

## **Het Besluit specifieke groepen tijdelijke huurovereenkomst**

Het Besluit specifieke groepen tijdelijke huurovereenkomst is een AMvB die regelt voor welke groepen nog een uitzondering kan worden gemaakt op de algemene regel van de Wet vaste huurcontracten, dat geen tijdelijke huurovereenkomsten meer mogen worden toegepast. De opsomming van groepen is limitatief. Arbeidsmigranten of meer in het algemeen mensen die van elders komen om ergens tijdelijk werk te verrichten, komen in de opsomming in het concept niet voor. De bepalingen van de Wet vaste huurcontracten gelden dus naast arbeidsmigranten ook onverkort voor internationale kenniswerkers en expats en voor Nederlandse werknemers die tijdelijk (ver) buiten hun woonplaats werk verrichten.

Als dit besluit samen met de Wet vaste huurcontracten in werking treedt, ontstaat de situatie dat nog slechts op de volgende wijzen in hun huisvesting kan worden voorzien.

1. Er wordt gebruik gemaakt van een huurovereenkomst van onbepaalde duur
2. Er wordt gebruik gemaakt van een huurovereenkomst naar zijn aard van korte duur
3. Er wordt gebruik gemaakt van een zgn. doelgroepencontract

### **Ad1. De huurovereenkomst van onbepaalde duur**

Het gebruik van een contract van onbepaalde duur is het meest beoogde effect van de Wet vaste contracten. De gedachte erachter is dat op die wijze de huurder het best beschermd is tegen willekeurige huurbeëindiging en tegen prijsopdrijving; zaken die in de huidige krappe woningmarkt zeker aandacht vragen. Voor internationale werknemers die hier langere tijd willen verblijven is het ook een goed uitgangspunt.

Er is echter een keerzijde aan een sterke huurbescherming. Prettig op het moment dat je eenmaal woonruimte hebt gevonden, maar het vinden ervan kan er wel door worden belemmerd. Dat kan als verhuurders sterke motieven hebben om niet aan een vaste overeenkomst te worden gebonden. Dat kan b.v. het geval zijn bij werkgevers die zelf huisvesting voor hun werknemers organiseren. Daar kun je wat van vinden, maar in de huidige woningmarkt is het een zegen dat veel werkgevers dat nog doen en woningen toevoegen voor hun werknemers, terwijl ze anders aan de krappe woningvoorraad zouden worden onttrokken.

### **Ad2. De huurovereenkomst naar zijn aard van korte duur**

Veel internationale werknemers zijn 'hier' tijdelijk en/of weten nog helemaal niet hoe lang ze willen blijven. Ook is het werk dat zij doen vaak van tijdelijke aard en kan 'hier' ook nog heel verschillende plekken in het land betekenen. Deze groepen komen dus niet met het idee om al ergens vast te gaan wonen en een eigen huishouden in te richten; zij zoeken 'plug and play' woonruimte, die ook weer snel kan worden verlaten. Qua wonen vertoont dat veel overeenkomsten met recreatief verblijf in hotels. Daarom is het logisch dat de huurovereenkomst naar zijn aard van korte duur hier nu de meest gekozen vorm voor is.

Een vergelijking met recreatief hotelverblijf gaat echter niet helemaal op.

- a. Een hotelgast die plotseling zijn kamer moet verlaten komt niet ernstig in de problemen. Voor een werknemer die dat ver van huis en haard overkomt, kan dat wel het geval zijn.
- b. Hetzelfde geldt voor het ontbreken van elke vorm van huurprijsregulering. De huurder heeft geen zicht op waar hij of zij voor betaalt en geen titel om bezwaar te maken tegen verhogingen.
- c. Het ontbreken van alternatieven door de krapte op de woningmarkt maakt dat in de praktijk vaak langer van zo'n contract naar zijn aard van korte duur gebruik wordt gemaakt, dan de periode van maximaal 6 maanden die algemeen aanvaardbaar wordt gevonden.

De huurovereenkomst naar zijn aard van korte duur is wel op de situatie toegesneden, maar geen vorm die de huurder voldoende bescherming biedt. Bij het denken over een mogelijk doelgroepencontract is daarom wel overwogen om de toepassing van de huurovereenkomst naar zijn aard van korte duur zelfs helemaal onmogelijk te maken voor huisvesting van arbeidsmigranten.

### **Ad3. Het doelgroepencontract voor arbeidsmigranten.**

Voor de goede orde: een doelgroepencontract voor internationale werknemers bestaat nog niet en als het er komt is dat geen tijdelijk contract, maar een contract van onbepaalde duur dat door de verhuurder opgezegd kan worden als de huurder niet meer tot de doelgroep behoort en de woonruimte aantoonbaar nodig is om anderen die wél tot de doelgroep behoren te kunnen huisvesten. Vergelijk het zgn. campuscontract voor studenten: als je niet meer studeert moet je je studentenwoning verlaten.

Of en wanneer er zo'n doelgroepencontract voor arbeidsmigranten komt is niet duidelijk; in ieder geval niet voor de vaststelling van de voorliggende AMvB.

### **Risico's**

Het is goed om ook de mogelijke negatieve effecten van zo'n doelgroepencontract te overzien. Als het motief voor de huurbeëindiging ligt in de noodzaak om de woonruimte voor andere leden van dezelfde doelgroep te gebruiken, betekent dat dat huisvesting van arbeidsmigranten een aparte categorie wordt, waar nooit iemand anders in kan wonen. Actuele mengvormen, zoals bij voorbeeld met Oekraïense vluchtelingen, die juist kansrijk lijken voor de toekomst zijn dan uitgesloten. De wenselijke flexibilisering van de woningmarkt door gemengde bewoning in dit soort woonvormen houdt dan op. Daarmee worden ook de exploitatierisico's voor de betreffende huisvesters groter.

Een ander risico ligt in de samenhang met het nog aan te passen Besluit Servicekosten. De huisvesting van arbeidsmigranten bevat een aantal componenten die moeilijk te verenigen zijn met de systematiek van de servicekosten. Om hotelachtige accommodaties met een snel wisselende bewonerspopulatie goed te laten functioneren, zowel binnen het complex als in de omgeving er van, is een intensieve vorm van beheer nodig. De kosten daarvan moeten dan als huismeesterdiensten in het voorschot van de servicekosten worden opgenomen en met elke bewoner afzonderlijk jaarlijks worden afgerekend. Stelt u zich eens voor dat diezelfde vraag aan van der Valk of NH Hotels zou

worden gesteld en de onmogelijkheid ervan zal snel duidelijk zijn. Als goed beheer niet goed kan worden gefinancierd, zal het niet plaatsvinden, met alle rampzalige gevolgen van dien.

Overigens zal dit laatste probleem zich ook voordoen bij het wél toevoegen van deze categorie in het Besluit specifieke groepen tijdelijke huurovereenkomst. Immers ook bij tijdelijke huurovereenkomsten gelden de bepalingen van het Besluit Servicekosten.

### **Wat zou wel werken?**

Vaste contracten zijn natuurlijk de norm voor permanente of langdurige huisvesting. Het zou wenselijk zijn om voor mensen die ver van huis tijdelijk werk verrichten ook tijdelijke huurcontracten mogelijk te maken die onder de normale huur- en huurprijsbescherming vallen. Ze zouden dus moeten worden toegevoegd aan het voorliggende besluit.

Maar naar onze mening vraagt daarnaast de toegenomen vraag naar shortstay huisvesting van arbeidsmigranten en vergelijkbare groepen om een eigentijdse variant van de huurovereenkomst naar zijn aard van korte duur. Dus náást de bestaande vorm die voor de recreatiesector natuurlijk van groot belang blijft.

In de nieuwe variant kan geregeld worden dat de verhuurder de overeenkomst alleen kan beëindigen met een opzegtermijn van een maand, of zoveel korter als partijen zelf nader overeen komen. Die bepaling zou dan aansluiten bij wat nu al in de CAO voor de uitzendsector is opgenomen.

De huurprijsbescherming zou kunnen worden toegevoegd door voor de kale huur aan te sluiten bij de normale regels voor woonruimtewaardering. Voor de servicekosten kan de verplichting worden opgenomen dat in de individuele huurovereenkomst inzichtelijk is gemaakt welke componenten tegen welk bedrag in rekening worden gebracht, zonder dat daar een verrekening op moet worden toegepast. Deze bedragen mogen tijdens de looptijd van de huurovereenkomst niet worden gewijzigd. Een dergelijke uitzondering zou moeten worden geregeld in het Besluit servicekosten.

Met een dergelijk samenhangend bouwwerk van bij de situatie passende contractvormen zouden huurders altijd optimale huurbescherming genieten en zou een doelgroepencontract dat nieuwe schotten in de woningmarkt plaatst in plaats van de flexibiliteit te vergroten, niet nodig zijn.