



## Consultatie Besluit specifieke groepen tijdelijke huurovereenkomst

1 december 2023

Bij deze maakt Aedes vereniging van woningcorporaties graag gebruik van de mogelijkheid te reageren op het voorstel Besluit specifieke groepen tijdelijke huurovereenkomst.

### Inleiding

Aedes heeft het initiatiefvoorstel van de kamerleden Nijboer en Grinwis Steeds gesteund. Een vaste huurovereenkomst zou steeds het uitgangspunt moeten zijn. Voor corporaties is een vaste huurovereenkomst een vanzelfsprekendheid, en dit zou ook de norm moeten zijn voor andere verhuurders. Door vaste contracten weer het uitgangspunt te maken beschermen we de huurder. Juist in deze tijd waar dit zo hard nodig is.

Er zijn ook vormen van tijdelijke huurovereenkomsten die wél wenselijk zijn. Dat zijn de tijdelijke huur overeenkomsten bedoeld voor bepaalde categorieën van personen die niet in aanmerking komen voor een reguliere huurovereenkomst. Uit de evaluatie van de tijdelijke huurcontracten in 2021 door Companen blijkt dat deze uitzonderingsvormen niet grootschalig worden toegepast, maar wel een wezenlijke toevoeging zijn. Om die reden heeft het kamerlid van Dijk een amendement voorgesteld met de uitdrukkelijke bedoeling om de reeds bestaande categorieën als uitzonderingssituaties op de hoofdregel in stand te laten. Dat zijn de categorieën die genoemd zijn in artikel 22a van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting Het amendement is aangenomen.

### Reikwijdte van de regeling

In de nota naar aanleiding van het verslag heeft de minister gezegd:

- o *'Ik heb toegezegd de algemene maatregel van bestuur, waarin de categorieën van personen worden opgenomen waarvoor het gebruik van tijdelijke huurcontracten mogelijk blijft, zoals dat volgt uit het gewijzigde amendement van het lid Inge van Dijk (Kamerstukken II 2022/23, 36195, nr. 31), restrictief en in lijn met het doel van het initiatiefwetsvoorstel uit te werken.'*
- o *'Ik neem deze groepen als uitgangspunt en zal daarbij bezien of de genoemde categorieën afdoende en in lijn met het doel van het initiatiefwetsvoorstel geformuleerd zijn. Eenduidige definities en scherp afgebakende groepen moeten onduidelijkheden in de uitvoering voorkomen. Het resultaat van deze verkenning zal ik in het ontwerpbesluit opnemen en toelichten. De omvang van de groepen is beperkt. Ik ben bereid categorieën van personen aan de lijst toe te voegen, als uit de internetconsultatie of de voorhangprocedure blijkt dat hier goede redenen voor zijn.'*

In het amendement heeft het lid Van Dijk uitdrukkelijk vermeld:

- *'Dit amendement regelt dat tijdelijke verhuur zonder huurbescherming zoals opgenomen in artikel 22a RTIV mogelijk blijft voor de reeds nu voor toegelaten instellingen aangewezen categorieën personen'.*
- *In de algemene maatregel van bestuur (AMvB) moet in ieder geval komen te staan dat de categorieën van personen als bedoeld in het voorgestelde artikel 7:271, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek bestaan uit:*
  - o *huurders die voor hun werk of studie tijdelijk in een andere gemeente binnen Nederland of afkomstig vanuit het buitenland in Nederland werken of studeren;*
  - o *huurders die in verband met renovatie of sloop als bedoeld in artikel 7:220 van het Burgerlijk Wetboek gevolgd door vervangende nieuwbouw, hun woonruimte moeten verlaten en tijdelijk andere woonruimte moeten betrekken;*
  - o *huurders die afkomstig zijn uit maatschappelijke opvang als bedoeld in artikel 1.1.1 van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015, of huurders in een sociale noodsituatie met een aantoonbaar urgente huisvestingsbehoefte;*
  - o *huurders met wie de toegelaten instelling een tweede of laatste kans-huurovereenkomst aangaat of huurders met wie een tijdelijke huurovereenkomst gecombineerd met begeleiding als bedoeld in artikel 1.1.1 van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 wordt afgesloten; en*
  - o *huurders van wie hun overleden bloedverwant in opgaande lijn in de eerste graad of hun voogd een woongelegenheid van de toegelaten instelling huurde en die op het tijdstip van dat overlijden hun hoofdverblijf in die woongelegenheid hadden.*



Het amendement biedt de minister dus de ruimte om de lijst aan te nuanceren of aan te vullen. Maar niet om de categorieën te beperken. Dat zou in strijd zijn met het amendement dat de bedoeling heeft de in artikel 22a RTIV geformuleerde categorieën in zijn geheel te behouden.

#### **Het voorstel**

- Aedes begrijpt niet de beperking van de categorie woningzoekenden die voor studie of werk tijdelijk huisvesting nodig hebben tot woningzoekenden die van buiten Nederland komen. Daarmee miskent het voorstel dat juist voor de student uit Groningen die tijdelijk enkele vakken bij de universiteit Tilburg wil volgen tijdelijke huur een uitkomst biedt. Voor het op zijn beurt wachten op een reguliere studentenwoning heeft hij geen tijd want dat kan maanden of jaren duren. En andere opties zijn er niet. Hij of zij wordt genoodzaakt om enkele maanden op een camping te zitten of dagelijks vele uren te forenzen. Dat zelfde geldt voor de politieman die tijdelijk bij een ander corps mee mag lopen en de leraar die een tijdelijke aanstelling krijgt buiten te bereizen afstanden.
- Ook de beperking van de groep 'huurders in een sociale noodsituatie met een aantoonbaar urgente huisvestingsbehoefte' tot hen die als urgenten in de zin van artikel 12 Huisvestingswet moeten worden aangemerkt wringt. Gekwalificeerde urgenten komen namelijk in de regel in aanmerking voor reguliere vaste huurovereenkomsten. Het gaat juist om de categorie personen die in een urgente sociale noodsituatie zitten en niet op basis van de gemeentelijke verordening voor urgentie in aanmerking komen. Denk aan personen die op grond van algemene of bijzondere weigeringsgronden niet in aanmerking komen voor urgentie, zoals 'eigen toedoen', geen lokale binding hebben, gescheiden personen die al jaren in een scheidingsprocedure zitten etc. In veel gevallen betreft dit niet woningzoekenden die reeds verblijven in een voorziening voor tijdelijke opvang. Niets voor niets is deze categorie in het RTIV zo omschreven dat ook deze personen geholpen kunnen worden met een tijdelijk contract.
- Aedes is blij dat in het voorstel erkend wordt dat wisselwoningen niet alleen bij renovatie in de zin van het 2<sup>e</sup> lid van artikel 7:220 BW ingezet worden maar ook bij grootschalige onderhoudsprojecten die aangemerkt worden als 'dringend werkzaamheden' in de zin van het 1<sup>e</sup> lid van artikel 7:220 BW. Aedes zou graag zien dat tijdelijke verhuur ook mogelijk kan zijn in de situatie dat de huurder die vanwege 'dringend eigen gebruik' als bedoeld in artikel 7:274 lid 1 onder c BW zijn woning moet verlaten en reeds een vervangende woning is toegezegd, een wisselwoning met een tijdelijk contract krijgt voor de tijd dat de toegezegde vervangende woning nog niet beschikbaar is.

---

Voor meer informatie:

Bart de Jonge, belangenbehartiger juridische zaken ; Tel. 06-82013078 / b.dejonge@aedes.nl

Richard Bos, Public Affairs Aedes; Tel. 06-51926072 / r.bos@aedes.nl