



Rijksoverheid

Beleidskompasformulier voor internetconsultatie



 **Beleidskompas**

Titel:

(Vul hier de publicatietitel van de internetconsultatie in)

Besluit specifieke groepen tijdelijke huurovereenkomst

Wie zijn belanghebbenden en waarom?

Er zijn een aantal belanghebbenden betrokken bij de voorgestelde wijzigingen:

- ❖ verhuurders (zowel woningcorporaties als particuliere verhuurders) en stakeholders die deze doelgroep behartigen;
- ❖ huurders die behoren tot de specifiek genoemde groepen waarbij het afsluiten van een tijdelijk contract legitiem is en stakeholders die deze groepen behartigen. Deze specifieke groepen zijn: internationale studenten, mensen die in verband met renovatie tijdelijk elders wonen, mensen met een urgente woonbehoefte (artikel 12, derde lid, van de Huisvestingswet 2014), huurders met een tweede of laatste kans-huurovereenkomst, wezen, mensen met minderjarige kinderen waarvan de relatie met de andere ouder recent is beëindigd en ex-verslaafden die tijdelijk begeleiding behoeven.

De genoemde partijen beschikken over kennis en ervaring met het specifieke vraagstuk, behalve de particuliere verhuurders omdat zij op basis van artikel 22a RTIV 2015 hiertoe niet bevoegd waren (slechts toegelaten instellingen).

De internetconsultatie is de start van het besluitvormingsproces. Belanghebbenden worden gevraagd te reageren op het concept voorstel.

1. Wat is het probleem?

De Wet vaste huurcontracten schaft het gebruik van tijdelijke huurcontracten af. Het wetsvoorstel is in de Tweede Kamer geamendeerd. Hieruit komt voort dat onderhavige AMvB *minimaal* dient te regelen dat de specifieke groepen waarvoor woningcorporaties onder de geldende wetgeving tijdelijke contracten mogen afsluiten blijft bestaan en tevens door particuliere verhuurders afgesloten mogen worden. In de toelichting op het amendement wordt gesteld dat er een gerechtvaardigd belang kan zijn om tijdelijk huurcontracten voor specifieke groepen toe te blijven staan. Dit belang is dan gelegen in tijdelijke omstandigheden zoals studietijd, zorgafhankelijkheid, landingsplaatsen voor spoedzoekers en wisselwoningen.

Deze specifieke groepen zijn nu aangewezen in artikel 22a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting en mogen momenteel alleen door woningcorporaties onder strenge voorwaarden worden toegepast. Met dit voorstel kunnen alle verhuurders tijdelijke contracten van maximaal twee jaar afsluiten met woningzoekenden die tot deze specifieke groepen behoren.

De voorgestelde wijzigingen zorgen ervoor dat huurders die tot een bepaalde categorie behoren, meer kans krijgen op een tijdelijk onderkomen. Als er geen interventie plaatsvindt, zijn deze groep huurders in dat opzicht kwetsbaar in een krappe huurwoningmarkt waar vaste huurcontracten de norm wordt.

2. Wat is het beoogde doel?

De Wet vaste huurcontracten schaft het gebruik van tijdelijke huurcontracten af. Voorts is er in de Tweede Kamer een amendement Beckerman/Boulakjar aangenomen over het afschaffen van het tijdelijk verhuren van onzelfstandige woonruimten. Dit amendement regelt dat tijdelijke contracten van maximaal vijf jaar ook niet meer kunnen worden afgesloten voor onzelfstandige woonruimte.

Het doel van het besluit is dat alhoewel vaste huurcontracten de norm worden, wenselijke uitzonderingen op de vaste huurcontracten tot de mogelijkheden blijft bestaan. In dit besluit worden daarom specifieke groepen benoemd en afgebakend waarvoor tijdelijke huurcontracten wenselijk zijn.

3. Wat zijn opties om het doel te realiseren?

Het bieden van wenselijke uitzonderingen bij AMvB op de norm van vaste huurcontracten. Beoogde inwerkingtreding is op 1 juli 2024. Met dit besluit worden de specifieke groepen begrensd dan wel specifieke doelgroepen toegevoegd. Daarnaast is de verwachting dat met dit voorstel de toepassingspraktijk rond wenselijke uitzonderingen wordt verduidelijkt. Ook dit kan enkel met regelgeving worden bereikt. Een amvb is het enige instrument waarmee we in een dergelijke uitzondering op de wet kunnen voorzien. De minister wijst deze groepen vooraf aan.

4. Wat zijn de gevolgen van de opties?

De beoogde wijzigingen hebben gevolgen voor meerdere partijen:

- ❖ verhuurders (zowel woningcorporaties als particuliere verhuurders) en stakeholders die deze doelgroep behartigen;
- ❖ huurders die behoren tot de specifiek genoemde groepen waarbij het afsluiten van een tijdelijk contract legitiem is en stakeholders die deze groepen behartigen;

De afbakening van groepen en de toevoeging van twee nieuwe groepen (mensen met minderjarige kinderen waarvan de relatie met de andere ouder recent is beëindigd en ex-verslaafden die tijdelijk begeleiding behoeven) en het feit dat nu ook particuliere verhuurders deze type contracten mogen afsluiten, zorgt voor een gewijzigde toepassingspraktijk. Het is hierbij belangrijk dat betrokken partijen in de voorfase regelmatig worden geïnformeerd over de toekomstige gewijzigde praktijk.

5. Wat is de voorkeursoptie?

Dit betreft de uitvoering van een amendement van het lid Inge van Dijk met de mogelijkheid om woningen tijdelijk te kunnen verhuren aan vooraf aangewezen doelgroepen. Het aangenomen amendement van het lid Inge van Dijk biedt de regering de mogelijkheid om bij AMvB vergelijkbare uitzonderingen op te nemen. Deze uitzondering geldt in gelijke mate voor toegelaten instellingen als particuliere verhuurders. De essentie van het wetsvoorstel (vaste contracten zijn de norm) blijft hiermee alsnog overeind. De aangewezen specifieke doelgroepen en de bijbehorende voorwaarden worden opgenomen in het besluit. Deze specifieke groepen zijn: internationale studenten, mensen die in verband met renovatie tijdelijk elders wonen, mensen met een urgente woonbehoefte (artikel 12, derde lid, van de Huisvestingswet 2014), huurders met een tweede of laatste kans-huurovereenkomst, wezen, mensen met minderjarige kinderen waarvan de relatie met de andere ouder recent is beëindigd en ex-verslaafden die tijdelijk begeleiding behoeven.