen aan in de woningen. Huishoudens met kinderen hebben gemiddeld 1,5 kinderen. Een kleine minderheid is een 'overig huishouden', bijvoorbeeld twee broers. Het type huishouden verschilt niet veel naarmate mensen langer op het adres wonen. Het aandeel alleenstaanden is iets kleiner onder degenen die er al wat langer wonen dan onder recent ingestroomde bewoners. Dit zal te maken hebben met relatievorming. Het aandeel huishoudens met kinderen is groter naarmate huurders er langer wonen.

figuur 17 Huishoudens in woningen met een jongerencontract, naar type en woontijd op het adres (situatie op 1 januari 2021)



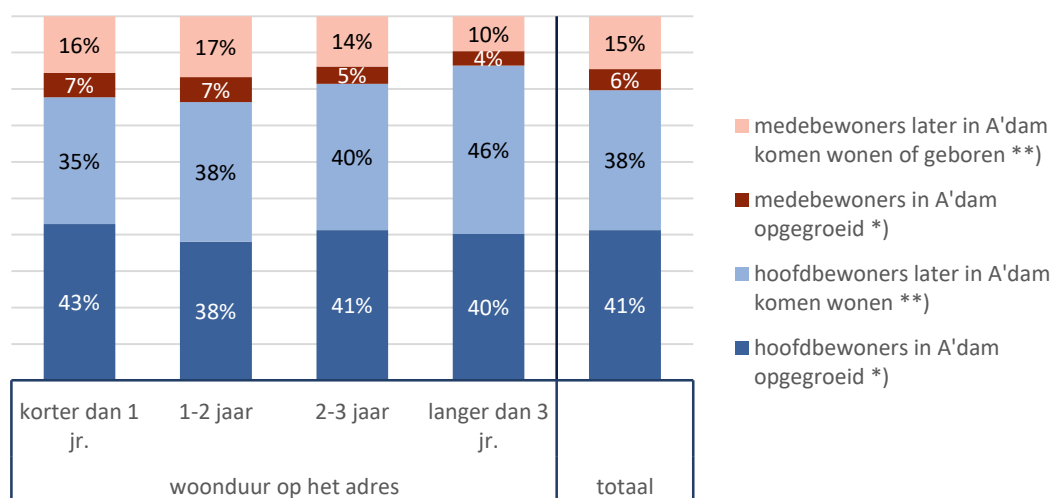
Bron: CBS Microdata, bewerking RIGO

Herkomst binnen of buiten Amsterdam

Ongeveer de helft van de bewoners in woningen met een jongerencontract (situatie op 1 januari 2021) is in Amsterdam opgegroeid of heeft op zijn minst een woongeschiedenis in Amsterdam. Dat wil hier zeggen dat ze in 2010 ook al in Amsterdam woonden. Kijken we alleen naar hoofdbewoners (degene die zich als eerste op het adres heeft ingeschreven), dan gaat het zelfs om meer dan de helft. De overige bewoners zijn na 2010 in Amsterdam komen wonen of na 2010 geboren. Dat laatste kan ook op het adres met jongerencontract zijn gebeurd. Het aandeel 'oorspronkelijke Amsterdammers' is hoog als we bedenken dat van alle jongeren in Amsterdam (in de leeftijd 18 tot en met 27 jaar) slechts een minderheid (39%) in Amsterdam is opgegroeid en van alle uitwonende jongeren slechts 16%.

Het aandeel 'oorspronkelijke' Amsterdammers is nagenoeg gelijk aan het aandeel dat is toegewezen op inschrijfduur (beide ongeveer de helft). Dit spoort met elkaar, aangezien vooral Amsterdammers kans zullen hebben gehad om zich op hun achttiende in te schrijven bij WoningNet. Jongeren van buiten zijn meer afhankelijk van loting en in geval van statushouders ook directe bemiddeling. Dat laatste wordt sinds 2020 veel toegepast.

figuur 18 Personen in woningen met een jongerencontract, naar voorgeschiedenis (situatie op 1 januari 2021)¹²



*) 10 jaar geleden al in Amsterdam, **) 10 jaar geleden nog niet in Amsterdam

Bron: CBS Microdata, bewerking RIGO

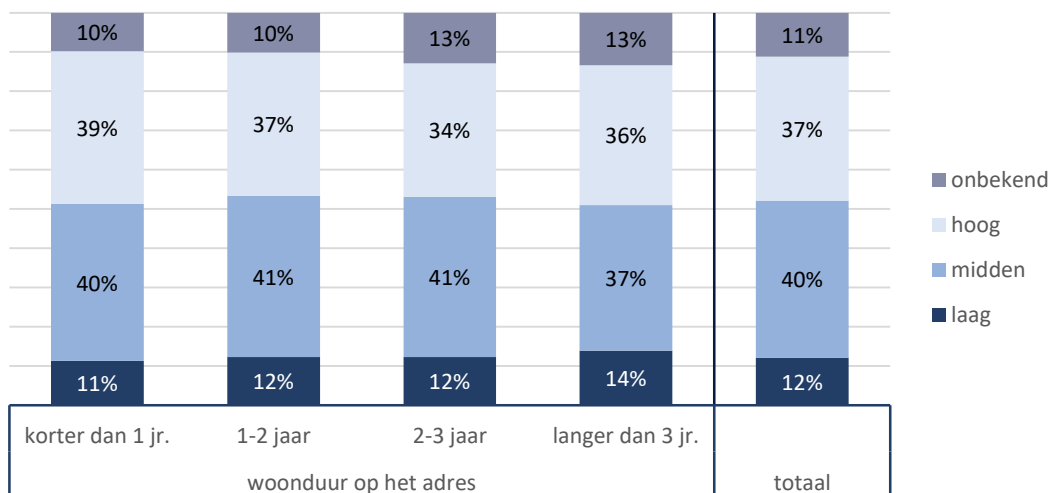
Opleiding

Het opleidingsniveau van de bewoners in woningen met een jongerencontract varieert. In figuur 19 is een driedeling gemaakt, conform de classificatie van het CBS. Op het eerste gezicht lijkt het aandeel hoger opgeleiden (HBO en WO) aan de hoge kant. De jongerencontracten zijn immers niet bedoeld voor studenten, hoewel het natuurlijk altijd mogelijk is dat bewoners een studie oppakken. Het gaat hier echter niet om studenten, maar om voltooide opleidingen van alle bewoners, met uitzondering van kinderen (leeftijd 0-17 jaar). Deze bevinding is in lijn met de leeftijdsverdeling van de bewoners (veel 'oudere jongeren', dus al klaar met studeren).

De verdeling over de opleidingsniveaus verschilt vrijwel niet naar gelang de woonduur. Onder de langst zittende bewoners zijn laag opgeleiden en bewoners met een onbekende opleiding iets meer dan gemiddeld aanwezig. Dit kan er op wijzen dat deze groepen er juist minder dan gemiddeld in slagen om snel uit te stromen.

¹² Onder 'in Amsterdam opgegroeid' wordt verstaan dat de betreffende personen tien jaar geleden (op 1 januari 2010) ook al in Amsterdam woonden. Er is niet onderzocht hoe lang ze in Amsterdam hebben gewoond. Onder 'later in Amsterdam komen wonen' wordt verstaan dat de betreffende personen in 2010 nog niet in Amsterdam woonden. Dat geldt ook voor na die datum geboren kinderen (die per definitie 'medebewoners' zijn).

figuur 19 Bewoners in woningen met een jongerencontract, naar voltooide opleiding en woontuur op het adres (situatie op 1 januari 2021, exclusief inwonende kinderen)



Bron: CBS Microdata, bewerking RIGO

Inkomen

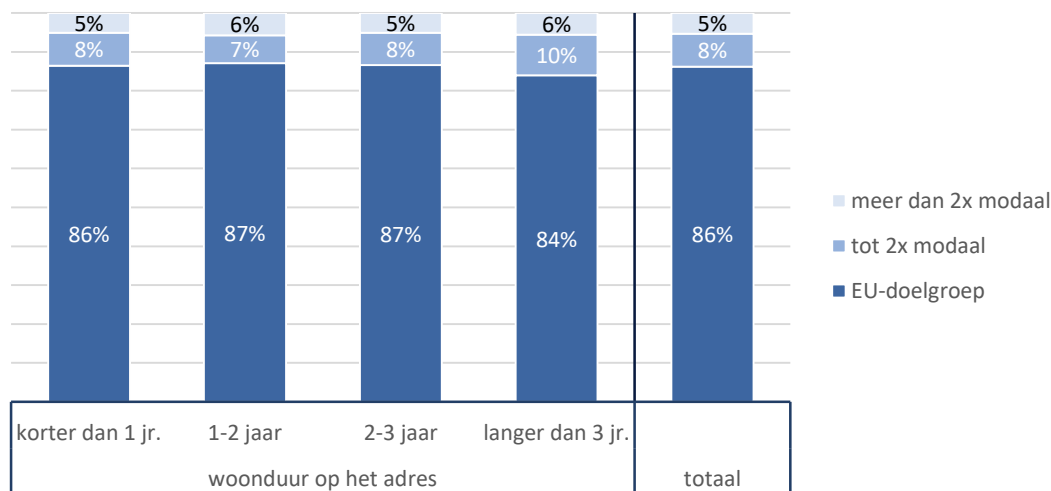
De overgrote meerderheid van de bewoners in de woningen met een jongerencontract heeft een laag inkomen. Dat geldt voor degenen die nog maar kort (minder dan een jaar) op het adres wonen en ook voor bewoners die er al wat langer wonen. In figuur 20 is een driedeling gemaakt. De meeste bewoners behoren tot de zogeheten EU-doelgroep voor de sociale huur. Bewoners met inkomens van meer dan twee keer modaal treffen we niet veel aan, ook niet onder huurders die al wat langer op het adres wonen¹³.

Het feit dat ook degenen die al langer op het adres wonen (nog altijd) in meerderheid een laag inkomen hebben wijst er op dat deze 'blijvers' niet de inkomensgroei doormaken waarmee ze kans maken om door te stromen naar de marktsector. Dat is betekenisvol, want het gaat hier na drie tot vier jaar nog altijd om de meerderheid van de bewoners; van de hoofdbewoners uit 2017 is op 1 januari nog altijd 68% op het adres aanwezig.

Het referentiebeeld dat veel jongeren een snelle inkomensgroei doormaken, een van de argumenten voor invoering van het jongerencontract, lijkt in ieder geval voor deze groep niet op te gaan. Tenzij deze bewoners alsnog een sprong maken in inkomen (of dat inmiddels hebben gedaan; het inkomen over 2021 is nog niet bekend) zullen ze zich bij uitstroom geen koopwoning of dure huurwoning kunnen veroorloven.

¹³ Het gaat hier om het huishoudensinkomen van 2020. Kanttekening is dat lang niet alle bewoners over dat jaar al zelf aangifte deden. Sommigen woonden toen nog bij hun ouders. Aan slechts 64% van de bewoners kon een inkomen worden gekoppeld. De EU-grens in 2020 bedroeg €39.055 belastbaar inkomen, twee keer modaal in 2020 was €73.000 bruto.

figuur 20 Huishoudens in woningen met een jongerencontract, naar inkomensklasse en woontijd op het adres (situatie op 1 januari 2021)



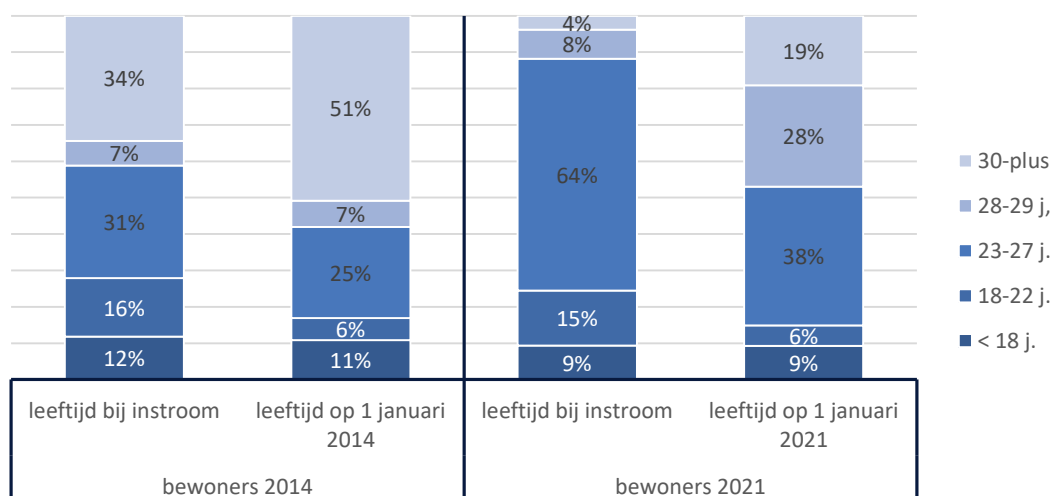
Bron: CBS Microdata, bewerking RIGO

4.3 Verandering in de verblijfsduur

Een beoogd effect van het jongerencontract, naast uiteraard het kunnen huisvesten van jongeren, was het bevorderen van de omloopsnelheid van de betreffende woningen. De tijdelijkheid van het contract garandeert dat de woning na maximaal vijf jaar weer beschikbaar komt voor een nieuwe verhuring. Veronderstelling hierbij is dat de woningen met een contract voor onbepaalde tijd langer bewoond zouden blijven. Los van eventuele andere effecten, gewenst of ongewenst, is het zinvol te kijken of deze veronderstelling klopt en hoe veel het dan scheelt.

Ideaal gesproken zouden we over een controlegroep beschikken met huurcontracten voor onbepaalde tijd. Bij gebrek hieraan vergelijken we woningen die in 2021 met een jongerencontract worden bewoond met dezelfde woningen in 2014, een jaar waarin het jongerencontract nog niet werd toegepast. Het gaat hierbij om exact dezelfde woningen. De vergelijking kon niet worden gemaakt met woningen die pas na 2014 aan de voorraad zijn toegevoegd (zoals de recent gebouwde 'startblokken'). Op ruim 2.700 vergelijkbare adressen woonden in 2014 ongeveer even veel personen als in dezelfde woningen op 1 januari 2021. De leeftjdsverdeling was echter totaal anders (figuur 21). In 2014 was ruim de helft van de bewoners ouder dan 30 jaar.

figuur 21 Huurders in woningen met een jongerencontract, naar leeftijd, in 2021 en in dezelfde woningen in 2014 (situatie op 1 januari)



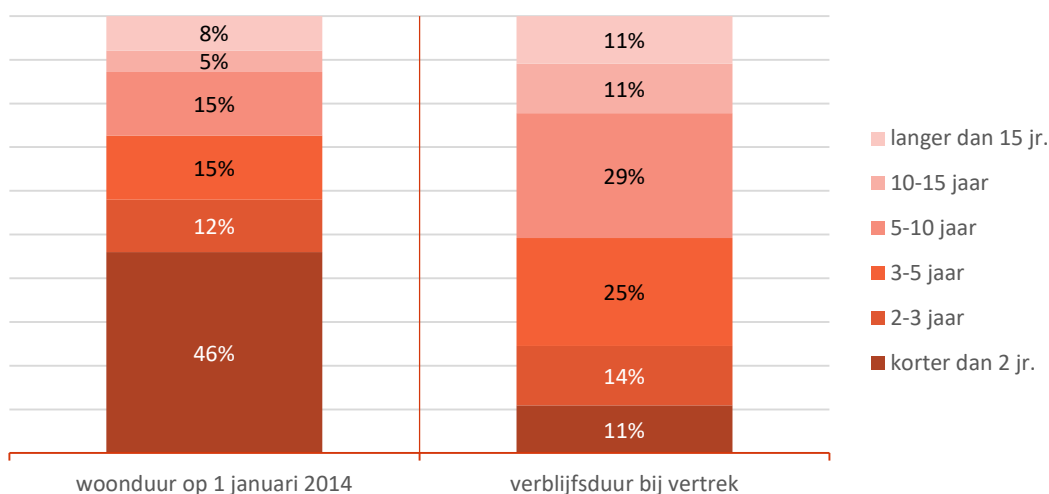
Bron: CBS Microdata, bewerking RIGO

Verblijfsduur bij vertrek

In figuur 22 is de (links in de figuur) de woonduur weergegeven in woningen die momenteel (op 1 januari 2021) met een jongerencontract worden verhuurd, maar dan op 1 januari 2014. Om de vergelijking zo zuiver mogelijk te houden is daarbij uitsluitend gekeken naar hoofdbewoners die ooit als jongeren waren ingestroomd. Sommigen daarvan woonden op 1 januari 2014 langer dan 15 jaar in dezelfde woning.

Rechts in de figuur staat de uiteindelijke verblijfsduur bij vertrek. Dit loopt uiteen van enkele jaren tot meer dan vijftien jaar. Een aanzienlijk deel heeft er uiteindelijk langer dan vijf jaar gewoond. Belangrijk: het gaat hier om bewoners die ooit op jonge leeftijd waren ingestroomd. Sommigen stroomden na meer dan vijftien jaar uit. Bij hun vertrek waren dat dus geen jongeren meer. Een nadere analyse leert dat de *gemiddelde* verblijfsduur van *jongeren* (leeftijd 18-27 bij instroom) in de hier onderzochte groep 7,6 jaar bedroeg.

figuur 22 Woontuur op 1 januari 2014 en verblijfsduur bij vertrek van hoofdbewoners in woningen die momenteel (op 1 januari 2021) met een jongerencontract worden verhuurd; bewoners die bij instroom 18-27 jaar oud waren



Bron: CBS Microdata, bewerking RIGO

Een referentie voor het alternatief: een contract voor onbepaalde tijd

Die gemiddelde verblijfsduur van 7,6 jaar mag worden beschouwd als indicatief voor verhuuringen aan jongeren met een contract voor onbepaalde tijd. Het gaat hier om dezelfde woningen die thans met een jongerencontract worden verhuurd (voor zover die in 2014 ook al waren) en om de verblijfsduur van hoofdbewoners die er als jongeren waren komen wonen. Dichter bij een referentiegroep (controlegroep) kunnen we niet komen. De marktomstandigheden waren toen wel anders, dus dat maakt vergelijken lastig. Toch is het waarschijnlijk dat als dezelfde woningen (thans verhuurd met een jongerencontract) nu met een contract voor onbepaalde tijd aan jongeren zouden worden verhuurd, de gemiddelde verblijfsduur zeker niet korter dan 7,6 jaar zou uitvallen. Het is immers alleen maar lastiger geworden om door te stromen.

Wat in 2014 overigens al wel uitmaakte binnen de hier onderzochte adressen (thans verhuurd met jongerencontract) was de grootte van de woning. Uit kleinere woningen (kleiner dan 50 vierkante meter) vertrokken jongeren relatief snel, namelijk na gemiddeld 6,1 jaar (tegen 7,6 jaar voor alle adressen). Het helpt dus om jongeren een niet te grote woning te verhuren. Dit vergroot de kans dat ze uit zichzelf (zonder verdere stok achter de deur) vertrekken.

4.4 Vertrekkers en hun lotgevallen

De duur van een jongerencontract is vijf jaar, maar dat wil niet zeggen dat iedereen tot het laatste moment wacht met vertrekken. Er zijn er ook die veel korter in de woning verblijven, soms niet meer dan enkele maanden. In de onderzoekspopulatie zijn de bewoners met jongerencontracten te volgen vanaf 2017. Van de instromers uit 2017 is op 1 januari 2021 nog 68% op het adres aanwezig, van de instromers uit 2020 nog 97% (hoofdbewoners).

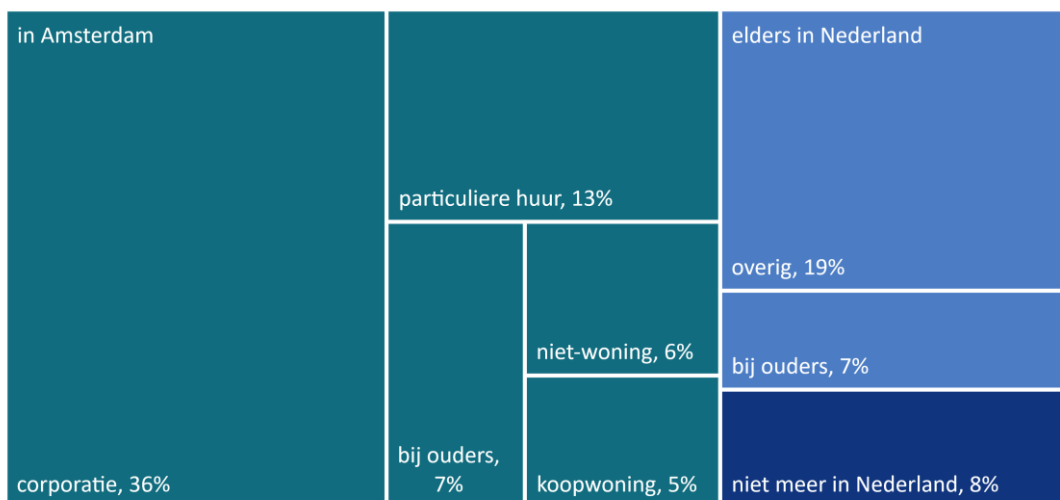
Hierbij moeten we bedenken dat het om mensen gaat die zich in een turbulente levensfase bevinden, waarin veel in korte tijd kan veranderen. Jonge mensen verhuizen om allerlei redenen die vaak niets met de woningmarkt te maken hebben: werk, studie, relaties (aan / uit), avontuur. Een vertrek hoeft dus niet (of niet primair) ingegeven te zijn door de noodzaak om binnen vijf jaar door te stromen, noch door de wens of de kans om de woonsituatie te verbeteren.

Verhuismotieven zijn met bevolkingsregistraties niet te achterhalen. Van 720 vertrokken hoofdbewoners kon aan de hand van de CBS Microdata wel worden vastgesteld wat er met ze is gebeurd. Het gaat om bewoners die in 2017, 2018, 2019 of 2020 zijn vertrokken. De meesten (80% van de onderzochte groep) vertrokken binnen twee jaar, de gemiddelde verblijfsduur was 1,9 jaar. Dat is een selecte groep. Het onderzoek komt te vroeg om in de registraties (Microdata) al gevallen te vinden van bewoners die langer dan vier jaar op een jongerencontract huren, laat staan om jongeren te vinden die bij afloop van het contract of kort daarvoor (al dan niet door tijdsnood afgedwongen) zijn vertrokken.

Gemaakte stappen

Wanneer wordt gekeken wat er met de vertrekkers is gebeurd, blijkt dat een deel Amsterdam heeft verlaten en een deel zelfs in het geheel niet meer in de Nederland is terug te vinden (figuur 23). Daarbij speelde ongetwijfeld ook heel andere motieven mee dan de woningmarkt. Ruim één op de acht vertrokken hoofdbewoners (14%) is bij de ouders ingetrokken, in Amsterdam of elders in Nederland.

figuur 23 Woonsituatie op de dag na vertrek uit de woning met het jongerencontract (hoofdbewoners, vertrokken 2017 tot en met 2020)



Bron: CBS Microdata, bewerking RIGO

Ruim een derde (36%) van alle vertrokken hoofdbewoners is opnieuw in een corporatiewoning in Amsterdam gaan wonen (niet die van hun ouders). Een kleine minderheid (5%) is terug te vinden in een koopwoning (niet die van hun ouders), 6% woont in een niet-woning. Dit laatste kan van alles zijn, van een woonboot tot antikraak in een bedrijfspand. Ook verhuizing naar een instelling (waarbij de betreffende persoon de status 'lid van een institutioneel huishouden' krijgt), bijvoorbeeld een huis van bewaring, valt in deze categorie. Ook dat komt voor.

Sommige vertrekkers hebben nog voor hun 28^{ste} verjaardag nogmaals gebruik gemaakt van de voorrangregeling voor jongeren in de sociale huur. Nader onderzoek (niet in de figuur en tabellen weergegeven) leert dat 16% van alle vertrokken hoofdbewoners wederom een woning met een jongerencontract bewoont.

Mutatiegraad

Het onderzoek komt te vroeg om op grond van registraties te kunnen vaststellen hoe lang bewoners gemiddeld op een woning met jongerencontract verblijven. Op grond van het tempo van uitstroom en de lotgevallen van de vertrekkers tot nu toe kan wel een schatting worden gemaakt van de mutatiegraad die uiteindelijk zal worden bereikt. De bewoners uit 2017 die tot nu toe vertrokken hebben gemiddeld 1,9 jaar in de woning met jongerencontract gewoond. Stel dat de resterende 68% de volledige vijf jaar vol maakt, dan komt de gemiddelde woontijd voor de gehele groep uit op 4 jaar. In de praktijk zullen niet alle resterende bewoners de volle vijf jaar uitzitten, waardoor het gemiddelde wordt gedrukt. Daar staat tegenover dat een deel van de uitstromers (16% tot nu toe) opnieuw met een jongerencontract huurt, waardoor hun totale verblijf op een jongerencontract boven de vijf jaar kan uitkomen. Alles bij elkaar is een gemiddelde van verblijfsduur 4 jaar een goede 'educated guess'. Dit komt neer op een mutatiegraad van 25%.

Veranderingen in het huishouden

Vertrokken bewoners zijn niet alleen verhuisd, de verhuizing is ook in een substantieel aantal gevallen samengegaan met een verandering in het huishouden. Dit kon worden vastgesteld door de huishoudenspositie van de vertrekkers op de dag van vertrek te vergelijken met die op de dag na vertrek. Er blijken zowel bewoners te zijn gaan scheiden als te zijn gaan samenwonen (zie figuur 24). In dat laatste geval gaat het om een overgang van een alleenstaande of een alleenstaande ouder op het oude adres naar een partner in een meerpersoonshuishouden, al dan niet met kind(eren), op het nieuwe adres. Sommige bewoners zijn bij hun ouders ingetrokken, al dan niet in combinatie met een scheiding.

Sommige veranderingen (of juist geen verandering) komen te weinig voor om ze nog apart te mogen onderscheiden. In de figuur zijn deze samengenomen onder 'overig'. Hieronder vallen bijvoorbeeld eenouderhuishoudens (zowel voor als na verhuizing), bewoners die met een ander familielid dan de ouders of met anderen zijn gaan wonen en ook bewoners die 'geinstitutionaliseerd' zijn, bijvoorbeeld in een huis van bewaring. Ook dat komt voor.

figuur 24 Ontwikkeling in huishoudenspositie van uit woningen met een jongerencontract vertrokken hoofdbewoners



Bron: CBS Microdata, bewerking RIGO

Alle vormen van verandering (of juist geen verandering) komen zowel voor bij mensen die in Amsterdam zijn gebleven als bij mensen die de stad uit zijn getrokken. Er zijn wel accentverschillen. Binnen Amsterdam zijn het naar verhouding meer alleenstaanden die ook na verhuizing wederom alleenstaand zijn. Mensen die bij hun ouders zijn ingetrokken treffen we vaker aan onder degenen die de stad hebben verlaten.

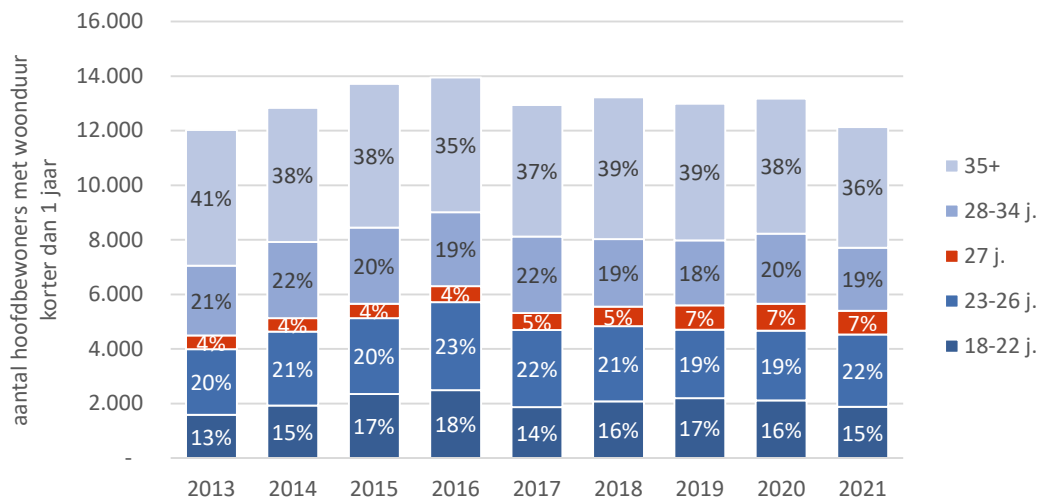
5 Instroom van jongeren in corporatiewoningen

De jongerencontracten vormen een onderdeel van een ruimer aanbod corporatiewoningen. En ook in het verleden boden corporaties huisvesting aan jongeren. Teneinde meer inzicht te krijgen in de beschikbaarheid van corporatiewoningen in het algemeen, en voor jongeren in het bijzonder, wordt in de nu volgende analyse gekeken naar de ontwikkeling van de instroom in corporatiewoningen door de tijd. Ook worden jongeren door de tijd gevolgd, om te zien hoe hun huisvesting, en dan vooral het aandeel van de corporaties daarin, zich gedurende hun verblijf in Amsterdam ontwikkelt.

5.1 Ontwikkeling van de instroom

Nadat in hoofdstuk 4 de huurders met een jongerencontract in beeld zijn gebracht, is het zinvol om weer een stukje uit te zoomen naar de instroom in corporatiewoningen als geheel en de ontwikkeling daarvan in de tijd. Naast jongeren van diverse leeftijden kijken we daarbij ook naar andere leeftijden. Op die manier krijgen we een indruk in hoeverre de totale instroom sinds de uitrol van het jongerencontract van omvang en samenstelling is veranderd. Ook kijken we naar de voorgeschiedenis van de jonge instromers: gaat het om 'oorspronkelijke' Amsterdammers of om jongeren die nog niet zo lang in de stad wonen?

figuur 25 Hoofdbewoners met een woonduur korter dan een jaar in corporatiewoningen, gemeenten op 1 januari van het betreffende jaar



Bron: CBS Microdata, bewerking RIGO

In figuur 25 is de jaarlijkse instroom in *alle* corporatiewoningen weergegeven, inclusief studentenwoningen en vrije sector en inclusief 'jongerencontracten'; die subsegmenten zijn in deze analyse niet afzonderlijk te onderscheiden. De woningen kunnen op heel uiteenlopende manieren zijn vrijgekomen: nieuwbouw, vertrek, overlijden, samenwonen en doorstroming. En in de tussentijd is ook de Amsterdamse populatie aan verandering onderhevig. Dit maakt interpretatie lastig. Niettemin zijn wel enkele relevante trends te constateren die (mede) gerelateerd kunnen worden aan het jongerencontract.

Onderscheid is gemaakt naar leeftijd van de hoofdbewoners op het moment van instroom.¹⁴ Het gaat hier om alle 'hoofdbewoners' (inclusief studenten), die het afgelopen jaar op het adres zijn komen wonen, gemeten op 1 januari.

Relatief constante dynamiek

Uit de figuur zijn de volgende conclusies te trekken. Ten eerste blijkt dat de totale instroom in corporatiewoningen in de loop der tijd relatief constant is van omvang. Het aantal hoofdbewoners in corporatiewoningen met een woonduur korter dan een jaar schommelt rond de 13.000. Dit is de laatste jaren niet wezenlijk veranderd.

De invloed van het jongerencontract op het totale aanbod van corporatiewoningen is met 1.500 tot 2.000 verhogingen per jaar substantieel. Het is lastig te zeggen hoe de situatie zich had ontwikkeld zonder het jongerencontract. Tot nu toe zijn er nog zo weinig jongerencontracten beëindigd, dat het effect hiervan niet merkbaar doorklinkt in het totale aanbod (instroom in) corporatiewoningen. Er zijn nog maar weinig adressen al voor een tweede of volgende keer verhuurd met een jongerencontract. Andere ontwikkelingen, zoals vergrijzing in het huurdersbestand, liberalisaties en verkoop van woningen en gewijzigde marktomstandigheden, kunnen dit effect bovendien teniet hebben gedaan.

Voordeel voor 27-jarigen

Voorts blijkt dat de instroom naar leeftijd op het eerste gezicht relatief constant is in de tijd. Rond de 42% van alle hoofdbewoners in corporatiewoningen met een woonduur korter dan een jaar is jonger dan 27 jaar. Dit is wel inclusief studenten; die zijn hier niet apart te onderscheiden. Jongeren zijn bovengemiddeld actief op de woningmarkt. Ter vergelijking: jongeren maken slechts 20% uit van alle volwassen inwoners in Amsterdam.

Pas als we sterk inzoomen op afzonderlijke leeftijden, springt de leeftijd van 27 jaar er uit. Die groep stroomt de laatste jaren beduidend vaker in dan voorheen. Hierin is het effect van het jongerencontract te zien. Het is ook in lijn met het gegeven dat we vooral 'oudere jongeren' in woningen met een jongerencontract aantreffen. Daar staat tegenover dat jongeren in andere leeftijden niet vaker instromen dan in het verleden. De instroom van jongeren in de leeftijd 23 tot en met 26 is na een piek in 2016 juist afgenomen. Deze afname kan het effect van zijn van het einde van het experiment met jongerencontracten voor jongeren tot 22 jaar (gestart in 2011) en het feit dat sinds 2018 maximaal 25% mag worden verloot. Dit is niet verder onderzocht.

Voorgeschiedenis: in Amsterdam opgegroeid of later gevestigd

Studenten zijn niet apart uit de data te halen, maar meer inzicht in de achtergrond van de instroom biedt het onderscheid tussen jonge instromers die in Amsterdam zijn opgegroeid en jongeren die pas op latere leeftijd naar Amsterdam zijn gekomen. Eerder (in paragraaf

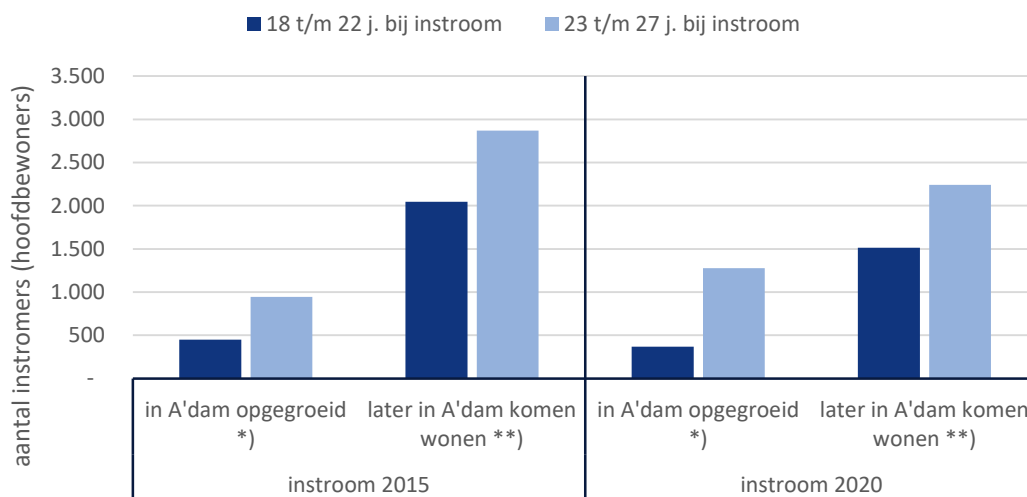
¹⁴ Onder een hoofdbewoner wordt verstaan degenen die zich als eerste op een adres heeft ingeschreven. Bij gelijktijdige inschrijving (op dezelfde datum) van meerdere personen geldt de oudste. Bij doorsnede op 1 januari is er altijd precies één hoofdbewoner per adres. Het aantal hoofdbewoners met een woonduur korter dan een jaar is indicatief voor het aantal in het afgelopen jaar beschikbaar gekomen adressen. Alleen indien hetzelfde adres binnen het jaar meerdere keren is vrijgekomen is dit een onderschatting. Deze analyse betreft alle zelfstandige corporatiewoningen.

4.2) bleek al dat ‘oorspronkelijke Amsterdammers’ onder de bewoners met een jongerencontract relatief sterk vertegenwoordigd zijn; ruim de helft van de hoofdbewoners is in Amsterdam opgegroeid.

Van *alle* jonge instromers (18-27 jaar, inclusief studenten) in *alle* corporatiewoningen (inclusief studentenwoningen en inclusief vrije sector) maken ‘oorspronkelijke’ Amsterdammers in 2020 30% uit. Daarmee is ook de corporatiesector als geheel voor jonge ‘oorspronkelijke’ Amsterdammers relatief belangrijk, want op *alle* in 2020 door jongeren betrokken adressen (niet alleen corporatiewoningen) is slechts 16% van de instromers in Amsterdam opgegroeid. Hieruit blijkt nog maar weer eens hoe invloedrijk de jonge instroom van buiten de stad is.

In figuur 25 is de instroom van jongeren in corporatiewoningen (niet alleen jongerenwoningen) weergegeven met onderscheid in voorgeschiedenis en leeftijd. Tevens is de instroom in 2020 vergeleken met die in 2015. In 2020 zijn meer ‘oorspronkelijke’ Amsterdammers (opgegroeid in Amsterdam) ingestroomd dan in 2015: een toename in de leeftijd 23-27 jaar en een lichte afname in de leeftijd 18-22 jaar. De instroom van jongeren die pas op latere leeftijd in Amsterdam zijn komen wonen nam af.

figuur 26 Hoofdbewoners met een woonduur korter dan een jaar in corporatiewoningen, gemeten op 1 januari 2016 (instroom 2015) en op 1 januari 2021 (instroom 2020)



*) 10 jaar geleden al in Amsterdam, **) 10 jaar geleden nog niet in Amsterdam

Bron: CBS Microdata, bewerking RIGO

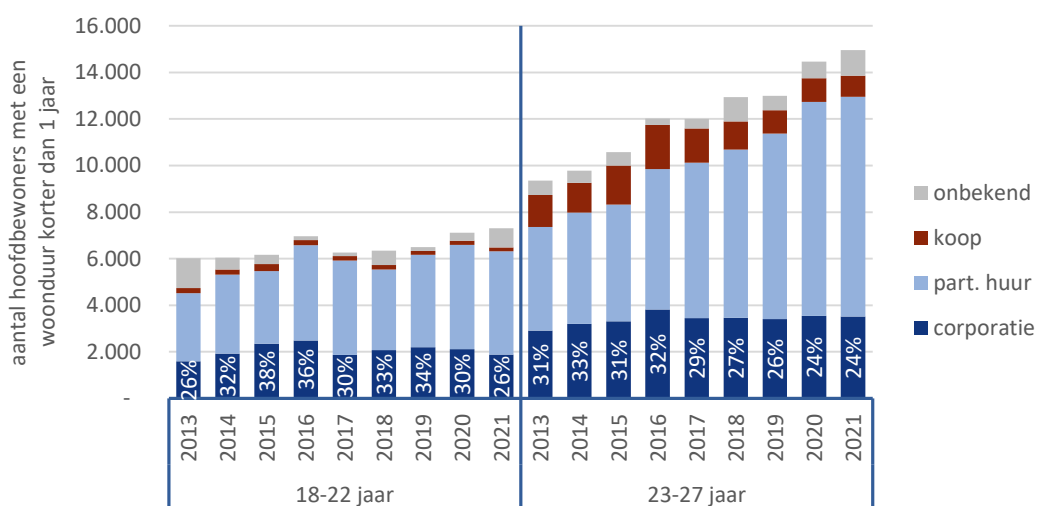
Het is zeer aannemelijk dat het toegenomen aantal (en aandeel) verhuringen aan jonge ‘oorspronkelijke’ Amsterdammers mede te danken is aan het jongerencontract. Dit contract werkt door de manier van toewijzen (grotendeels op inschrijfduur) immers in het voordeel van woningzoekenden die zich op hun achttiende bij WoningNet hebben ingeschreven.

De afname van de instroom ‘Amsterdammers van buiten’ is lastiger te duiden. Er zijn veel externe invloeden, zoals de invoering van het leenstelsel (de figuur is inclusief studenten) en de fluctuatie in het aantal statushouders. Wel is het opmerkelijk dat de instroom ‘Amsterdammers van buiten’ in corporatiewoningen is afgenomen, terwijl het totaal aantal ‘import-jongeren’ in Amsterdam is toegenomen.

Opmars van de particuliere huursector

In het voorgaande is geconstateerd dat het totaal aantal jongeren in Amsterdam is toegenomen, dat de instroom van jonge hoofdbewoners in corporatiewoningen nagenoeg constant is en dat het marktaandeel van corporaties onder jongeren is afgenomen. Dit roept de vraag op waar de jongeren dan wel instromen. In het kader hiervan valt de toename van de particuliere huursector op. Dit segment is geen onderwerp van onderzoek, maar het is wel relevant om dit te constateren. In de particuliere huursector liggen de huren gemiddeld hoger dan in corporatiewoningen (63% valt in de vrije sector) en wordt steeds vaker gewerkt met tijdelijke contracten.¹⁵ Dit zijn geen jongerencontracten maar huurcontracten van maximaal twee jaar. In figuur 27 is te zien dat de instroom in particuliere huurwoningen onder 'oudere jongeren' sterk is toegenomen, terwijl de instroom in corporatiewoningen door de jaren heen min of meer constant is gebleven.

figuur 27 Hoofdbewoners in de leeftijd 18-27 jaar (bij instroom) die het afgelopen jaar op het adres zijn komen wonen, naar segment (met in % het aandeel corporatiewoningen)



Bron: CBS Microdata, bewerking RIGO

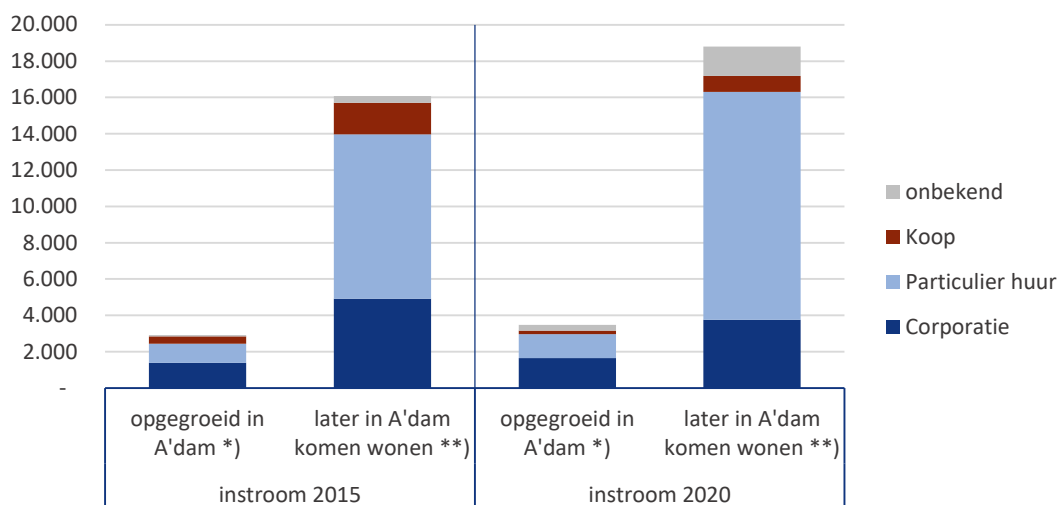
Particulier huur vooral betrokken door 'import'-Amsterdammers

Wanneer voor alle sectoren onderscheid wordt gemaakt in enerzijds jongeren die in Amsterdam zijn opgegroeid (tien jaar geleden ook al in Amsterdam woonachtig) en anderzijds jongeren die op latere leeftijd in Amsterdam zijn komen wonen, blijkt opnieuw het relatief grote belang van corporatiewoningen voor de 'oorspronkelijke' Amsterdammers (zie figuur 28). Jongeren die korter dan tien jaar in de stad wonen (en die dus overwegend na hun achttiende in de stad zijn komen wonen) betrekken juist relatief vaak een particuliere huurwoning. Tevens blijkt opnieuw de enorme en toegenomen dominantie van 'import-jongeren' in de gehele dynamiek, in het bijzonder in de particuliere huur. En voor zover jongeren koopwoningen betrekken zijn dat ook vooral jongeren 'van buiten'.

15

Bron: Wonen in Amsterdam 2021 ([Factsheet](#))

figuur 28 Hoofdbewoners in de leeftijd 18-27 jaar (bij instroom) die het afgelopen jaar op het adres zijn komen wonen, naar segment en voorgeschiedenis



*) 10 jaar geleden al in Amsterdam, **) 10 jaar geleden nog niet in Amsterdam

Bron: CBS Microdata, bewerking RIGO

5.2 De corporatiewoning in de levensloop van jongeren

In hoofdstuk 3 is geconstateerd dat het profiel van de Amsterdamse jongeren nogal wordt gekleurd door instroom van buiten. Dit maakt het lastig om iets over hun wooncarrière te zeggen. We kunnen wel constateren dat, bijvoorbeeld, 25-jarigen minder vaak bij hun ouders wonen dan 24-jarigen, maar die vergelijking is niet scherp vanuit het oogpunt van de wooncarrière. De 25-jarigen van nu zijn niet allemaal dezelfde personen als de 24-jarigen van een jaar eerder. Daar zitten veel nieuwkomers bij, terwijl sommige 24-jarigen van een jaar eerder de stad hebben verlaten.

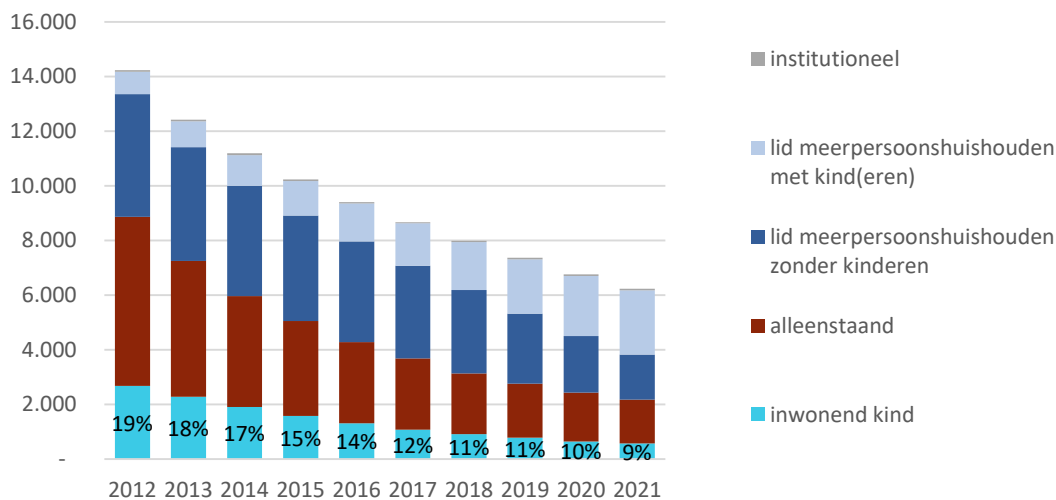
5.2.1 Een generatie jongeren, gevolgd in de tijd

Levensloop

In de nu volgende analyse worden dezelfde Amsterdamse jongeren door de tijd gevolgd, voor zover ze zich nog in Amsterdam bevinden. Dit geeft voor een specifieke lichter jongeren een zo scherp mogelijk beeld van hun levensloop in het algemeen en hun wooncarrière in het bijzonder.

Aan de hand van figuur 29 kan worden uitgelegd hoe dit werkt. In deze figuur zijn Amsterdamse jongeren vanaf hun 24^{ste} van jaar op jaar gevolgd, voor zover ze nog in Amsterdam woonden, te beginnen in het jaar 2012 en eindigend in het jaar 2021. Het gaat telkens om *dezelfde personen* (ook wel een 'lichting' of een 'cohort' genoemd). In 2012 waren zij 24 jaar oud en in 2021 dus 33. Allemaal zijn ze geboren in 1987 (niet per se in Amsterdam) en woonden ze in 2012, dus op hun 24^{ste}, in Amsterdam. De leeftijd van 24 is niet toevallig gekozen, zoals zal blijken in paragraaf 5.2.2.

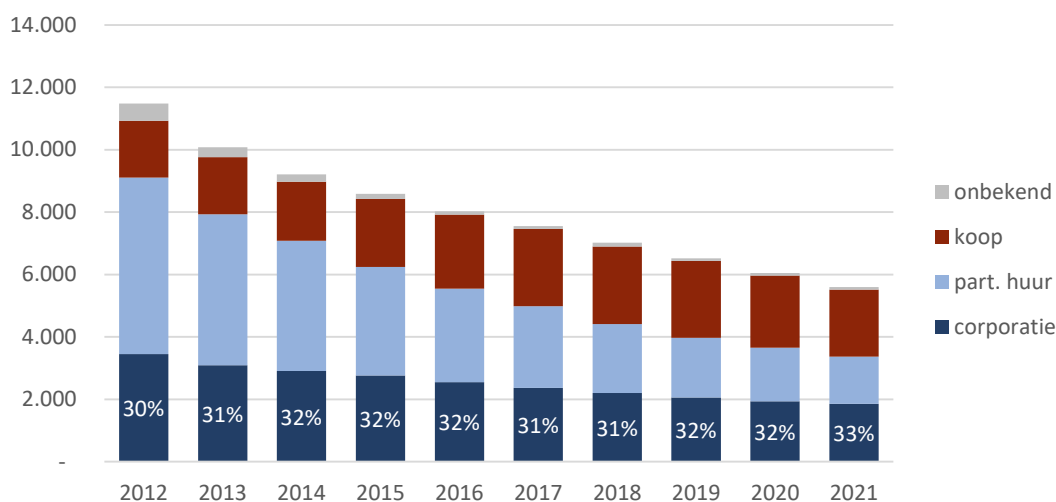
figuur 29 Levensloop in Amsterdam van het cohort inwoners, geboren in het jaar 1987, naar positie in het huishouden (in percentage het aandeel dat bij hun ouders woont)



Bron: CBS Microdata, bewerking RIGO

De figuur levert verschillende inzichten. Ten eerste blijkt dat de groep ieder jaar kleiner is geworden. Op hun 29^{ste} (na vijf jaar, dus in 2017) woonde nog 61% van de oorspronkelijke groep in de stad. De rest woont niet meer in Amsterdam. Dat is een heel contrast met de toename per leeftijd uit figuur 1. Verder blijkt dat, voor zover ze nog in de stad wonen, het aandeel dat bij hun ouders woont is afgenomen, namelijk van 19% in 2012 naar 9% in 2021. Op hun 33^{ste} woont dus toch nog 9% nog altijd (of wederom) bij hun ouders. Dat is veel in vergelijking met 4% onder *alle* 33-jarigen in Amsterdam in 2021. Tot slot blijkt dat naarmate de groep ouder wordt, er steeds meer een huishoudens met kinderen vormen. Op de leeftijd van 33 is dat dan weer niet zo vreemd.

figuur 30 Huisvesting in Amsterdam van het cohort inwoners, geboren in het jaar 1987, naar segment, exclusief bij ouders of in een instelling inwonend (in percentage het aandeel woonachtig in een corporatiewoning).



Bron: CBS Microdata, bewerking RIGO

Wooncarrière

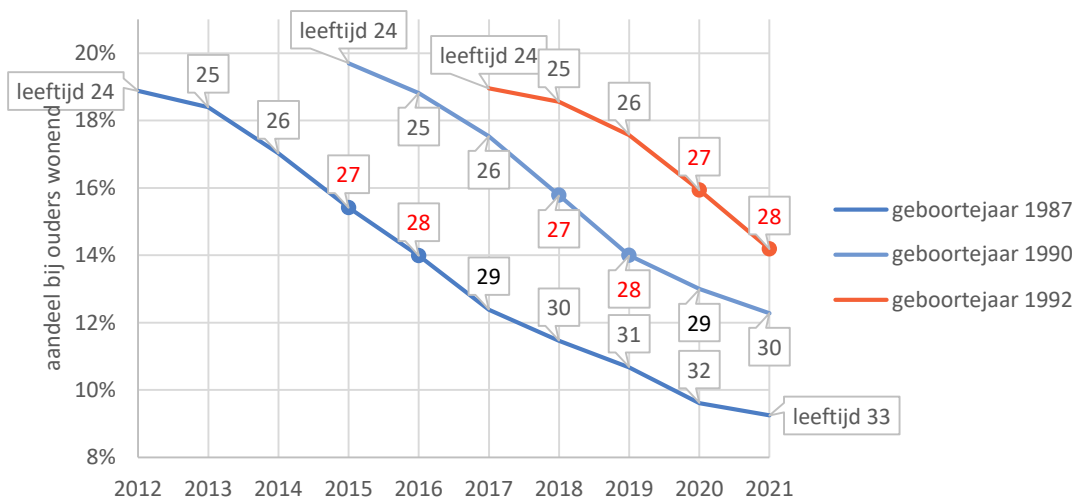
Van de 'lichting 1987' is in figuur 30 weergegeven hoe ze (voor zover nog in Amsterdam) zijn gehuisvest qua segment. Het gaat hier om degenen die niet bij hun ouders wonen en ook niet institutioneel. Te zien is dat in 2012, dus op de leeftijd van 24, een groot deel in een huurwoning van een particulier woonde. Op latere leeftijd verschuift het accent en vinden we naar verhouding een steeds groter deel van de slinkende groep in een koopwoning. Het aandeel dat in een corporatiewoning woont schommelt rond de 31%. Voor alle duidelijkheid: het gaat hier om aantallen personen, niet om woningen.

5.2.2 Trends in wooncarrières

In de vorige paragraaf is de 'lichting 1987' (geboren in 1987) vanaf hun 24^{ste} in de tijd gevolgd. Deze mensen waren 24 jaar oud toen ze in 2012 in Amsterdam woonden en hebben dus de uitrol van het jongerencontract gemist. In 2016 waren ze 28, te oud om er nog van te kunnen profiteren. Voor de lichten die daarna kwamen was dit niet het geval. Wie in 2014 24 was, was in 2016 26 en had in beginsel de juiste leeftijd om nog twee jaar aanspraak te kunnen maken op een woning met jongerencontract (althans wat leeftijd betreft). Wie in 2018 24 jaar oud was, had in beginsel nog langer kans. De vraag dient zich op of hier ook wat van te zien is in de cijfers.

Deze vraag is onderzocht door achtereenvolgende lichten Amsterdamse 24-jarigen te volgen in de tijd, vanaf het jaar dat ze 24 waren en voor zover ze nog in Amsterdam aanwezig waren. Daarbij is gekeken naar twee indicatoren: het aandeel dat (nog) bij de ouders woont en het aandeel dat in corporatiewoningen woont.

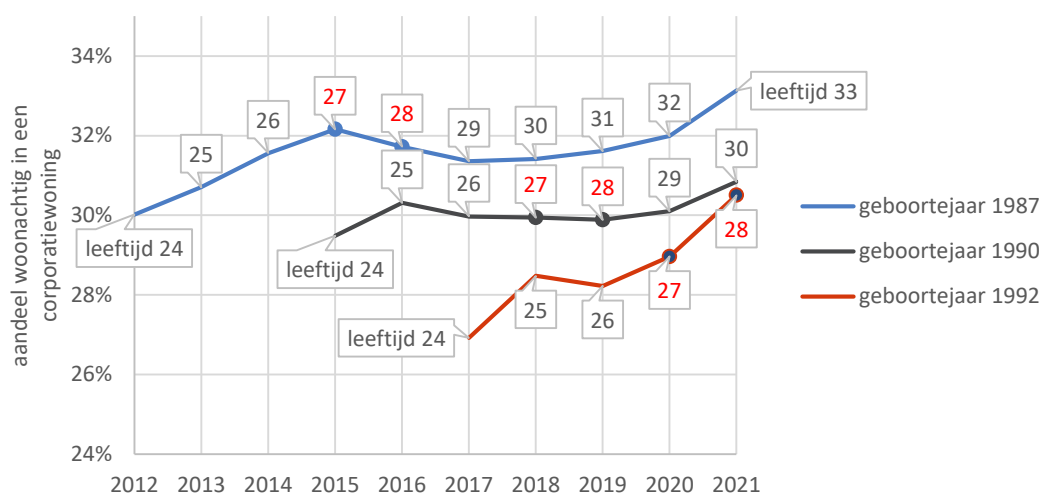
figuur 31 Aandeel Amsterdammers dat nog bij hun ouders woont, op de leeftijd van 24 jaar en (voor dezelfde personen) in de daarop volgende jaren



Bron: CBS Microdata, bewerking RIGO

Wanneer wordt gekeken naar het aandeel dat nog bij de ouders woont (figuur 31) is er weinig verschil te zien tussen achtereenvolgende lichten 24-jarigen. Dit aandeel neemt af, maar die afname is voor de verschillende lichten ongeveer gelijk. In de figuur is met bolletjes aangegeven wanneer de verschillende lichten 27 en 28 jaar oud waren.

figuur 32 Aandeel Amsterdammers dat woont in een huurwoning van een corporatie, op de leeftijd van 24 jaar en (voor dezelfde personen) in de daarop volgende jaren (exclusief bij ouders of in een instelling wonend)¹⁶



Bron: CBS Microdata, bewerking RIGO

Kijken we naar het aandeel in corporatiewoningen, dan is er wel verschil te zien tussen de achtereenvolgende lichten 24-jarigen. In figuur 32 is met bolletjes aangegeven het jaar waarin de diverse lichten 27 respectievelijk 28 jaar oud waren.

In de lichte 1992 (24 jaar in 2017, 27 jaar in 2020, 28 jaar in 2021) is een duidelijke toename te zien tussen 2020 en 2021. Die toename is niet te zien in voorgaande lichten, toen zij deze leeftijd hadden. Of deze toename bij de jongste generaties te danken is aan het jongerencontract is uit deze cijfers niet ondubbelzinnig op te maken. Het is wel een aanmerkelijke verklaring. We zagen immers al dat het vooral 27-jarigen zijn die instromen met een jongerencontract en dat veel verhuringen de laatste tijd plaatsvonden op inschrijfduur (en voorheen vaker door middel van loting). Bij verhuring op inschrijfduur zijn de 27-jarigen in het voordeel.

Wel blijkt ook dat het aandeel dat in corporatiewoningen woont onder de achtereenvolgende lichten jongeren over de hele linie gedaald is. De jongste lichte maakte op hun 27^{ste} een inhaalslag.

¹⁶ Leesvoorbeeld: Personen geboren in 1987 waren in het jaar 2012 24 jaar oud. In 2015 waren zij 27 jaar oud. Degenen van deze oorspronkelijke groep 24-jarigen die nog in Amsterdam woonden (en niet bij hun ouders of in een instelling), waren in dat jaar voor 32% woonachtig in een corporatiewoning. Een jaar later waren zij 28 jaar oud. Degenen die toen nog altijd in Amsterdam woonden waren nog altijd voor bij 32% (om precies te zijn 31,7%) woonachtig in een corporatiewoning.

6 Ervaringen en beleving van (ex-) huurders

Dit hoofdstuk richt zich op de ervaringen en beleving van de huurders en ex-huurders met een jongerencontract. Er is een enquête ingevuld door 1.623 respondenten (19,8% respons) en daarnaast zijn er focusgroepen en interviews gehouden met 16 jongerencontractbewoners en een aantal corporatiemedewerkers. Met deze onderdelen zijn ervaringen, dilemma's en beweegredenen van huurders met een jongerencontract in beeld gebracht.

De ervaringen van (ex-)bewoners lopen uiteen. Dat is niet zo gek, gezien het grote verschil in leeftijd tussen de jongste en oudste bewoners op een jongerencontract en de variatie aan levensfasen waarin twintigers en begin dertigers zich in het algemeen bevinden. Desondanks zijn er ook tal van overeenkomsten en tellen de bevindingen uit de diverse bronnen op tot een congruent beeld.

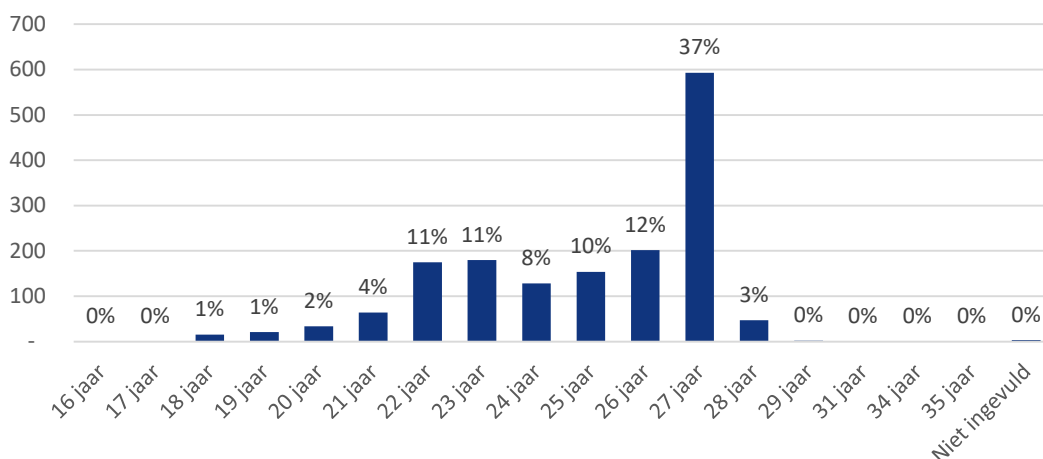
In dit hoofdstuk gaan we achtereenvolgens in op de ervaringen bij het begin van het jongerencontract, tijdens het wonen, en tegen/na afloop van het contract.

6.1 De keuze voor een jongerencontract (in het verleden)

De beginperiode van het jongerencontract is veelal positief ervaren. Mensen waren erg blij, hadden lang gereageerd op woningen en kwamen uiteindelijk in aanmerking, of werden plotseling ingeloot. Het voelde voor velen als een hele mooie kans.

In de enquête komt het beeld terug dat veel jongeren konden instromen in een jongerenwoning op 27-jarige leeftijd. Bijna 40% van de respondenten geeft aan bij hun eerste jongerencontract 27 jaar te zijn geweest. Nog eens ongeveer 40% van de jongeren was tussen de 23 en 26 jaar bij aanvang van hun eerste jongerencontract. Dit is in lijn met de registraties op basis van de Microdata: het accent ligt op de 'oudere jongeren'. De jongste groepen, respondenten die tussen de 18 en 22 jaar hun eerste jongerencontract kregen, maken zo'n 20% van het totaal aantal respondenten uit.

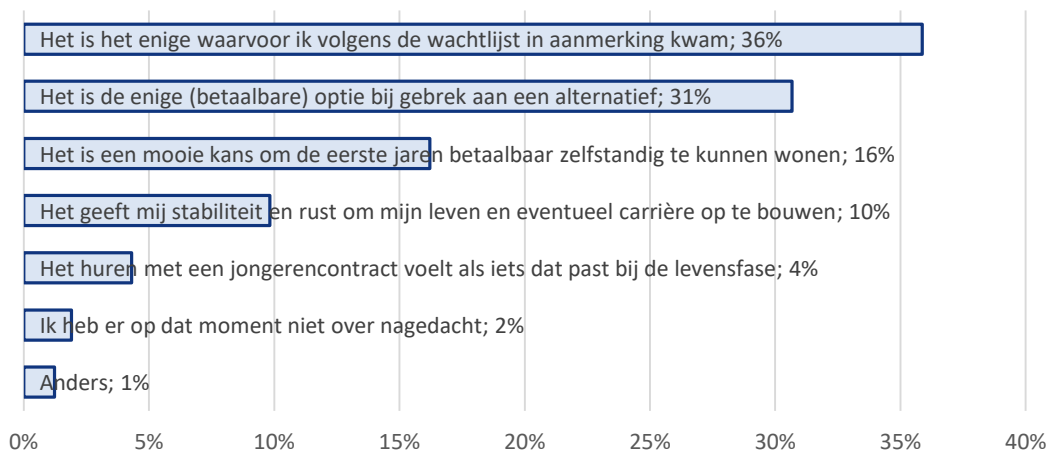
figuur 33 Leeftijd bij eerste jongerencontract, n = 1.623



Zowel uit de enquête als uit de focusgroepen en interviews blijkt dat jongeren het jongerencontract meestal ervaren als een negatieve optie (er is niets anders), en niet vaak in eerste

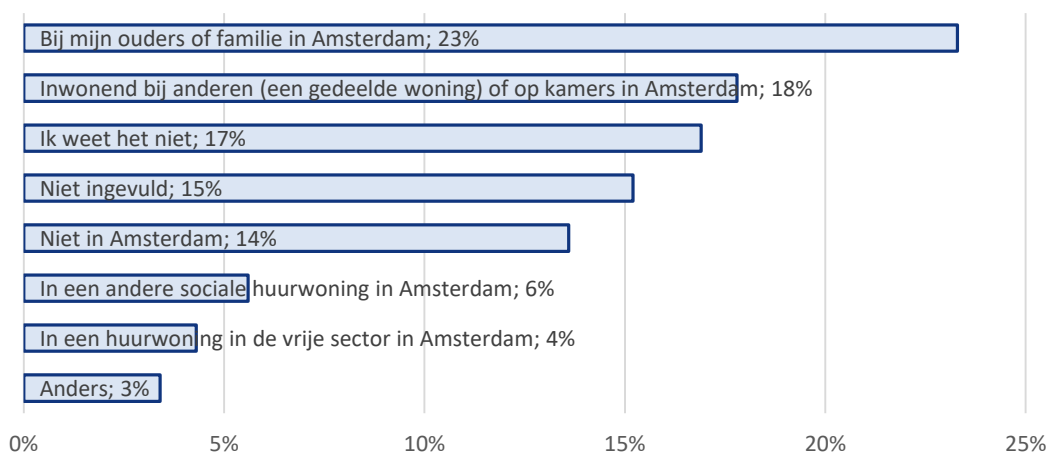
instantie als een positieve (ik kies deze optie uit alle opties). De enquête respondenten geven bijvoorbeeld het meest aan dat het de enige optie was waarvoor men volgens de wachtlijst in aanmerking kwam, en dat het de enige (betaalbare) optie was. Er werd niet vaak aangevinkt dat het ervaren wordt als iets dat bij de levensfase past.

figuur 34 Reden keuze jongerencontract, meerkeuzevraag, n = 1.377



Ook in alle gesprekken hebben we gevraagd hoe of waarom men had gekozen voor een jongerencontract, en daar kregen we veelal opgetrokken wenkbrauwen over het woord ‘keuze’. Het was in de ervaring van de respondenten veruit de beste of enige optie die ze hadden. Niemand kende iemand in de omgeving die niet in was gegaan op een aanbod van een jongerenwoning. In bijgaande figuur is ook te lezen waar respondenten van de enquête dachten nu te wonen, als ze niet via een jongerencontract hadden gewoond; veelal bij familie, vrienden of op kamers.

figuur 35 Woonlocatie zonder jongerencontract, n = 1.377



In de interviews waren er wat positieve geluiden, vooral over de beginperiode (‘ik heb het heel positief ervaren dat ik een zelfstandige woning kreeg, ik ben er echt heel blij mee’). De meeste geïnterviewden waren er in hun oordeel genuanceerder over:

‘Toen ik 27 was en veel vrienden hierover hoorde, dacht ik echt ‘wow fantastisch’. Voor mij was het de oplossing voor een betaalbare woning in Amsterdam, zo heb ik dat nog steeds in mijn hoofd. Het is een kans voor mij op een eigen woning zonder dat ik daar een godsvermogen aan kwijt ben. Daarnaast ben ik heel blij met de ruimte, maar... toen ik met mijn vader de houten vloer ging leggen... je steekt wel tijd en energie in iets wat maar voor 5 jaar is.’

Een alleenstaande ouder gaf in een interview aan:

‘Ik was eigenlijk blij dat het er was want sta sinds mijn 18^e ingeschreven bij woningNet, maar een woning krijgen is onmogelijk. En het was ook nog eens met woonduurbehoud, dat was top, dan kan je toch op jezelf en je woonduur behouden en ondertussen reageren. Dat ben ik blijven doen, dacht dat ik daarna wel een woning zou hebben, na die 5 jaar. Maar ik kom nog steeds absoluut niet in aanmerking.’

En iemand anders verwoordde het zo:

‘Op dat moment [bij aanvang] klinkt het ook heel mooi, voor nu is het echt een goede oplossing. Je stelt jezelf vrij van heel veel stress voor 5 jaar (denk je).’

Ook bij een aantal andere geïnterviewden hoorden we een vergelijkbaar patroon. Bij aanvang was iedereen heel blij om iets gevonden te hebben, en leek vijf jaar heel lang. Veel respondenten hadden ook verteld gekregen dat ze na de vijf jaar waarschijnlijk wel genoeg inschrijftijd zouden hebben om door te kunnen stromen. Anderen dachten dat hun inkomen zou stijgen in de vijf jaar, en dat ze dan wellicht konden kopen of huren in de vrije sector. Het bleek echter dat vijf jaar snel korter ging voelen dan bij aanvang gedacht, en dat de einddatum steeds meer als een zwaard van Damocles boven de jongeren ging hangen. Veel geïnterviewden gaven aan dat het gevoel van tijd na gemiddeld twee jaar omsloeg.

6.2 Ervaringen tijdens het wonen op een jongerencontract

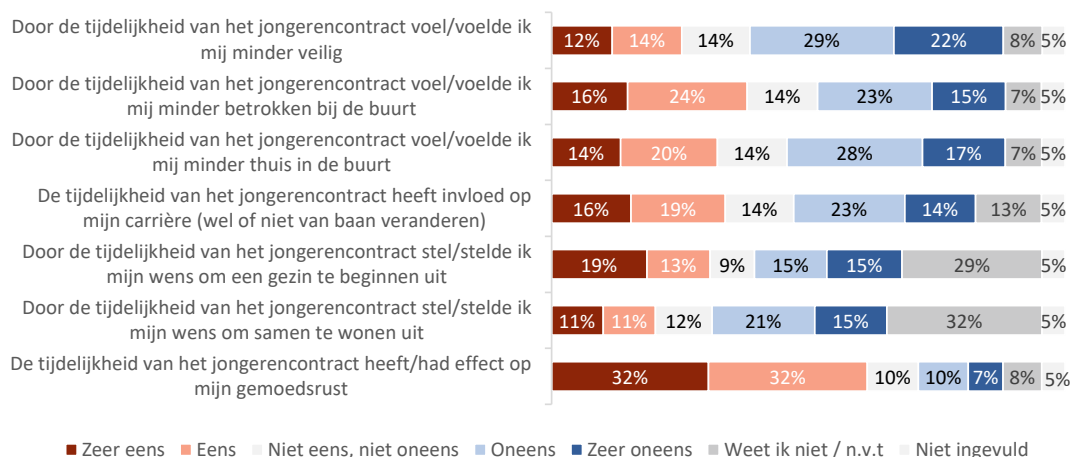
We hebben uitgebreid gevraagd naar de ervaringen tijdens het wonen op het jongerencontract. We hebben geprobeerd te achterhalen of er een significant verschil in beleving is tussen jongeren in grotere en kleinere woningen, tussen tijdelijke complexen en woningen in een reguliere wijk, en of het hebben van een jongerencontract effect heeft op gevoelens van buurtbinding. Ook hebben we gevraagd wat er gebeurd is tijdens corona, heeft dat de ervaring veranderd? De indruk is dat hier wel kleine verschillen in ervaring te ontdekken zijn, maar in vrijwel alle gesprekken en ook in de enquête leek het zo te zijn dat de tijdelijkheid van het contract deze andere zaken overschaduwde.

Ontwikkeling in zelfstandigheid

We hebben gevraagd hoe het jongerencontract de persoonlijke ontwikkeling, de zelfstandigheid heeft beïnvloed, en er werd in de gesprekken veel beaamd dat men dankzij het jongerencontract de mogelijkheid heeft gekregen om op zichzelf te gaan wonen. Je eigen elektriciteit aansluiten, leren omgaan met de burens, je eigen rustige veilige plek hebben, werden als positief ervaren. Veel geïnterviewden waren blij dat ze die kans hadden gekregen. Maar alle gespreksdeelnemers ervoeren nu wel een mate van vastzitten in de situatie. Omdat het contract tijdelijk is, had het bij veel mensen invloed op overige levenskeuzes. In de enquête zie je dit ook goed terug. Respectievelijk 35% en 32% van de respondenten geeft aan dat de

tijdelijkheid invloed heeft op hun carrière en dat ze hun wens om een gezin te beginnen uitstellen. Dat geldt niet voor iedereen overigens; er waren ook respondenten die het zeer oneens waren met deze stelling en zich niet lieten tegenhouden door de onzekerheid over de huisvesting. Meer dan 60% geeft wel aan dat de tijdelijkheid van het jongerencontract van invloed is (geweest) op hun gemoedsrust.

figuur 36 Invloed tijdelijkheid jongerencontract, n = 1.623



Specifiek aan statushouders is in de enquête gevraagd welke invloed het jongerencontract heeft (gehad) op het opbouwen van een zelfstandig leven in Nederland. Opvallend is dat een groot deel van de respondenten (45%) aangeeft dat het jongerencontract een belemmerende werking heeft gehad op de mogelijkheid om stappen te zetten in het leven, zoals het krijgen van kinderen, het vinden van werk of het volgen van een opleiding. Zo'n 20% is juist het tegenovergestelde van mening: het jongerencontract heeft een positief effect gehad op de mogelijkheid tot het zetten van stappen in het leven van de respondent.

Afwachten

Alle jongeren die we spraken in de gesprekken waren in één of meerdere levensgebieden aan het afwachten totdat ze meer zekerheid of duidelijkheid hadden waar ze hierna konden gaan wonen. Er was bijvoorbeeld een respondent die een onderneming aan het bouwen was dankzij de mogelijkheid van huurtoeslag om wisselend inkomen op te vangen, maar niet durfde te gaan samenwonen, voor het geval de relatie niet goed zou gaan, *'dan heb je je gelukje van een jongerenwoning verspeeld en kan je geen kant op'*. Anderen waren aan het wachten tot ze hun eerste of volgende kind konden krijgen. *'Over een jaar moeten we eruit, en we weten niet waar we naar toe kunnen. Ik wil graag een tweede kindje maar verhuizen als je hoogzwanger bent zie ik ook niet zitten, hoe zou dat dan moeten?'* Sommigen werkten extra hard om te proberen een vrije sector inkomen te krijgen, of om te sparen voor een koophuis. Anderen wilden graag weer aan het werk in de buurt na het krijgen van een kind, maar wisten niet in welke buurt ze terecht zouden komen. De statushouder die we spraken zei:

'Misschien heb ik straks na de vijf jaar een nieuw huis. Nieuw huis, nieuw leven. Dan kan ik misschien ook aan de opleiding beginnen die ik graag wil doen.'

Een andere respondent woonde samen op een jongerencontract en raakte ongepland in verwachting. Voor corona keken ze naar koophuizen, maar als twee ondernemers viel bij het begin van de pandemie hun inkomen tijdelijk stil, en ondertussen stegen de prijzen door. Het is nu buiten bereik. Hun huidige plan is om zo weinig mogelijk te verdienen, zodat ze kans blijven maken op sociale huur.

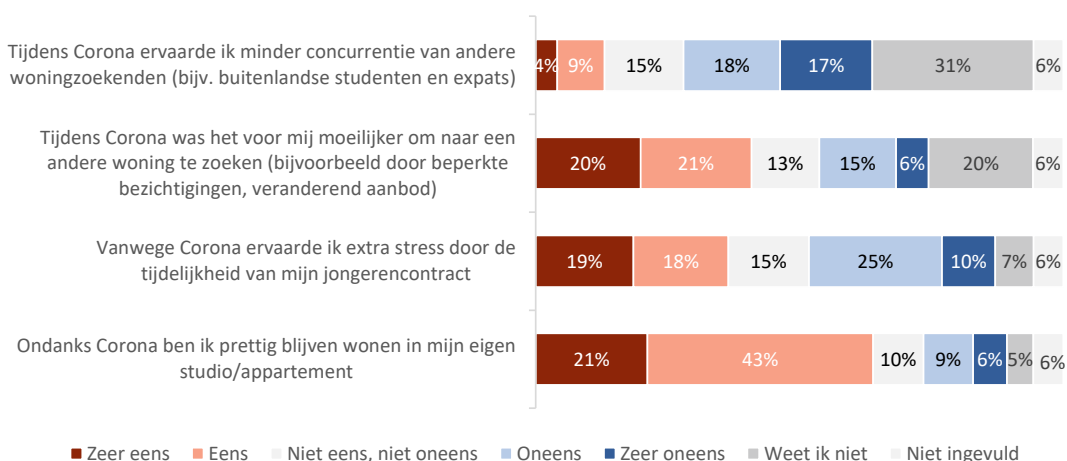
‘Sinds we een kindje hebben, je houdt eigenlijk alles vast omdat je niet weet waar je naartoe gaat. Zo klein mogelijk aanpakken, ik ben freelancer, ik maak veel kosten om te kunnen investeren. Maar het is belachelijk dat je elke maand moet uitrekenen of je deze maand de klus wel of niet kunt doen, of voor de helft van het geld of zwart of zo. Zwart ga ik ook niet doen want wil toch mijn administratie goed op orde hebben. Ook lastig om met opdrachtgevers te bespreken, ga ik dan vragen of ze het over een langere periode willen uitbetalen? Het is allemaal erg lastig. Je kunt gewoon niet groeien. Mijn vriend en ik moeten komende twee drie jaar echt soort voor een minimum gaan werken, terwijl we eigenlijk wel meer aan zouden kunnen.’

De invloed van de corona-pandemie

De corona-pandemie heeft de ervaring volgens alle geïnterviewden niet veel meer stressvol gemaakt, het wonen op een jongerencontract was al stressvol. Corona leek niet veel invloed te hebben gehad op de algehele ervaring van het ‘je bevinden in een wachtstand’. Daar is in alle gesprekken uitvoerig over gesproken door de respondenten.

Ook in de enquête is een viertal stellingen voorgelegd aan respondenten over de invloed van de corona-pandemie. De resultaten zijn te zien in onderstaande figuur. Wat opvalt is dat een groot deel van de respondenten (ruim 60%) aangeeft ondanks de corona-pandemie prettig te kunnen blijven wonen in eigen studio of appartement. Bijna de helft ervaarde wel extra stress door de combinatie van de corona-pandemie en de tijdelijkheid van het contract.

figuur 37 Invloed van de corona-pandemie, n = 1.623



Tijdelijke complexen versus gespikkelde woningen en buurtbinding

Verschillen tussen tijdelijke complexen en woningen in een reguliere wijk zitten voornamelijk in de verbinding met de omgeving; op de tijdelijke complexen gaan bewoners vooral met elkaar om, wat ook kan komen door de ligging van de complexen en de opzet van de concepten (met community builders etc.). In de reguliere wijk lag het ook wat aan de levensfase; ouders met kinderen hebben veel buurtbinding, alleenstaande jongeren kenden een paar burens, maar niet iedereen.

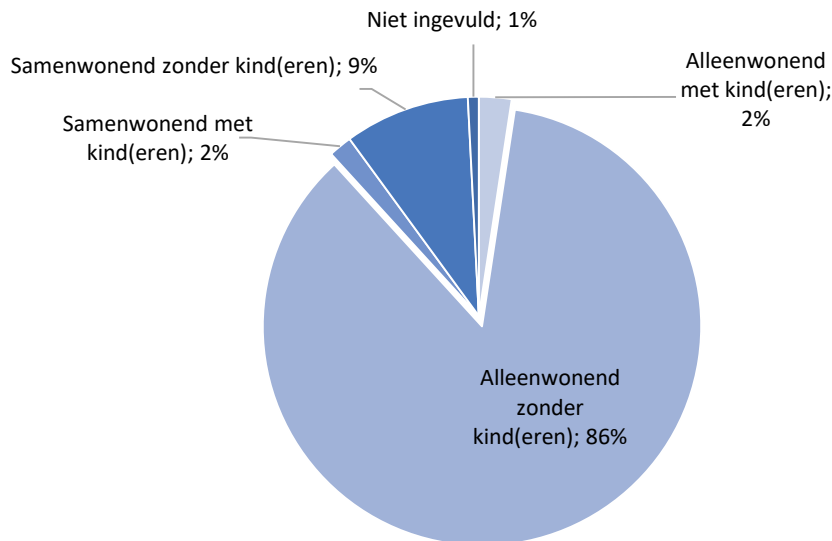
'Ik heb ook echt veel burens leren kennen sinds ik een kind heb, hiervoor zei ik ze gedag, nu ken ik ze echt goed. Dat is echt een groot verschil met als je geen kinderen hebt. Je gaat toch dingen doen buiten met je kind, je hebt veel meer aanspraak en maakt sneller een praatje met burens.'

Uit de enquête bleek dat de meningen uiteen lopen over het verband tussen de tijdelijkheid en de mate van binding met de buurt. Een deel van de bewoners voelde zich minder betrokken bij de buurt, maar een even groot deel kon zich juist niet vinden in deze stelling (zie ook figuur 36). Sommige geïnterviewden gaven aan dat je in het laatste jaar 'afhaakt'. Iemand zei dat er afgelopen zomer weer een complex barbecue werd gehouden na een onderbreking door de corona-pandemie, en dat hij daar niet meer naar toe was gegaan. *'Je gaat toch al weg dus dan ga je geen moeite meer steken in je nieuwe burens leren kennen.'*

Veranderende huishoudenssamenstellingen

Zoals ook bleek uit de Microdata, zijn sommige jongeren gaan samenwonen of begonnen aan kinderen gedurende hun jongerencontract. Anderen gaven aan dat dat in hun kleine woning (<30m²) niet past.

figuur 38 Huishoudenssamenstelling begin jongerencontract, n = 1.623



In de enquête is gevraagd wat de huishoudenssituatie was aan het begin van het contract, en op het moment van invullen. Het overgrote deel, 86% van het totaal aantal respondenten, was alleenwonend zonder kind(eren) bij het begin van het jongerencontract. Ter verge-

lijking: uit de Microdata blijkt dat op 1 januari 2021 82% van de huishoudens in de jongerenwoningen alleenstaand was. Ongeveer één tiende van de respondenten woonde samen met een partner zonder kinderen bij het begin van het jongerencontract. Daarnaast woonde nog een klein percentage alleen met kind(eren) of samen met een partner met kind(eren) aan het begin van het jongerencontract.

Op het moment van invullen van de enquête was het percentage alleenwonenden iets gedaald. Dan geeft 12,5% aan samen te wonen met hun partner, 4% met partner en kinderen en 3,5% alleen met hun kinderen. In totaal is dit 20%, wat betekent dat het percentage alleenwonenden zo'n 4% is gedaald na aangaan van het jongerencontract.

We hebben in de interviews gevraagd wat men vond van de regel dat het eigenlijk niet de bedoeling is om samen te wonen of kinderen te krijgen op het jongerencontract. Deze twee situaties vonden de respondenten niet vergelijkbaar. Samenwonen op een jongerencontract leek iedereen een prima idee, als de woning groot genoeg is. Sommige respondenten wonden zelf samen:

'Ik vind het goed als mensen gaan samenwonen, want dan komt er een extra huis vrij. Anders had mijn vriendin ergens anders een kamer gehuurd in Amsterdam, nu is die plek van mijn vriendin ergens anders beschikbaar. Ik snap dat het niet de bedoeling is, de doorstroom wordt wel beperkt hierdoor, specifiek in de jongerenwoning zelf. Maar nu kunnen we wel sparen om iets te kunnen kopen.'

Iemand anders was van mening:

'Je tekent een contract voor 5 jaar, je leven moet niet ineens daardoor bepaald worden. Als je wilt samenwonen moet dat ook gewoon kunnen in die 5 jaar.'

Samenwonen met kinderen werd wel anders ervaren, zowel door mensen die zelf kinderen hadden als door anderen in andere gesprekken. Iemand die zelf geen kinderen heeft zei:

'Ja, als er niks anders is. Maar voor kind en ouders is het qua stress niet verantwoord om een einddatum te hebben op een contract, onder geen enkele voorwaarde. Die ouders hebben veel stress denk ik en het kind neemt het stressgevoel van de ouders over, zorgt voor zo veel frictie. Dat is echt onverantwoord.'

De respondenten met kinderen benadrukten dit stressgevoel allemaal, hoewel ze hele verschillende situaties hadden.

'De kinderen komen ook naar ons toe: 'wanneer gaan we nou weg'? Ze zijn echt gaan wennen aan de plek, ze voetballen ook bij lokale clubs. Alles is op één plek, alles is voor hun nu bekend. Zelfs zij maken zich zorgen over de volgende stappen, en dat kan echt niet vind ik. Je wilt je kinderen een huiselijk gevoel geven, een gevoel van veiligheid.'

'Sinds ik uit huis ben, ben ik over de stad gaan zwerven, veel onderhuur en toen wilde ik een gezin maar we konden geen huis vinden en toen kwam dat jongerencontract. Ik sta ook sinds mijn 18^e ingeschreven, ik dacht van 'ja dit jongerencontract is een oplossing voor tijdelijk, heb je in ieder geval voor 5 jaar iets, je kunt dan verder zoeken', maar de markt is helemaal op hol geslagen eigenlijk en ik vind gewoon helemaal niks.'

'En dan heb je ook nog het probleem met scholen. Waar ga je je kinderen inschrijven? Want wij moeten dan bijvoorbeeld verhuizen op het moment dat ons kind de leeftijd heeft dat ze naar school gaat. Aangezien we nog niet weten

waar we gaan wonen, omdat er zo veel onzekerheid is, kunnen we nog nergens gaan inschrijven, maar er is wel een wachtlijst voor scholen en de gemeente adviseert je om twee jaar van tevoren in te schrijven. Hetzelfde geldt voor de kinderopvang.'

We hoorden tijdens de gesprekken over één situatie waar de ouders met kinderen het jongerencontract toegewezen hadden gekregen. Het is niet onderzocht hoe vaak dit is gebeurd. Wel bleek uit de Microdata dat in 6% van de huishoudens kinderen voorkomen, maar die kunnen ook op het adres geboren zijn.

'We kregen gewoon een jongerencontract aangeboden, het hebben van kinderen stond als voorrangregel op een jongerencontract. We waren beide 27 bij aanvang van het contract, we hadden toen drie kinderen en waren in verwachting van het vierde kind. Ik begrijp echt niet waarom ze in dit huis om de 5 jaar nieuwe bewoners willen? Het is een eengezinswoning met 3 verdiepingen. Aan de ene kant is het goed want dan heb je toch een onderdak, maar je moet er dan na vijf jaar weer uit, heel verwarrend en frustrerend.'

De andere ouders beaamden dit:

'Het zou niet moeten kunnen, maar er zou een andere oplossing moeten zijn en die is er niet.'

'Het wordt op je afgeschoven dat het je eigen schuld is, ik denk ik ga toch niet 5 jaar wachten en beginnen met kinderen. Een keer toen ik belde hebben ze letterlijk gezegd dat het toch mijn eigen keuze was om kinderen te krijgen.'

'Ja inderdaad, dan zeggen ze 'je hebt meerdere kinderen in een éénkamer woning, je eigen keuze om kinderen te nemen'. Maar je wilt toch iets maken van je leven? Dan kan je 50 jaar wachten tot je kinderen moet nemen. Hoelang moet je wachten? 13 jaar wachten?'

De duidelijkheid van de voorwaarden

Het was voor alle geïnterviewden vanaf het begin duidelijk dat het contract af zou lopen, en ook in de enquête gaf slechts 2% aan hiervan niet op de hoogte te zijn. In de enquête is specifiek aan uitstromers uit Maatschappelijke Opvang hier een extra vraag over gesteld, en ook zij waren merendeels vanaf het begin goed op de hoogte. Eén geïnterviewde zei hierover:

'Het was duidelijk, alleen ik had helemaal geen realistisch beeld van de woningmarkt toen ik 22 was. Ik dacht echt dat ik wel zou kunnen doorstromen, maar zo werkt het helaas niet. Dat weten we allemaal.'

Er werd in veel gesprekken gesproken over hoe snel en hoe vaak je er aan wordt herinnerd door de corporatie dat je contract afloopt, en hoe vervelend dat voor sommigen voelt, omdat ze hard zoeken naar iets anders.

'Ik dacht aan het begin, vijf jaar is heel lang, dat komt goed. Ik was net getrouwd met mijn man en we woonden goed. Maar precies na twee jaar kregen we al een eerste brief op de mat, let op: je hebt nog drie jaar, je moet nu al beginnen met zoeken. En dan gaat het spelen in je hoofd. Ik denk er echt elke dag aan en probeer oplossingen te bedenken.'

Een ouder van twee kleine kinderen zei daarover:

'Ik ben ook gewoon op Facebook aan het zoeken en vragen, of mensen daar weten wat ik het beste kan doen. Ik heb echt veel stress en ik word er heel benauwd van. Steeds maar weer als je reageert, kom je weer op plek 400 nog wat. Ik had gebeld [naar de corporatie] en toen zeiden ze 'ga maar briefjes in de AH hangen, koekjes bakken en in de buurt uitdelen zodat je contacten maakt en mensen je misschien kunnen helpen. Ga nu maar even proberen en bel over een paar maanden terug.'

Ook iedereen wist dat je tijdens het wonen op het jongerencontract de inschrijfduur behoudt. Er was echter niemand die aangaf dat ze het idee hadden dat dat ze nu zou helpen bij het zoeken op vervolghuisvesting. Velen noemden een nummer, ze komen nu 'steeds op plek ...' als ze reageren. Het laagste wat we hoorden was plek 80. Op de vraag: 'wat vinden jullie ervan dat de corporaties jongerencontracten hanteren?' kregen we vaak het antwoord dat het natuurlijk zeker beter is om een jongerencontract te hebben, dan helemaal niks, of in de vrije sector kamermarkt te blijven hangen.

'Het is een korte termijn oplossing voor een select, mazzel, groepje mensen. Ik support het nog steeds, ja ik ben er nog steeds heel blij mee. Ik heb daardoor heel veel mogelijkheden gekregen die ik anders echt niet had gehad nu. Dan had ik echt nog veel depressiever thuis gezeten. Maar vijf jaar is korter dan ik had gedacht.'

6.3 Twee jaar verlengen?

De huurovereenkomst eindigt niet automatisch. De verhuurder moet de overeenkomst opzeggen en zich daarbij houden aan de wettelijke opzegtermijn. In de huurovereenkomst moet expliciet worden vermeld dat het om woonruimte gaat die bestemd is voor jongeren en dat de woonruimte na beëindiging opnieuw zal worden verhuurd aan een jongere. De verhuurder kan het na afloop ook verhuren aan studenten of promovendi. Huisvesting voor studenten, promovendi en jongeren is in deze regeling uitwisselbaar. Als de verhuurder het contract na vijf jaar niet opzegt, ontstaat automatisch een huurcontract voor onbepaalde tijd. Verlenging met ten hoogste twee jaar is wettelijk mogelijk. De verhuurder is echter niet verplicht om het contract te verlengen.

Corporaties mogen zelf bepalen wanneer ze twee jaar verlengen. De praktijk moet zich nog uitkristalliseren. In de prestatieafspraken met de gemeente en de FAH is hier niets over opgenomen. Corporaties lopen niet te koop met het feit dat deze mogelijkheid überhaupt bestaat, mogelijk om geen valse hoop te wekken. Op de website van De Key over [de volgende woonstap](#) bijvoorbeeld wordt de mogelijkheid niet genoemd.

Uit het groepsgesprek dat we hebben gehouden met verhuurmedewerkers en verhuurmanagers van de meeste corporaties in Amsterdam bleek met name dat het beleid rondom jongerencontracten nog niet zo vast staat, en dat er ook hier en daar verschillend tegenaan wordt gekeken. Sommige corporaties geven bijvoorbeeld alleen jongerencontracten uit bij tijdelijke complexen, anderen juist in een groot deel van hun voorraad. Er werd ervaren dat onze vragen op een bepaalde manier nog vroeg komen, sommige corporaties hadden nog geen huurcontracten opgezegd, of nu net, dus wisten nog niet hoe het uit zou gaan pakken.

De grootste vraag over het beleid was: wat zien we nu als een 'schrijnend geval'? Een aantal corporaties gaf aan dat ze, zo lang die discussie nog niet beslecht is, een harde lijn communiceren naar de huurders. Eén verhuurder heeft recent besloten om alle contracten waar kinderen wonen, te verlengen. De andere corporaties kiezen daar op dit moment niet voor, voor hen voelt dat niet als rechtvaardig richting de andere jongeren op de wachtlijst. De lijn die zij aanhouden is dat er alleen verlenging wordt gegeven als iemand fysiek niet in staat is om te verhuizen, door ziekte. *'Als je niet kunt opstaan van je bed in de week van je einddatum van je contract, krijg je verlenging.'*

Meerdere corporaties gaven aan dat de eerste rechtszittingen binnenkort plaatsvinden. De gang naar de rechter is door de corporaties geïnitieerd omdat mensen weigeren te vertrekken.¹⁷

Bij bewoners is er, ondanks dat iedereen goed begrijpt wat de voorwaarden van hun eigen contract zijn, wel bij velen onduidelijkheid over of er nu een mogelijkheid is tot verlenging. 35% van de geënquêteerden gaf aan dat ze hadden gehoopt of verwacht om kans te maken op verlenging. Sommige van de geïnterviewden leerden over het bestaan van die mogelijkheid door onze enquête, en anderen waren daar al langer mee bezig:

'Ik vind ook dat er vage en onduidelijke dingen in het contract staan, bijv. over 'schrijnende' gevallen, wat is dat dan? Heel onduidelijk allemaal. Ik moest op een gegeven moment na 5 jaar uit mijn woning, maar ik kreeg weer een nieuw jongerencontract. Wat heel raar was, dat ik weer op mijn 'oude' woning kon reageren, hij stond gewoon weer op WoningNet. Hoezo moest ik er dan uit?'

'Door corona kan ik nog geen vaste baan vinden in mijn veld, echt bad timing met school. Op dit moment probeer ik twee jaar verlenging te krijgen, dat is mogelijk, staat in mijn contract. Ze [de corporatie] zijn niet echt behulpzaam, attent. Sinds een jaar ben ik hier al mee bezig, het loopt heel langzaam. Ik zit nog in het aanvraagproces, en ik krijg steeds vage antwoorden, ik weet nog steeds niet of ik verlenging kan krijgen. Er is nu ook een sociaal werker die me er mee probeert te helpen. Ik heb tijd nodig om iets te vinden, na corona is het lastig.'

'Ik zit er elke dag mee, als je belt zeggen ze gewoon 'je moet eruit, zoek het uit'. Maar je blijft toch elke week reageren, en je komt niet eens in aanmerking voor een bezichtiging. Ik weet dat er verlenging bestaat, maar dat moet echt een uitzonderlijke situatie zijn, maar daar val ik denk ik niet onder. Bij mij slapen mijn twee kinderen op dezelfde kamer als mijn man en ik. Is dat geen uitzonderlijke situatie? Je belt zo vaak, maar je wordt niet geholpen, iedere keer krijg ik iemand anders aan de lijn. Het zou fijn zijn als er iemand is die een dossier onderhoudt, er wordt gewoon echt gezegd 'zoek het uit'. Ze zeggen ook helemaal niks over die twee jaar verlenging.'

¹⁷

Inmiddels is al een aantal keer een gang naar de rechter geweest. Die zijn tot nu toe allemaal door de corporaties gewonnen.

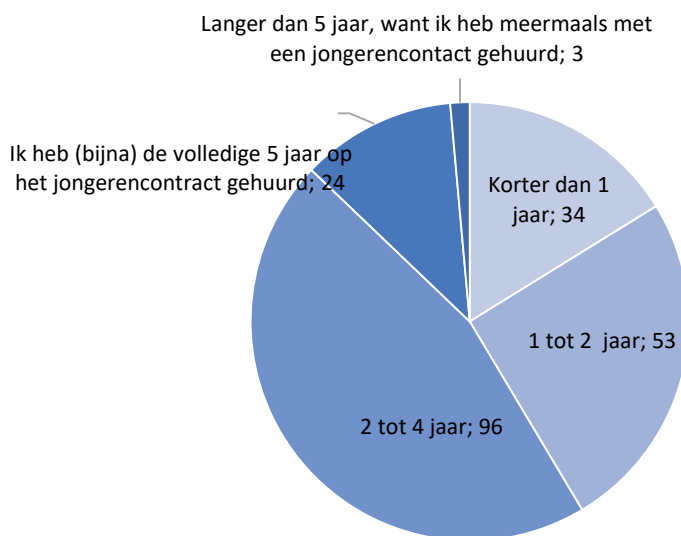
6.4 De toekomst

Zoals uit de vorige stukken al naar voren kwam maken veel geïnterviewden zich zorgen over de toekomst. We hebben ze uitgebreid gevraagd naar hun plannen en dromen, hoe en waar ze zoeken naar vervolghuisvesting. Daarnaast is de enquête door 210 mensen ingevuld (van de 1.623) die hun jongerenwoning alweer verlaten hadden. Hierdoor hebben we aan de ene kant data over wat mensen echt hebben gedaan die het al wel gelukt is om te verhuizen, en aan de andere kant data over hoe moeilijk het kan zijn om daar in te slagen.

Ex-huurders

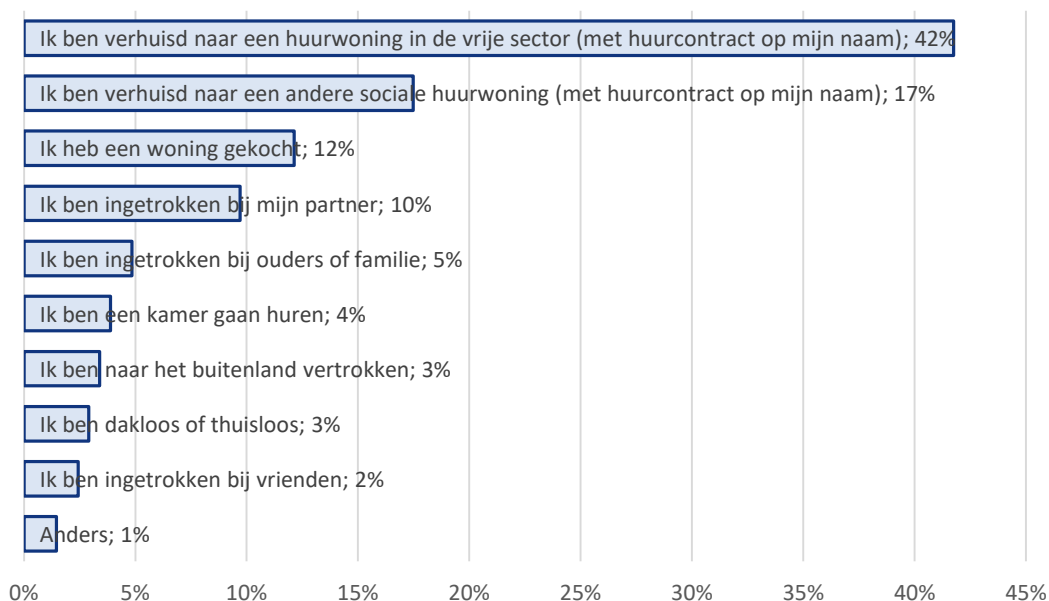
De enquêterespondenten die aangaven hun jongerenwoning verlaten te hebben, hebben in 46% van de gevallen 2 tot 4 jaar op het contract gewoond. 41% is al binnen twee jaar vertrokken. Ter vergelijking: uit deze registraties (de Microdata) bleek dat de in de jaren 2017 tot en met 2020 vertrokken bewoners gemiddeld 1,9 jaar op het adres hebben gewoond. Tweederde (66%) geeft aan in Amsterdam te zijn blijven wonen. Dit komt nagenoeg exact overeen met de Microdata. Let wel: de meerderheid van de bewoners is op het moment van onderzoek nog niet vertrokken. Het onderzoek komt te vroeg om te achterhalen hoe het vergaat met degenen die pas op het laatste moment (moeten) vertrekken.

figuur 39 Aantal jaar jongerencontract, n = 210



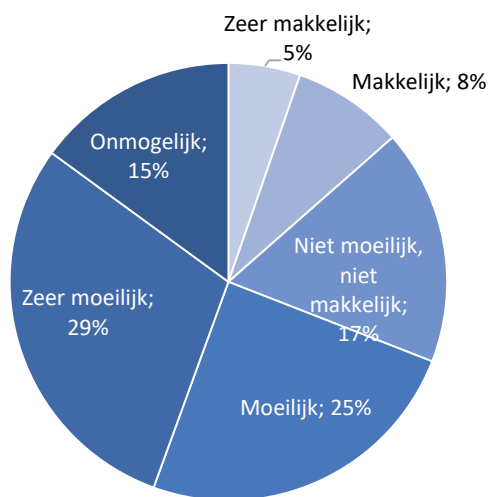
De meeste van de vertrokken respondenten zijn na de beëindiging van hun jongerencontract verhuisd zijn naar een vrije sector huurwoning op hun naam (42%). Daarnaast geven 36 respondenten aan verhuisd te zijn naar een andere sociale huurwoning op hun naam. 12% van de respondenten heeft een huis gekocht en nog eens 10% is ingetrokken bij zijn of haar partner. Bijna alle respondenten hebben een andere woning gevonden, zes respondenten geven aan dakloos of thuisloos te zijn geworden na afloop van hun jongerencontract.

figuur 40 Woonplek na jongerencontract, n = 206



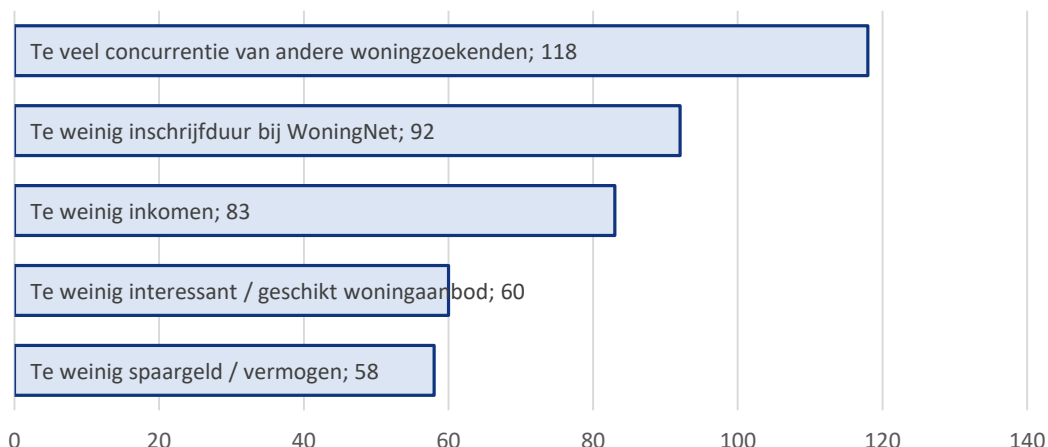
Het is deze respondenten in de meeste gevallen dus gelukt om een andere woonruimte te bemachtigen. Echter, dat vonden ze niet makkelijk. Zo'n 70% benoemt dat het moeilijk tot onmogelijk was. Een klein deel geeft aan geen moeite te hebben gehad om nieuwe woonruimte te vinden, zo'n 15%.

figuur 41 Nieuwe woonruimte vinden, n = 207



Wat er dan zo moeilijk werd gevonden, is te zien in onderstaande figuur; daar is gevraagd welke knelpunten werden ervaren. Daarbij wordt het vaakst genoemd dat er te veel concurrentie is van andere woningzoekenden. Ook te weinig inschrijfduur bij WoningNet en te weinig inkomen worden regelmatig genoemd.

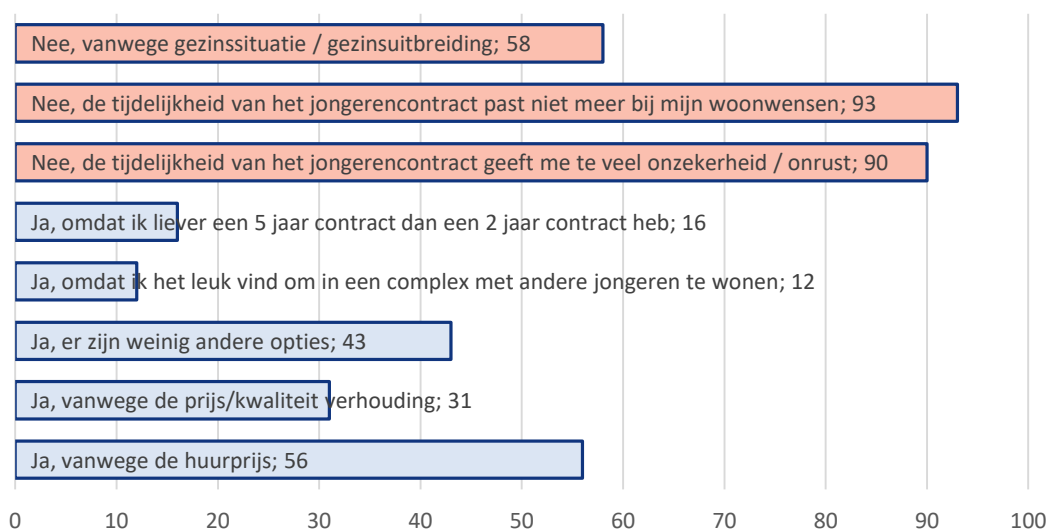
figuur 42 Knelpunten bij het vinden van woonruimte, meerkeuzevraag. N=143



Toch lijkt de verhuizing vanaf het jongerencontract voor degenen die reeds zijn vertrokken een positieve stap te zijn geweest. Let wel, dit is een selectieve groep, namelijk degenen die al (ruim) voor het einde van het contract verhuisd zijn, niet de ‘blijvers’ die pas op het laatste moment moeten vertrekken. Het overgrote deel van de vertrokken respondenten gaf aan er qua woonkwaliteit op vooruit te zijn gegaan (ruim 70%). Iets meer dan 10% gaf aan juist achteruit te zijn gegaan in woonkwaliteit na de beëindiging van het jongerencontract. Respondenten konden hun antwoord op deze vraag verder toelichten. De volgende zaken worden vaak benoemd door respondenten die aangegeven vooruit te zijn gegaan in woonkwaliteit: de huidige woning is groter, ligt op een betere locatie, van betere kwaliteit, of een contract voor onbepaalde tijd. Respondenten die achteruit zijn gegaan benoemen: minder goede locatie (soms buiten Amsterdam), minder groot, hogere woonlasten.

Tot slot is aan respondenten die al verhuisd waren gevraagd of zij nog een keer willen huren met een jongerencontract. Het was daarbij mogelijk meerdere antwoorden te geven. Het vaakst wordt daarbij benoemd dat men liever niet nog een keer een woning wil huren omdat de tijdelijkheid niet meer past bij de woonwensen (93 keer genoemd) en omdat de tijdelijkheid te veel onzekerheid en onrust geeft (90 keer benoemd). Toch zijn er ook respondenten die wel nog een keer een woning met een jongerencontract zouden willen huren, met name de huurprijs is daarbij een relevante factor en het feit dat er weinig andere opties zijn voor jonge woningzoekenden in Amsterdam.

figuur 43 Opnieuw huren met jongerencontract, meerkeuzevraag. N=205



Huidige huurders

De geïnterviewden woonden allen op dit moment op een jongerencontract, de meesten meer dan 3 jaar, en sommigen moesten er in de komende zes maanden uit.¹⁸ De meesten hadden geen idee waar ze hierna naartoe konden, en waren daar erg bezorgd over. Er is door alle respondenten veel en creatief gezocht naar oplossingen.

‘Ik kom nog steeds absoluut niet in aanmerking [voor sociale huurwoningen], ik maak me erg zorgen. Want wat na die 5 jaar? Ik zit toch met een kind. Ik heb niemand die mij kan opvangen, niemand waar ik naar toe kan gaan. Het is echt een erg groot stresspunt in mijn leven. Ik sta nog steeds echt ergens op plek 200 of zo.’

Mensen kijken daarbij ook zeker breder dan Amsterdam. Eén stel had in Zeeland en in Den Helder naar huizen gekeken, en iedereen had in de hele MRA gezocht. Iemand had in Lelystad naar een koophuis gekeken dat zo verloederd was dat het een ton opknapwerk nodig had, en serieus overwogen daar naar toe te gaan. Mensen keken ook naar antikraak. Iemand is met een groep in zelfbeheer woningen aan het bouwen, maar weet niet hoe de jaren tussen het einde van het jongerencontract en het betrekken van de zelfbouw overbrugd kunnen worden. De kunstenaar die we hebben gesproken dacht aan Rotterdam, maar omdat het daar nu ook heel moeilijk is geworden, leek het buitenland de enige optie. *‘Veel van mijn vrienden en netwerk zijn al naar het buitenland gegaan.’* We spraken een leraar die in Amsterdam had kunnen komen werken en wonen vanwege de voorrangsregeling, inmiddels te veel verdiende en zich nu samen met partner inschreef op elk nieuwbouw eengezinswoningproject in de hele regio Amsterdam en Utrecht. Eén respondent stond op het punt om weer bij de ouders in te trekken. Iemand anders was twee van de vijf jaar op het jongerencontract ernstig ziek geweest. Diegene had gehoopt nu meer te verdienen, maar door de

¹⁸ In de enquête is in het spoor met huidige huurders alleen gevraagd naar ervaringen nu, vanwege overwegingen over de lengte van de enquête, en omdat toekomstplannen en zorgen moeilijk in een enquête te vangen zijn. Daarom gaat dit stuk alleen over de verhalen van de geïnterviewden.

ziekte had zijn carrière op pauze gestaan, dus gaat hij binnenkort bij iemand inwonen in Noord-Holland. Dat is de enige optie en hij was er een beetje verdrietig over Amsterdam te moeten verlaten.

De ouders met kinderen zaten misschien nog wel het meest met hun handen in het haar. Iemand beschreef dat als ze terug zouden moeten naar hun ouders, hun gezin niet bij elkaar kon blijven. Daarom was het stel iedereen in hun buurt gaan vragen, of er misschien iemand weinig thuis is, dat ze dan een deel van de week die woning zouden kunnen onderhuren. Iemand anders zei dat een oudere buurvrouw had aangeboden dat het hele gezin bij haar in kon trekken. Een derde had de daklozenopvang gebeld om te vragen of ze daar als gezin bij elkaar konden blijven.

In alle gesprekken spraken mensen dus grote zorgen uit, en er waren veel gevoelens van machteloosheid. In die zin kunnen we stellen dat in de ervaring van de geïnterviewden het jongerencontract grote invloed heeft op toekomstplannen.

Algemene eindreflecties van de huurders

Het verdelen van schaarste is en blijft zeer lastig en er zijn daar geen optimale keuzes in te maken. Een huurder verwoordde dit 'verdelingsvraagstuk-gevoel' vanaf zijn positie:

'Ik vergelijk het altijd met een rij voor een winkel, jij staat in de rij en er komen mensen in de rij voor je staan terwijl je zelf nog staat te kijken wat er nou gebeurt. Voor iedereen is er eigenlijk geen andere optie, dat snap ik ook. Dat maakt het zo lastig.'

Anderen merkten op in brede zin:

'Uiteindelijk wil niemand een tijdelijk contract, het is een noodoplossing die geboden wordt. Het is voor iedereen, ook voor mensen die een kind krijgen of hebben, een noodoplossing, als ze een andere optie hadden dan hadden ze dat wel gedaan. Om dat niet toegankelijk te maken voor die groep vind ik ook wel weer lastig, ga je ze dan bij hun ouders laten blijven wonen? Ook lastig. Dit is echt noodoplossing om doorstroming te bevorderen, met of zonder kind.'

'Ik vind het wel kwalijk om te horen hoe sommige mensen in de politiek en in de raad van mening zijn of het idee hebben dat jongerencontracten voor starters zijn. Dat het een gift is aan hun. Ik begrijp dat er ergens een begin principe is, dat je starters een opening moet geven in de woningmarkt in Amsterdam. Maar de reden dat ze zo'n naar contract getekend hebben, is omdat we geen andere keuze meer hebben. Het is geen gift, het is het enige wat wij nu zouden kunnen accepteren als je eigenlijk wat zelfstandiger wilt wonen. Het is niet voor de jongeren, het wordt ze aangedaan, het is hoe ze tegenwoordig leven.'

'Wanneer ben je een starter? Als je 35 bent, ben geen starter meer op de woningmarkt, maar voordat je genoeg geld hebt om een beetje een fatsoenlijke woning te kunnen betalen word je toch steeds ouder. Het wordt steeds moeilijker, als je eenmaal start op de woningmarkt, start je niet meer met je studio of kleine appartement. Er is een enorme mismatch met wat een starter nou is. Ook op de huurmarkt. Je wilt gewoon iets wat past bij je levensfase.'

Bijlage

Onderzoeksmethode en respons

Er is een enquête uitgezet onder iedereen die momenteel een woning huurt op een jongerencontract, en onder ex-huurders die tot twee jaar geleden een jongerencontract hebben gehad. Met de resultaten uit deze enquête proberen we inzicht te krijgen in de ervaringen, beweegredenen en keuzes van huurders met een jongerencontract. Het jongerencontract wordt ingezet voor verschillende groepen jongeren, zoals jonge gezinnen, uitstroom maatschappelijke opvang en beroepsgroepen (politie, zorg en onderwijs). Er is voor gekozen om voor bepaalde specifieke groepen jongeren die huren met een jongerencontract extra vragen toe te voegen, door middel van routing in de enquêtevragen. Daarnaast zijn enkele vragen over de invloed van De corona-pandemie op de wooncarrière van jongeren gedurende of na afloop van hun jongerencontract, toegevoegd.

1.525 respondenten hebben de enquête volledig ingevuld. Daarbovenop hebben nog 175 respondenten de enquête gedeeltelijk ingevuld. Deze gedeeltelijk ingevulde enquête wisselen van ingevuld tot de 1e of 2e pagina, tot de een-na-laatste pagina. Omdat gedeeltelijk ingevulde enquêtes nog bruikbare data kunnen opleveren, hebben we deze deels ingevulde enquêtes meegenomen in de analyse. Dit brengt het totale aantal (deels) bruikbare, ingevulde enquêtes op 1.623. Dit brengt de responspercentage op 19,8%.

We geven per vraag aan wat het aantal niet-ingevulde vragen is. Het aantal niet-ingevulde vragen aan het begin van de enquêtes kan dus hoger liggen dan van de vragen aan het einde van de enquête, doordat respondenten ergens gedurende enquête zijn gestopt met invullen. Ook zijn er verschillende sporen in de enquête waarbij een bepaalde groep respondenten vragen heeft beantwoord, waar dat van toepassing is geven we dat aan.

Naast de enquête zijn er focusgroepen en interviews afgenomen. Er zijn drie focusgroepen gehouden met jongeren die op een jongerencontract wonen. Alle jongeren die daar aanwezig waren, hadden zelf aangegeven tijdens het invullen van de enquête, dat ze bereid waren om mee te doen aan aanvullend onderzoek. Het was de bedoeling om een vierde focusgroep te laten plaatsvinden, maar binnen de categorie die we wilden ondervragen (uitstromers uit MO/BW) waren er niet genoeg aanmeldingen. Daarom is gekozen om in plaats daarvan meer jongeren individueel te interviewen. Naast interviews en focusgroepen hebben we ook met een heel aantal jongeren kortstondig kwalitatief contact gehad. Sommige deelnemers hadden in het laatste veld van de enquête, waar werd gevraagd of ze mee zouden willen doen aan vervolgonderzoek, een lang open antwoord getypt, omdat ze geen tijd of mogelijkheid hadden om nog aanvullend geïnterviewd te worden, maar wel graag wilden aangeven hoe ze het zien. Andere jongeren hebben per email of telefoon geantwoord nadat we ze benaderden voor vervolgonderzoek. We kregen ook een aantal vragen van mensen die heel graag mee wilden doen, als dit voor hen zou opleveren dat hun contract verlengd kon worden of dat iemand ze zou helpen met zoeken naar vervolghuisvesting. Na onze aanvullende uitleg over de aard van het onderzoek hebben sommigen van hen alsnog deelgenomen aan een focusgroep of interview, anderen zijn in plaats daarvan verder gaan zoeken naar een oplossing voor hun eigen huisvestingsprobleem.

Naast jongeren zelf, hebben we ook betrokken professionals gesproken. Er is een groepsinterview geweest met verhuurmedewerkers van de Amsterdamse corporaties¹⁹, en daarnaast is er contact geweest met verschillende organisaties die werken met jongeren en/of met huurders. Ook zij komen in dit hoofdstuk aan bod.

In totaal zijn er nu 16 jongeren gesproken, variërend in leeftijd van 23 tot 32. Alle opleidingsniveaus waren vertegenwoordigd in deze groep, en mensen met werk in zeer veel verschillende velden, in (vaste) loondienst, ondernemers, studenten en mensen die niet werken, mensen in de bijstand tot aan mensen die aangeven nu teveel te verdienen voor sociale huur. Er is een statushouder gesproken, iemand die is uitgestroomd uit maatschappelijke opvang, iemand op een tweede jongerencontract, alleenstaande ouders en stellen, met 1 tot 4 kinderen. Het is een beperkte doorsnede in aantallen, maar desalniettemin een doorsnede van de groep.

De verhalen van jongeren in dit rapport worden anoniem weergegeven. Dit betekent dat we geen namen gebruiken bij de quotes, en niet zullen aangeven welke quotes 'bij elkaar horen', dat wil zeggen van één persoon afkomstig zijn. Dit is zeer belangrijk in onderzoek dat gaat over basisbehoeften; te allen tijde moet worden gegarandeerd dat iemand eerlijk mee kan doen aan een onderzoek, zonder daarmee risico te lopen dat ze frictie krijgen met hun verhuurder. Er wordt ook geen onderscheid gemaakt tussen verhalen uit groepsinterviews en individuele interviews.

Enquête: uitkomsten per vraag

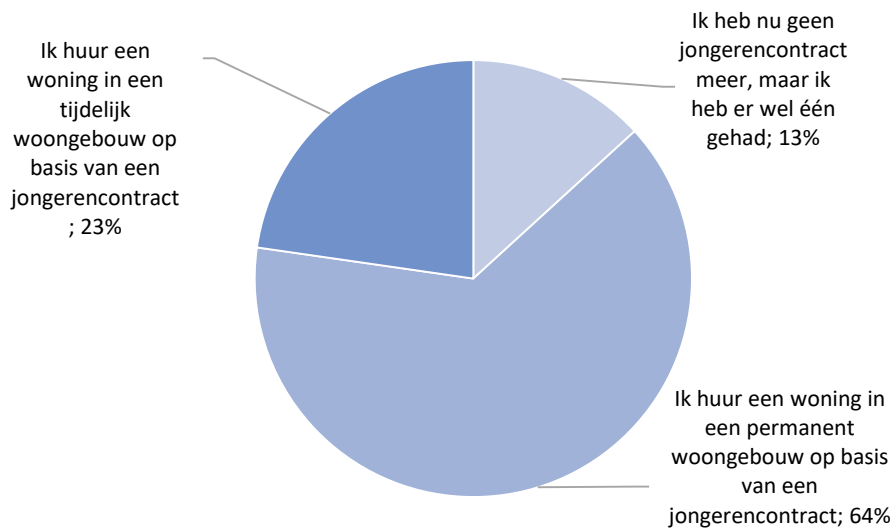
De vragen 1 tot en met 6 hebben betrekking op de woonsituatie van respondenten, nu en in het verleden (voor respondenten die nu geen jongerencontract meer hebben) en over hun huishoudenssituatie.

Vraag 1 Wat is je woonsituatie?

De meeste respondenten die de enquête hebben ingevuld, wonen in een woning in een permanent woongebouw op basis van een jongerencontract, namelijk 64%. Een kwart van de respondenten woont in een tijdelijk woongebouw met een jongerencontract. Van de respondenten geeft 13% aan dat ze op dit moment geen jongerencontract meer hebben.

¹⁹ Gesproken is met medewerkers van Stadgenoot, De Key, De Alliantie en Rochdale.

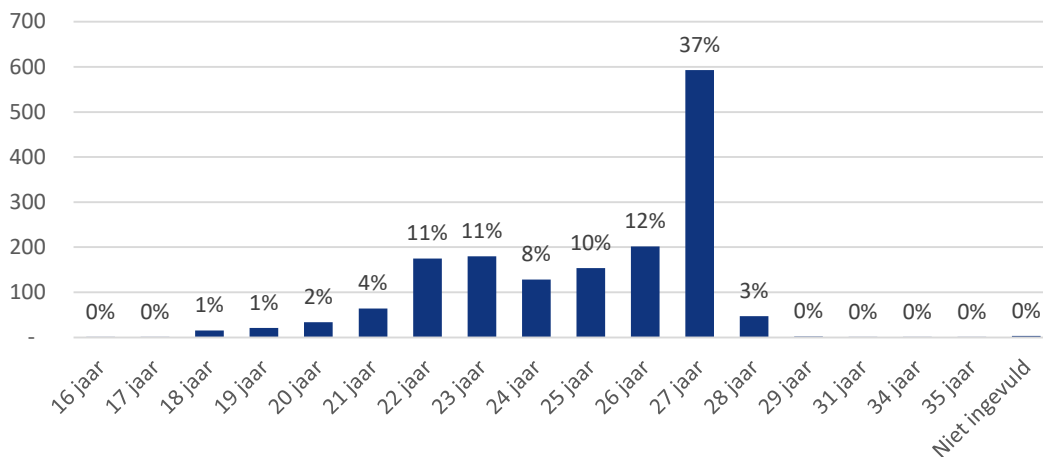
figuur 44 Huidige woonsituatie, n = 1.623



Vraag 2 Wat was je leeftijd bij je eerste jongerencontract?

Zo'n 40% van de respondenten geeft aan bij hun eerste jongerencontract tussen de 26-28 jaar te zijn geweest. Dit is in lijn met wat we eerder hebben gezien in hoofdstuk 3: het accent ligt op de 'oudere jongeren'. Dit is niet verwonderlijk, aangezien oudere jongeren vanwege hun leeftijd veelal een hogere inschrijfduur hebben, en daarmee meer kans maken op een woning met jongerencontract dan jongeren in lagere leeftijden. Nog eens ongeveer 40% van de jongeren was tussen de 22 en 26 jaar bij aanvang van hun eerste jongerencontract. De jongste groepen, respondenten die tussen de 18 en 22 jaar hun eerste jongerencontract kregen, maken zo'n 20% van het totaal aantal respondenten uit.

figuur 45 Leeftijd bij eerste jongerencontract, n = 1.623

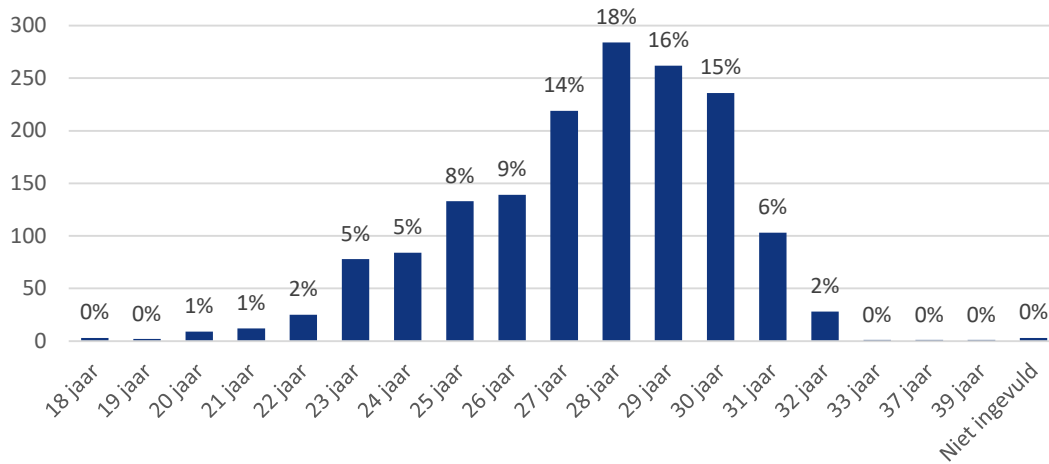


Vraag 3 Wat is je huidige leeftijd?

Onderstaande figuur laat zien dat de meeste respondenten nu tussen de 26 en 30 jaar zijn, dat is zo'n 60% van het totaal aantal respondenten. Er is ook een groep respondenten die nu

ouder dan 30 jaar is, dat is zo'n 8% van het totaal aantal respondenten. Zo'n 25% heeft nu een leeftijd tussen de 22 en 26 jaar.

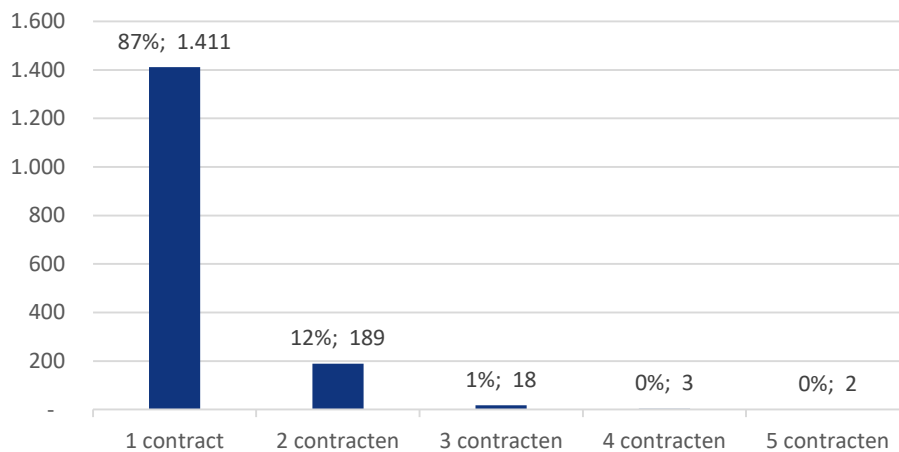
figuur 46 Huidige leeftijd, n = 1.623



Vraag 4 Aantal jongerencontracten die respondenten hebben gehad

Het merendeel van de respondenten heeft één jongerencontract gehad, zo'n 85%. Zo'n tien% heeft twee contracten gehad en 23 respondenten hebben aangegeven drie contracten of meer te hebben gehad.

figuur 47 Aantal jongerencontracten, n = 1.623

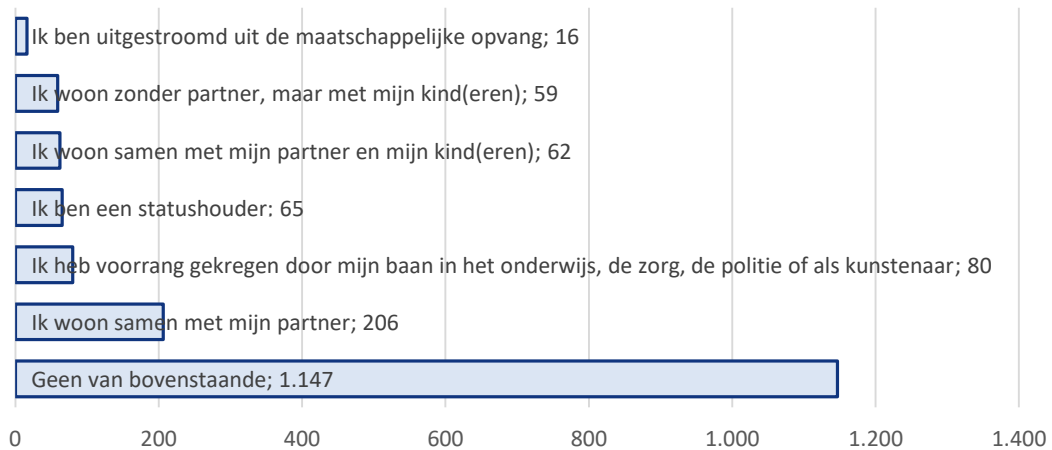


Vraag 5 Vink aan wat van toepassing is (huishoudenssituatie) [meerdere antwoorden mogelijk]

Er is respondenten gevraagd naar hun (bijzondere) huishoudenssituatie. Daarbij konden de respondenten meerdere antwoorden aanvinken. De meesten gaven aan dat de antwoordopties behorende bij vraag vijf niet op hen van toepassing zijn. Respondenten hebben 206 keer aangegeven dat de optie 'ik woon samen met mijn partner' op hen van toepassing is. Ook

geven respondenten 80 keer aan voorrang te hebben gekregen op een woning met jongerencontract omdat zij een baan in het onderwijs, de zorg, de politie of als kunstenaar hebben. Sommige respondenten zijn statushouder, 65 keer is dit aangevinkt. 59 keer is benoemd dat men samen met partner en kind(eren) woont en 59 keer dat men samen met kind(eren), maar zonder partner woont. Tot slot wordt 16 keer door respondenten aangegeven dat zij uitgestroomd zijn uit de maatschappelijke opvang.

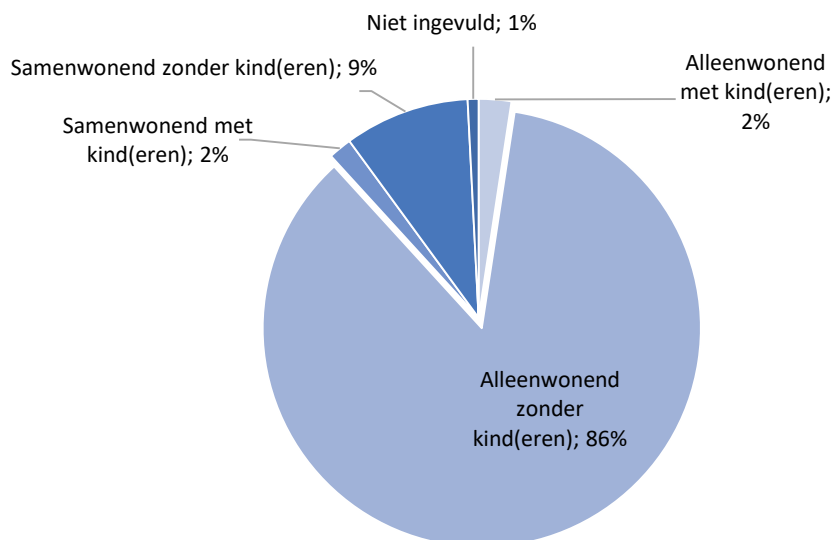
figuur 48 Huishoudenssituatie, meerkeuzevraag, n = 1.623



Vraag 6 Wat was je huishoudsamenstelling bij het begin van je jongerencontract?

Het overgrote deel, 86% van het totaal aantal respondenten, geeft aan alleenwonend zonder kind(eren) te zijn bij het begin van het jongerencontract. De meerderheid van de bewoners in woningen met een jongerencontract is bij aanvang van het contract alleenstaand, namelijk 85%. Ongeveer één tiende van de respondenten woonde samen met een partner zonder kinderen bij het begin van het jongerencontract. Daarnaast woont nog een klein percentage alleen met kind(eren) of samen met een partner met kind(eren) aan het begin van het jongerencontract.

figuur 49 Huishoudenssamenstelling begin jongerencontract, n = 1623



Twee sporen: met en zonder jongerencontract

Bij vraag 7 tot en met 15 zijn er twee sporen mogelijk voor specifieke respondenten: vraag 7 en vraag 8 zijn gesteld aan respondenten die op dit moment een woning huren met een jongerencontract. Vraag 9 tot en met 15 zijn gesteld aan respondenten die in het verleden met een jongerencontract hebben gehuurd, maar dat nu niet meer doen.

Respondenten die op dit moment een woning huren met een jongerencontract

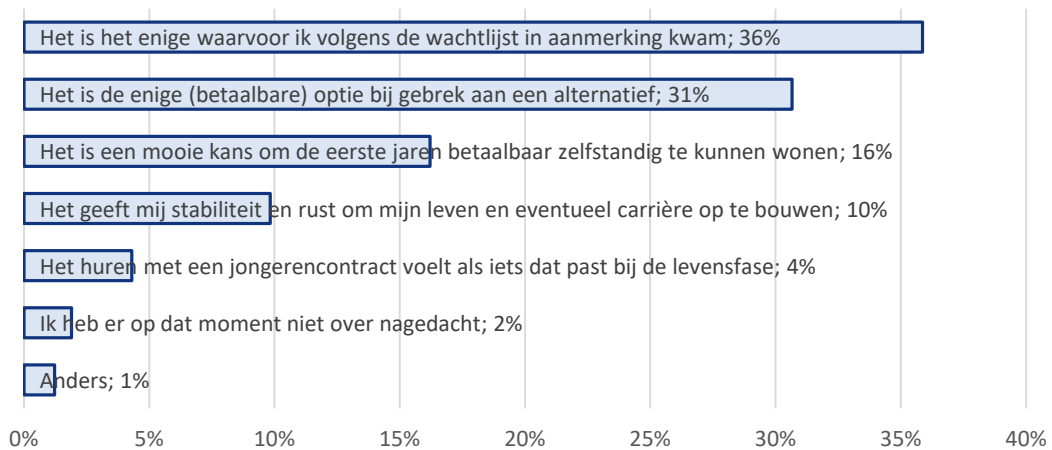
Vraag 7 Wat is de reden dat je hebt gekozen voor een woning met een jongerencontract? [meerdere antwoorden mogelijk]

Er is respondenten gevraagd naar de reden dat zij kozen voor een woning met een jongerencontract²⁰. Het vaakst wordt daarbij benoemd dat het de enige optie was waarvoor men volgens de wachtlijst in aanmerking kwam (1000 keer aangevinkt). Daarnaast wordt de reden dat het de enige (betaalbare) optie bij gebrek aan een betaalbaar alternatief (855 keer) en de kans die het biedt om de eerste jaren betaalbaar te kunnen wonen (452 keer), vaak genoemd.

Anders namelijk is 34 keer ingevuld, we benoemen de meest gegeven antwoorden. 21 keer is benoemd dat iemand statushouder is en dus geen woning heeft gekozen, maar via de gemeente de woning met jongerencontract heeft toegewezen gekregen. Zeven keer is bij de optie anders, namelijk.. benoemd dat men de woning via loting heeft gekregen. Twee keer is de verandering van contract benoemd (bijvoorbeeld van anti-kraak naar een jongerencontract, en ook twee keer is benoemd dat men de woning met jongerencontract kreeg vanuit een bijzonder woonproject (bijvoorbeeld woning als beloning).

²⁰ Dit is een meerkeuze vraag, dat betekent dat de totaaloptelling van de antwoorden afwijkt, omdat respondenten meerdere opties konden aanvinken.

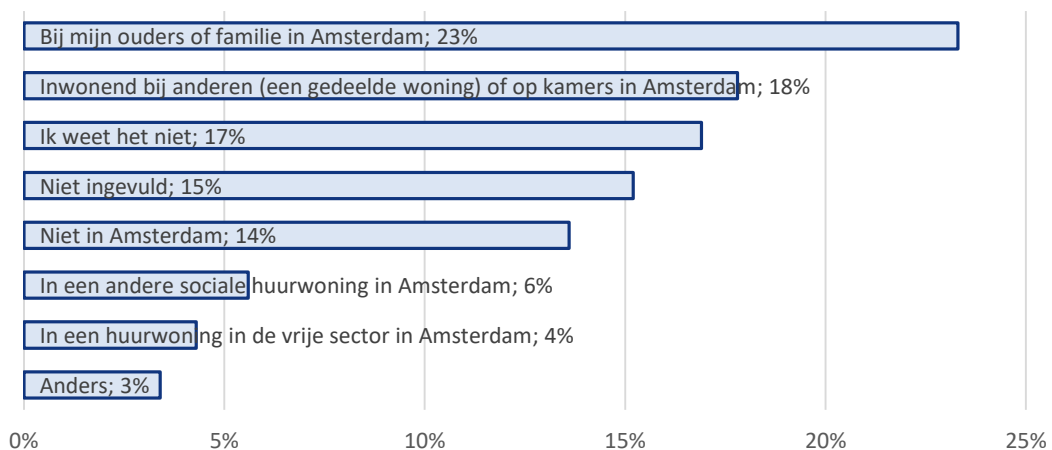
figuur 50 Reden keuze jongerencontract, meerkeuzevraag, n = 1377



Vraag 8 Waar denk je dat je nu zou wonen als je niet via je huidige jongerencontract zou wonen?

Er is tot slot aan respondenten met een huidig jongerencontract gevraagd waar zij denken te zouden wonen zonder het jongerencontract. De meeste respondenten geven aan dan bij hun ouders/familie in Amsterdam te zullen wonen. Een iets kleiner deel geeft aan inwonend of op kamers in Amsterdam te zullen wonen. Ongeveer 15% geeft aan dit niet te weten, en zo'n 10% vermoedt dat zij dan buiten Amsterdam zouden wonen. Slechts een klein deel van de respondenten vermoedt in een sociale huurwoning of particuliere huurwoning te zullen wonen zonder jongerencontract (samen zo'n 10%).

figuur 51 Woonlocatie zonder jongerencontract, n = 1377



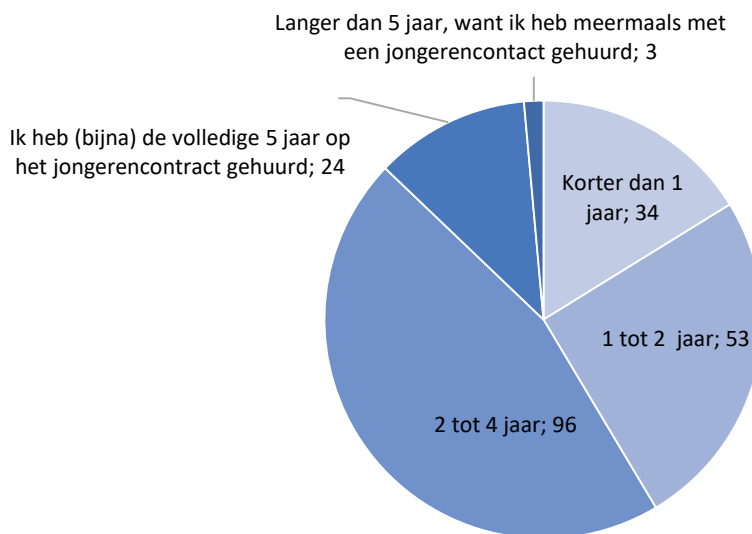
Ex-huurders van een jongerencontract

Respondenten die nu geen jongerencontract meer hebben, maar er wel één gehad hebben.

Vraag 9 Hoe lang heb je uiteindelijk op je jongerencontract gehuurd?

De meeste respondenten (ruim 70%) geven aan tot vier jaar een woning met een jongerencontract te hebben gewoond. 25% van de respondenten geven aan tot twee jaar met een jongerencontract te hebben gehuurd. Deze bevinding is in lijn met elders in deze rapportage (paragraaf 3.3). Daar wordt aangegeven dat niet iedereen wacht tot het laatste moment met vertrekken. Er zijn dus veel bewoners die korter in de woning verblijven. Zoals eerder genoemd is dit te verklaren door het feit dat het gaat om mensen die zich in een turbulente levensfase bevinden. Jonge mensen verhuizen om allerlei redenen: werk, studie, relaties et cetera. Het vertrek hoeft dus niet primair ingegeven zijn door de noodzaak om binnen vijf jaar door te stromen.

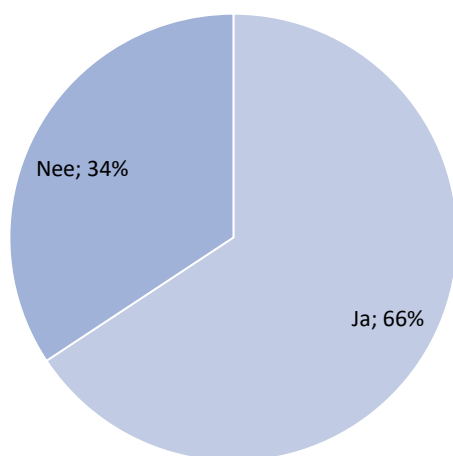
figuur 52 Aantal jaar jongerencontract, n = 210



Vraag 10 Ben je na afloop van het jongerencontract in Amsterdam blijven wonen?

Vervolgens is respondenten gevraagd of zij na het aflopen van het jongerencontract in Amsterdam is blijven wonen. Zo'n twee derde van de respondenten geeft aan nog in Amsterdam te wonen. Eén derde woont niet meer in Amsterdam.

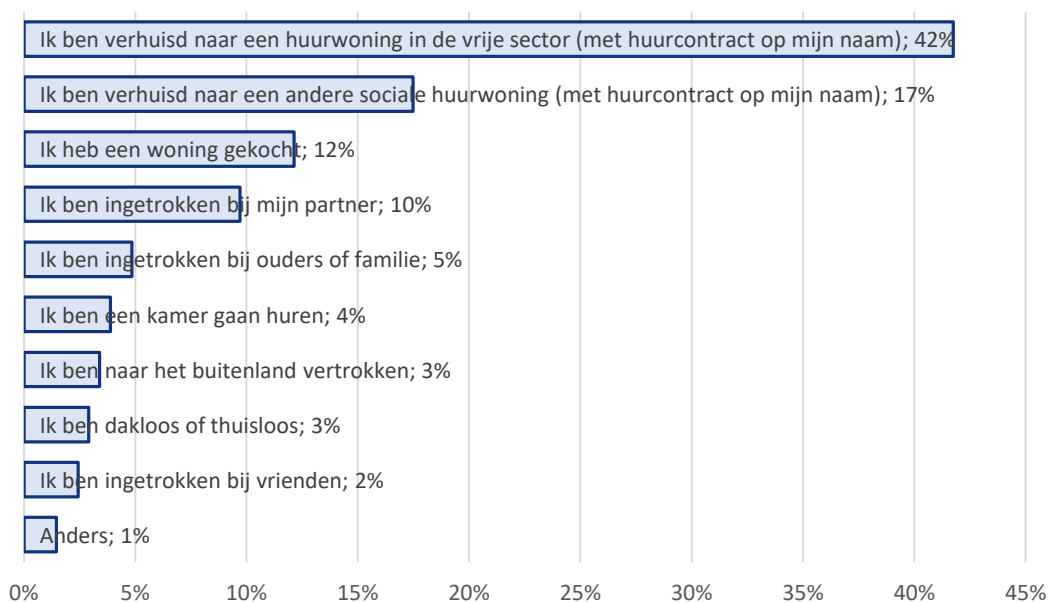
figuur 53 Wel of niet in Amsterdam gebleven, n = 210



Vraag 11 Waar ben je na het jongerencontract gaan wonen?

Het antwoord op deze vraag laat zien dat de meeste respondenten na de beëindiging van hun jongerencontract verhuisd zijn naar een vrije sector huurwoning op hun naam (42%). Daarnaast geven 36 respondenten aan verhuisd te zijn naar een andere sociale huurwoning op hun naam. 12% van de respondenten heeft een huis gekocht en nog eens 10% is ingetrokken bij zijn of haar partner.

figuur 54 Woonplek na jongerencontract, n = 206

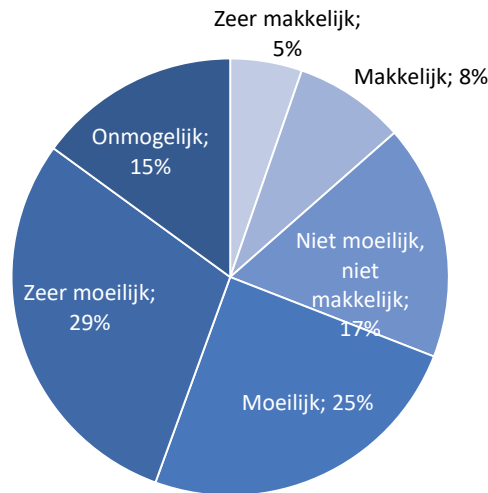


Bijna alle respondenten hebben een andere woning gevonden, zes respondenten geven aan dakloos of thuisloos te zijn geworden na afloop van hun jongerencontract.

Vraag 12 Hoe moeilijk of makkelijk vond je het om aan nieuwe woonruimte te komen?

Een groot deel van de respondenten geeft aan het moeilijk te hebben gevonden om aan een nieuwe woonruimte te komen. Zo'n 70% benoemt dit, variërend van moeilijk tot onmogelijk. Een klein deel geeft aan geen moeite te hebben gehad om nieuwe woonruimte te vinden, zo'n 15%.

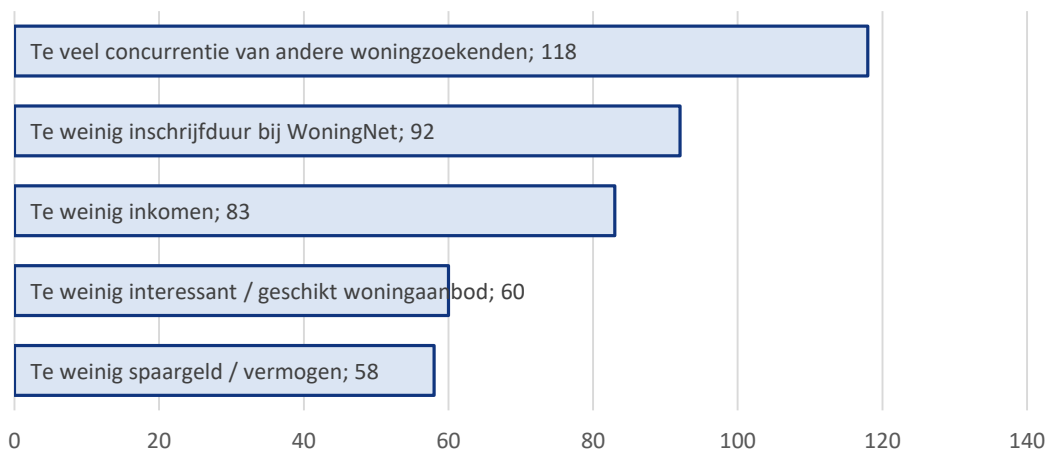
figuur 55 Nieuwe woonruimte vinden, n = 207



Vraag 13 Wat zijn de grootste knelpunten bij het vinden van een volgende woonruimte? [meerdere antwoorden mogelijk]

Er is aan respondenten gevraagd wat zij zien als de grootste knelpunten bij het vinden van nieuwe woonruimte. Daarbij wordt het vaakst genoemd dat er te veel concurrentie is van andere woningzoekenden. Ook te weinig inschrijfduur bij WoningNet en te weinig inkomen worden regelmatig genoemd.

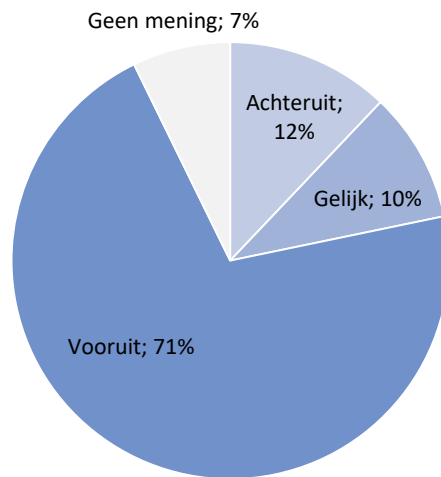
figuur 56 Knelpunten bij het vinden van woonruimte, meerkeuzevraag. N=143



Vraag 14 Is je woonkwaliteit van je huidige woning erop voor- of achteruit gegaan na het opzeggen/ontbinden van het jongerencontract?

Ook is aan respondenten in dit spoor (op dit moment geen jongerencontract, wel gehad in het verleden), gevraagd of zij van mening zijn er in hun woonkwaliteit op vooruit te zijn gegaan, gelijk zijn gebleven of achteruit zijn gegaan. Het overgrote deel van de respondenten geeft aan er qua woonkwaliteit op vooruit te zijn gegaan (ruim 70%). Iets meer dan 10% geeft aan juist achteruit te zijn gegaan in woonkwaliteit na de beëindiging van het jongerencontract. Respondenten konden hun antwoord toelichten. De volgende zaken worden vaak benoemd door respondenten die aangegeven vooruit te zijn gegaan in woonkwaliteit: de huidige woning is groter, ligt op een betere locatie, van betere kwaliteit, of een contract voor onbepaalde tijd. Respondenten die achteruit zijn gegaan benoemen: minder goede locatie (soms buiten Amsterdam), minder groot, hogere woonlasten.

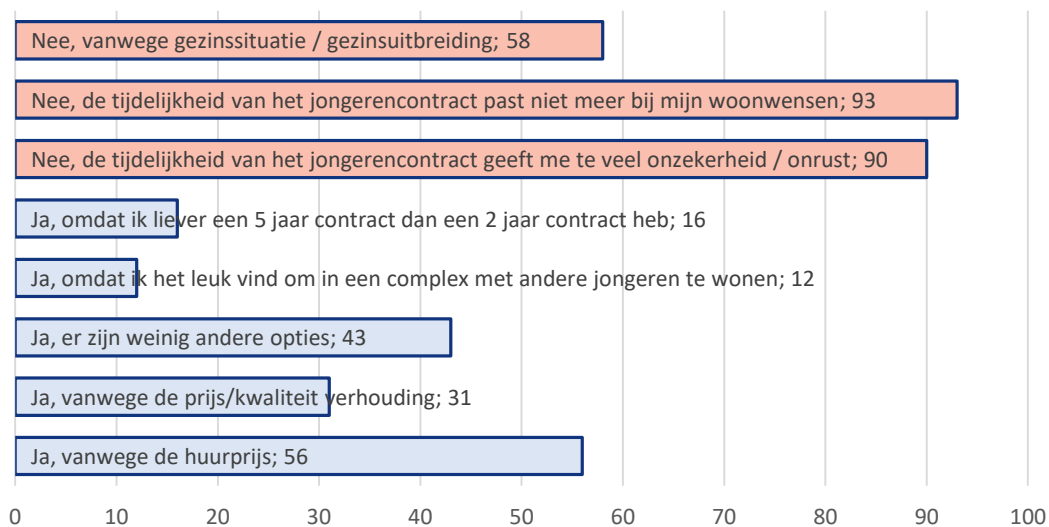
figuur 57 Woonkwaliteit bij opzeggen / ontbinden jongerencontract, n=207



Vraag 15 Zou je nog een keer willen huren met het tijdelijke jongerencontract? [Meerdere antwoorden mogelijk]

Tot slot is aan respondenten in dit spoor gevraagd of zij nog een keer willen huren met een jongerencontract. Het was daarbij mogelijk meerdere antwoorden te geven. Het vaakst wordt daarbij benoemd dat men liever niet nog een keer een woning wil huren omdat de tijdelijkheid niet meer past bij de woonwensen (93 keer genoemd) en omdat de tijdelijkheid te veel onzekerheid en onrust geeft (90 keer benoemd). Ook de reden dat de gezinssituatie of gezinuitbreiding het niet gewenst maakt om nog een keer een woning met een jongerencontract te huren wordt regelmatig genoemd (58 keer). Toch zijn er ook respondenten die wel nog een keer een woning met een jongerencontract zouden willen huren, met name de huurprijs is daarbij een relevante factor en het feit dat er weinig andere opties zijn voor jonge woningzoekenden in Amsterdam.

figuur 58 Opnieuw huren met jongerencontract, meerkeuzevraag. N=205

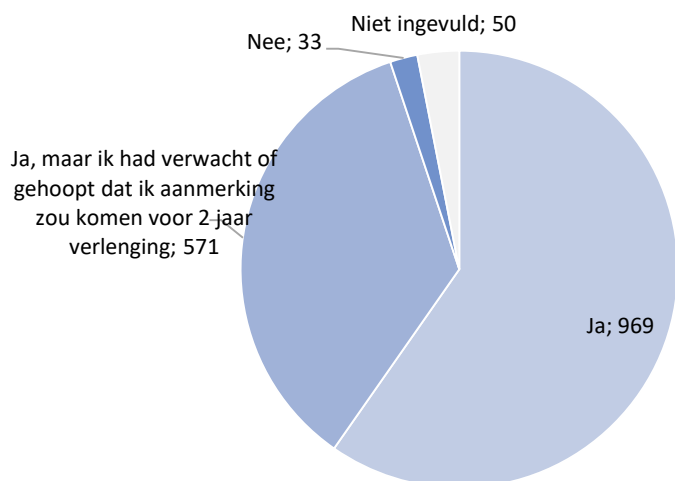


Vanaf hier komen de sporen weer samen

Vraag 16 Was het vooraf duidelijk dat je huurcontract met een jongerencontract na 5 jaar afloopt?

Onderstaande figuur laat zien dat de meeste respondenten ervan op de hoogte zijn dat een huurcontract met jongerencontract na vijf jaar afloopt (95% weet dit). Van deze respondenten had 35% wel gehoopt of verwacht in aanmerking te komen voor een verlenging van twee jaar. Slechts een heel klein deel (twee% oftewel 33 respondenten) weet niet dat het jongerencontract na vijf jaar afloopt.

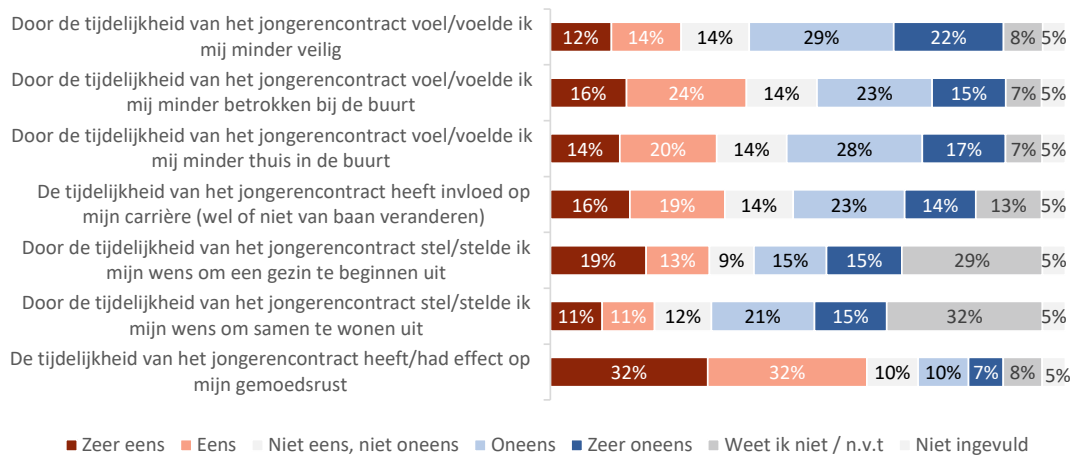
figuur 59 Aflopen jongerencontract, n = 1623



Vraag 17 De volgende stellingen gaan over de invloed van de tijdelijkheid van het jongerencontract op jouw leven. Geef per stelling je mening.

Er is aan respondenten een zevental stellingen voorgelegd met betrekking tot de tijdelijkheid van het jongerencontract. Een opvallend resultaat komt naar voren bij de laatste stelling, waaruit blijkt dat voor veel respondenten (meer dan 60%) de tijdelijkheid van het jongerencontract van invloed is (geweest) op hun gemoedsrust.

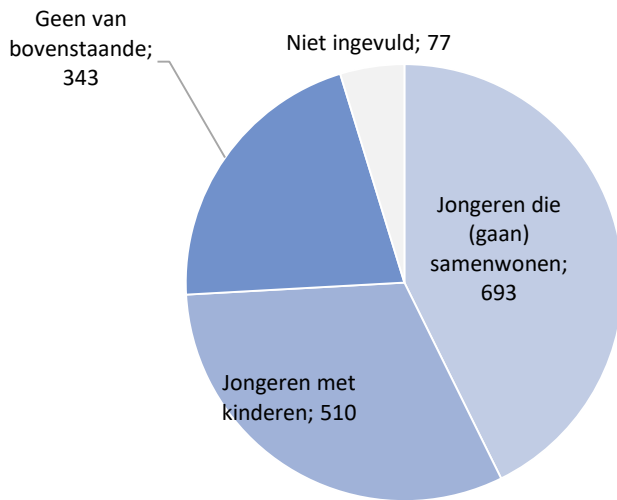
figuur 60 Invloed tijdelijkheid jongerencontract, n = 1623



Vraag 18 Voor welke groepen jongeren zou volgens jou, ondanks de tijdelijkheid van het jongerencontract, het jongerencontract nog meer beschikbaar moeten zijn?

Op dit moment is het jongerencontract beschikbaar voor alleenstaande jongeren in Amsterdam. Er is aan respondenten gevraagd welke groepen nog meer in aanmerking zouden moeten komen voor het jongerencontract. Het grootste deel van de respondenten geeft daarbij aan dat jongeren die (gaan) samenwonen in aanmerking zouden moeten komen voor een jongerencontract (43% geeft dit aan). Ook voor jongeren met kinderen moet het jongerencontract beschikbaar zijn, vind 31%. Ongeveer een vijfde van de respondenten is van mening dat geen van de genoemde groepen in aanmerking zou moeten komen voor het jongerencontract.

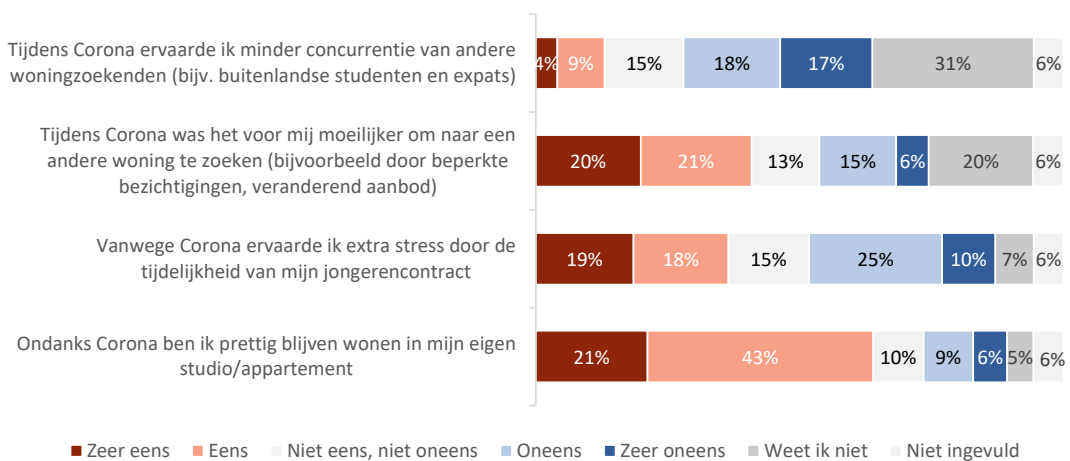
figuur 61 Beschikbaarheid jongerencontract voor groepen, n = 1.623



Vraag 19 De volgende stellingen gaan over de invloed die de corona-pandemie heeft (gehad) op de planning van je volgende woonstap/zoektocht naar een nieuwe woning. Geef per stelling je mening.

Er is tevens een viertal stellingen voorgelegd aan respondenten over de invloed van corona op de woon carrière van respondenten. Wat opvalt is dat een groot deel van de respondenten (ruim 60%) aangeeft ondanks corona prettig te kunnen blijven wonen in eigen studio of appartement.

figuur 62 Invloed van de corona-pandemie, n = 1623



Statushouders

Er zijn een aantal specifieke vragen aan statushouders gesteld. In totaal hebben 65 statushouders de vragenlijst ingevuld.

Vraag 20 Ben je bekend met de ruggensteunregeling en wil je er gebruik van maken of heb je er gebruik van gemaakt?

Er is aan statushouders met een jongerencontract die de enquête hebben ingevuld gevraagd of zij bekend zijn met de ruggensteunregeling. Als statushouders door het COA worden toegewezen aan de gemeente Amsterdam, en zij hebben nog niet de leeftijd van 28 jaar bereikt, krijgen zij net als de andere inwoners van Amsterdam in de leeftijdsgroep een vijfjarig contract. Als dit contract afloopt en zij hebben zelf geen andere vervolghuisvesting gevonden, krijgen zij eenmalig een woning met een contract voor onbepaalde tijd aangeboden door de gemeente, en dit is de ruggensteunregeling. Het grootste deel van de respondenten (34 van de 54) geeft aan niet bekend te zijn met de ruggensteunregeling; 19 van de 54 respondenten kennen het en willen er gebruik van maken.

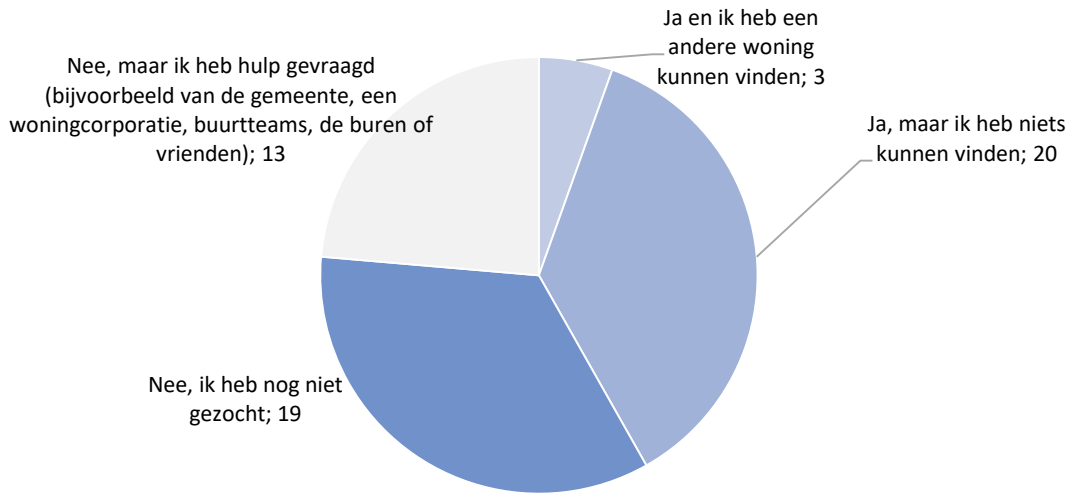
figuur 63 Ruggensteunregeling statushouders, n = 54



Vraag 21 Heb je zelfstandig een nieuwe woning gezocht toen je jongerencontract afliep?

Het grootste deel van de statushouders die de enquête hebben ingevuld geeft aan nog niet zelfstandig naar een nieuwe woning te hebben gezocht (zo'n 60%). Daarvan heeft 35% hulp gevraagd bij het zoeken, bijvoorbeeld bij de gemeente, een woningcorporatie, buurtteams, burens of vrienden. Iets meer dan een derde van de respondenten heeft zelfstandig gezocht maar niks kunnen vinden. Slechts een klein deel (drie respondenten) is het gelukt zelfstandig een nieuwe woning te vinden.

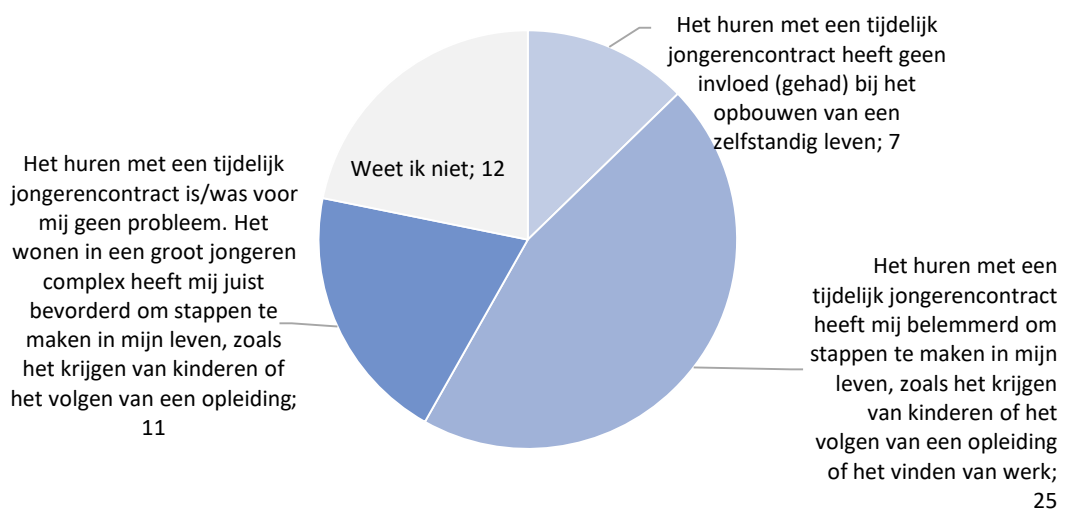
figuur 64 Zelfstandig woonruimte zoeken, n = 55



Vraag 22 Welke invloed heeft/had het jongerencontract op het opbouwen van een zelfstandig leven in Nederland?

Tot slot is statushouders gevraagd welke invloed het jongerencontract heeft (gehad) op het opbouwen van een zelfstandig leven in Nederland. Opvallend is, is dat een groot deel van de respondenten (25 van de 65, dat is 45%) aangeeft dat het jongerencontract een belemmerende werking heeft gehad op de mogelijkheid om stappen te zetten in het leven, zoals het krijgen van kinderen, het vinden van werk of het volgen van een opleiding. Zo'n 20% is juist het tegenovergestelde van mening: het jongerencontract heeft een positief effect gehad op de mogelijkheid tot het zetten van stappen in het leven van de respondent.

figuur 65 Invloed jongerencontract op zelfstandig leven, n = 55



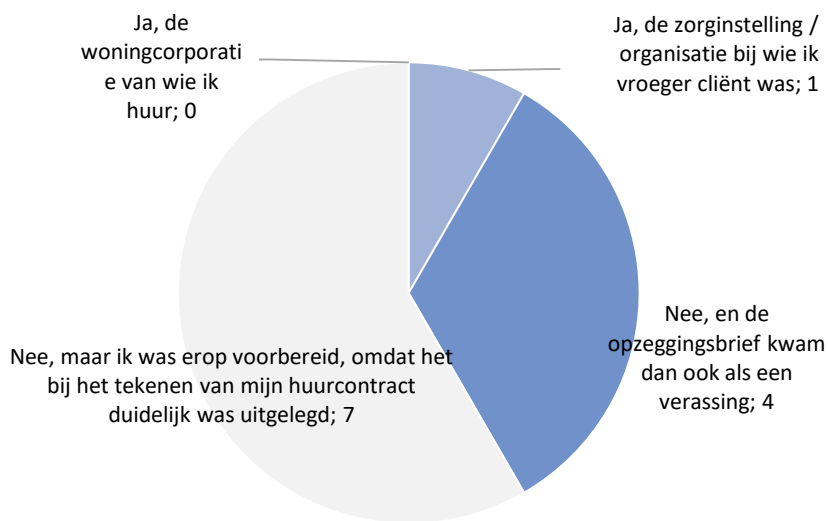
Uitstroom MO

Er is één aparte vraag gesteld aan respondenten die zijn uitgestroomd uit de maatschappelijk opvang. In totaal zijn er 16 uitstromers die de enquête hebben ingevuld.

Vraag 23 Heeft iemand je benaderd dat het tijd was om alvast te gaan zoeken naar vervolghuisvesting omdat je jongerencontract bijna afloopt / af liep?

De meeste respondenten die uitstromen uit de maatschappelijke opvang geven aan dat zij niet benaderd zijn alvast te gaan zoeken naar vervolghuisvesting (bij afloop jongerencontract), maar dat zij wel voorbereid waren door de uitleg bij het tekenen van het huurcontract (58%). Eén derde geeft aan op de hoogte te zijn gebracht hierover door de zorginstelling waar ze cliënt waren.

figuur 66 *Uitstroom MO, n = 12*

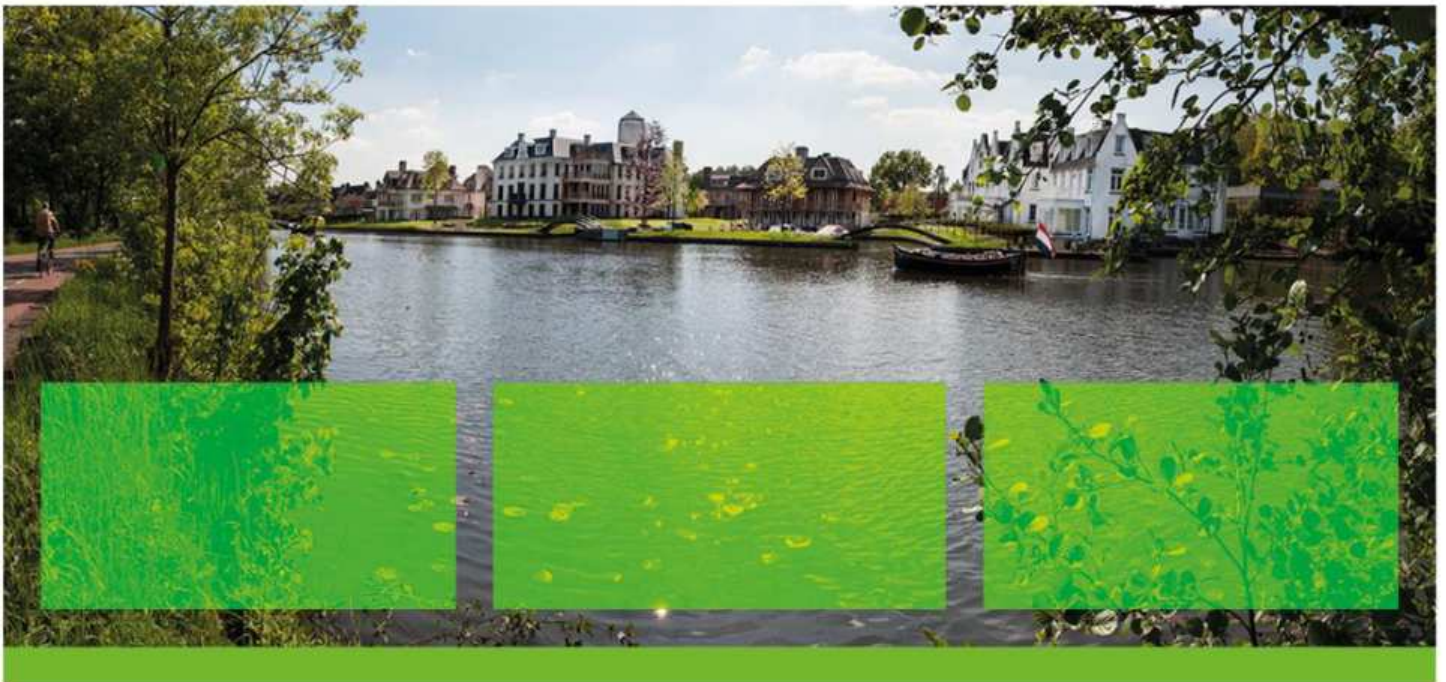




Evaluatie Wet doorstroming huurmarkt 2015

Ministerie van BZK

27 mei 2021



DATUM 27 mei 2021

TITEL Evaluatie Wet doorstroming huurmarkt 2015

OPDRACHTGEVER Ministerie van BZK

AUTEUR(S) Jeroen Lijzenga
Menno van Setten

PROJECTNUMMER 2700.223

STATUS

Inhoud

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding en vraagstelling	5
1.2	Onderzoeksaanpak	7
1.3	Leeswijzer	8
2	De Wet doorstroming huurmarkt 2015	10
2.1	Aanleiding	10
2.2	Onderdelen van de Wet	11
2.3	Aanpassingen vanaf 2020	11
2.4	Tijdelijke huurcontracten	12
3	Gebruik van tijdelijke huurcontracten	14
3.1	Algemeen beeld	14
3.2	Corporatiesector	23
3.3	Particuliere huursector	24
3.4	Institutionele beleggers	24
3.5	Gebruik van tijdelijke huurcontracten bij de huisvesting van arbeidsmigranten	24
4	Effecten en neveneffecten	26
4.1	Effecten op het woningaanbod	26
4.2	Doorstroming	26
4.3	Neveneffecten	28
5	Perspectief van de huurder	32
5.1	Beleving effect op het woningaanbod en doorstroming	32
5.2	Rechtsbescherming	32
5.3	Vervolghuisvesting	33
5.4	Mogelijke verbeteringen	34
6	Perspectief van de verhuurder	35
6.1	Rechtsbescherming huurders	35
6.2	Vervolghuisvesting	36
6.3	Flexwoningen	41
6.4	Mogelijke verbeteringen	41
7	Perspectief van gemeenten	45
7.1	Beeld van gebruik tijdelijke huurcontracten	45
7.2	Beeld van rechtsbescherming	45
7.3	Beeld van vervolghuisvesting	46
7.4	Mogelijke verbeteringen	46
8	Doeltreffendheid en doelmatigheid van de Wet	47
8.1	Doeltreffendheid	47
8.2	Doelmatigheid	48
8.3	Reikwijdte	49
8.4	Succesfactoren	49
8.5	Tekortkomingen	49
8.6	Neveneffecten	50

8.7	Mogelijke verbeterpunten	51
	Bijlage 1: Overzicht geïnterviewde organisaties	52
	Bijlage 2: Indeling schaarstegebied	53
	Bijlage 3: Berekening aantal tijdelijke huurcontracten particuliere verhuurders	54

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en vraagstelling

Op 1 juli 2016 is de Wet doorstroming huurmarkt 2015 in werking getreden. De wet introduceerde verschillende maatregelen om het doorstromen van huurders als de persoonlijke situatie verandert te stimuleren. Bij de inwerkingtreding is bepaald dat de Wet na vijf jaar zal worden geëvalueerd. De evaluatie moet inzicht geven in de doeltreffendheid van de wet en in de effecten van de wet in de praktijk. Op 1 januari 2020 is naar aanleiding van het Sociaal Akkoord van Aedes en de Woonbond de wet aangepast op het onderdeel huurharmonisatie. De inkomenstoetsing is eerder al komen te vervallen. Deze evaluatie richt zich op de doeltreffendheid en de effecten van de maatregelen rondom tijdelijke huurcontracten op de doorstroming in de huurmarkt.

Perspectief op andere woonruimte na tijdelijk wonen in een flexwoning en doorstroming van een gereguleerde huurwoning naar het geliberaliseerde segment

Naast de toegezegde evaluatie van de Wet doorstroming huurmarkt 2015, is aan de Tweede Kamer toegezegd dat onderzoek zal worden gedaan naar het perspectief van huurders op andere woonruimte nadat de huurder tijdelijk in een flexwoning heeft gewoond en wil doorstromen naar een reguliere woning. Deze vraag is gecombineerd met het evaluatieonderzoek Wet doorstroming huurmarkt 2015 en wordt breder getrokken naar de vraag in hoeverre het in het algemeen mogelijk is om na de beëindiging van een tijdelijk huurcontract door te stromen naar een andere woonruimte. Ten slotte is naar aanleiding van de motie Van Vliet¹ in het kader van de evaluatie van de Wet doorstroming huurmarkt 2015 ook onderzocht in hoeverre het voor huurders mogelijk is om door te stromen van het gereguleerde naar het geliberaliseerde huursegment.

De hoofdvragen van het onderzoek luiden als volgt:

1. In hoeverre is de wet doeltreffend en doelmatig?
2. In hoeverre voldoet de reikwijdte van de wet aan de maatschappelijke opgave waarvoor de wet is bedoeld?
3. Welke succesfactoren zijn te onderkennen?
4. Op welke onderdelen schiet de wet tekort?
5. Zijn er neveneffecten van de wet te onderkennen zoals bijvoorbeeld oneigenlijk gebruik?
6. Welke conclusies kunnen worden getrokken, waaronder de punten waarop de wet kan worden verbeterd?

Doeltreffendheid en doelmatigheid

Evaluatieonderzoek ex post (achteraf) is het sluitstuk van een resultaatgerichte overheid. De evaluatie helpt bij het versterken/verbeteren van het beleid en bijbehorende wetgeving. Dan gaat het om het samenstel van de beleidsdoelen en de geformuleerde strategie/maatregelen om die doelen te bereiken. De doeltreffendheid of effectiviteit van de wetgeving is geëvalueerd door het gebruik van tijdelijke huurcontracten, het effect op het woningaanbod en het perspectief op vervolghuisvesting in kaart te brengen. De doelmatigheid van de wetgeving gaat over de effecten van het beleid in het licht van de inzet die is gepleegd om deze effecten te bereiken. Dit is benaderd vanuit de mensen en middelen die zijn ingezet om de gewenste effecten te bereiken. Ook is deze benadering gekozen om na te gaan of de Wet doorstroming huurmarkt 2015 de meest doelmatige manier was om de gewenste effecten te bereiken, met andere woorden: waren er andere mogelijkheden om de doorstroming binnen de huursector te stimuleren die mogelijk effectiever en efficiënter waren geweest?

¹ Kamerstukken II 2015/16, 34 373, nr. 42

Causaliteit tussen beleid en doelbereiking

Idealiter toont een beleidsevaluatie causale verbanden aan tussen het beleid en de doelbereiking. In de praktijk is sprake van externe factoren die van invloed zijn op de outcome. In de evaluatie gaan we expliciet in op de causaliteit tussen de maatregelen uit de wet en de doelbereiking en op de invloed van externe factoren.

De hoofdvragen zijn uitgewerkt in 17 subvragen aan de hand waarvan de evaluatie is uitgevoerd:

Gebruik tijdelijke huurcontracten

1. Zijn er verschillen tussen woningcorporaties, institutionele beleggers en particuliere verhuurders ten aanzien van het gebruik van tijdelijke huurcontracten?
2. Worden de (tijdelijke) huurcontracten gebruikt voor de doelgroep (zoals (internationale) studenten) waarvoor ze zijn bedoeld?

Effecten op het woningaanbod

3. Heeft de wet geleid tot een groter aanbod van huurwoningen?
4. Is er een verschil in de mutatiegraad ten opzichte van voor de wetswijziging en valt vast te stellen dat die samenhangt met het gebruik van tijdelijke huurcontracten? Kan zodoende gesteld worden dat de wet zorgt voor een betere doorstroming en het beschikbaar houden van woningen voor specifieke doelgroepen?

Perspectief op vervolghuisvesting

5. Is 2 jaar een afdoende lange periode om vervolghuisvesting te vinden?
6. Is het perspectief op vervolghuisvesting afhankelijk van de doelgroep?
7. Zijn er regionale verschillen voor de mogelijkheid om vervolghuisvesting te vinden?
8. Is het perspectief op vervolghuisvesting anders als de aanbieder van een woning die tijdelijk verhuurd wordt een corporatie is, in tegenstelling tot een private partij?
9. Welke aanvullende maatregelen worden door lokale partijen getroffen om het perspectief op doorstromen te verbeteren (behoud wachttijd, begeleiding). Wat zijn de effecten van deze maatregelen?
10. Welk type huurcontract zetten verhuurders in met het oog op het voorkomen van leegstand aan het einde van de exploitatieperiode van een flexwoning? En waarom wordt voor deze contracten gekozen?
11. In hoeverre is het mogelijk voor huurders om door te stromen; binnen het gereguleerde segment of naar het geliberaliseerde segment?²

Huurbescherming

12. Hoeveel zaken zijn er aanhangig gemaakt bij de huurcommissie waar de aanvangshuurprijs van woningen met tijdelijke contracten werden getoetst? Kan er gesteld worden dat huurders met een tijdelijk contract meer huurprijsbescherming genieten dan voor de wetswijziging (toen er naar verwachting meer contracten naar aard van korte duur werden gebruikt)?

Neveneffecten

13. Wat zijn de neveneffecten van de wet?
 - Worden tijdelijke contracten gebruikt als proefperiode of om de huurprijs bij mutatie telkens weer te verhogen?
 - Worden bij nieuwe verhuringen vooral tijdelijke contracten afgesloten en is daarbij een verschil tussen schaarste en minder gespannen regio's zichtbaar?
14. Wat zijn de ervaringen van stakeholders en gebruikers van tijdelijke contracten bekeken vanuit de doelstellingen van de wet?

² Motie Ronnes Kamerstukken II 2015/16, 34 373, nr. 42

Mogelijke aanpassingen en verbeteringen

15. Wat zou een mogelijk gevolg kunnen zijn als tijdelijke contracten alleen kunnen worden afgesloten voor bepaalde doelgroepen zoals studenten, grote gezinnen en arbeidsmigranten?
16. Welke doelgroepen zouden dan in aanmerking kunnen komen voor tijdelijke contracten?
17. Zijn er andere ideeën bij tijdelijke huurcontracten?

1.2 Onderzoeksaanpak

Een sluitende registratie van het gebruik van tijdelijke huurcontracten en de gehanteerde huurprijzen is niet voor handen. De volledige monitoring van tijdelijke huurcontracten is door het CBS als onhaalbaar gekwalificeerd. Het in kaart brengen vereist een lang en kostbaar traject en zou ook dan nog een incompleet beeld opleveren. Hierover is veel overlegd tussen het CBS en het ministerie van BZK. De gehanteerde onderzoeksaanpak is er op gericht om aan de hand van data-analyses, enquêtes en diepte-interviews toch tot een zo goed mogelijk beeld te komen van de stand van zaken rond het gebruik van tijdelijke huurcontracten. Het beeld dat dit oplevert is geen honderd procent sluitend beeld, er is sprake van onnauwkeurigheidsmarges op de gepresenteerde uitkomsten. Waar kwantitatieve uitkomsten worden gepresenteerd, zijn deze foutmarges in de figuren en tabellen inzichtelijk gemaakt. De beschreven onderzoeksuitkomsten zijn het maximaal haalbare binnen een redelijke termijn en tegen redelijke kosten.

Data-analyses

Voor het in beeld brengen van een aantal feitelijke ontwikkelingen die mogelijk samenhangen met de ingevoerde wetgeving, wordt gebruik gemaakt van data-analyses op het WoON 2015 en het WoON 2018 en verschillende jaargangen van de CBS-huurenquête. Deze bronnen geven inzicht in de ontwikkeling van het aantal verhuringen in verschillende huursegmenten en aan verschillende doelgroepen, in de doorstroming binnen het gereguleerde huursegment en tussen het gereguleerde huursegment en het geliberaliseerde huursegment. De dVi geeft inzicht in de mutatiegraad in de sociale huursector. Hoewel deze bronnen inzicht geven in de ontwikkelingen in de tijd en in de verschillen tussen huursegmenten, is een gerichte analyse op het gebruik van tijdelijke huurcontracten is hiermee niet goed mogelijk. De uitkomsten geven daarom een beeld op hoofdlijnen, dat door de inzet van enquêtes en interviews wordt verdiept.

Enquêtes

Om de ervaringen met en het gebruik van tijdelijke huurcontracten in beeld te brengen, en om de aanvullende maatregelen die lokale partijen treffen om de doorstroombmogelijkheden te vergroten te bepalen, zijn enquêtes gehouden onder woningcorporaties, institutionele beleggers (leden IVBN) en particuliere verhuurders (leden Vastgoed Belang).

Alle woningcorporaties, alle leden van IVBN die in woningen beleggen en alle leden van Vastgoed Belang zijn per e-mail benaderd met het verzoek om mee te werken aan de enquête. Zij kregen eenmaal een herinnering. Om de respons te verhogen is vervolgens telefonisch gerappelleerd.

Tabel 1.1: Bruto en netto respons per vragenlijstonderzoek

Type verhuurder	Bruto respons	Netto respons	Veldwerkperiode
Woningcorporaties	288	120 (42%)	8-1 t/m 12-2-2021
Institutionele beleggers	24	6 (25%)	8-1 t/m 12-2-2021
Particuliere verhuurders	5.000	640 (13%)	18-1 t/m 13-2-2021

Bron: Companen (2021).

Foutmarges

Bij enquêteonderzoek is sprake van foutmarges op de uitkomsten. Hoe groot die foutmarges zijn is afhankelijk van de omvang van de populatie en de behaalde netto respons. De foutmarges op de enquêtes onder particuliere verhuurders en woningcorporaties variëren tussen 3,5% en 6,5%. De foutmarges op de enquête onder institutionele beleggers zijn groter. Dit hangt ermee samen dat voor betrouwbare uitspraken over een kleine populatie een naar verhouding veel groter deel van die populatie geënquêteerd moet worden dan bij grotere populaties. Hoewel de respons op de enquête onder institutionele beleggers redelijk goed was (25%), zijn de foutmarges op de uitkomsten toch groter dan bij de andere categorieën verhuurders. Deze uitkomsten moeten daarom als indicatief worden gezien en worden in deze rapportage ook zo beschreven.

Weging

Om landelijke representativiteit te bewerkstelligen is de netto respons van corporaties gewogen naar grootteklasse en schaarstegebied. De respons van particuliere verhuurders is gewogen naar grootteklasse volgens het Kadaster om het aantal tijdelijke contracten dat jaarlijks wordt afgesloten te berekenen. Hierbij zijn alleen particuliere verhuurders met tenminste 10 huurwoningen meegenomen, omdat voor kleinere particuliere verhuurders geen betrouwbare cijfers voorhanden zijn (zie ook bijlage 3).

Representativiteit enquête particuliere verhuurders

Ten aanzien van de particuliere verhuurders moet worden aangetekend dat het ledenbestand van Vastgoed Belang geen representatieve afspiegeling is van de gehele particuliere huursector in Nederland. Met name veel kleine particuliere verhuurders zijn geen lid van Vastgoed Belang. Er zijn op grond van actuele gegevens van het Kadaster ruim 235.000 particuliere verhuurders actief in Nederland, waarvan verreweg het grootste deel (meer dan 95%) minder dan 10 woningen verhuurt. Ruim 60% verhuurt zelfs maar 1 woning. Vastgoed Belang heeft ongeveer 5.000 leden. Daaronder zijn ook veel kleine verhuurders, maar hun aandeel is kleiner dan in de totale verhuurderspopulatie. Het benaderen van particuliere verhuurders via Vastgoed Belang is de enige praktische manier om met een brede vertegenwoordiging van deze groep in contact te komen voor onderzoeksdoeleinden. Voor de interpretatie van de uitkomsten geldt dat kleine particuliere verhuurders ondervertegenwoordigd zijn.

Diepte-interviews

In een aantal diepte-interviews met stakeholders zijn de ervaringen met de wet, de effectiviteit van de wet en de eventuele neveneffecten van de wet nader in beeld gebracht. Dit onderdeel van het onderzoek was er met name op gericht de onderzoeksuitkomsten nader te verdiepen. Er is met stakeholders uitgebreid stilgestaan bij de uitwerking van de wet voor zowel huurders als verhuurders. Daarnaast is ingegaan op mogelijke verbeteringen en hun visie hier op. In totaal zijn 18 diepte-interviews gehouden met belangenorganisaties, gemeenten en huurders. In de bijlage is een overzicht opgenomen van geïnterviewde organisaties en personen.

1.3 Leeswijzer

- In hoofdstuk 2 wordt een korte beschrijving gegeven van de Wet doorstroming huurmarkt 2015 en de wijzigingen van kracht zijn geworden in 2020.
- Het derde hoofdstuk beschrijft in welke mate verschillende type verhuurders gebruik maken en willen gaan maken van tijdelijke huurcontracten.
- Hoofdstuk 4 gaat in op de bedoelde effecten en neveneffecten van de wet.

- In de hoofdstukken 5 en 6 wordt vanuit het perspectief van huurders en verhuurders ingegaan op de ervaren effecten en verbetermogelijkheden die zij zien. In hoofdstuk 7 wordt het perspectief van gemeenten geschetst.
- In het achtste hoofdstuk worden de inzichten uit de voorgaande hoofdstukken samengebracht om de doeltreffendheid en de doelmatigheid van de wet te evalueren.



Met dit icoon wordt aangegeven dat de gepresenteerde informatie afkomstig is uit een interview of een open antwoord uit de enquête. Hiermee wordt onderscheid gemaakt tussen meer kwantitatieve en meer kwalitatieve informatie.

2 De Wet doorstroming huurmarkt 2015

2.1 Aanleiding

Op 1 juli 2016 is de Wet doorstroming huurmarkt 2015 in werking getreden. In de Memorie van Toelichting³ gaf het kabinet aan dat doorstroming cruciaal is voor een goed werkende woningmarkt. Voor huishoudens van wie het inkomen stijgt, de werkplek wijzigt of de gezinssamenstelling verandert, moet het mogelijk zijn om een passende woning te verkrijgen. De sociale huursector moet plaats bieden aan degenen die hierop zijn aangewezen maar moet mensen die willen en kunnen doorstromen, niet vasthouden. Het kabinet wilde met dit wetsvoorstel de flexibiliteit op de huurmarkt bevorderen en de prijs-/kwaliteitsverhouding verbeteren, en daarmee een belangrijke impuls geven aan betere doorstroming op de huurwoningmarkt en het bestrijden van scheefheid.

Huurcontracten voor onbepaalde tijd waren in Nederland voor inwerkingtreding van de Wet doorstroming huurmarkt 2015 de standaard. Het was bij de inwerkingtreding van de Wet doorstroming huurmarkt 2015 de bedoeling dat dit de norm zouden blijven.

Een stringent systeem van wetgeving regelt de relatie tussen huurder en verhuurder. De verhuurder kon voor inwerkingtreding van de Wet doorstroming huurmarkt 2015 de huur slechts opzeggen op grond van in de wet vastgelegde redenen. Slechts in een beperkt aantal gevallen kon een woning tijdelijk worden verhuurd. Het Burgerlijk Wetboek (BW) kende enkele categorieën van verhuur waarop de huurbescherming voor woonruimte niet of in mindere mate van toepassing is. Het ging dan om:

- Huur welke een gebruik van woonruimte betreft dat naar zijn aard slechts van korte duur is (artikel 7: 232, tweede lid, van het BW). In dit geval geldt noch de huurbescherming noch de huurprijsbescherming voor de woonruimte. Het ging hier om situaties waarin overduidelijk is dat een beroep op huurbescherming niet redelijk zou zijn. Voorbeelden hiervan zijn het gebruik van een vakantiewoning voor het houden van vakantie of het gebruik van een wisselwoning tijdens een renovatie van de eigen woning.
- Verhuur van voor afbraak bestemde gemeentewoningen (artikel 7: 232, vierde lid, van het BW). Hiervoor geldt geen huurbescherming.

Daarnaast kende het BW voor de verhuurder een limitatief aantal opzeggingsgronden, waarvan een aantal dient voor een situatie waarin sprake is van een tijdelijk gebruik:

- Opnieuw bewonen door de verhuurder of voorgaande huurder (tussenhuur/diplomatenclausule) (artikel 7: 274, eerste lid, onderdeel b, juncto tweede lid, van het BW); de verhuurder geeft van tevoren aan dat de woning na verloop van tijd weer beschikbaar moet komen voor hemzelf of de vorige huurder;
- Dringend eigen gebruik (artikel 7: 274, eerste lid, onderdeel c, van het BW); de verhuurder zegt de huur op omdat hij de woning zo dringend nodig heeft voor eigen gebruik dat niet kan worden gevergd dat de huurovereenkomst wordt verlengd. Deze opzeggingsgrond is voor een aantal categorieën verder uitgewerkt:
 - Dringend eigen gebruik van een gehandicapten- of ouderenwoning (artikel 7: 274, eerste lid, onderdeel c, juncto derde lid, van het BW); op deze manier kan een woning die specifiek bestemd

³ <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/kst-34373-3.html>. In deze paragraaf en paragraaf 2.4 zijn passages uit de Memorie van Toelichting deels overgenomen.

is voor een gehandicapte of een oudere opnieuw beschikbaar gesteld worden voor een gehandicapte of een oudere;

- Dringend eigen gebruik van een studentenwoning (campuscontract) (artikel 7: 274, eerste lid, onderdeel c, juncto vierde lid, van het BW); hiermee kan een woning die bestemd is voor een student opnieuw beschikbaar gesteld worden voor een student.

In aanvulling op deze mogelijkheden uit het BW bood de Leegstandwet de mogelijkheid om, ter voorkoming van onnodige leegstand, tijdelijk, dat wil zeggen zonder huurbescherming, te verhuren. Op basis van artikel 15 van de Leegstandwet was tijdelijke verhuur mogelijk voor de volgende categorieën van woonruimte:

- woonruimte in een gebouw (dat in afwachting is van een andere bestemming, sloop, renovatie of verkoop);
- woonruimte in een huurwoning in afwachting van sloop of renovatie;
- woonruimte in een te koop staande koopwoning (nieuwbouw of bestaande bouw).

Een zo efficiënt mogelijk gebruik van de bestaande voorraad is volgens het kabinet van groot belang. Wanneer een woning die voor een specifiek huishouden geschikt is (gemaakt) na enige tijd niet meer past bij het huishouden en daarom beter door een ander huishouden bewoond zou kunnen worden, zou het volgens het kabinet mogelijk moeten zijn dat deze woning ter beschikking van dit andere huishouden komt.

2.2 Onderdelen van de Wet

In de Wet doorstroming huurmarkt 2015 zijn de volgende onderdelen opgenomen:

- **Huurharmonisatie:** huurverhogingen bij nieuwe verhuringen worden meegenomen in de huursombenadering.
- **Driejaarlijkse inkomenstoets:** de huurprijs van een woning kan, als het huishoudinkomen boven de toewijzingsgrens voor een sociale huurwoning blijkt te liggen, drie jaar lang verhoogd worden met een hogere maximale huurverhoging (inflatie + 4%). Het doel van deze inkomenstoets is het tegengaan van goedkoop scheefwonen.
- **Tijdelijke huurcontracten:** de introductie van generieke tijdelijke huurcontracten en het aanwijzen van nieuwe doelgroepen waarmee de opzeggrond 'dringend eigen gebruik' is uitgebreid. Het doel is de mogelijkheid te bieden om tijdelijke huurovereenkomsten af te sluiten waarbij de huurder huurbescherming geniet en de verhuurder zekerheid heeft dat de huurovereenkomst inderdaad na bepaalde tijd kan worden beëindigd. Hiermee kan de bestaande voorraad zo optimaal mogelijk worden benut. De verwachting is dat dit leidt tot een flexibelere huurmarkt en een groter aanbod. Uitgangspunt is dat huur voor onbepaalde tijd de norm blijft.

2.3 Aanpassingen vanaf 2020

Op 1 januari 2020 is naar aanleiding van het Sociaal Akkoord van Aedes en de Woonbond de wet aangepast en is onder meer het effect van huurharmonisatie op de huursomontwikkeling buiten de berekening van de jaarlijkse huursomstijging geplaatst. De huursombenadering is daarom geen onderdeel van de gevraagde evaluatie. Dat geldt ook voor de driejaarlijkse inkomenstoets die inmiddels is komen te

vervallen. De evaluatie richt zich daarom op de doeltreffendheid en de effecten van de maatregelen rond tijdelijke huurcontracten op de doorstroming in de huurmarkt.

2.4 Tijdelijke huurcontracten

Met tijdelijke huurovereenkomsten hebben verhuurders de mogelijkheid gekregen hun bezit flexibeler te beheren en doelgerichter in te zetten, bijvoorbeeld wanneer zij bepaalde doelgroepen willen bedienen. Voor huurders kan een toename van de mogelijkheden voor tijdelijk huren een vergroting van het aanbod aan huurwoningen opleveren, omdat woningen voor bepaalde doelgroepen sneller beschikbaar zijn of komen, of doordat verhuurders woningen voor de verhuur aanbieden die, omdat de verhuurder in zijn situatie geen huurovereenkomst voor onbepaalde duur kan sluiten, anders leeg zouden staan. Daarnaast leveren tijdelijke huurcontracten voor huurders meer zekerheid op dan bijvoorbeeld anti-krakovereenkomsten (bruikleenovereenkomsten) of huurovereenkomsten naar zijn aard van korte duur.

De Wet doorstroming huurmarkt 2015 heeft de mogelijkheden voor tijdelijke huur uitgebreid door de volgende maatregelen:

- een uitbreiding van de specifieke categorieën van dringend eigen gebruik (artikel 7: 274, eerste lid, onderdeel c, juncto derde en vierde lid, van het BW). Naast de thans bestaande mogelijkheden werd voorgesteld de verhuurder de mogelijkheid te bieden op de grond dringend eigen gebruik de huur op te zeggen bij jongeren (het voorgestelde artikel 7: 274c van het BW), bij promovendi (het voorgestelde artikel 7: 274e van het BW) en bij grote gezinnen (het voorgestelde artikel 7: 274f van het BW);
- uitbreiding van de mogelijkheid van tijdelijke verhuur in de Leegstandwet met de categorie te koop staande huurwoningen;
- aanpassing en verruiming van de zogenoemde diplomatenclausule (het voorgestelde artikel 7: 274, tweede lid, van het BW);
- introductie van een nieuwe vorm van tijdelijk huren: de huurovereenkomst voor (bepaalde) korte tijd, met een maximumduur van 2 jaar (het voorgestelde artikel 7: 271, eerste lid, van het BW);
- de tijdelijke huurovereenkomst voor onzelfstandige woningen met een maximale duur van vijf jaar (het voorgestelde artikel 7: 271, eerste lid, van het BW).

Overzicht tijdelijke verhuur

Het BW gaat in principe uit van een huurcontract voor onbepaalde duur. Na invoering van de Wet doorstroming huurmarkt 2015 bestaat het stelsel van tijdelijke verhuurmogelijkheden voor woonruimte uit de volgende vormen van tijdelijke verhuur:

- Artikel 7: 271, eerste lid, van het BW: de huurovereenkomst voor (bepaalde) korte tijd, met een maximumtermijn van twee jaar, en de tijdelijke huurovereenkomst voor onzelfstandige woningen, met een maximumtermijn van vijf jaar;
- Artikel 7: 274, eerste lid, onderdeel b, juncto tweede lid, van het BW: het opnieuw bewonen door de verhuurder of voorgaande huurder (tussenhuur/diplomatenclausule); de verhuurder geeft van te voren aan dat de woning na verloop van tijd weer beschikbaar moet komen voor hemzelf of een vorige huurder;
- Artikelen 7: 274a-f van het BW: de doelgroepcontracten; enkele specifieke vormen van dringend eigen gebruik ten behoeve van de doorstroming uit en het beschikbaar houden van doelgroepwoningen door en voor de betreffende doelgroep;

- Artikel 7: 232 lid 2 van het BW: verhuringen naar aard van korte duur betreft het tijdelijk en/of voor een bepaalde periode verhuren van een woonruimte. De huurder heeft hierbij geen huurbescherming. Uit de jurisprudentie blijkt dat dergelijke verhuringen alleen zijn toegestaan als voor iedereen duidelijk is dat er geen beroep kan worden gedaan op huurbescherming.
- Artikelen 15 en 16 van de Leegstandwet: ter voorkoming en vermindering van onnodige leegstand tijdelijke verhuur voor de volgende categorieën van woonruimte: woonruimte in een gebouw, woonruimte in een te koop staande koopwoning (nieuwbouw of bestaande bouw), woonruimte in een huurwoning in afwachting van sloop of renovatie, woonruimte in een te koop staande huurwoning.

Regels voor corporaties

Corporaties mogen het tijdelijk contract van maximaal 2 jaar bij sociale huurwoningen alleen aanbieden in de volgende situaties:

- de huurder werkt of studeert tijdelijk in een andere plaats, of in Nederland;
- de huurder moet zijn woning verlaten vanwege renovatie of sloop en heeft tijdelijk andere woonruimte nodig;
- de huurder krijgt noodopvang;
- de huurder heeft een tweede- of laatste-kans huurovereenkomst;
- de huurder heeft een tijdelijke huurovereenkomst in combinatie met woonbegeleiding.

Corporaties mogen dus geen generiek tijdelijke huurcontracten afsluiten.

3 Gebruik van tijdelijke huurcontracten

De Wet doorstroming huurmarkt 2015 introduceerde generieke tijdelijke huurcontracten en breidde de mogelijkheden uit om doelgroepencontracten af te sluiten. In dit hoofdstuk wordt beschreven in hoeverre corporaties, institutionele beleggers en particuliere verhuurders gebruik maken van tijdelijke contracten⁴. Er wordt ingegaan op de manier waarop verhuurders tijdelijke huurcontracten momenteel inzetten en hoe zij aankijken tegen toekomstige ontwikkelingen. In dit hoofdstuk wordt ook ingegaan op het gebruik van tijdelijke contracten voor flexwoningen.

Flexwonen

Flexwonen zorgt voor snelle oplossingen en ontwikkelt zich naast het reguliere huren en kopen tot een ontluikend, nieuw segment in de woningmarkt. Flexwoningen zijn kleine woningen die verplaatsbaar, stapelbaar, schakelbaar of splitsbaar zijn. Daarnaast heeft een van de volgende aspecten een tijdelijk karakter: de woning zelf, de bewoning (door het gebruik van tijdelijke huurcontracten) of de locatie. Flexwoningen zijn in aanleg duurzaam en circulair. Zo kunnen bestaande gebouwen (zoals leegstaande kantoren) omgezet worden in woningen. Verder is bouwen in een fabriek een meer gecontroleerd proces, is er bovendien minder bouwafval en minder overlast voor de omgeving.

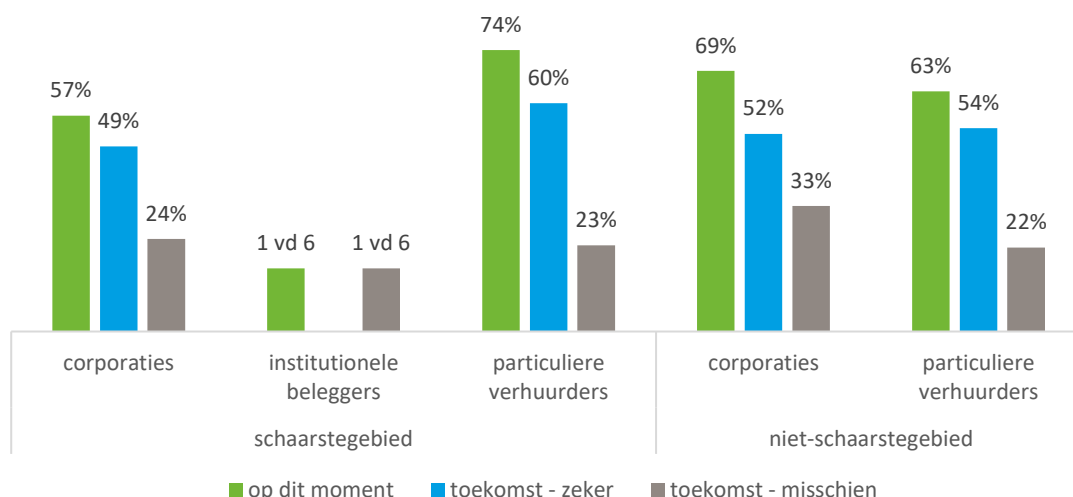
Bron: Ministerie van BZK

3.1 Algemeen beeld

In deze paragraaf wordt ingegaan op de uitkomsten van de enquête met betrekking tot het gebruik van tijdelijke huurcontracten. Hierbij staan verschillen tussen type verhuurders en tussen schaarstegebied en niet-schaarstegebied⁵. In daaropvolgende paragrafen worden de beelden die zijn geschetst in interviews belicht voor de corporatiesector, particuliere huursector, institutionele beleggers en het perspectief van werkgevers van arbeidsmigranten.

Gebruik tijdelijke huurcontracten per type verhuurder

Figuur 3.1: Aandeel verhuurders dat tijdelijke contracten gebruikt en verwacht te gebruiken naar type verhuurder⁶



Bron: Enquête Companen (2021).

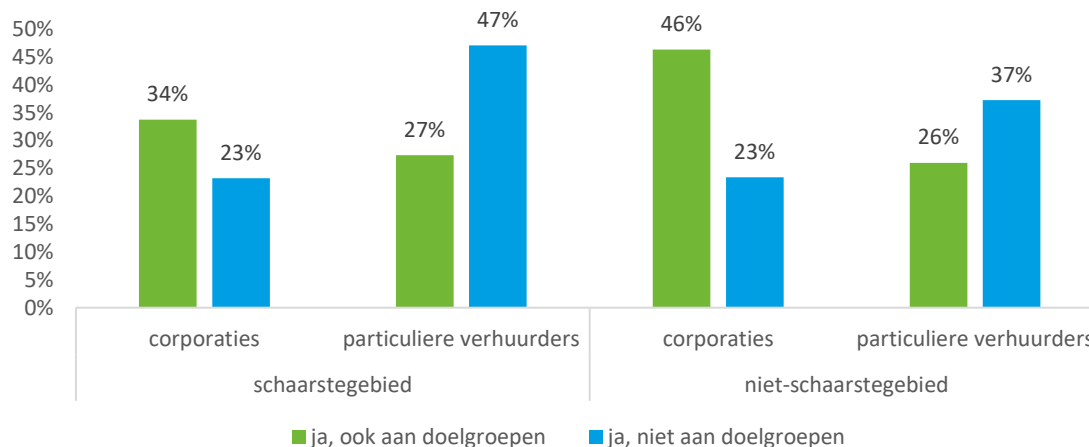
⁴ Particuliere verhuurders kunnen natuurlijke personen zijn of bedrijfsmatig woningen verhuren.

⁵ Zie bijlage 2 voor de indeling naar schaarste en niet-schaarstegebied.

⁶ Vanwege de kleine aantallen wordt verder niet uitgesplitst naar institutionele beleggers.

Particuliere verhuurders maken op dit moment meer gebruik van tijdelijke contracten dan corporaties. Zij hebben hiertoe ook veel meer mogelijkheden dan woningcorporaties, omdat corporaties geen generieke tijdelijke huurcontracten mogen inzetten. Institutionele beleggers hanteren bijna uitsluitend contracten voor onbepaalde tijd (bij deze uitkomst moet zoals in de inleiding beschreven ook worden aangetekend dat de uitkomsten op de enquête onder institutionele beleggers als indicatief moeten worden beschouwd). In schaarstegebied maken particuliere verhuurders vaker gebruik van tijdelijke huurcontracten (74%) dan daarbuiten (63%). Opvallend is dat corporaties buiten het schaarstegebied (69%) juist vaker met tijdelijke huurcontracten werken dan in het schaarstegebied (57%). Dit heeft te maken met het feit dat corporaties in niet-schaarstegebied meer aan doelgroepen verhuren⁷.

Figuur 3.2: Aandeel verhuurders dat tijdelijke contracten gebruikt naar wel/niet verhuren aan doelgroepen naar type verhuurder



Bron: Enquête Companen (2021). Verbijzondering van Figuur 3.1.

In bovenstaande figuur is onderscheid gemaakt naar het al dan niet verhuren aan doelgroepen door verhuurders. Particuliere verhuurders die tijdelijke contracten aanbieden, zetten vaker generieke tijdelijke huurcontracten in, maar ook doelgroepencontracten.

Tabel 3.1: Toekomstig gebruik van tijdelijke contracten huidig gebruik en type verhuurder

		Tijdelijke huurcontracten	Toekomst wel	Toekomst misschien	Toekomst niet
Schaarstegebied	Corporaties	Nu wel	82%	18%	0%
		Nu niet	5%	32%	62%
	Particuliere verhuurders	Nu wel	76%	18%	6%
		Nu niet	11%	38%	51%
Niet-schaarstegebied	Corporaties	Nu wel	67%	26%	7%
		Nu niet	21%	49%	30%
	Particuliere verhuurders	Nu wel	82%	14%	4%
		Nu niet	6%	36%	58%

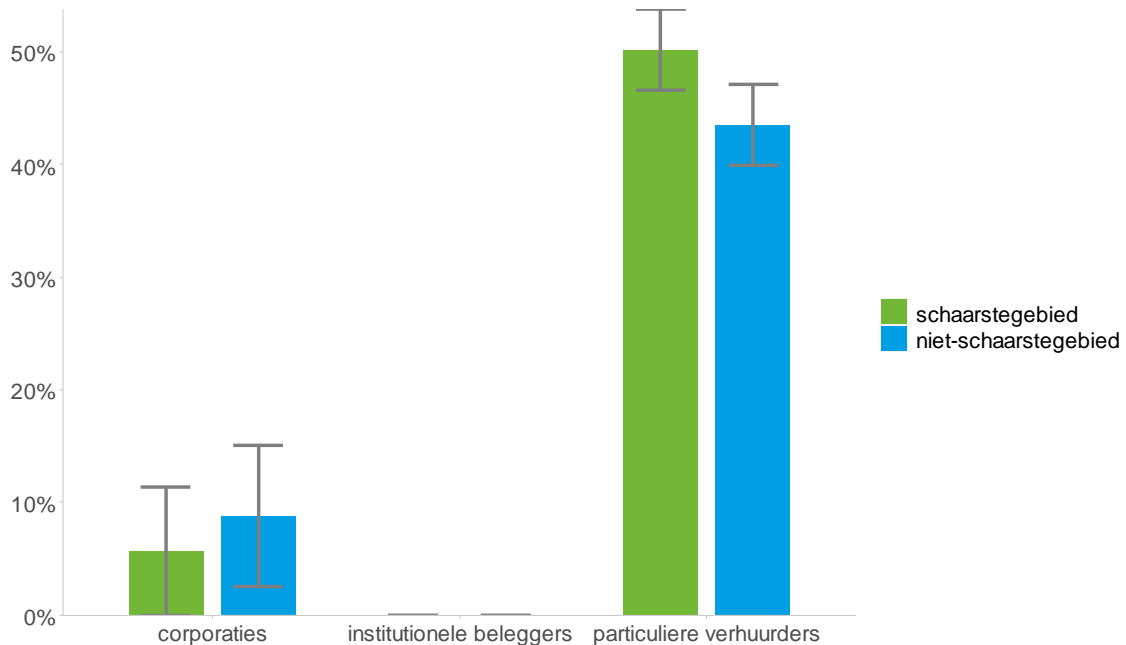
Bron: Enquête Companen (2021).

In de toekomst lijkt het aantal corporaties en particuliere verhuurders dat met tijdelijke contracten werkt eerder te stijgen dan te dalen. Een groot deel van de verhuurders dat met tijdelijke huurcontracten werkt verwacht dit te blijven doen of misschien te blijven doen. Een substantieel deel van de corporaties en

⁷ Zie verderop in deze paragraaf.

particuliere verhuurders die nog niet met tijdelijke huurcontracten werken, geven aan dit in de toekomst zeker of misschien te zullen doen.

Figuur 3.3: Aandeel tijdelijke contracten van totaal aantal afgesloten huurcontracten naar type verhuurder en schaarstegebied, met foutmarge enquête.



Bron: Enquête Companen (2021). Het gaat om huurcontracten die zijn afgesloten sinds inwerkingtreding van de wet.

Corporaties zetten zoals wettelijk bepaald⁸ tijdelijke contracten in beperkte mate in – meer gericht op doelgroepen. Bij particuliere verhuurders die aan de enquête hebben meegewerkt worden tijdelijke contracten veel vaker ingezet: ruwweg de helft van de nieuwe huurcontracten die deze groep sinds inwerkingtreding van de wet afsloot, zijn tijdelijke contracten. Zoals in de inleiding beschreven is sprake van foutmarges op de enquête-uitkomsten. Dat betekent dat rond de waargenomen uitkomst sprake is van een bandbreedte waarbinnen de werkelijke uitkomst zich bevindt. In de grafiek zijn deze foutmarges weergegeven met de grijze balken.

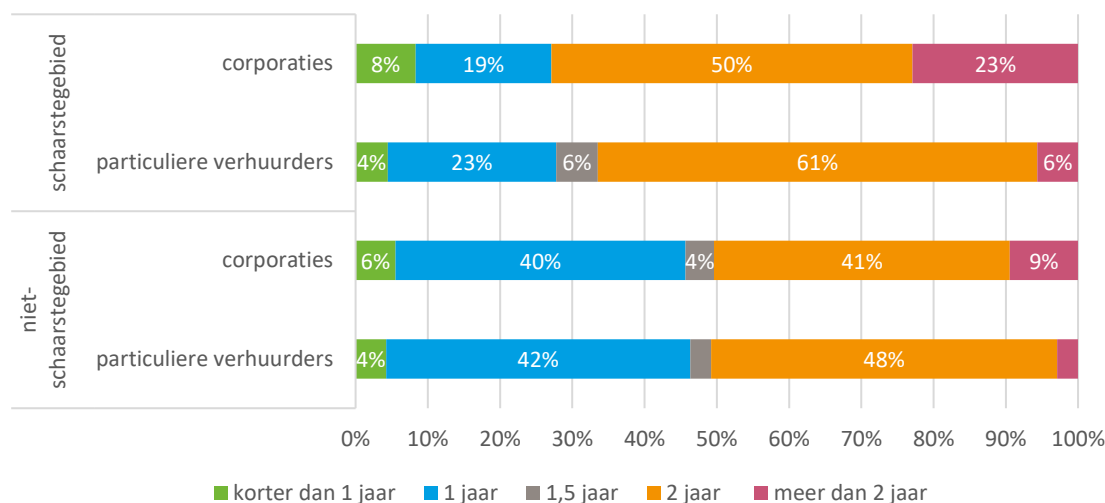
Duur tijdelijk contract

Een groot deel van de tijdelijke huurcontracten heeft een contractduur van twee jaar⁹. Buiten het schaarstegebied verhuren relatief veel corporaties en particuliere verhuurders woningen voor een jaar. Corporaties verhuren, vooral in schaarstegebied, relatief veel woningen voor langer dan twee jaar. Dit betreft onzelfstandige huurwoningen (kamers), waarvoor een tijdelijk huurcontract tot maximaal vijf jaar mag worden afgesloten. Huurcontracten van korter dan een jaar en van anderhalf jaar komen in beperkte mate voor.

⁸ Zie hoofdstuk 2.

⁹ In paragraaf 6.2 wordt besproken in hoeverre tijdelijke contracten worden omgezet naar onbepaalde tijd.

Figuur 3.4: Duur van tijdelijke contracten naar type verhuurder en schaarstegebied

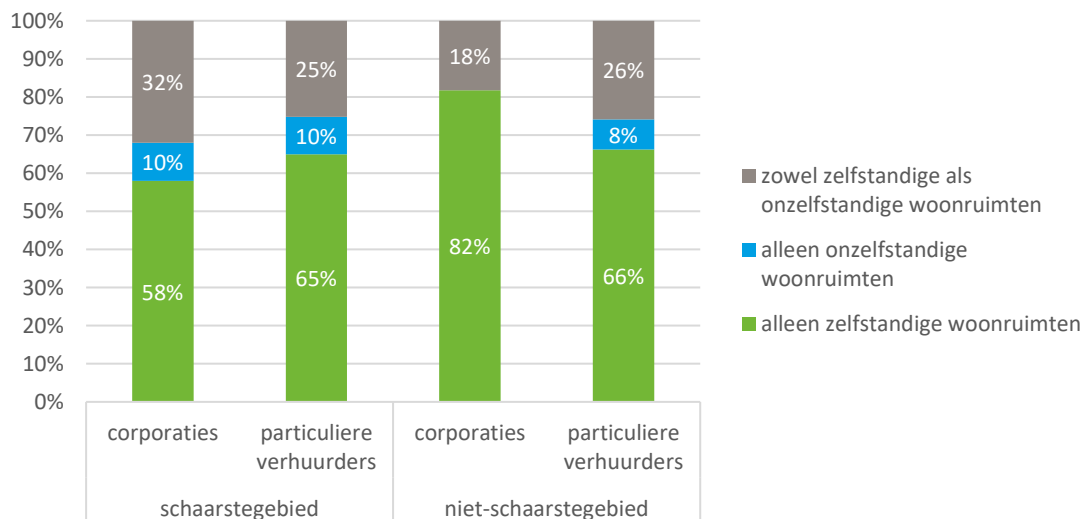


Bron: Enquête Companen (2021).

Gebruik tijdelijke contracten naar type woonruimte

De meeste tijdelijke huurcontracten worden afgesloten voor zelfstandige woonruimten. Bij particuliere verhuurders gaat het om twee derde van de tijdelijke huurcontracten. Een derde van de afgesloten tijdelijke contracten betreft (ook) onzelfstandige woonruimten, zowel in schaarstegebied als in niet-schaarstegebied.

Figuur 3.5: Gebruik van tijdelijke contracten naar type woonruimte, type verhuurder en schaarstegebied



Bron: Enquête Companen (2021).

Bij corporaties bestaan grote verschillen tussen schaarstegebied en niet-schaarstegebied. Buiten het schaarstegebied wordt ruim 80 procent van de tijdelijke huurcontracten aangeboden voor zelfstandige woonruimten, tegenover minder dan 60 procent in het schaarstegebied. In het schaarstegebied wordt een groter deel van de tijdelijke huurcontracten (mede) ingezet voor onzelfstandige woonruimten.¹⁰

¹⁰ Er is gekeken naar de percentages tijdelijke huurcontracten bij onzelfstandige woningen exclusief de woningen van studentenhuisvesters. Slechts 1 corporatie verhuurde meer dan 80 procent van de woningen aan studenten. De gepresenteerde resultaten zijn daarmee robuust voor dit effect.

Verhuringen naar aard van korte duur

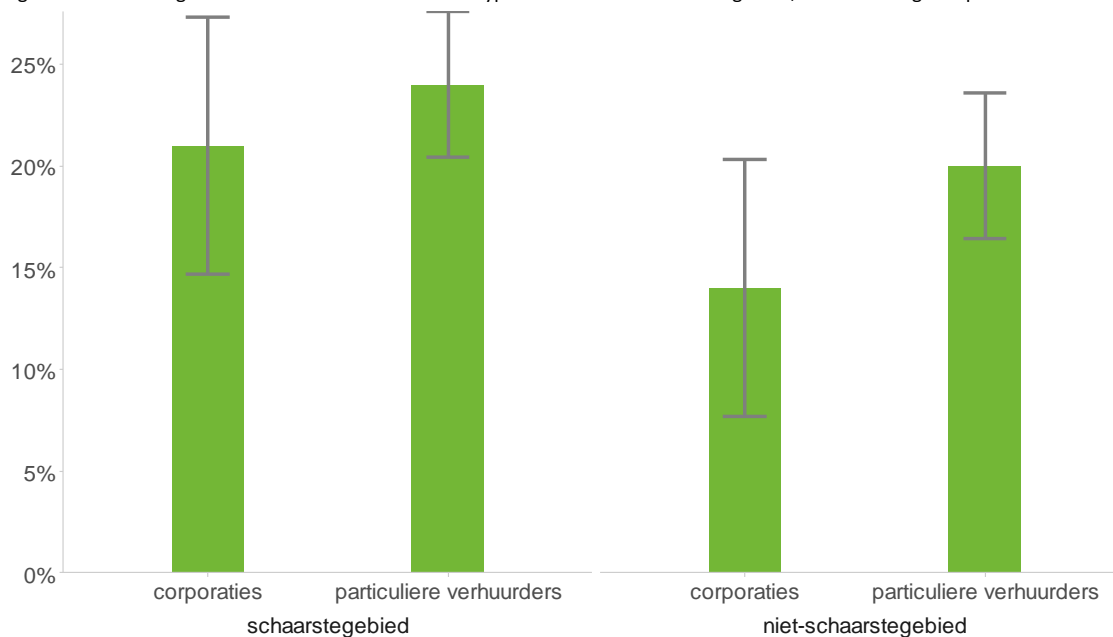
Verhuringen die naar aard van korte duur zijn (ook wel *short stay* genoemd) worden gedaan door ongeveer 20 procent van alle verhuurders. In het schaarstegebied wordt dit type verhuringen vaker gehanteerd dan daarbuiten. Een bekend voorbeeld is *short stay housing* in onzelfstandige woonruimte voor internationale studenten. Na een beperkte huurperiode wordt de woonruimte verhuurd aan een andere internationale student.

Generieke tijdelijke huurcontracten in de studentenhuysvesting

Bij de huisvesting van internationale studenten worden ook generieke tijdelijke huurcontracten met een looptijd van maximaal twee jaar ingezet. De reden dat voor deze contractvorm wordt gekozen, en niet voor een campuscontract, is dat voor de huisvesting van deze studenten vaak zelfstandige woningen worden ingezet en dat er met studenten die een zelfstandige woning huren geen huurovereenkomsten naar aard van korte duur mogen worden aangegaan. Om internationale studenten te huisvesten sluiten studentenhuysvesters overeenkomsten met de universiteiten en hogescholen in de steden waarin zij actief zijn. Die overeenkomsten houden in dat de studentenhuysvesters voor de doelgroep internationale studenten woonruimten gereserveerd houden, zodat de onderwijsinstelling woonruimte kan garanderen aan de internationale student. Voor zelfstandige woningen zijn tijdelijke huurovereenkomsten in de beleving van studentenhuysvesters onder de huidige wetgeving de enige manier om ervoor te zorgen dat woningen die bestemd/gereserveerd zijn voor internationale studenten op het juiste moment beschikbaar zijn voor nieuwe internationale studenten. Voor studentenhuysvesters is tussentijdse opzegging door de huurder, die nu mogelijk is, niet aanvaardbaar als het gaat om een internationale student die gebruik maakt van specifiek gereserveerde woonruimte. Voor studentenhuysvesters dreigt dan namelijk tussentijdse leegstand, omdat de betreffende woning voor een volgende lichte internationale studenten gereserveerd moet blijven.

Een groot deel van de verhuurders die voor inwerkingtreding van de Wet doorstroming huurmarkt 2015 gebruik maakte van contracten die naar aard van korte duur zijn, doet dit momenteel nog steeds. Toch maakt 20 procent van de corporaties in schaarstegebied geen gebruik meer van contracten naar aard van korte duur, terwijl zij dat eerder wel deden. In niet-schaarstegebied gaat het zelfs om 40 procent van de corporaties. Corporaties die eerder geen gebruik maakten van contracten naar aard van korte duur zijn dat na inwerkingtreding van de wet nauwelijks gaan doen.

Figuur 3.6: Verhuringen naar aard van korte duur naar type verhuurder en schaarstegebied, met foutmarge enquête.



Bron: Enquête Companen (2021).

Onder particuliere verhuurders is in schaarstegebied – vergeleken met corporaties – een groter deel gestopt met contracten naar aard van korte duur. In niet-schaarstegebied is het juist andersom. Relatief gezien zijn meer particuliere verhuurders die eerder geen gebruik maakten van contracten naar aard van korte duur na inwerkingtreding van de wet hier juist wel gebruik van gaan maken. In de grafiek zijn de foutmarges op de enquête-uitkomsten weergegeven met de grijze balken.

Tabel 3.2: Eerder en huidig gebruik contracten naar aard van korte duur

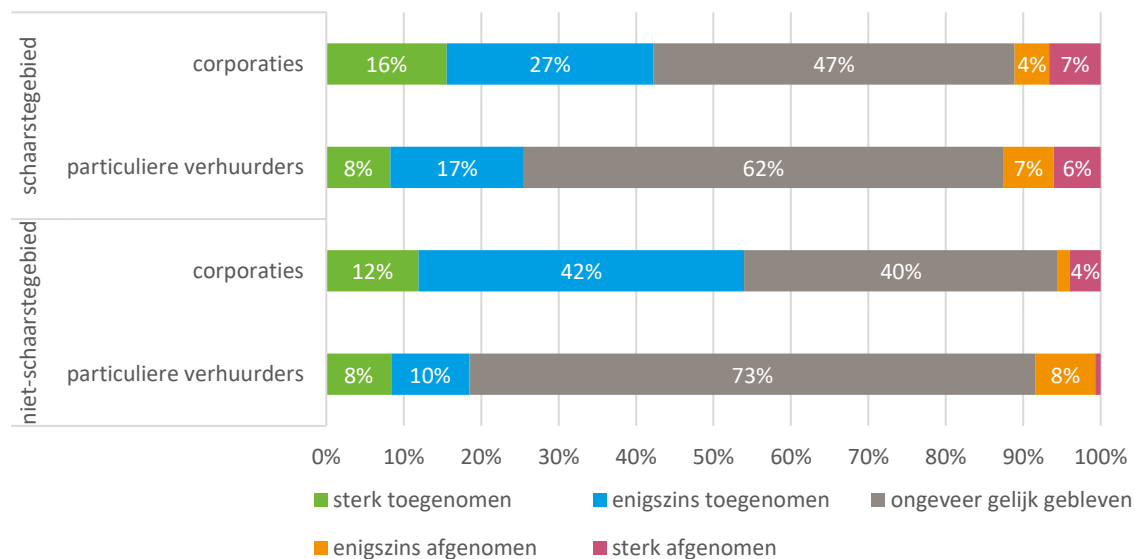
		Gebruik contracten naar aard van korte duur		
			Momenteel wel	Momenteel niet
Schaarstegebied	Corporaties	wel voor 1-7-2016	79%	21%
		niet voor 1-7-2016	9%	91%
	Particuliere verhuurders	wel voor 1-7-2016	61%	39%
		niet voor 1-7-2016	20%	80%
Niet-schaarstegebied	Corporaties	wel voor 1-7-2016	60%	40%
		niet voor 1-7-2016	6%	94%
	Particuliere verhuurders	wel voor 1-7-2016	80%	20%
		niet voor 1-7-2016	13%	87%

Bron: Enquête Companen (2021).

Ontwikkeling gebruik tijdelijke huurcontracten

Aan verhuurders is gevraagd hoe het aantal tijdelijke huurcontracten zich de afgelopen jaren heeft ontwikkeld.

Figuur 3.7: Ontwikkeling gebruik tijdelijke huurcontracten de afgelopen jaren naar type verhuurder en schaarstegebied



Bron: Enquête Companen (2021).

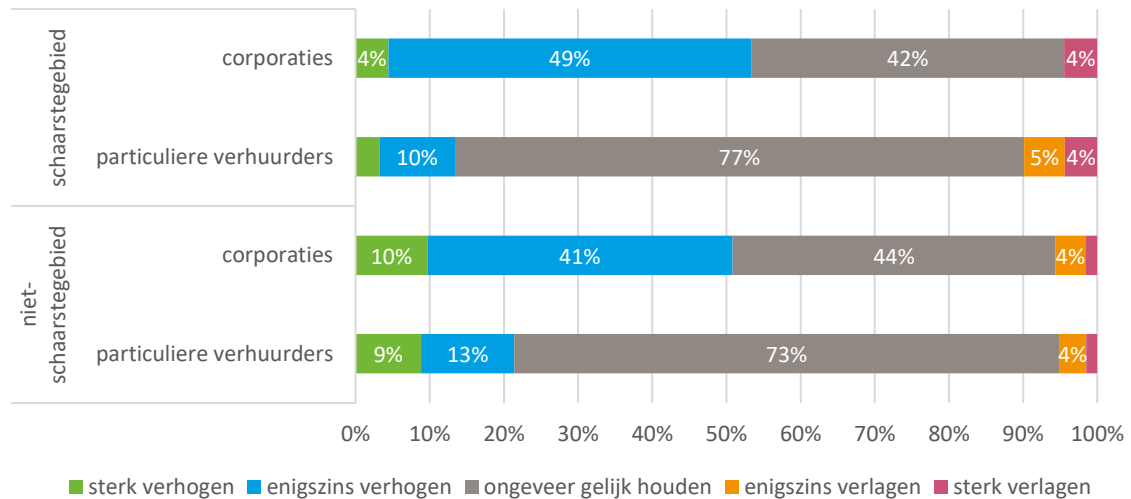
Een groot deel van de corporaties geeft aan dat het aantal tijdelijke contracten is toegenomen, met name corporaties buiten het schaarstegebied noemen dit. Bijna de helft van de corporaties in het schaarstegebied geeft aan dat het aantal tijdelijke contracten ongeveer gelijk is gebleven.

Een ruime meerderheid van de particuliere verhuurders geeft aan dat het aantal tijdelijke huurcontracten ongeveer gelijk is gebleven. In schaarstegebied is het aantal tijdelijke contracten onder een kwart van de particuliere verhuurders toegenomen, tegenover bijna 20 procent buiten het schaarstegebied.



Vastgoed Belang heeft het beeld dat het gebruik van tijdelijke huurcontracten zeker is toegenomen sinds de Wet doorstroming huurmarkt 2015 van kracht is geworden. De mogelijkheden zijn verruimd en de nieuwe mogelijkheden sluiten aan bij behoeften van particuliere verhuurders.

Figuur 3.8: Voornemen gebruik tijdelijke huurcontracten de afgelopen jaren naar type verhuurder en schaarstegebied



Bron: Enquête Companen (2021).

Ongeveer de helft van de corporaties wil in de toekomst het aantal tijdelijke huurcontracten vergroten, zowel binnen als buiten het schaarstegebied. Een grote minderheid wil het aantal tijdelijke contracten ongeveer gelijk houden. Weinig corporaties zijn voornemens het aantal tijdelijke huurcontracten te verlagen.

Drie kwart van de particuliere verhuurders wil het aantal tijdelijke contracten de komende jaren ongeveer gelijk houden. Zij gebruiken tijdelijke contracten momenteel al vaker dan corporaties. In het schaarstegebied wil 13% van de particuliere verhuurders het aantal tijdelijke huurcontracten verhogen, tegenover 22% in niet-schaarstegebied.

Indicatie aantal tijdelijke contracten

Door het combineren van gegevens van het CBS, het Kadaster en de enquête ontstaat een beeld van het aantal tijdelijke huurcontracten dat jaarlijks wordt afgesloten door woningcorporaties en particuliere verhuurders. Wat betreft de particuliere verhuurders is alleen gekeken naar verhuurders die tenminste 10 woningen verhuren. Voor kleinere particuliere verhuurders is geen betrouwbaar beeld te schetsen, omdat die zijn ondervertegenwoordigd in het ledenbestand van Vastgoed Belang en daarmee in de enquête. De corporaties zijn gewogen naar grootteklasse en schaarstegebied en particuliere verhuurders zijn gewogen naar grootteklasse.¹¹

¹¹ Zie bijlage 3.

Tabel 3.3: Indicatie aantal tijdelijke contracten naar type verhuurder, 2021.

	Corporaties	Particuliere verhuurders¹
Aantal huurwoningen	2.224.800	305.600
Ondergrens mutatiegraad ²	7,5%	17,3%
Bovengrens mutatiegraad ²	8,4%	20,4%
Inschatting aantal vrijkomende woningen per jaar	166.900 – 186.900	52.900 – 62.400
Ondergrens aandeel afgesloten tijdelijke contracten per jaar ³	0,0%	27,0%
Bovengrens aandeel afgesloten tijdelijke contracten per jaar ³	12,5%	34,4%
Inschatting aantal afgesloten tijdelijke contracten per jaar	0 – 23.400	14.300 – 21.400

¹ Particuliere verhuurders met tenminste 10 woningen.

² Voor het bepalen van de te hanteren spreiding van de mutatiegraad, is gekeken naar verschillende bronnen en naar de periode vanaf 2016. Voor de corporatiesector is de mutatiegraad gebaseerd op de dVi, voor de particuliere huursector op het WoON 2018 en de Lokale Monitor Wonen.

³ De bandbreedte voor het aandeel afgesloten tijdelijke contracten is bepaald door te rekenen met een foutmarge op de enquête-uitkomsten, uitgaande van een 95%-betrouwbaarheidsinterval.

Bron: CBS (2021), WoON 2018, Waarstaatjegemeente.nl (2021), dVi 2016 – 2019, Kadaster (2021), Enquête Companen (2021).

De mutatiegraad van particuliere verhuurders lag de afgelopen jaren naar schatting gemiddeld tussen 17,3% en 20,4% en die van corporaties gemiddeld tussen 7,5% en 8,4%. Op basis van de mutatiegraad is het aantal vrijkomende woningen per jaar berekend. Uit de enquête is bekend welk aandeel van de vrijkomende woningen worden verhuurd met tijdelijke huurcontracten. Hieruit komt naar voren dat, rekening houdend met de onnauwkeurigheidsmarges op de enquête-uitkomsten tussen 0% en 12,5% van de jaarlijks vrijkomende corporatiewoningen en tussen 27,0% en 34,4% van de jaarlijks vrijkomende particuliere huurwoningen worden verhuurd met een tijdelijk contract. Daarmee ligt het aantal vrijkomende woningen dat jaarlijks door corporaties wordt verhuurd met een tijdelijk contract naar schatting tussen 0 en 23.400. Bij particuliere verhuurders met minstens 10 woningen ligt dit aantal naar schatting tussen 14.300 en 21.400 woningen. Het verschil in de bandbreedte van de uitkomsten voor de corporatiesector en de particuliere huursector komt voort uit de lagere respons en daarmee grotere onnauwkeurigheidsmarges op de enquête onder corporaties¹².

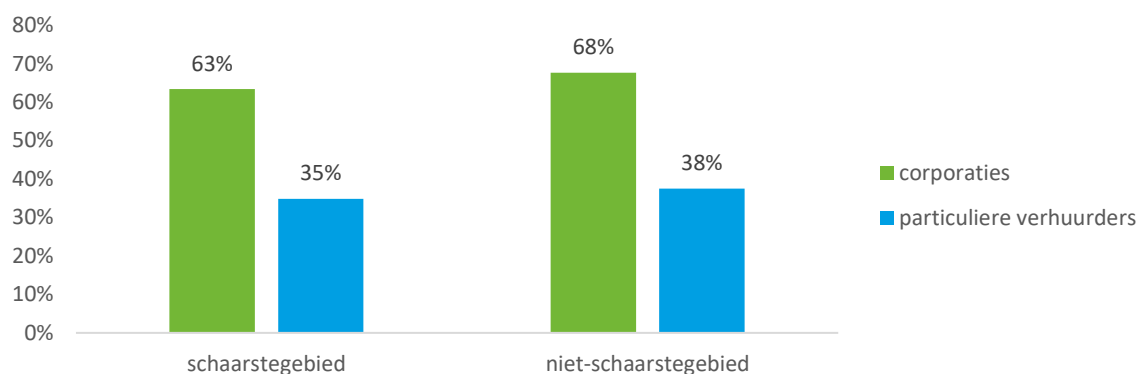
Het berekende aantal tijdelijke contracten dat wordt afgesloten door particuliere verhuurders, is waarschijnlijk een onderschatting, omdat dit hier is gebaseerd op de opgave van verhuurders met tenminste 10 woningen. Kleinere verhuurders zullen waarschijnlijk ook tijdelijke huurcontracten inzetten. Deze groep is zoals aangegeven onvoldoende scherp in beeld om een inschatting te kunnen maken.

Verhuringen aan in de wet opgenomen doelgroepen

Ongeveer twee derde van de corporaties verhuurt aan in de wet opgenomen doelgroepen, tegenover ruim een derde van de particuliere verhuurders.

¹² De onnauwkeurigheidsmarge op de enquête onder corporaties is 6,3% bij een 95% betrouwbaarheidsinterval. Op de enquête onder particuliere verhuurders is de onnauwkeurigheidsmarge 3,6%.

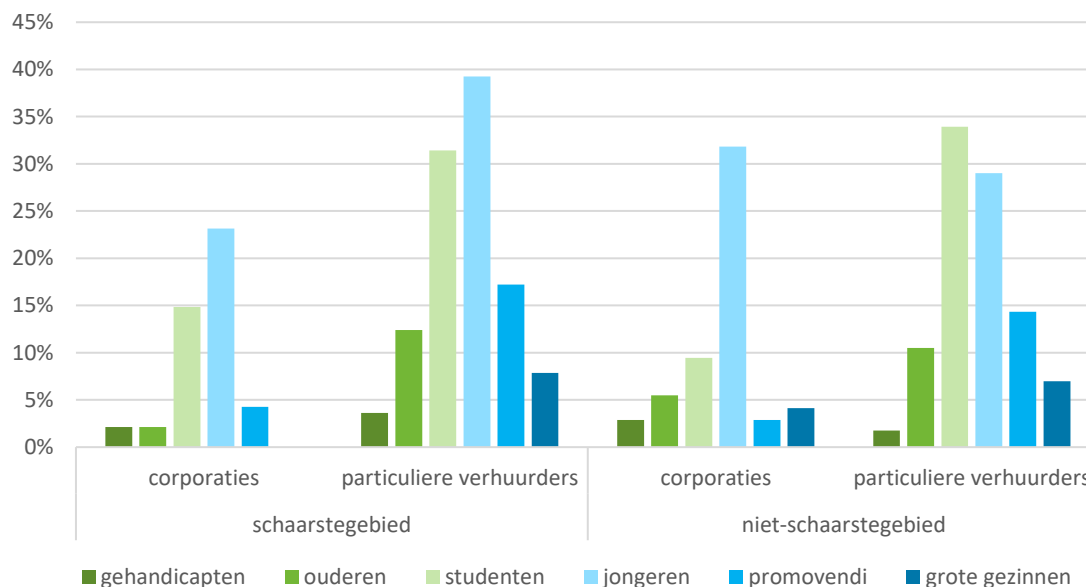
Figuur 3.9: Aandeel verhuurders dat aan in de wet opgenomen doelgroepen verhuurt naar type verhuurder en schaarstegebied



Bron: Enquête Companen (2021).

Particuliere verhuurders verhuren – als ze aan doelgroepen verhuren – vooral aan studenten, jongeren en promovendi. Aan gehandicapten, ouderen en grote gezinnen verhuren zij in beperkte mate.

Figuur 3.10: Aandeel verhuurders dat doelgroepencontracten aanbiedt per doelgroep, naar type verhuurder en schaarstegebied



Bron: Enquête Companen (2021).

Corporaties verhuren ten opzichte van particuliere verhuurders relatief minder aan de gespecificeerde doelgroepen. Corporaties verhuren in het schaarstegebied vaker dan buiten het schaarstegebied aan studenten en promovendi. Instellingen voor hoger onderwijs bevinden zich ook vaker in het schaarstegebied. Particuliere verhuurders zetten buiten het schaarstegebied ook vaak doelgroepencontracten voor studenten in. Particuliere verhuurders maken vaker gebruik van grote gezinnencontracten dan woningcorporaties.



Corporaties blijken bij navraag zeer terughoudend te zijn met het verhuren van woningen met een tijdelijk contract aan gezinnen. De mogelijkheid dat bij beëindiging van het contract de kans bestaat dat een gezin met kinderen zonder woonruimte komt te zitten, maakt dat corporaties hier niet voor kiezen. Het doelgroepencontract voor grote gezinnen neemt dit risico voor hen niet voldoende weg omdat een verandering in de huishoudenssamenstelling kan betekenen dat niet meer

aan de voorwaarden voor het contract wordt voldaan. Dan zou het gezin moeten verhuizen en is er het risico dat niet tijdig vervolghuisvesting kan worden gevonden.

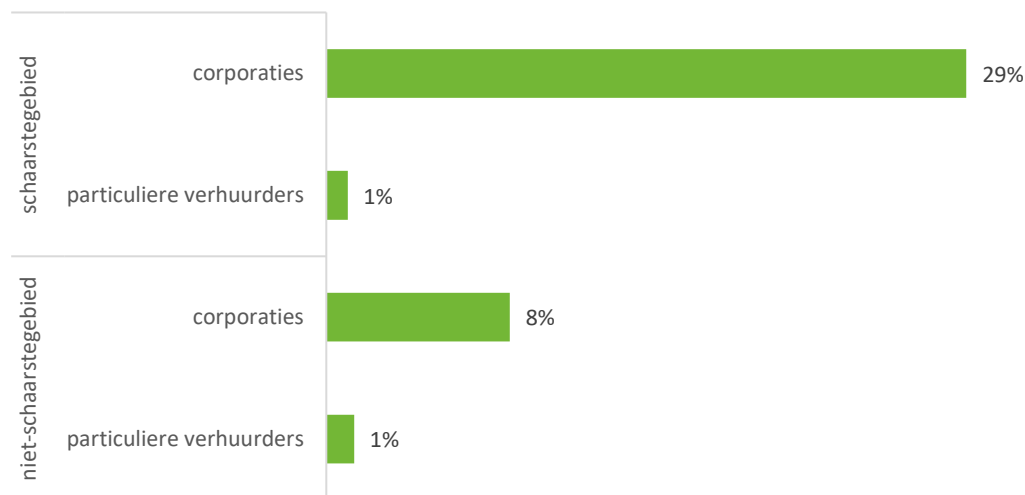
Tijdelijke verhuur van te koop staande huurwoningen in het kader van de Leegstandwet

De dVi gaf voorheen inzicht in het aantal te koop staande corporatiewoningen dat in het kader van de Leegstandwet werd verhuurd met een tijdelijke huurcontract. De laatste jaren is deze informatie voor de dVi niet meer opgevraagd bij corporaties. Voor de particuliere huursector is er nooit een registratie van dit gegeven geweest. In de enquête die in het kader van deze evaluatie is gehouden onder verhuurders is de vraag gesteld hoeveel van dergelijke woningen op dit moment worden verhuurd. Zoals eerder aangegeven is bij het op enquêteonderzoek baseren van uitkomsten sprake van foutmarges. Een precies aantal, zoals dat op basis van een registratie wel mogelijk is, kan daarom niet worden genoemd. Op basis van de gehouden enquête ligt het aantal in het kader van de Leegstandwet met een tijdelijk huurcontract verhuurde te koop staande corporatie woningen tussen 650 en 1.550 woningen. Voor particuliere verhuurders ligt dit aantal tussen 100 en 400 woningen.

Verhuren flexwoningen

Flexwoningen zijn kleine, tijdelijke woningen die verplaatsbaar, stapelbaar, schakelbaar of splitsbaar zijn. Dit type woningen wordt vrijwel uitsluitend in de markt gezet door corporaties. In het schaarstegebied worden flexwoningen door een veel groter deel van de corporaties ingezet dan daarbuiten. Gegeven de grotere krapte in de woningmarkt zijn flexwoningen een noodzakelijke aanvulling om specifieke behoeften en doelgroepen te bedienen.

Figuur 3.11: Verhuren van flexwoningen naar type verhuurder en schaarstegebied



Bron: Enquête Companen (2021).

3.2 Corporatiesector



Aedes heeft het beeld dat generieke tijdelijke contracten weinig worden gebruikt in de corporatiesector. Dit is ook niet toegestaan. Tijdelijke huurcontracten worden bij corporaties vooral ingezet voor specifieke doelgroepen. De studentenhuishuizing (campuscontracten) en

bij renovatie en sloop van woningen (wisselwoningen) worden specifiek genoemd. De insteek van Aedes is dat huurcontracten voor onbepaalde tijd de norm blijven.

3.3 Particuliere huursector



Vastgoed Belang wijst er op dat tijdelijke huurcontracten flexibiliteit en zekerheid bieden aan de verhuurder. Een tijdelijk contract betekent voor een verhuurder dat de woning binnen afzienbare tijd beschikbaar is voor bijvoorbeeld verkoop of renovatie. Tijdelijke huurcontracten sluiten volgens Vastgoed Belang ook aan op vragen uit de markt, zoals die van expats. Bij kleinere verhuurders worden tijdelijke contracten volgens Vastgoed Belang waarschijnlijk ook ingezet om een proeftijd te introduceren. De verhuurder loopt dan minder risico voor lange tijd te maken te hebben met huurders met problematisch gedrag. Er wordt gewezen op kleine verhuurders die door slechte ervaringen voorzichtig zijn geworden. Een tijdelijk huurcontract dat met dit doel wordt ingezet, zou normaal gesproken gevolgd moeten worden door een contract voor onbepaalde duur. Particuliere verhuurders gebruiken tijdelijke huurcontracten vooral generiek en doorgaans niet specifiek voor doelgroepen.

3.4 Institutionele beleggers



IVBN geeft aan dat institutionele beleggers weinig gebruik maken van tijdelijke huurcontracten. Institutionele beleggers hebben volgens de vereniging vooral belang bij een lange en bestendige relatie met huurders. Veel verloop zorgt ook voor huurdering en extra kosten (mutatieonderhoud, wervingskosten, kosten voor het screenen van een huurder, etc.). Daarbij geeft IVBN aan dat ook vanuit de sociale binding binnen complexen het wenselijk is dat huurders langdurig in hun woning kunnen blijven wonen. Positieve kanten aan tijdelijke huurcontracten zijn flexibiliteit, waaronder bij renovatie, en het mitigeren van risico's. Institutionele beleggers passen ook doelgroepencontracten weinig of niet toe.

3.5 Gebruik van tijdelijke huurcontracten bij de huisvesting van arbeidsmigranten



Uitzendbureaus die arbeidsmigranten uitzenden, maken veelal gebruik van *short stay* huisvesting. Zij hebben vooral behoefte aan flexibele contractvormen, die aansluiten op de dynamiek van het werk dat mensen doen. Dan kan zo goed mogelijk rekening worden gehouden met het wegvallen of juist de verlenging van werk en met het verplaatsen van werk naar een andere locatie.

Het beeld is dat in de praktijk weinig gebruik wordt gemaakt van tijdelijke huurcontracten die de Wet doorstroming huurmarkt 2015 mogelijk maakt. Een van de grotere uitzendbureaus waarmee gesproken is, geeft aan dat het gebruikelijk is om naast het arbeidscontract te werken met een 'gebruiksovereenkomst', een logies-constructie waarbij huisvesting is geregeld, gedurende de periode dat de arbeidsmigrant werkt voor het uitzendbureau. De bracheorganisatie van uitzendbureaus waarmee is gesproken, werkt met een 'Fair Employment Code Arbeidsmigranten', waar de leden zich aan conformeren. Huisvesting is onderdeel van de code. Hierin worden onder meer regels over de kwaliteit van huisvesting en de kosten vastgelegd. Tevens is vastgelegd hoe wordt omgegaan met de huisvesting bij het wegvallen van werk. Het uitzendbureau waarmee is gesproken geeft aan dat arbeidsmigranten die

via deze werkgever zijn gehuisvest ook kunnen blijven wonen als de arbeidsovereenkomst wordt beëindigd. Voorwaarde is dan wel dat de huur vooraf wordt betaald.

De tijdelijke huurcontracten in het kader van de Wet doorstroming huurmarkt 2015 sluiten niet voldoende aan op de behoefte aan flexibiliteit van werkgevers en, volgens de werkgevers waarmee is gesproken, de behoefte van werknemers. Ze worden daarom in de ervaring van de gesprekspartners niet gebruikt bij de huisvesting van arbeidsmigranten. Het feit dat het voor een verhuurder niet mogelijk is de huurovereenkomst tussentijds op te zeggen en dat het verlengen voor opnieuw een tijdelijke periode niet mogelijk is, wordt als nadelig ervaren. Ook de regel dat het niet tijdig door de verhuurder wijzen op het aflopen van het huurcontract leidt tot omzetting in een contract voor onbepaalde tijd, vormt voor verhuurders (vaak de werkgevers zelf) een belemmering om tijdelijke contracten in te zetten. Vanuit het perspectief van de arbeidsmigrant is het volgens de werkgevers ook van belang om flexibel te kunnen omgaan met het huurcontract, bijvoorbeeld als men besluit langer in Nederland te blijven en meer structurele huisvesting wil zoeken, of als men juist snel terug wil kunnen naar het land van herkomst.

4 Effecten en neveneffecten

In dit hoofdstuk worden de in de wet beoogde effecten (groter woningaanbod en doorstroming) en in de enquêtes en interviews aangegeven neveneffecten besproken. Ten aanzien van het in beeld brengen van de effecten van de Wet, moet worden aangetekend dat het in de complexe woningmarkt niet goed mogelijk is om causaliteit tussen maatregelen en effecten aan te tonen. Wel is het mogelijk om ontwikkelingen te bezien in het licht van de beoogde effecten van de Wet.

4.1 Effecten op het woningaanbod

Op basis van WoON 2015 en 2018 is de ontwikkeling in het vrijkomende woningaanbod per huursegment in beeld gebracht. Hierbij is gekeken naar de instroom richting huurwoningen in de twee jaar voorafgaand aan het veldwerk van het WoON. Dit betreft 2013-2014 respectievelijk 2016-2017.

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.

De verhuisstroom richting corporatiewoningen is in de periode 2016-2017 afgerond 38.000 huishoudens lager dan in de periode 2013-2014. In diezelfde periode is de verhuisstroom richting particuliere woningen in de gereguleerde huursector en richting de vrije huursector juist toegenomen.

Het WoON is een steekproefonderzoek en daarmee minder nauwkeurig dan een registratie. Voor de corporatiesector is nauwkeurig informatie beschikbaar over het aantal vrijkomende woningen op basis van de dVi. De afname van het aantal vrijkomende corporatiewoningen is zichtbaar bij zowel WoON als de dVi. Het aantal vrijkomende woningen verschilt echter tussen beide bronnen; op basis van de dVi is het aantal vrijgekomen woningen hoger dan op basis van het WoON.

Per saldo is het aanbod waar huurders gebruik van maakten op basis van het WoON 2015 en 2018 met ongeveer 38.000 huurwoningen toegenomen. Het aanbod voor huurders nam dus toe. Een causaal verband met maatregelen van de Wet Doorstroming huurmarkt 2015 kan echter op basis van de beschikbare data niet worden aangetoond.

4.2 Doorstroming

Op basis van WoON 2015 en 2018 is het aantal verhuizingen in de twee voorgaande jaren naar gereguleerde corporatiewoningen, gereguleerde particuliere huurwoningen, vrije sectorhuurwoningen en koopwoningen geïnventariseerd. Dit is afgezet tegen het aantal huurwoningen. Het grootste aantal verhuizingen vindt plaats van en naar de koopsector. In vergelijking met 2013-2014 is het jaarlijks aantal verhuizingen in de periode 2016-2017 met 122.000 toegenomen; 85% van deze toename vindt plaats in

de koop. De meeste kopers stroomden door vanuit een andere koopwoning of vrije sectorhuurwoning en in beperkte mate uit de gereguleerde huur.

Binnen de huursector is het aantal verhuizingen met 19.000 toegenomen. Er is sprake van een afname van het betrokken aantal corporatiewoningen en een toename van betrokken gereguleerde particuliere huurwoningen en vrije sectorhuurwoningen.

De doorstroming van gereguleerde huur naar gereguleerde particuliere huur en vrije sectorhuur is tussen 2013-2014 en 2016-2017 toegenomen. Tegelijkertijd is er, in beperktere mate, meer doorstroming van vrije sectorhuur en koop naar gereguleerde corporatiehuur.

Tabel 4.2: Aantal verhuizingen tussen woonsegmenten* per jaar (over de afgelopen 2 jaar, x 1.000), 2013-2014 en 2016-2017

Vorig woonsegment		Huidig woonsegment			
		Gereguleerd corporatie	Gereguleerd particulier	Vrije sectorhuur	Koop
2013/2014	Gereguleerd corporatie	49	8	13	28
	Gereguleerd particulier	18	12	8	16
	Vrije sectorhuur	7	6	17	22
	Koop	16	10	18	57
	Totaal	90	36	55	123
2016/2017	Gereguleerd corporatie	42	15	14	29
	Gereguleerd particulier	13	15	13	19
	Vrije sectorhuur	9	6	20	39
	Koop	19	12	23	139
	Totaal	83	48	69	226
Ontwikkeling	Gereguleerd corporatie	-7	+7	+1	+1
	Gereguleerd particulier	-5	+3	+5	+3
	Vrije sectorhuur	+2	+0	+3	+17
	Koop	+3	+2	+5	+82
	Totaal	-7	+12	+14	+103

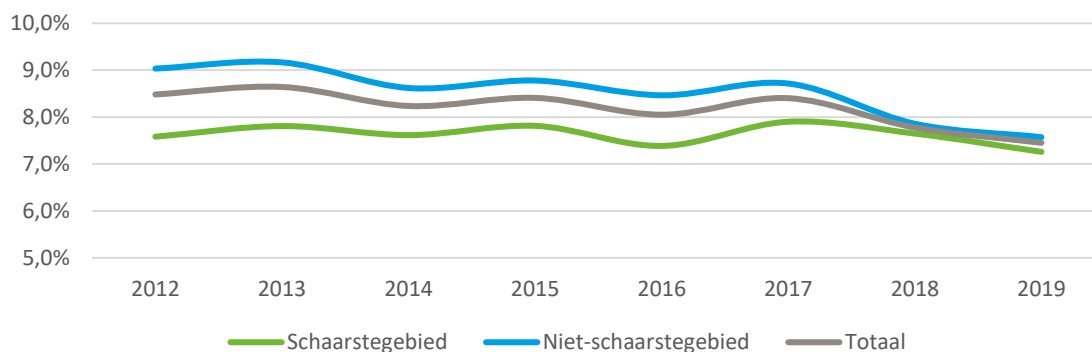
* Het onderscheid tussen de gereguleerde en de vrije huursector is gemaakt op basis van de huurprijs en niet op basis van het huurcontract; het WoON geeft geen inzicht of een woning verhuurd wordt met een geliberaliseerd huurcontract of niet. De vrije huursector is hier gedefinieerd als de huurwoningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens, en omvat zowel corporatiewoningen als particuliere huurwoningen. Bron: WoON 2015 en 2018, bewerking Companen.

Het hogere aantal verhuizingen in de huursector is niet causaal toe te schrijven aan de introductie van tijdelijke huurcontracten. Andere ontwikkelingen zoals huurprijsontwikkeling, inkomensontwikkeling en (on)betaalbaarheid van koopwoningen hebben ook invloed op het aantal verhuizingen. In een huurmarkt waarin de schaarste toeneemt, is het wel een aanwijzing voor dit effect. Schaarste leidt in beginsel tot stagnatie. De keuzemogelijkheden nemen af en de prijzen stijgen (in de corporatiesector werkt dit prijsmechanisme uiteraard anders dan in de particuliere huursector). Hierdoor wordt vaker afgezien van een verhuizing. Dat desondanks het aantal verhuizingen toeneemt, kan een aanwijzing zijn dat tijdelijke huurcontracten hier aan bijdragen.

Mutatiegraad corporatiewoningen

De verantwoordingsinformatie die corporaties jaarlijks aanleveren (dVi) geeft inzicht in het aantal woningen dat jaarlijks van bewoner wisselt. Het is niet mogelijk om op basis van de dVi specifiek te kijken naar het effect van tijdelijke huurcontracten, alleen naar de totale ontwikkelingen.

Figuur 4.1: Mutatiegraad corporatiewoningen naar schaarstegebied, 2012-2019



Bron: dVi 2012-2019, bewerking Companen. Het betreft hier het aantal aangegane huurcontracten voor zowel zelfstandige als onzelfstandige woningen.¹³

De mutatiegraad van corporatiewoningen vertoont sinds 2012 een dalende tendens, met name in het niet-schaarstegebied. Tussen 2016 en 2017 was er sprake van een lichte stijging, gevolgd door een sterkere daling van de mutatiegraad in 2018 en 2019. Er zijn op basis van deze ontwikkeling geen aanwijzingen dat de Wet de doorstroming in de corporatiesector heeft bevorderd. Hierbij moet worden aangetekend dat de mogelijkheden om tijdelijke huurcontracten te gebruiken in de corporatiesector kleiner zijn dan in de particuliere huursector.¹⁴

4.3 Neveneffecten

Op basis van de interviews, de Huurenquête 2015-2020 en de enquête onder verhuurders is een aantal neveneffecten van de uitbreiding van het mogelijke gebruik van tijdelijke huurcontracten in het kader van de Wet doorstroming huurmarkt 2015 te benoemen.

Sterkere huurstijging

Het hoofddoel van de Wet doorstroming huurmarkt is het bevorderen van de doorstroming zodat er voor woningzoekenden meer kans ontstaat op het vinden van een huurwoning. Tijdelijke huurcontracten zijn daarin een belangrijke maatregel. Een hogere omloopsnelheid in de huursector betekent ook dat er vaker de mogelijkheid is om de huur te harmoniseren. Dat zou in de vrije huursector, waar de huurprijzen gestuurd worden door vraag en aanbod, in een krappe markt kunnen leiden tot een snellere stijging van de huurprijzen dan wanneer er minder gelegenheid is om te harmoniseren. Een mogelijk neveneffect van de introductie van tijdelijke huurcontracten in de particuliere huursector is daarom een snellere stijging van de huurprijzen dan wanneer alleen contracten voor onbepaalde tijd mogelijk zouden zijn. Als er geen sprake is van (grote) schaarste zou dit effect minder groot zijn, omdat de markthuurlijer minder stijgt als er minder schaarste is.

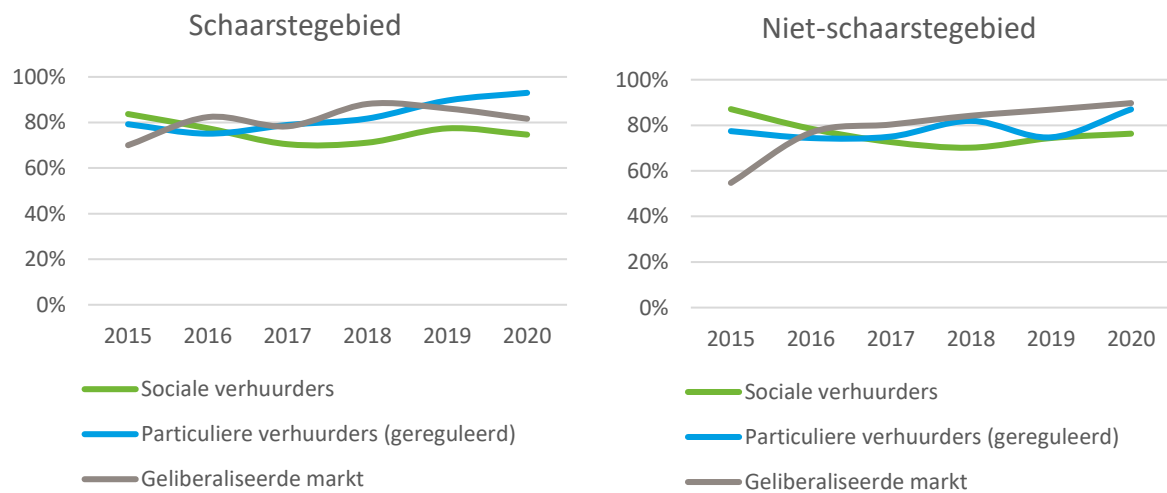
Het absolute aantal gevallen waarbij de huur bij mutatie werd verhoogd door particuliere verhuurders is in zowel de gereguleerde als de geliberaliseerde huursector toegenomen tussen 2015 en 2020. In de corporatiesector bleef het aantal huurverhogingen bij harmonisatie in die periode per saldo nagenoeg gelijk.

¹³ Omdat de opbouw van de jaarbestanden dVi over de jaren verschilt, is er geen uitsplitsing te maken over de gehele periode.

¹⁴ Zie voor een overzicht van de mogelijkheden paragraaf 2.4.

In relatieve termen verhoogden in 2020 (in vergelijking met 2015) verhuurders in de geliberaliseerde markt vaker de huur bij mutatie. Particuliere verhuurders deden dat ook in de gereguleerde huursector. Bij corporaties is het omgekeerde beeld zichtbaar; in 2015 verhoogden corporaties vaker de huur bij mutatie dan in 2020. De toename van het aantal huurverhogingen in de particuliere huursector en de vrije huursector hangt samen met de toegenomen schaarste. Het is op basis van de beschikbare data niet aan te tonen dat het vaker verhogen van de huren in de particuliere huursector direct verband houdt met de invoering van tijdelijke huurcontracten. Het is wel te beredeneren dat in een krappe markt waarin de huurprijzen niet zijn gereguleerd, de mogelijkheid om vaker de huren aan te passen aan de markthuur leidt tot een snellere stijging van de huren. De schaarste aan woningen is daarbij het drijvende mechanisme, niet het principe van een tijdelijk huurcontract. Ook bij een bewonerswissel waarbij het nieuwe huurcontract een contract voor onbepaalde tijd is, passen in de vrije huursector verhuurders de huurprijs doorgaans aan de markthuur aan.

Figuur 4.2: Aandeel huurverhogingen bij harmonisatie naar schaarstegebied, 2015-2020



Bron: Huurenquête 2015-2020, bewerking Companen.

Minder leefbaarheid in de wijken



Gemeenten zien dat de leefbaarheid en sociale cohesie in bepaalde wijken onder druk komt te staan door snelle doorstroming. Huurders met een tijdelijk huurcontract investeren in sociaal opzicht minder in de wijk als zij de verwachting hebben dat zij er niet lang zullen wonen. De lagere betrokkenheid van tijdelijke huurders zet de leefbaarheid onder druk, zeker in wijken en buurten waar relatief veel huurwoningen zijn die met een tijdelijk contract worden aangeboden. Gemeenten zien dat tijdelijke verhuringen zich concentreren in bepaalde wijken en dat in die wijken meer overlast wordt gemeld.

Psychische en mentale problemen onder huurders



De Woonbond stelt dat tijdelijke huurcontracten bij een deel van de huurders bijdraagt aan psychische en mentale problemen. Een contract voor onbepaalde tijd geeft meer rust en perspectief. Vooral jongere huurders hebben naast tijdelijke huurcontracten ook te maken met tijdelijke arbeidscontracten. De optelsom van onzekerheden kan door huurders als belastend worden ervaren.

Onduidelijkheid over hoeveelheid contractvormen



De Woonbond, gemeenten en huurteams geven aan dat huurders het toenemende aantal contractvormen niet meer begrijpen. Sommige verhuurders passen een huurcontract voor onbepaalde tijd aan door er een bepaling van tijdelijkheid aan toe te voegen, waardoor het contract niet altijd aan de wettelijke eisen voldoet. De suggestie van deze partijen is om een bindend uniform huurcontract te introduceren, zodat er geen veelvoud aan contracten blijft bestaan.

Verslechtering van de relatie tussen huurder en verhuurder



De organisaties die opkomen voor de belangen van huurders geven aan dat mede door de introductie van generieke tijdelijke huurcontracten de relatie tussen huurder en verhuurder vaker onder druk is komen te staan. Sommige particuliere verhuurders zouden verzoeken van huurders over achterstallig onderhoud en gebreken minder honoreren en de tijdelijkheid van het huurcontract inzetten als machtsmiddel. In de interviews is aangegeven dat situaties bekend zijn waar door verhuurders is gedreigd het huurcontract op te zeggen als huurders een verzoek zouden indienen bij de Huurcommissie. Sommige huurteams adviseren huurders om pas na afloop van de tijdelijke periode een verzoek in te dienen bij de Huurcommissie (dat is tot 6 maanden na beëindiging van het contract mogelijk), mede omdat opzegging dreigt en de krapte op de woningmarkt het moeilijker maakt om alternatieve woonruimte te vinden. Huurteams zien daarnaast een toename van intimidatie door sommige particuliere verhuurders. Dat organisaties die opkomen voor de belangen van huurders geregeld een verslechtering zien van de relatie tussen huurder en verhuurder sinds de invoering van de generieke tijdelijke huurcontracten, is een belangrijk signaal. Hierbij moet worden aangetekend dat dit niet zonder meer mag worden doorgetrokken naar de hele particuliere huursector. Huurteams komen vanuit hun functie in beeld in situaties waar er sprake is van een conflict tussen huurder en verhuurder. Er is geen enkele reden om aan te nemen dat het geschetste beeld de norm is. Uit de gesprekken met belangenorganisaties van verhuurders komt geen beeld van een verslechterde verhouding tussen huurders en verhuurders in hun achterban.

Minder efficiënt gebruik van de huurvoorraad



Koepelorganisatie voor studentenhuisvesting Kences waarschuwt dat tijdelijke huurcontracten leiden tot minder efficiënt gebruik van de voorraad. Door tijdelijke leegstand wordt in een krappe markt de voorraad niet optimaal benut. Een deel van de voorraad staat leeg omdat huurders elke maand kunnen opzeggen. In de studentenhuisvesting komen nieuwe huurders (waaronder internationale studenten) vaak pas aan het begin van het volgende collegejaar. Er wordt daarom gebruik gemaakt van *short stay*-contracten zonder tussentijdse opzegging. Deze contracten kennen minder rechtsbescherming en bieden de verhuurder de mogelijkheid om de woning beschikbaar te houden voor de doelgroep.

Minder rechtsbescherming voor huurders



De balans tussen wederzijdse rechten en verplichtingen is door de introductie van tijdelijke contracten verschoven ten gunste van verhuurders, aldus Kences, huurteams en de Woonbond. Huurders kunnen wel tussentijds opzeggen, maar in een krappe woningmarkt is het lastig om nieuwe huisvesting te vinden. Verhuurders hebben het recht om het tijdelijke contract na afloop van de contractperiode te beëindigen, zonder opgave van redenen. Dit zorgt ervoor dat huurders minder klagen en vragen van de verhuurder.

Winstmaximalisatie door particuliere verhuurders



De Woonbond vindt dat generiek gebruik van tijdelijke huurcontracten wordt ingezet om de winsten van particuliere verhuurders te maximaliseren. Bij elke huurderswisseling kan ook in de gereguleerde huursector de huurprijs sterker dan bij zittende huurders worden verhoogd.

Omdat er in de ogen van de Woonbond geen extra aanbod en ook geen substantiële doorstroming naar contracten van onbepaalde tijd tegenover staat (vooral van tijdelijk contract naar tijdelijk contract), is de Woonbond geen voorstander van generieke huurcontracten voor bepaalde tijd.

5 Perspectief van de huurder

In dit hoofdstuk wordt het perspectief van de huurder ten aanzien van tijdelijke huurcontracten geschetst. Dit perspectief is gebaseerd op interviews met huurders, huurteams en de Woonbond. Er is gesproken met twee huurders waar via de Woonbond mee in contact is gekomen. Beide huurders hadden te maken met urgente problematiek en geven een inkijk waar zich knelpunten voordoen bij schrijnende situaties. Ook is gesproken met een huurder met een jongerencontract en met een eenoudergezin dat een corporatiewoning huurt met een tijdelijk huurcontract. Daarnaast is gesproken met drie huurteams, waarvan twee uit de Randstad en één uit een middelgrote stad buiten de Randstad. Eén huurteam is onderdeel van de gemeente waar zij werkzaam is en twee huurteams worden gesubsidieerd door de gemeente waar zij werken. In het algemeen zijn huurders en hun vertegenwoordigers kritisch op de Wet doorstroming huurmarkt 2015 omdat zij vooral nadelen zien.

5.1 Beleving effect op het woningaanbod en doorstroming



Huurdersvertegenwoordigers zien sinds de inwerkingtreding van de wet geen extra huuraanbod en doorstroming. De doorstroming die zij zien betreft vooral 'gedwongen' verhuizingen omdat het tijdelijke huurcontract wordt opgezegd. Het beeld dat huurdersvertegenwoordigers hebben is dat de wet door particuliere verhuurders wordt gebruikt om de huur te kunnen verhogen. Dit speelt met name in de vrije sector.

De huurder met een jongerencontract waarmee is gesproken, stelde het erg op prijs om in een gebied met een hoge druk op de woningmarkt via het jongerencontract snel aan woonruimte te kunnen komen. Een corporatiewoning met een huurcontract voor onbepaalde tijd was gezien de geringe opgebouwde inschrijftijd niet bereikbaar. De periode van vijf jaar leek aan het begin van de huurperiode erg lang en het moment van het aflopen van het contract ver weg. Er waren daarom weinig zorgen over het vinden van vervolghuisvesting. Het tijdelijk huurcontract was in het betreffende geval ook gekoppeld aan een tijdelijke woning met een naar verhouding lage huurprijs. Dit was voor deze huurder een welkome bijkomstigheid, en desgevraagd gaf de huurder aan in de huidige levensfase de voorkeur te geven aan een tijdelijk huurcontract met een lage huur boven een huurcontract voor onbepaalde tijd met een hogere huur.

Het gezin dat met een tijdelijk contract een corporatiewoning huurt, zat in een lastige situatie door een relatiebreuk. Er was snel een woning nodig en via de reguliere woningtoewijzing zou het veel te lang geduurd hebben om het gezin te kunnen huisvesten. Het gezin kwam niet in aanmerking voor een urgentieverklaring. De corporatie heeft er voor gekozen het gezin de mogelijkheid te bieden een woning te huren met een tijdelijk huurcontract in een complex dat is gereserveerd voor huurders in een moeilijke situatie die snel woonruimte nodig hebben.

5.2 Rechtsbescherming



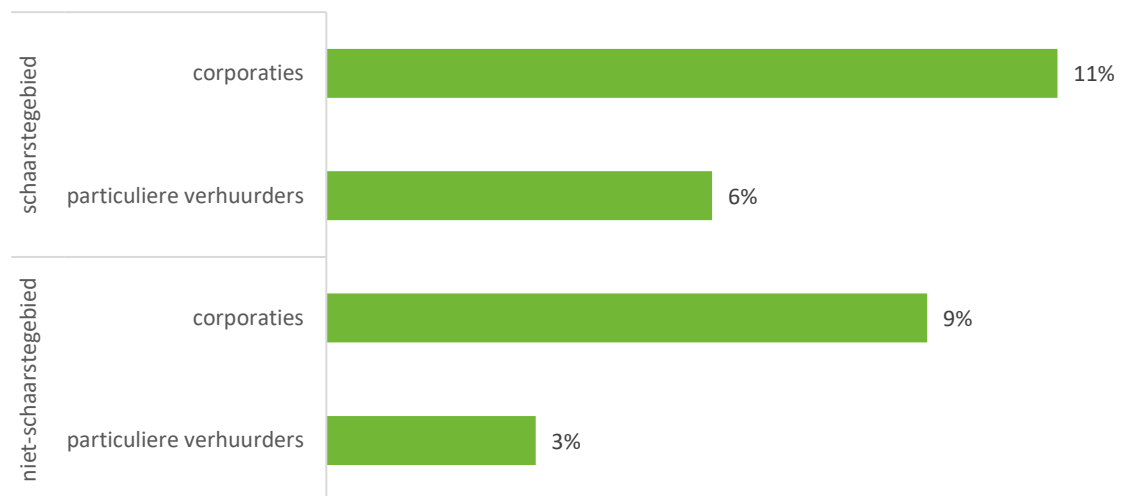
Zoals beschreven in het vorige hoofdstuk zien huurdersvertegenwoordigers in tegenstelling tot de intentie van de wet juist minder rechtsbescherming voor huurders. De introductie van tijdelijke huurcontracten vergroot in de beleving van huurders de afhankelijkheid van de verhuurder, die zonder motivering het huurcontract na afloop van de contractperiode kan

beëindigen. In een ontspannen woningmarkt, waar huurders voldoende kans hebben om een nieuwe huurwoning of koopwoning te vinden, is er minder afhankelijkheid van verhuurders.

Huurteams geven aan dat de gang van huurders naar de Huurcommissie voor particuliere verhuurders soms reden is om het tijdelijke huurcontract te beëindigen. Vooral in regio's met grote marktdruk zien huurteams dat een deel van de verhuurders minder investeert in onderhoud en het verhelpen van gebreken.

Verhuurders geven in de enquête aan dat het slechts in beperkte mate voorkomt dat geschillen over tijdelijke huurcontracten worden voorgelegd aan de Huurcommissie. Ongeveer 10 procent van de corporaties en 5 procent van de particuliere verhuurders geeft aan dat dit wel eens gebeurt.

Figuur 5.1: Worden geschillen over tijdelijke contracten aan Huurcommissie voorgelegd naar type verhuurder en schaarstegebied



Bron: Enquête Companen (2021).

Deze uitkomst past bij het beeld dat huurders en huurteams terughoudend zijn bij het indienen van verzoeken aan de Huurcommissie gedurende het tijdelijk contract. De wetgever biedt huurders tot een half jaar na afloop van het tijdelijke contract de tijd om een verzoek in te dienen bij de Huurcommissie.

5.3 Vervolghuisvesting



Huurders en de Woonbond geven aan dat het vinden van vervolghuisvesting lastig is, zeker als het gaat om het verkrijgen van een huurcontract voor onbepaalde tijd. In regio's met een hoge marktdruk is het vinden van vervolghuisvesting erg moeilijk. Om in aanmerking te komen voor een corporatiewoning is een wachttijd van twee jaar vaak niet voldoende. Maar dat geldt vaak ook voor jongeren die op basis van een jongerencontract in theorie negen jaar wachttijd hebben kunnen opbouwen tussen hun 18^e en 27^e levensjaar. In grotere steden is de wachttijd ruim 10 jaar. Toch is de mogelijkheid om inschrijftijd op te bouwen in de periode dat een woning wordt gehuurd met een jongerencontract een belangrijk pluspunt voor jongere huurders, geeft de geïnterviewde huurder met een jongerencontract aan. Dit ondanks dat de opgebouwde inschrijftijd nog steeds niet voldoende is om in aanmerking te komen voor een corporatiewoning met een regulier huurcontract. De corporatie waar de betreffende huurder van huurt helpt niet bij het vinden van vervolghuisvesting. De huurder zou

het een goede zaak vinden als dit wel zou gebeuren. Ook een nieuw tijdelijk contract tot voldoende schrijftijd is opgebouwd zou helpen.

Het gezin waarmee is gesproken dat met een tijdelijk contract huurt, heeft inmiddels toch een urgentieverklaring gekregen en kan naar een woning met een huurcontract voor onbepaalde tijd verhuizen. De inschatting is dat dit zonder urgentieverklaring op korte termijn nog steeds niet mogelijk zou zijn geweest. Het tijdelijke huurcontract heeft enorm geholpen, maar de contractduur was voor dit gezin te kort om via reguliere weg vervolghuisvesting te kunnen vinden.

De indruk van huurdervertegenwoordigers is dat huurders met een generiek tijdelijk contract vaak doorstromen naar de volgende huurwoning met een tijdelijk contract. Er wordt ook gesignaleerd dat particuliere verhuurders hun huurders doorverwijzen naar een andere particuliere verhuurder die zij kennen en vice versa. Het mechanisme hierachter lijkt dat verhuurders hun huurders kunnen doorverwijzen en de huur kunnen verhogen voor de nieuwe huurders. Kwantitatief bewijs hiervoor is niet aanwezig.

5.4 Mogelijke verbeteringen



De Woonbond en huurteams waarmee is gesproken zien het liefst dat de mogelijkheid tot het afsluiten van tijdelijke huurcontracten wordt afgeschaft. Zij geven daarbij aan minder bezwaar te hebben tegen doelgroepencontracten en/of tijdelijke huurcontracten voor tijdelijke woningen dan tegen de generieke tijdelijke huurcontracten voor maximaal twee jaar. De Woonbond ziet studenten, promovendi, jongeren en tweede kansers¹⁵ als relevante doelgroepen. De huurder met een jongerencontract waarmee is gesproken vindt het jongerencontract een waardevolle contractvorm die geholpen heeft om eerder aan een woning te komen, maar is van mening dat tijdelijke contracten eigenlijk niet nodig zouden moeten zijn. Ook het gezin dat een woning huurt met een tijdelijk contract gaf aan dat de mogelijkheid om met een tijdelijk contract een lastige periode te overbruggen erg waardevol is, maar het is een noodgreep omdat het niet mogelijk was tijdig een woning met een regulier huurcontract te vinden.



Door huurteams is aangevoerd dat de Huurcommissie en kantonrechter een verschillende definitie van een tijdelijk contract hanteren. Volgens huurteams verklaart het belteam van de Huurcommissie de huurder niet-ontvankelijk als het contract is afgelopen en past de Huurcommissie deze lijn in de beleving niet altijd consistent toe. De Huurcommissie vraagt volgens huurteams dat in het huurcontract expliciet staat dat tussentijds opzeggen mogelijk is en dat het een tijdelijk contract is in het kader van de Wet doorstroming huurmarkt 2015. Als dat niet het geval is, wordt de huurder in de beleving van de huurteams waarmee is gesproken niet-ontvankelijk verklaard. De kantonrechter hanteert volgens de huurteams waarmee is gesproken een ruimere definitie en kijkt naar partijbedoeling, redelijkheid, billijkheid en hoe in de praktijk wordt gehandeld (bijvoorbeeld opzegging volgens de regels rondom tijdelijke huurcontracten). Huurteams zien graag dat de Huurcommissie en de kantonrechter dezelfde definitie van tijdelijke huurcontracten hanteren.

¹⁵ De groep “tweede kansers” bestaat voor een aanzienlijk deel uit psychisch kwetsbaren en/of verwarde mensen die eerder overlast hebben veroorzaakt en een tweede kans krijgt.

6 Perspectief van de verhuurder

In dit hoofdstuk wordt het perspectief van verhuurders ten aanzien van tijdelijke huurcontracten geschetst. Dit perspectief varieert met de belangen en doelen die verhuurders nastreven. De uitkomsten zijn gebaseerd op de gehouden enquêtes en op de interviews met Aedes, Kences, Valente, Vastgoed Belang, IVBN en ABU.

6.1 Rechtsbescherming huurders

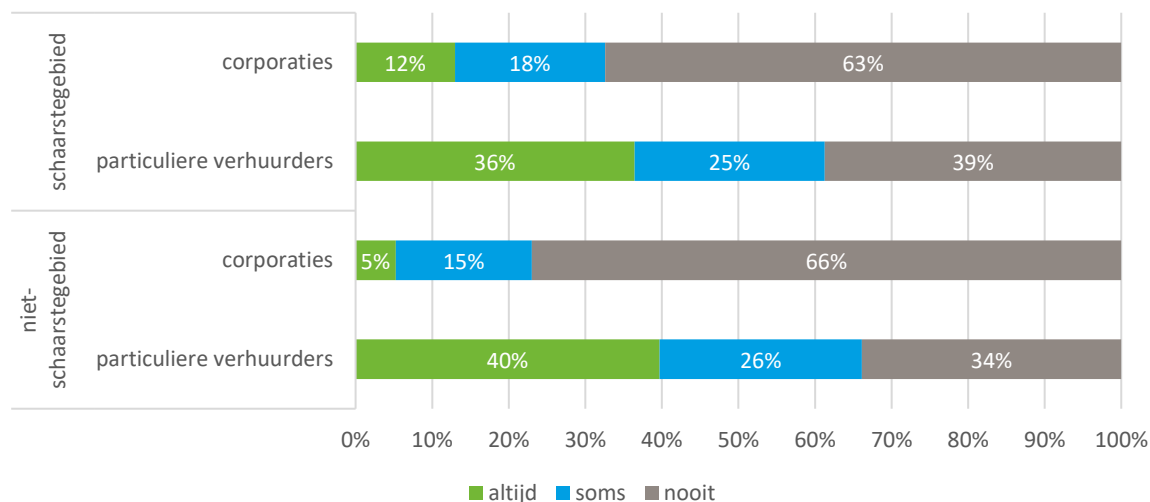


Een van de beoogde doelen van de Wet doorstroming huurmarkt 2015 is het verbeteren van de rechtsbescherming van huurders die een woning huren met een tijdelijk huurcontract. Nagegaan is in welke mate geschillen over tijdelijke contracten volgens verhuurders aan de Huurcommissie worden voorgelegd en hoe belangenorganisaties van huurders en verhuurders de rechtsbescherming van de huurder van een woning met een tijdelijk huurcontract ervaren.

Minimale verhuurtermijnen

Het is onder de Wet doorstroming huurmarkt 2015 wettelijk niet toegestaan om minimale huurtermijnen op te nemen in tijdelijke huurcontracten. Huurders mogelijk tussentijds de huur opzeggen maar voor verhuurders geldt dit niet. Ongeveer 45% van de particuliere verhuurders vindt het wel degelijk wenselijk om minimale verhuurtermijnen op te nemen en nog eens 45% vindt het in sommige gevallen wenselijk. Van de corporaties vindt 8% een minimale verhuurtermijn altijd wenselijk en 55% soms wenselijk.

Figuur 6.1: Gebruik minimale verhuurtermijnen in tijdelijke huurcontracten naar type verhuurder en schaarstegebied



Bron: Enquête Companen (2021).

Ongeveer 35% tot 40% van de particuliere verhuurders hanteert naar eigen zeggen altijd een minimale verhuurtermijn in tijdelijke huurcontracten. Daarnaast hanteert 25% *soms* een minimumtermijn. Onder corporaties is het gebruik van minimale verhuurtermijn een stuk lager. In schaarstegebied maken corporaties hier naar eigen zeggen vaker gebruik van. Ruim 60% van de corporaties hanteert nooit een minimale verhuurtermijn.

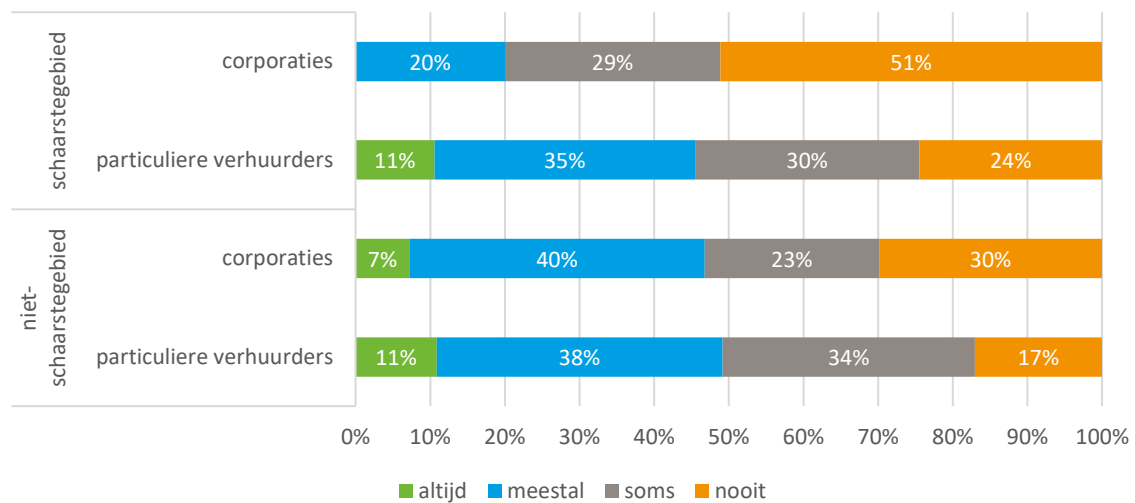
6.2 Vervolghuisvesting

Verhuurders is gevraagd naar hun beeld van de mogelijkheden van huurders met een tijdelijk huurcontract om tijdig vervolghuisvesting te vinden, en naar hun eigen inspanningen om huurders daarin bij te staan.

Omzetting naar onbepaalde tijd

Een van de mogelijke oplossingen voor vervolghuisvesting na een tijdelijk huurcontract, is het omzetten van het contract in een contract voor onbepaalde tijd. Corporaties die actief zijn in het schaarstegebied, geven vaak aan dat dit niet gebeurt. De helft doet dit nooit en bijna een derde doet het sporadisch. Dat betekent niet dat dit het beleid is; corporaties hebben op grond van de regels rond eerlijke woningtoewijzing in een krappe markt weinig mogelijkheden om woningzoekenden met voorrang te helpen. In gebieden met meer marktruimte is het aandeel corporaties dat een tijdelijk huurcontract omzet in een contract voor onbepaalde duur beduidend groter. Bij de particuliere verhuurders is er minder verschil tussen gebieden met een krappe markt en gebieden met een ruimere markt. Een aanzienlijk deel van de particuliere verhuurders geeft aan altijd (ongeveer 10%) of meestal (ruim een derde) een tijdelijk contract om te zetten in een contract voor onbepaalde tijd. Dit is een indicatie dat tijdelijke contracten door deze verhuurders worden gebruikt als proefperiode. Ruwweg 15% tot 25% van de particuliere verhuurders geeft aan tijdelijke contracten nooit om te zetten naar onbepaalde tijd.

Figuur 6.2: Omzetting huurcontract naar onbepaalde tijd naar type verhuurder en schaarstegebied



Bron: Enquête Companen (2021).

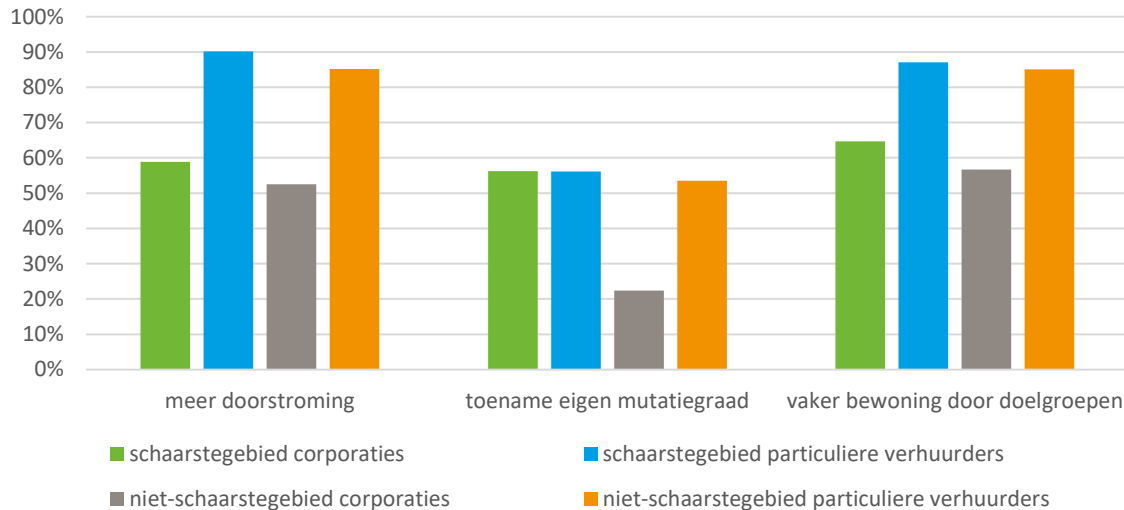
Beeld van doorstroming en bewoning door doelgroepen

Verhuurders zijn optimistisch over de effecten van tijdelijke huurcontracten op de dynamiek in de huurmarkt. Van de corporaties in het schaarstegebied geeft bijna 60% aan dat tijdelijke contracten zorgen voor meer doorstroming op de huurmarkt. In het niet-schaarstegebied geeft ongeveer de helft van de corporaties dit aan. Particuliere verhuurders zien dit nog beduidend vaker; ongeveer 90% van hen ziet meer doorstroming door de inzet van tijdelijke huurcontracten.

Ruim de helft van de geënquêteerde verhuurders die tijdelijke huurcontracten inzetten, geeft aan dat de mutatiegraad in het eigen bezit is toegenomen doordat tijdelijke huurcontracten worden gebruikt. Er is weinig verschil tussen corporaties en particuliere verhuurders. Alleen corporaties die actief zijn in minder gespannen woningmarkten ervaren minder vaak een toename van de mutatiegraad. Ook over het effect

van doelgroepencontracten zijn verhuurders positief. Een meerderheid is van mening dat door de inzet van doelgroepencontracten woning vaker bewoond worden door de doelgroepen waarvoor ze bestemd zijn. Particuliere verhuurders zien dit nog vaker dan corporaties.

Figuur 6.3: Beeld van doorstroming en bewoning door doelgroepen naar type verhuurder en schaarstegebied

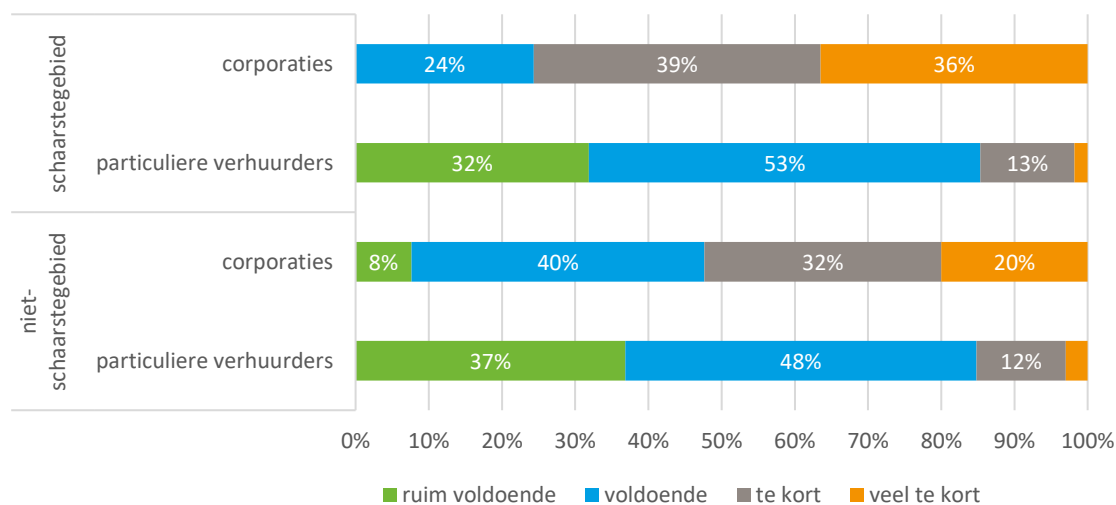


Bron: Enquête Companen (2021).

Is 2 jaar voldoende voor vinden vervolghuisvesting?

Het merendeel van de generieke tijdelijke huurcontracten die in gebruik zijn, hebben betrekking op een periode van twee jaar. Verhuurders is gevraagd of in hun ervaring twee jaar voor een huurder genoeg is om vervolghuisvesting te vinden. De ervaringen van verhuurders lopen uiteen. Particuliere verhuurders zijn positiever dan corporaties op dit punt. Daarbij moet worden gewezen op de grote verschillen tussen de corporatiesector en de particuliere huursector. In de particuliere huursector wordt, los van de inzet van tijdelijke huurcontracten, vaker verhuisd dan in de corporatiesector. Dat betekent dat er vaker woningen vrij komen en er meer kans is om een andere woning te vinden. In de corporatiesector wordt minder verhuisd. Zeker in het schaarstegebied is de druk op de sociale huurmarkt groot en duurt het lang voor ingeschreven woningzoekenden in aanmerking komen voor een woning. Dat geeft een verschillend perspectief op de kansen van huurders met een tijdelijk contract om tijdig vervolghuisvesting te vinden. Van de particuliere verhuurders is ongeveer een derde van mening dat twee jaar ruim voldoende is om een andere woning te vinden. Nog eens ongeveer de helft vindt twee jaar 'voldoende'. Driekwart van de corporaties in het schaarstegebied is de mening toegedaan dat twee jaar (veel) te kort is om een andere woning te vinden. Buiten het schaarstegebied geeft ruim de helft van de corporaties dit aan.

Figuur 6.4: Oordeel dat 2 jaar voldoende is voor vervolghuisvesting naar type verhuurder en schaarstegebied

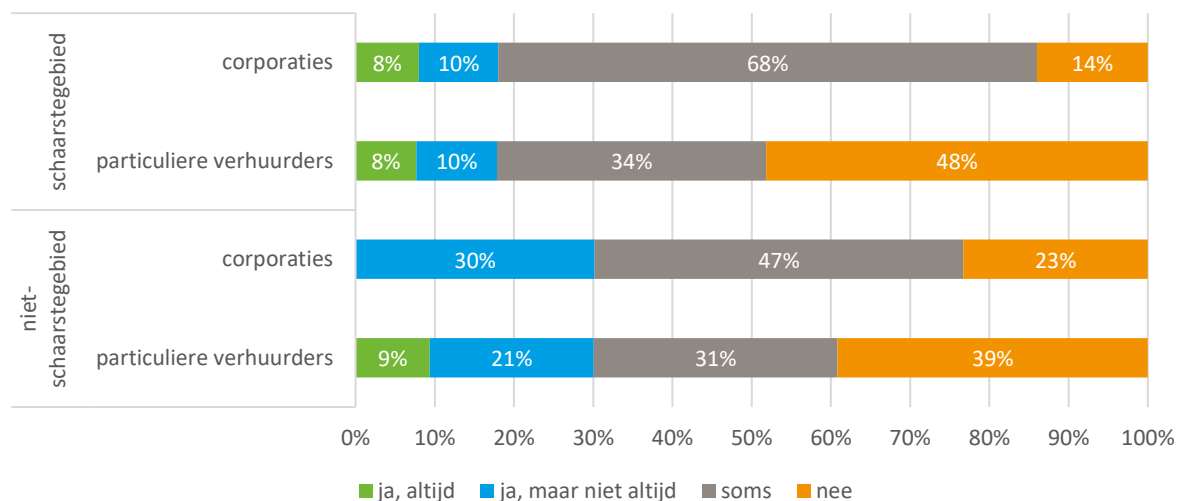


Bron: Enquête Companen (2021).

Hulp bieden bij vervolghuisvesting

Verhuurders is gevraagd of zij huurders waarvan het contract afloopt helpen bij het vinden van vervolghuisvesting. Verhuurders buiten het schaarstegebied helpen huurders naar eigen zeggen vaker dan verhuurders in het schaarstegebied. Particuliere verhuurders geven vaker dan corporaties aan dat zij huurders niet helpen bij het vinden van vervolghuisvesting. Dat geldt ook voor bijna een kwart van de corporaties in regio's met meer ruimte op de woningmarkt.

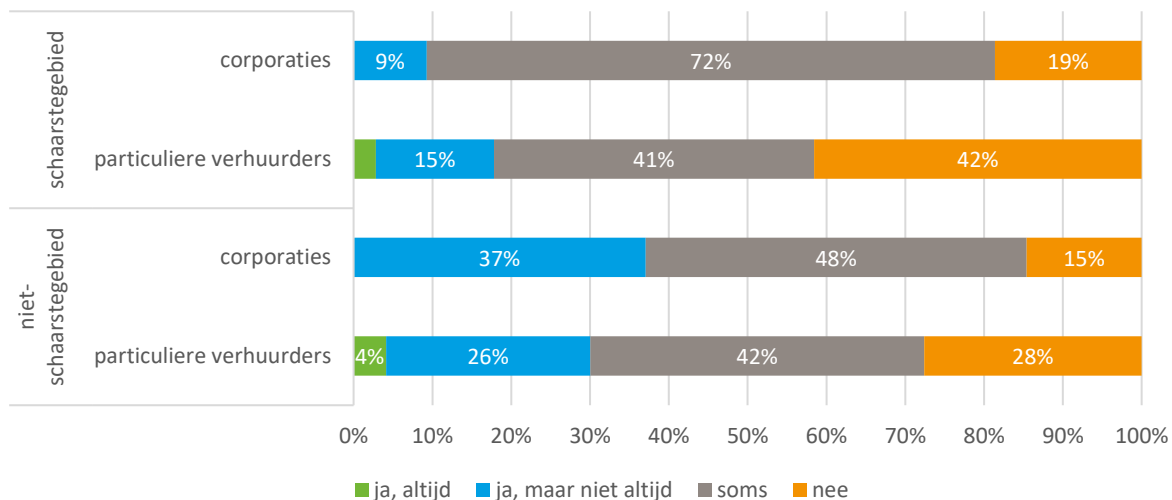
Figuur 6.5: Aandeel verhuurders dat hulp biedt bij vervolghuisvesting naar type verhuurder en schaarstegebied



Bron: Enquête Companen (2021).

Een deel van de verhuurders biedt huurders met een tijdelijk huurcontract bij het aflopen van de contractperiode vervolghuisvesting aan. Verhuurders buiten het schaarstegebied doen dit vaker dan huurders in de woningmarktgebieden met een krappere markt. De mogelijkheden hiervoor zijn buiten het schaarstegebied ook groter, zeker voor corporaties. Een aanzienlijk deel van de particuliere verhuurders biedt nooit vervolghuisvesting aan.

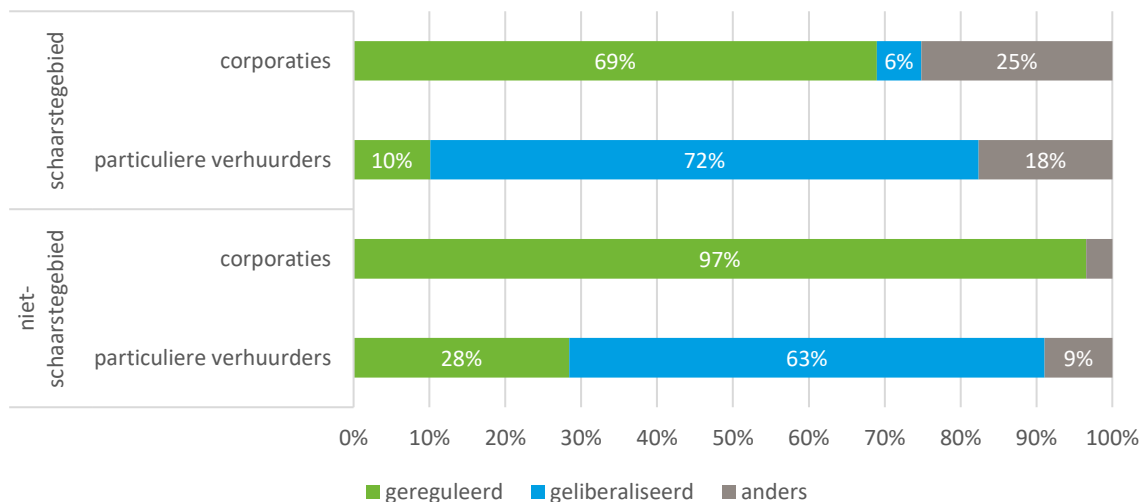
Figuur 6.6: Aandeel verhuurders dat zelf vervolghuisvesting aanbiedt naar type verhuurder en schaarstegebied



Bron: Enquête Companen (2021).

Woningcorporaties bieden vooral eigen vervolghuisvesting aan in het gereguleerde segment en particuliere verhuurders in het geliberaliseerde segment.

Figuur 6.7: Beeld van doorstroming bij zelf aanbieden vervolghuisvesting naar type verhuurder en schaarstegebied



Bron: Enquête Companen (2021).



Vastgoed Belang geeft aan dat twee jaar in principe genoeg tijd is om in de particuliere huursector een nieuwe woning te vinden. Dat is wel afhankelijk van de wensen en eisen van een huurder. Er komt in de beleving van Vastgoed Belang voldoende aanbod vrij om snel te kunnen slagen, maar het bemachtigen van een zeer gewilde woning kan langer duren.

Vastgoed Belang pleit ervoor om tijdelijke contracten met een looptijd van vijf jaar of tien jaar mogelijk te maken. Dat geeft huurders ook meer tijd om vervolghuisvesting te geven, terwijl het nog steeds leidt tot de gewenste flexibiliteit voor verhuurders omdat de woning op afzienbare termijn vrij komt. Het beeld van Vastgoed Belang is dat met name kleinere particuliere verhuurders huurders waarvan een tijdelijk contract afloopt doorgaans geen vervolghuisvesting aanbieden. Daarvoor ontbreken vaak ook de mogelijkheden binnen het eigen bezit.

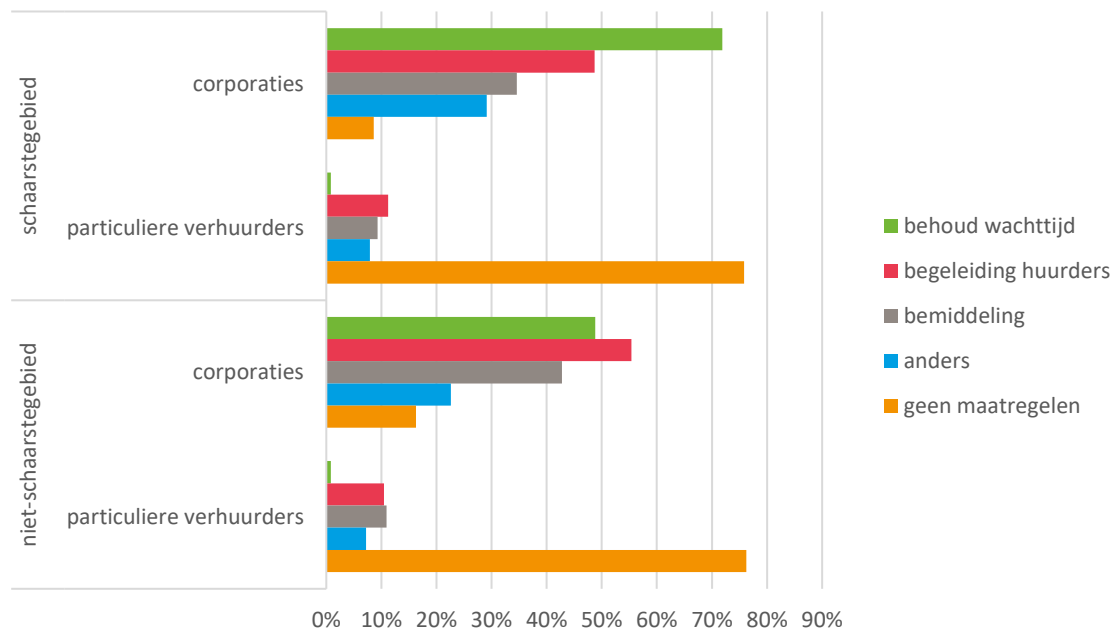
Institutionele beleggers werken niet of zeer beperkt met tijdelijke huurcontracten. Bij hen is het vinden van vervolghuisvesting voor huurders dus niet aan de orde.

Aedes geeft aan geen concreet beeld te hebben van problematiek rond vervolghuisvesting, maar geeft aan dat twee jaar gezien de wachttijden in de corporatiesector erg kort is.

Aanvullende maatregelen om perspectief om te kunnen doorstromen te bevorderen

Verhuurders is gevraagd of zij aanvullende maatregelen nemen om het perspectief van huurders om te kunnen doorstromen te bevorderen. Corporaties doen veel op dit vlak en beschikken ook over meer middelen, particuliere verhuurders veel minder.

Figuur 6.8: Aanvullende maatregelen van verhuurders om doorstroming te bevorderen naar type verhuurder en schaarstegebied



Bron: Enquête Companen (2021).

Behoud van wachttijd is een maatregel die door veel corporaties wordt toegepast om huurders met een tijdelijk huurcontract meer perspectief op vervolghuisvesting te geven. In het schaarstegebied geeft ruim 70% van de geënquêteerde corporaties aan deze maatregel toe te passen, buiten het schaarstegebied doet bijna de helft dit. Ook begeleiden corporaties huurders bij het vinden van een nieuwe woning of bemiddelen zij voor huurders



Tijdens de interviews is de inzet van corporaties om het perspectief op het kunnen doorstromen te vergroten, bevestigd. De Woonbond herkent dat het behouden van wachttijd door corporaties veel wordt toegepast. Vastgoed Belang noemt dat particuliere verhuurders vaak binnen hun eigen woningbestand kijken naar geschikte woningen om naar door te stromen. Zoals aangegeven hebben grotere verhuurders hiertoe meer mogelijkheden dan hele kleine verhuurders. Ook het afgeven van een referentie of een verhuurdersverklaring is een maatregel die wordt toegepast door particuliere verhuurders om huurders meer kans te geven op het doorstromen naar een andere woning.

6.3 Flexwoningen

Ongeveer 15% van de geënquêteerde corporaties geeft aan flexwoningen te verhuren. Onder particuliere verhuurders gebeurt dit nauwelijks, minder dan 2% van hen verhuurt flexwoningen. Als corporaties flexwoningen verhuren aan een specifieke doelgroep, is het mogelijk een doelgroepencontract in te zetten. Een deel van de corporaties die flexwoningen verhuren zet deze contractvorm in. Generieke tijdelijke huurcontracten zijn geen optie voor corporaties. Een deel van de woningcorporaties geeft aan contracten voor onbepaalde tijd te gebruiken en huurcontracten te beëindigen op grond van dringend eigen gebruik als de huurtermijn ten einde is.

Tijdelijke contracten in het kader van de Wet doorstroming huurmarkt 2015 sluiten in de beleving van corporaties niet goed aan bij de behoefte vanuit flexwonen, omdat de maximale termijn van deze contracten doorgaans veel korter is dan de periode dat een flexwoning wordt geëxploiteerd en verlenging met nogmaals een tijdelijk contract niet mogelijk is.

Sommige corporaties geven aan dat het inzetten van een regulier contract bij flexwoningen voor hen geen goede optie is, omdat huurders bij het opzeggen van het contract een stadsvernieuwingsstatus krijgen, en daarmee voorrang bij vervolghuisvesting en een verhuisvergoeding. Naast de hoge kosten achten zij dit een onwenselijke situatie omdat het een oneerlijk voordeel geeft ten opzichte van andere woningzoekenden.



Gemeenten waarmee is gesproken hebben geen problemen met het feit dat een huurder van een flexwoning na het beëindigen van de contractperiode stadsvernieuwingsurgentie krijgt. Het maakt de kans op het sneller vinden van vervolghuisvesting veel groter.

6.4 Mogelijke verbeteringen

Alle partijen waarmee is gesproken, is de vraag voorgelegd wat op basis van hun ervaringen en belangen mogelijke verbeteringen zouden zijn in de wet- en regelgeving rond de verhuur van woningen met een tijdelijk huurcontract.

Alleen doelgroepencontracten?

Deelnemers aan de enquête is de vraag voorgelegd welke doelgroepen in aanmerking zouden moeten komen als alleen nog doelgroepencontracten als tijdelijke contractvorm zouden zijn toegestaan.

Studenten uit Nederland en internationale studenten worden veelvuldig genoemd, door corporaties maar nog vaker door particuliere verhuurders. Corporaties in het schaarstegebied noemen studenten vaker dan corporaties buiten het schaarstegebied; bij de particuliere verhuurders is dit verschil er niet.

Starters¹⁶ worden door zowel corporaties als particuliere verhuurders veel genoemd. Opvallend genoeg is hier geen verschil tussen het schaarstegebied en het niet-schaarstegebied. Starters zijn in de ogen van verhuurders ook in gebieden met minder druk op de woningmarkt gebaat bij ondersteuning.

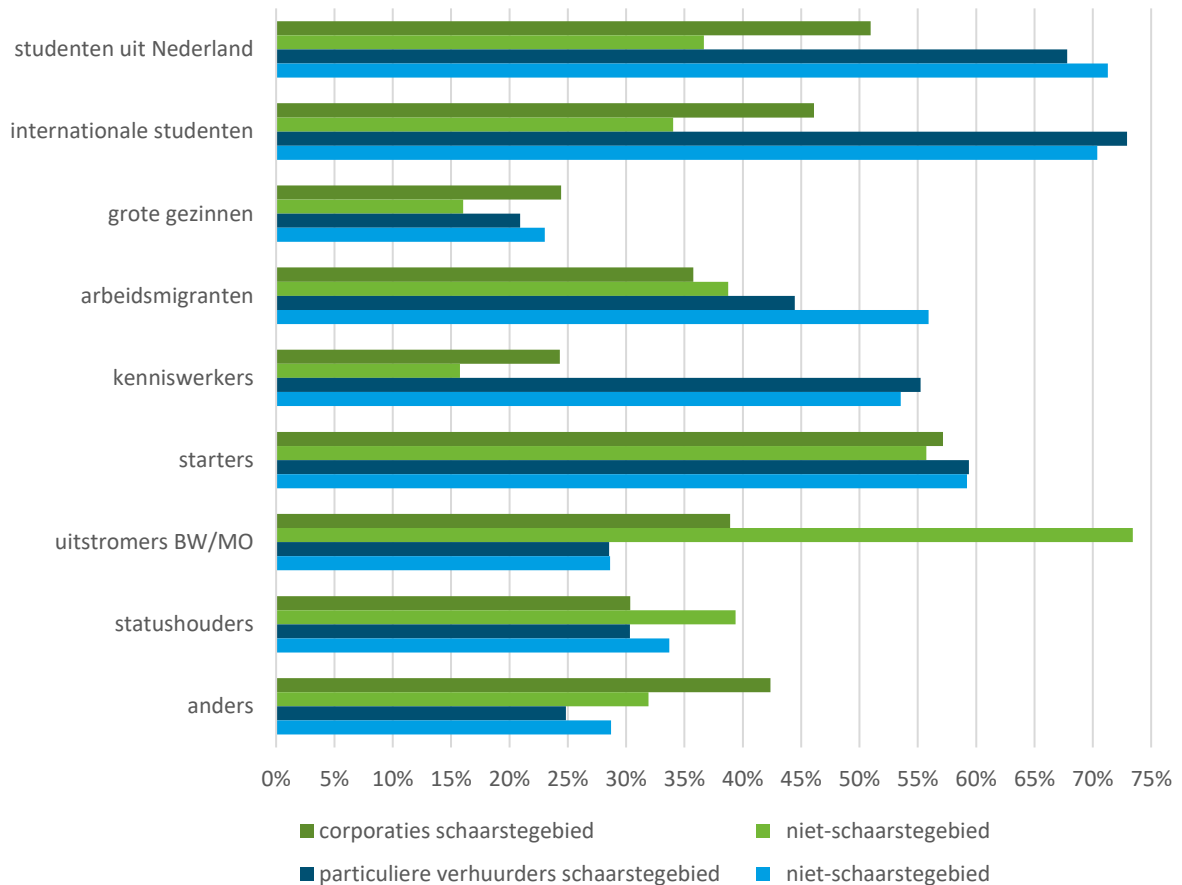
Corporaties buiten het schaarstegebied noemen vaak uitstromers uit het Beschermd Wonen en de Maatschappelijke Opvang als specifieke groep waarvoor een doelgroepencontract zou moeten bestaan.

¹⁶ Starters op de woningmarkt die voor het eerst een zelfstandige woning betrekken.

Particuliere verhuurders noemen vaak kenniswerkers als specifieke doelgroep voor een doelgroepencontract. Buiten het schaarstegebied noemen particuliere verhuurders ook vaak arbeidsmigranten als groep.

Grote gezinnen worden naar verhouding weinig genoemd als groep waarvoor een doelgroepencontract zou moeten bestaan. Datzelfde geldt voor statushouders.

Figuur 6.9: Voorkeur als tijdelijke huurcontracten alleen voor doelgroepen naar type verhuurder en schaarstegebied



Bron: Enquête Companen (2021).



Aedes gaf in het interview aan dat ervoor moet worden gewaakt dat voor elke aparte groep een doelgroepencontract wordt gemaakt, want dan worden mensen nooit 'normale' woningzoekenden.

Corporatiesector

Corporatiesector

Corporaties die aan de enquête hebben meegewerkt, noemen geregeld de volgende mogelijke verbeteringen:

- Het mogelijk maken van tijdelijke huurcontracten met een looptijd van vijf jaar voor jongeren.
- Het verlengen van de periode waarvoor een tijdelijk contract kan worden afgesloten in verband met de tijd die nodig is voor het vinden van vervolghuisvesting; drie jaar of vijf jaar wordt genoemd.
- Het mogelijk maken van een tijdelijk contract met een flexibele einddatum, die is gekoppeld aan een specifieke situatie en afhangt van het moment dat deze situatie verandert. Bijvoorbeeld als sprake is van specifieke problematiek.
- Het mogelijk maken van het verlengen van met nogmaals een tijdelijk huurcontract.

Er wordt gevraagd om een goede short stay regeling voor de huisvesting van buitenlandse studenten. In het verlengde wordt gevraagd om een vorm van tijdelijke huurcontracten voor internationale studenten die tijdens de looptijd niet kunnen worden opgezegd (dit schijnt geregeld te gebeuren en vaak voor de rest van het studiejaar tot leegstand te leiden).



Aedes wijst er op dat tijdelijke contracten een goede oplossing kunnen zijn, maar dat contracten voor onbepaalde tijd de norm moeten blijven. Tevens wordt er op gewezen dat generieke tijdelijke contracten als instrument om doorstroming te bevorderen alleen werken als er voldoende kwalitatief hoogwaardig aanbod is om naar door te stromen. Huurders van een corporatiewoning die een inkomensontwikkeling doormaken en kunnen doorstromen naar de vrije huursector moeten daar wel een woning kunnen vinden met een goede prijs-kwaliteitverhouding. Te slotte wijst Aedes er op het principiële niet juist te vinden dat de mogelijkheden voor het inzetten van tijdelijke huurcontracten voor woningcorporaties beperkter zijn dan voor particuliere verhuurders. Aedes wijst tevens op de experimenten met wooncontracten die plaatsvinden, waarbij niet het huren van een specifieke woning centraal staat, maar het contractueel vastleggen dat men passend wordt gehuisvest (maar niet noodzakelijk in één vaste woning). Deze benadering zou een alternatief kunnen zijn voor tijdelijke huurcontracten, met name doelgroepcontracten.



Kences, Valente, de Woonbond en de VNG hebben aangegeven er voorstander van te zijn dat generieke tijdelijke huurcontracten weer worden afgeschaft. Zij pleiten voor het exclusief toestaan van tijdelijke huurcontracten voor doelgroepen, gekoppeld aan tijdelijke omstandigheden als de studietijd, zorgafhankelijkheid etc. Ook spoedzoekers en starters.

Particuliere huursector

Particuliere verhuurders die aan de enquête hebben meegewerkt, noemen geregeld de volgende mogelijke verbeteringen:

- Mogelijk maken van een minimale huurtermijn.
- Mogelijk maken van tijdelijke huurcontracten met een termijn langer dan twee jaar, bijvoorbeeld drie jaar, vijf jaar of tien jaar.
- Mogelijkheid tot het na afloop van een tijdelijk contract opnieuw afsluiten van een tijdelijke huurovereenkomst.
- Stilzwijgende verlenging van tijdelijke huurcontracten, bijvoorbeeld met telkens een jaar.

Veel verhuurders geven aan dat de huidige wetgeving goed aansluit bij hun behoefte aan flexibiliteit.



Vastgoed Belang geeft, net als veel van haar leden, in het interview aan dat een goede verbetering van de Wet zou zijn als het ook mogelijk zou zijn om voor ook langere perioden dan twee jaar een tijdelijk huurcontract af te sluiten, bijvoorbeeld vijf jaar of tien jaar. Daarmee blijft de flexibiliteit voor de verhuurder geborgd en krijgt de huurder de zekerheid om voor langere tijd te kunnen wonen. Ook de behoefte van particuliere verhuurders om een minimale huurperiode af te kunnen spreken wordt door Vastgoed Belang naar voren gebracht, evenals de mogelijkheid om een tijdelijk huurcontract te kunnen verlengen met nogmaals een tijdelijke periode. Vastgoed Belang wijst er op dat schaarste op de markt momenteel zorgt voor minder doorstroming binnen de huursector en pleit er voor om op de top van de markt geen rigoureuze keuze te maken voor het afschaffen van een instrument dat in de optiek van Vastgoed Belang onder normale omstandigheden goed werkt.



Voor werkgevers die arbeidsmigranten inzetten en betrokken zijn bij de huisvesting van arbeidsmigranten, is de huidige Wetgeving rond het gebruik van tijdelijke huurcontracten niet flexibel genoeg. Een vooraf vastgelegde contractperiode sluit vaak niet aan bij de behoefte aan flexibiliteit omdat de periode dat arbeidsmigranten op een bepaalde plek werkzaam zijn niet altijd vastligt. Werkgevers geven aan dat ook de arbeidsmigrant zelf gebaat is bij flexibiliteit. Zij pleiten er ook voor om het automatisch omzetten van een tijdelijk contract naar een contract voor onbepaalde tijd als niet tijdig op het aflopen van het contract wordt gewezen, te heroverwegen.

Institutionele beleggers



Institutionele beleggers geven bij monde van de IVBN aan dat de spelregels helder zijn en goed werken. Er zijn geen aanpassingen nodig.

7 Perspectief van gemeenten

Het perspectief van gemeenten is gebaseerd op interviews met de VNG en de gemeenten Amsterdam, Den Haag en Leiden.

7.1 Beeld van gebruik tijdelijke huurcontracten



Gemeenten zien dat tijdelijke huurcontracten steeds meer worden ingezet. Naar inschatting van de gemeenten wordt ongeveer de helft van de particuliere huurwoningen verhuurd met een tijdelijk contract. Bij nieuwe verhuringen zijn tijdelijke huurcontracten de norm. Veel huurcontracten worden bij huurwisseling omgezet van vast naar tijdelijk.

Het beeld dat gemeenten hebben, is dat het aanbod van huurwoningen niet structureel is toegenomen. Voor de introductie van tijdelijke huurcontracten was er in de hooggespannen woningmarkt al weinig mutatieleegstand. Er is eerder sprake van substitutie van woningen: de particuliere sector is gegroeid ten opzichte van koop en sociale huur. Huurders gaan meer van tijdelijke woning naar tijdelijke woning en stellen daardoor bijvoorbeeld gezinsvorming uit. Tegelijkertijd werden nieuwe woonconcepten zoals samenwonen met vrienden populairder.

Het belangrijkste zorgpunt van gemeenten is de impact die tijdelijke huurcontracten hebben op de leefbaarheid en sociale cohesie in wijken. Een belangrijk aandachtspunt hierbij is dat er in bepaalde wijken een sterke concentratie is van tijdelijk verhuurde woningen. Het grote aantal huurderswisselingen zet de samenhang in die wijken en buurten steeds verder onder druk. Om die reden is opkoopbescherming geïntroduceerd.¹⁷

De negatieve beeldvorming over de vrije huursector zet de aantrekkelijkheid van grotere gemeenten voor woningzoekenden onder druk. Vanuit het perspectief van doorstroming vanuit sociale huur en behoud van verschillende arbeidsgroepen maken tijdelijke huurcontracten het middeldure huursegment minder aantrekkelijk.

7.2 Beeld van rechtsbescherming



Gemeenten zien zeer beperkte onderhandelingsruimte voor huurders, vooral in de vrije sector. Hierbij speelt de gespannen woningmarkt een belangrijke rol: het is niet eenvoudig vervolghuisvesting te vinden. Dit versterkt de afhankelijkheid van de verhuurder. De gang naar de Huurcommissie gedurende de looptijd van het tijdelijke contract is volgens de

gemeenten waarmee is gesproken voor huurders niet aantrekkelijk omdat er dan een kans is dat het huurcontract niet wordt verlengd.¹⁸

Daarnaast ontstaan er volgens gemeenten een veelvoud aan contractvormen waardoor huurders het overzicht verliezen. Rechten en plichten zijn hierdoor steeds minder inzichtelijk. Bij een deel van de

¹⁷ Een gemeente kan straks in buurten waar schaarste is aan goedkope en middeldure koopwoningen een opkoopbescherming invoeren. Dit kan ook als de leefbaarheid van een buurt onder druk staat door het opkopen van woningen voor de verhuur. Hiermee wordt de positie van mensen met een middeninkomen en starters op de woningmarkt verbeterd.

¹⁸ Huurders hebben tot zes maanden na afloop van het tijdelijke huurcontract de mogelijkheid om een verzoek in te dienen bij de Huurcommissie.

particuliere verhuurders is er ook onbekendheid met rechten en plichten. Kennisachterstand is niet bevorderend voor het functioneren van de markt.

7.3 Beeld van vervolghuisvesting



Gemeenten vinden een generiek tijdelijk contract voor twee jaar te kort voor vervolghuisvesting. Zij zien een rol voor corporaties om waar mogelijk meer vervolghuisvesting aan te bieden. Bij jongerencontracten kijken huurders vaak goed vooruit. De meeste huurders zijn vertrokken voordat zij 27 jaar worden. Zij behouden hun wachttijd maar die is als zij 27 jaar zijn vaak nog te kort om in aanmerking te komen voor een corporatiewoning.

Flexwoningen



Flexwoning worden vaak gelabeld voor jongeren. De kwaliteit is volgens gemeenten waarmee is gesproken vaak dusdanig dat jongeren er niet lang willen wonen. Niet de tijdelijkheid van het contract maar het concept zelf is een probleem voor jongeren. Gemeenten waarmee is gesproken hebben geen problemen met het feit dat een huurder van een flexwoning na het beëindigen van de contractperiode stadsvernieuwingsurgentie krijgt. Het maakt de kans op het sneller vinden van vervolghuisvesting veel groter.

7.4 Mogelijke verbeteringen



Gemeenten zien meer in tijdelijke contracten voor bepaalde doelgroepen en niet in een generiek tijdelijk contract. Het is volgens hen te ongericht en holt de rechtsbescherming van huurders uit. Tijdelijke contracten werken volgens gemeenten het best als ze bepaalde groepen gericht voorrang geven op de woningmarkt. Daartegenover staat dat het een tijdelijk contract is. De VNG wil dat gemeenten de mogelijkheid hebben om zelf doelgroepen aan te wijzen. Als suggesties noemen zij:

- Arbeidsmigranten
- Maatschappelijke opvang
- Vergunningshouders
- Verpleegkundigen
- Leraren
- Spoedzoekers



Daarnaast zijn gemeenten voorstander van een verhuurdervergunning. Zij willen graag meer grip op wat er zich afspeelt in wijken en misstanden aanpakken. Onlangs zijn er pilots gedaan met een verhuurdervergunning en werkt het Ministerie van BZK aan een wetsvoorstel dat ervoor moet zorgen dat gemeenten de bevoegdheid krijgen om landelijke geüniformeerde voorschriften voor verhuurders te kunnen instellen. Gemeenten kunnen tevens een specifieke vergunningsplicht instellen voor verhuurders die veelvuldig overtredingen begaan.¹⁹

Gemeenten zouden graag afspraken willen maken met particuliere verhuurders over de huurprijs. Het is de vraag of dat juridisch gezien mag onder de huidige wet.

¹⁹ <https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2021/02/22/gemeenten-positief-over-pilot-verhuurdervergunning>

8 Doeltreffendheid en doelmatigheid van de Wet

In dit laatste concluderende hoofdstuk worden de hoofdvragen van deze evaluatie samenvattend beantwoord.

8.1 Doeltreffendheid

Het doel van de Wet doorstroming huurmarkt 2015 was de mogelijkheid te bieden om tijdelijke huurovereenkomsten af te sluiten waarbij de huurder huurbescherming geniet en de verhuurder zekerheid heeft dat de huurovereenkomst inderdaad na bepaalde tijd kan worden beëindigd. Daartoe werden generieke tijdelijke huurcontracten mogelijk gemaakt met een looptijd van maximaal twee jaar en werden aanvullende doelgroepen aangewezen voor tijdelijke huurcontracten. Hiermee kan de bestaande voorraad zo optimaal mogelijk worden benut was het uitgangspunt. De verwachting was dat dit zou leiden tot een flexibelere huurmarkt en een groter aanbod. Het uitgangspunt daarbij was dat huur voor onbepaalde tijd de norm zou blijven.

Flexibiliteit voor verhuurders

De Wet heeft gezorgd voor flexibiliteit voor verhuurders, die met de tijdelijke huurcontracten duidelijkheid hebben dat een huurovereenkomst na de bepaalde tijd daadwerkelijk wordt beëindigd. Dit is een ontwikkeling die door verhuurders zeer wordt gewaardeerd omdat het voor hen mogelijk maakt om op afzienbare termijn te besluiten of ze een woning als huurwoning willen door exploiteren, of willen verkopen. Voor huurders geeft de Wet duidelijkheid over de looptijd van het huurcontract en de termijn waarop men vervolghuisvesting moet vinden.

Meer optimale benutting van de voorraad?

Of door de introductie van generieke tijdelijke huurcontracten de woningvoorraad meer optimaal wordt benut, is niet goed vast te stellen. De generieke tijdelijke huurcontracten met een looptijd van twee jaar worden met name door particuliere verhuurders ingezet. Institutionele beleggers maken er nauwelijks gebruik van. In de particuliere huursector wordt al langer beduidend meer verhuisd dan in andere sectoren binnen de huurmarkt. Het beeld is dat de tijdelijke contracten niet hebben gezorgd voor meer doorstroming. Wel is de omvang van de particuliere huursector de afgelopen jaren gegroeid, waardoor meer woningzoekenden er een plek vinden. Door de toename van de druk op de woningmarkt in veel gebieden, is het vinden van vervolghuisvesting volgens veel partijen waarmee is gesproken een punt van zorg. De periode van twee jaar is in veel situaties te kort om een nieuwe woning te vinden. In de particuliere huursector is het vaak mogelijk om snel weer een woning te vinden, maar dat is vaak opnieuw een woning met een tijdelijk huurcontract. In de corporatiesector zijn de wachttijden voor een woning in veel gebieden langer dan twee jaar.

Rechtsbescherming huurders

De Wet biedt huurders in principe meer rechtsbescherming, doordat de mogelijkheid is geïntroduceerd om de huurprijs te laten toetsen door de Huurcommissie. In de praktijk is het beeld dat dit maar zeer beperkt gebeurt. Uit de gehouden interviews komen geluiden dat huurders in de huidige krappe woningmarkt terughoudend zijn om een geschil of een verschil van inzicht met hun verhuurder aan de Huurcommissie voor te leggen omdat zij de relatie met hun verhuurder niet willen verstoren. Men is beducht dat een contract wellicht niet wordt omgezet in een contract voor onbepaalde tijd als de relatie

wordt verstoord. Dat betekent dat, doordat huurwoningen in veel delen van het land zo schaars zijn, van de rechtsbescherming die er wel is geen gebruik wordt gemaakt. Gemeenten en huurdersvertegenwoordigers waarmee is gesproken, ervaren dat de rechtsbescherming van huurders door generieke tijdelijke huurcontracten is afgenomen, omdat men niet langer de zekerheid heeft van een huurcontract voor onbepaalde duur.

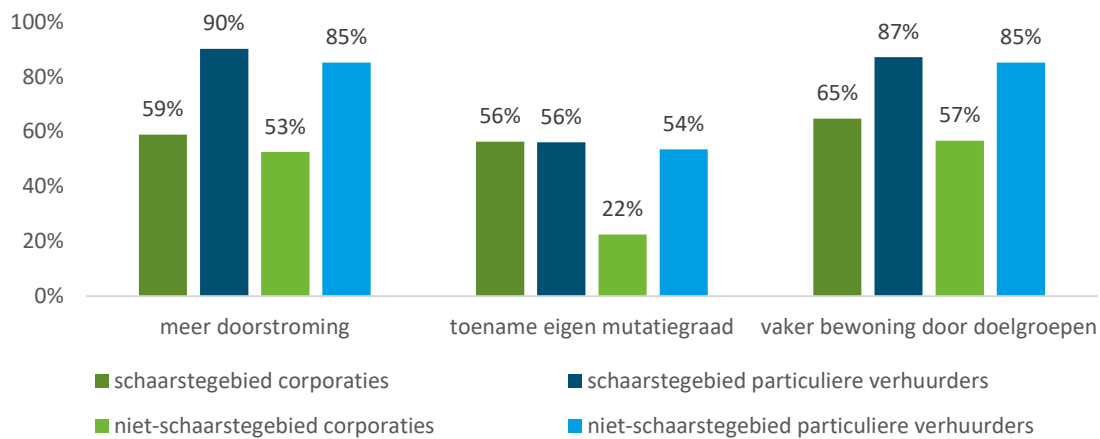
Doelgroepencontracten

Doelgroepencontracten, waarmee het beter mogelijk is om te sturen op het beschikbaar houden van woningen voor de doelgroep waarvoor zij bedoeld zijn, werken in de beleving van de partijen waarmee is gesproken goed en vormen een waardevol instrument.

Ervaringen verhuurders

Verhuurders is gevraagd aan te geven in welke mate zij ervaren dat de Wet doorstroming huurmarkt 2015 werkt zoals beoogd. Op het punt van het realiseren van meer doorstroming zijn particuliere verhuurders positiever dan woningcorporaties. Particuliere verhuurders hebben met de mogelijkheid om generieke tijdelijke contracten in te zetten ook meer mogelijkheden dan woningcorporaties en opereren in een markt met een andere dynamiek. Er zijn op dit punt weinig verschillen tussen het schaarstegebied en het niet-schaarstegebied. Particuliere verhuurders en corporaties in het schaarstegebied ervaren een toegenomen mutatiegraad in het eigen bezit die zij koppelen aan de maatregelen die met de Wet doorstroming huurmarkt 2015 zijn ingevoerd. Corporaties buiten het schaarstegebied ervaren dit veel minder. Een meerderheid van de verhuurders geeft aan dat doelgroepencontracten er voor zorgen dat woningen vaker worden bewoond door de doelgroep waarvoor ze bestemd zijn. Particuliere verhuurders zijn op dit punt opnieuw positiever dan corporaties.

Figuur 8.1: Ervaringen verhuurders rond het realiseren van de doelstelling van de Wet, naar type verhuurder en onderscheid schaarstegebied – niet-schaarstegebied



Bron: Enquête Companen (2021).

8.2 Doelmatigheid

De schaarste op de woningmarkt zorgt er voor dat de beoogde effecten van de Wet niet geheel tot uitwerking komen. De generieke tijdelijke huurcontracten leiden er vaak niet toe dat huurders na een tijdelijk contract doorstromen naar een woning met een huur voor onbepaalde duur of een koopwoning. De looptijd van het tijdelijke contract is kort voor het vinden van vervolghuisvesting en het beeld is dat huurders vaak opnieuw een woning met een tijdelijk contract vinden, bij een andere verhuurder. Veel

huurders ervaren ook geen keuzevrijheid; een tijdelijk contract is in bepaalde gebieden de enige optie om snel een woning te vinden. Daar staat tegenover dat een deel van de verhuurders die woningen verhuren met een tijdelijk contract de huurder, als de ervaringen goed zijn, na afloop van de contractperiode een contract voor onbepaalde tijd aanbieden.

Institutionele beleggers achten het werken met generieke tijdelijke huurcontracten niet doelmatig, omdat zij de voorkeur hebben voor een lange en bestendige relatie met huurders en een groot verloop veel ongewenste kosten met zich meebrengt.

De doelgroepencontracten werken zoals beoogd en zorgen voor een optimalisatie van het gebruik van de woningvoorraad door te bewerkstelligen dat woningen bewoond worden door de doelgroep waarvoor zij bestemd zijn. Er is in de gesprekken geen alternatief genoemd waarmee dit op een meer doelmatige wijze bereikt kan worden. In tegendeel, er wordt gevraagd om meer doelgroepen te benoemen.

8.3 Reikwijdte

De doelgroepencontracten voorzien in de maatschappelijke doelstelling die ermee wordt beoogd. Echter geven partijen waar in het kader van deze evaluatie mee is gesproken aan dat méér doelgroepen zijn te benoemen die gebaat zijn bij een dergelijk contract. Gemeenten voelen daarbij de behoefte om zelf doelgroepen te kunnen benoemen (zie ook paragraaf 8.7). De generieke tijdelijke contracten lijken zoals beschreven in de huidige marktomstandigheden niet (geheel) op te leveren waarvoor ze zijn beoogd. In die situatie is het niet goed mogelijk een uitspraak te doen over de reikwijdte van de Wet op dit punt.

8.4 Succesfactoren

Doelgroepencontracten

De doelgroepencontracten werken goed en zorgen ervoor dat woningen die bestemd zijn voor specifieke groepen ook voor die groepen beschikbaar blijven.

Flexibiliteit voor verhuurders

De generieke huurcontracten voor bepaalde tijd zorgen ervoor dat verhuurders flexibeler kunnen omgaan met hun bezit. Omdat duidelijk is op welk moment een woning vrij komt kan een verhuurder beter sturen op doorgaan met exploiteren of verkopen.

8.5 Tekortkomingen

Perspectief op vervolghuisvesting

Generieke tijdelijke huurcontracten hebben voor zelfstandige woningen een maximale looptijd van twee jaar. In de huidige krappe woningmarkt is dat een erg korte periode om vervolghuisvesting te vinden anders dan opnieuw een woning met een tijdelijk huurcontract.

Onduidelijkheid door veelheid aan contractvormen

Er wordt door huurdersvertegenwoordigers waarmee is gesproken aangegeven dat huurders door de veelheid aan tijdelijke contractvormen die mogelijk zijn geen duidelijk beeld hebben van rechten en plichten.

Doelgroepencontract voor kleine groepen

Er wordt op gewezen dat bij doelgroepencontracten voor doelgroepen die niet veel voorkomen, het vinden van een nieuwe huurder soms problematisch is. In dit verband worden grote gezinnen genoemd.

8.6 Neveneffecten

Leefbaarheid in buurten

Partijen waarmee is gesproken geven aan dat tijdelijke huurcontracten met een korte doorlooptijd een negatief effect hebben op de leefbaarheid in buurten en wijken omdat minder sociale cohesie ontstaat.

Druk op huurders

Huurders en huurdersvertegenwoordigers waarmee is gesproken wijzen er op dat de korte doorlooptijd van tijdelijke contracten voor mentale druk bij huurders zorgen omdat zij vervolghuisvesting te vinden.

Ervaren van minder rechtszekerheid

De Wet beoogt huurders meer rechtszekerheid te geven door het mogelijk te maken de huurprijs bij een tijdelijk huurcontract door de Huurcommissie te laten beoordelen. In de praktijk wordt deze mogelijkheid weinig gebruikt en ervaren door de korte periode van twee jaar veel huurders juist minder rechtsbescherming.

Hoge huurprijzen

Het beeld bij gemeenten, huurders en huurdersvertegenwoordigers waarmee is gesproken, is dat het toestaan van generieke tijdelijke huurcontracten ervoor zorgt dat huurprijzen in gebieden met een hoge marktdruk snel stijgen. De contracten bieden verhuurders vaker de gelegenheid om de bij een bewonerswissel de huur te harmoniseren. Er wordt in de gehouden gesprekken ook wel gesuggereerd dat dit een beweegreden is van sommige particuliere verhuurders om tijdelijke contracten te gebruiken. Het is beredeneren dat in een krappe vrije huurmarkt, waar schaarste zorgt voor hoge markthuren, de mogelijkheid om vaker huren te harmoniseren leidt tot een snellere stijging van huren dan wanneer die mogelijkheid er niet is. De schaarste aan woningen is daarbij het drijvende mechanisme, niet het principe van een tijdelijk huurcontract. Ook bij een bewonerswissel waarbij het nieuwe huurcontract een contract voor onbepaalde tijd is, passen in de vrije huursector verhuurders de huurprijs doorgaans aan de markthuur aan.

Grote verhuurders geven ook aan dat het sterk verhogen van huren uiteindelijk geen bestendige strategie is voor verhuurders, omdat huurprijzen boven de markthuur leiden tot verhuurproblemen en verhuurders vooral belang hebben bij een goede relatie met hun huurders.

Hogere tijdelijke leegstand

Er wordt door partijen waarmee is gesproken gewezen op het effect dat tijdelijke huurcontracten hebben op het aantal woningen dat tijdelijk leeg staat tussen verhuizingen in. Omdat er vaker verhuist wordt, staan woningen naar verhouding langer leeg en wordt de voorraad minder optimaal gebruikt.

Tijdelijk contract als proefperiode

Particuliere verhuurders herkennen dat tijdelijke contracten ook als 'proefperiode' worden gebruikt om een uitweg te hebben als een huurder zich problematisch zou gedragen. Bij een goede verstandhouding zou een dergelijk contract dan moeten worden omgezet in een contract voor onbepaalde tijd. Uit de enquête blijkt dat tijdelijke huurcontracten door particuliere verhuurders regelmatig worden omgezet in een contract voor onbepaalde tijd.

8.7 Mogelijke verbeterpunten

Alleen doelgroepencontracten?

Huurdersvertegenwoordigers en sociale verhuurders suggereren dat tijdelijke contracten het best kunnen worden ingezet voor specifieke doelgroepen en niet generiek zouden moeten kunnen worden ingezet.

Zelf aanvullende doelgroepen benoemen

Gemeenten hebben als verbeterpunt aangegeven dat zij zelf specifieke doelgroepen zouden willen kunnen aanwijzen, waarvoor een doelgroepencontract kan worden ingezet.

Langere looptijden

Particuliere verhuurders pleiten er voor om generieke tijdelijke huurcontracten mogelijk te maken met een langere looptijd. In dit kader worden drie jaar, vijf jaar en tien jaar genoemd. Het geeft de huurder meer tijd om vervolghuisvesting te vinden en zorgt toch voor de flexibiliteit bij verhuurders waar behoefte aan is. Ook gemeenten noemen dit als een verbeterpunt, met name omdat het de huurder meer tijd geeft om permanente huisvesting te vinden.

Minimale contractduur

Er is bij particuliere verhuurders, maar ook bij studentenhuysvesters, behoefte aan de mogelijkheid om ook een minimum contractduur af te kunnen spreken.

Verlengen voor nogmaals een bepaalde periode

Particuliere verhuurders geven aan dat het wenselijk is om na het aflopen van een tijdelijk huurcontract opnieuw voor een bepaalde periode een contract af te sluiten. Ook werkgevers van arbeidsmigranten benoemen dit als een verbeterpunt.

Melding aflopen tijdelijk contract

Werkgevers van arbeidsmigranten die betrokken zijn bij de huisvesting van deze groep, geven aan dat de regel dat als een verhuurder verzaakt om tijdig te melden dat het huurcontract afloopt, het contract wordt omgezet in onbepaalde tijd, voor hen een belemmering is om generieke tijdelijke contracten in te zetten. Hierbij moet worden aangetekend dat er volgens de werkgevers meer aspecten zijn in de Wet die niet goed aansluiten bij de huisvesting van arbeidsmigranten.

Bijlage 1: Overzicht geïnterviewde organisaties

Huurdersperspectief	Verhuurdersperspectief	Overheid
Woonbond	Vastgoed Belang	Gemeente Amsterdam
!WOON Amsterdam	IVBN	Gemeente Den Haag
Huurteam Den Haag	Aedes	Gemeente Leiden
Huurteams Nijmegen	Kences	VNG
2 huurders via Woonbond	Valente	
1 gezin met een tijdelijk huurcontract	ABU	
1 huurder met een jongerencontract		

Bijlage 2: Indeling schaarstegebied



Bijlage 3: Berekening aantal tijdelijke huurcontracten particuliere verhuurders

Berekening aantal tijdelijke huurcontracten dat particuliere verhuurders jaarlijks afsluiten

Grootteklasse	Enquête Companen		Kadaster		Factor
	Abs.	%	Abs.	%	
1 woning	33	5%	145.056	61%	4.395,64
2 tot 5 woningen	123	20%	70.671	30%	574,56
5 tot 10 woningen	109	18%	12.513	5%	114,80
10 tot 25 woningen	160	26%	5.336	2%	33,35
25 tot 50 woningen	74	12%	1.457	1%	19,69
50 tot 100 woningen	43	7%	697	0%	16,21
100 tot 500 woningen	48	8%	517	0%	10,77
500 woningen of meer	28	5%	69*	0%	2,46
Totaal	618	100%	236.316	100%	382,39

* Gecorrigeerd voor 24 institutionele beleggers die geen lid zijn van Vastgoed Belang

- De respondenten aan de enquête onder de leden van Vastgoed Belang zijn verdeeld naar omvang van hun bezit.
- Het Kadaster heeft voor alle particuliere verhuurders in Nederland bepaald hoe de totale populatie er uitziet naar grootteklasse.
- Het blijkt dat de kleinste verhuurders in het ledenbestand van Vastgoed Belang zijn ondervertegenwoordigd.
- Op basis van de verhuurders die de enquête hebben ingevuld en de werkelijke populatie volgens de gegevens van het Kadaster, is per grootteklasse een factor berekend tussen het aantal verhuurders in de enquête en het aantal verhuurders volgens de gegevens van het Kadaster.
- De factoren voor de eerste drie grootteklassen, die met 1 woning, 2 tot 5 woningen en 5 tot 10 woningen zijn erg hoog. Voor deze klassen is de enquête onder de leden van Vastgoed Belang onvoldoende representatief om te kunnen gebruiken. De verhuurders met minder dan 10 woningen worden daarom buiten beschouwing gelaten.
- Op basis van de enquêtegegevens is voor verhuurders met ten minste 10 woningen per grootteklasse bepaald hoeveel woningen jaarlijks worden verhuurd met een tijdelijk contract. Daarbij is een aanname gedaan voor de mutatiegraad. Er is een bandbreedte bepaald op basis van verschillende bronnen en is gekeken naar de jaren vanaf 2016. Deze bandbreedte voor de mutatiegraad loopt van 17,3% tot 20,4%. In totaal worden, rekening houdend met deze bandbreedte en de foutmarge van de enquête, door de geënquêteerde verhuurders jaarlijks tussen 3.700 en 5.100 woningen verhuurd met een tijdelijk contract.
- De verhuurders met tenminste 10 woningen die hebben meegewerkt aan de enquête, hebben zo'n 76.000 woningen.

Grootteklasse	Woningvoorraad
10 tot 25 woningen	76.987
25 tot 50 woningen	49.800
50 tot 100 woningen	48.151
100 tot 500 woningen	98.549
500 woningen of meer*	32.175
Totaal	305.662

* Gecorrigeerd met 135.000 woningen die worden verhuurd door institutionele beleggers; zij zijn geen lid van Vastgoed Belang

- De werkelijke voorraad van particuliere verhuurders met tenminste 10 woningen, niet zijnde institutionele beleggers, ramen wij op basis van gegevens van het Kadaster op zo'n 305.600 woningen.
- Uitgaande van een bandbreedte in de mutatiegraad van 17,3% tot 20,4% komen jaarlijks zo'n 52.900 tot 62.400 woningen vrij bij particuliere verhuurders met tenminste 10 woningen, niet zijnde institutionele beleggers.

	Particuliere verhuurders ¹
Aantal huurwoningen	305.600
Ondergrens mutatiegraad ²	17,3%
Bovengrens mutatiegraad ²	20,4%
Inschatting aantal vrijkomende woningen per jaar	52.900 – 62.400
Ondergrens aandeel afgesloten tijdelijke contracten per jaar ³	27,0%
Bovengrens aandeel afgesloten tijdelijke contracten per jaar ³	34,4%
Inschatting aantal afgesloten tijdelijke contracten per jaar	14.300 – 21.400

¹ Particuliere verhuurders met tenminste 10 woningen.

² Voor het bepalen van de te hanteren spreiding van de mutatiegraad, is gekeken naar verschillende bronnen en naar de periode vanaf 2016. Voor de corporatiesector is de mutatiegraad gebaseerd op de dVi, voor de particuliere huursector op het WoON 2018 en de Lokale Monitor Wonen.

³ De bandbreedte voor het aandeel afgesloten tijdelijke contracten is bepaald door te rekenen met een foutmarge op de enquête-uitkomsten, uitgaande van een 95%-betrouwbaarheidsinterval.

- Op basis van de enquête is bepaald welk deel van de vrijkomende woningen van particuliere verhuurders jaarlijks wordt verhuurd met een tijdelijk contract. Rekening houdend met de foutmarge op de enquête-uitkomsten (3,7% bij een 95%-betrouwbaarheidsinterval) ligt het aantal tijdelijk huurcontracten dat jaarlijks wordt afgesloten door particuliere verhuurders met tenminste 10 woningen op 14.300 tot 21.400.