

Besluit specifieke groepen tijdelijke huur

Bij deze reageert de Woonbond op de internetconsultatie van het Besluit specifieke groepen tijdelijke huurovereenkomst. Met de Wet vaste huurcontracten hebben Tweede en Eerste Kamer ervoor gekozen om van het vaste huurcontract, ook in de particuliere huurmarkt, weer de norm te maken. Dit besluit regelt uitzonderingen op de wet. Waar in het verleden alleen corporaties aan deze groepen met een tijdelijke contract mochten verhuren, mogen met dit besluit ook private verhuurders dit. Deze uitzonderingen voor groepen komen bovenop de al bestaande wettelijke opzeggingsgronden en mogelijkheden voor tijdelijke verhuur.

Aangezien het doel van de Wet vaste huurcontracten is om het vaste huurcontract weer de norm te maken, vanwege het belang van woonzekerheid voor huurders, roept de Woonbond op tot terughoudendheid in het benoemen van uitzonderingen. De inzet moet zijn om terug te keren naar een robuuste huursector waar huurders woonzekerheid hebben. Bovendien zijn er al veel wettelijke opzeggingsgronden en mogelijkheden voor tijdelijke verhuur.

Mogelijkheden die de wet vaste huurcontracten al openlaat

Allereerst een opsomming welke opties voor tijdelijke verhuur en opzeggen van een vast contract er al openblijven met het ingaan van de wet vaste huurcontracten.

Tussenhuur/diplomatenclausule

De bewoner van de woning verkeert tijdelijk in het buitenland, bijvoorbeeld voor werk en studie, en verhuurt de woning daarom tijdelijk tot terugkeer.

Doelgroepencontracten

Jongerencontracten, campuscontracten, ouderencontracten en contracten voor grote gezinnen of voor mensen met een handicap geven de mogelijkheid tijdelijk te verhuren en/of geven de mogelijkheid de huur op te zeggen wanneer het huishouden niet meer in de betreffende doelgroep valt.

Tijdelijke verhuur onder de leegstandwet

Onder de leegstandwet kunnen woningen worden verhuurd die op de nominatie staan voor sloop, renovatie of verkoop. Ze kunnen zo tot die tijd wel worden benut als woonruimte.

Antikraak/om-niet

Ook wordt er veel antikraak gewoond, waarbij er helemaal geen sprake is van huurbescherming. Juridisch gezien is er geen sprake van huur, maar het betreft hier wel een vorm van tijdelijk wonen.

Naar aard van korte duur

Naast vakantieverhuur ingezet bij wisselwoningen (bijvoorbeeld wanneer een huurder tijdelijk in een andere woning moet wegens renovatie of onderhoud). Maar deze vorm van verhuur wordt, wat de Woonbond betreft ten onrechte, ook vaak gebruikt bij arbeidsmigranten en internationale studenten. Op deze manier wordt de maximale huurprijs van het woningwaarderingstelsel omzeild.

Opzeggingsgronden vast contract

Naast vormen van tijdelijke verhuur, zijn er ook opzeggingsgronden voor het vaste huurcontract. Zoals dringend eigen gebruik, die naast eigen gebruik door de eigenaar, ook veel wordt ingezet bij herstructurering. Ook slecht verhuurgedrag (zoals wanbetaling of overlast) is een juridische grond voor het opzeggen van de huur. Voor hospitaoverhuur is er een extra opzeggingsgrond op basis van een

belangenafweging. De verhuurder moet dan aantonen last te ondervinden van het verhuren van een deel van de woning. De rechter zal hier een belangenafweging maken tussen verhuurder en huurder waarbij het belang van de verhuurder zwaar weegt.

Nieuwe uitzondering en opzeggingsgrond opgenomen in de wet

In de Wet vaste huurcontracten is door amendementen een extra uitzondering voor tijdelijke verhuur en een verruiming van de opzeggingsronden gekomen. Zo is het mogelijk gemaakt een woning tijdelijk te verhuren wanneer de eigenaar er tot de verhuurperiode minstens twee jaar zelf heeft gewoond en een gezamenlijk huishouden vormt met een partner op een ander adres. Als deze verhuurder op een later tijdstip wil verkopen (maar dat nog niet zeker wet) kan deze uitzondering worden benut.

Daarnaast is de mogelijkheid voor het beëindigen van een huurcontract bij verhuur aan een direct familielid toegevoegd bij 'dringend eigen verbruik'. Wel kan de rechter daar een belangenafweging maken tussen zittende en nieuwe huurders.

Kortom, er zijn ook met de Wet vaste huurcontracten veel mogelijkheden voor tijdelijke verhuur en een vast contract kent ook de nodige opzeggingsgronden. Alle redenen om terughoudend te zijn in het toevoegen van extra mogelijkheden bij een wet die woonzekerheid weer de norm wil maken voor huurders.

Groepen uit het Besluit tijdelijke verhuur

Het voorgestelde besluit benoemt de volgende groepen als uitzondering waarmee tijdelijke verhuur voor deze groepen mogelijk zou moeten worden.

- a. huurders die voor hun studie tijdelijk in Nederland wonen;
- b. huurders die in verband met dringende werkzaamheden of renovatie als bedoeld tijdelijk andere woonruimte moeten betrekken;
- c. woningzoekenden als bedoeld in artikel 12, derde lid, van de Huisvestingswet 2014;
- d. huurders met wie de verhuurder 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;
- e. huurders van wie hun overleden bloedverwant in opgaande lijn in de eerste graad of hun voogd een woongelegenheden van de verhuurder huurde en die op het tijdstip van dat overlijden hun hoofdverblijf in die woongelegenheden hadden;
- f. woningzoekenden met minderjarige kinderen waarvan de relatie met de andere ouder van die kinderen is geëindigd en die in de buurt van hun kinderen willen blijven wonen alsmede ex-verslaafden die tijdelijk begeleiding behoeven.

De tijdelijke verhuur aan internationale studenten is wat de Woonbond betreft een vreemde toevoeging. Dit kan ervoor zorgen dat bij kamerverhuur de internationale student de Nederlandse student uit de markt drukt, aangezien duidelijk is geworden dat particuliere verhuurders grif gebruik maken van mogelijkheden voor tijdelijke verhuur. Anderzijds is er sprake van een ongelijke behandeling van studenten inzake woonzekerheid op basis van nationaliteit. De Woonbond is hier geen voorstander van. We adviseren om deze categorie te schrappen. Bovendien kan een verhuurder gebruik maken van een campuscontract voor specifieke studentenverhuur en kunnen aanbieders er bij internationale studenten vanuit gaan dat de huurder uit eigen beweging besluit ergens kort te wonen gezien het specifieke doel van de komst naar Nederland.

Betreffende categorie b, tijdelijke verhuur bij dringende werkzaamheden, is het al mogelijk om tijdelijk een andere woning te verhuren bij het renoveren of dringende werkzaamheden. Dat kan met behoud van het huidige contract waarbij er tijdelijk een andere woning wordt aangeboden, of anders via

verhuur 'naar zijn aard van korte duur'. Maar een uitzonderingscategorie voor deze groep kan wel zorgen voor meer duidelijkheid voor huurder en verhuurder dan verhuur naar 'zijn aard van korte duur'.

Verschillende van de uitzonderingen betreffen mensen die vanuit opvang of een noodsituatie een woning zoeken. De Woonbond benadrukt dat ook voor deze groepen uiteindelijk een vast contract het uitgangspunt moet zijn. Vooral bij huurders die instromen vanuit de maatschappelijke opvang is een stabiliteit van belang.

Motie Rietkerk betreffende hospitaverhuur

De Eerste Kamer nam de [motie Rietkerk](#) aan waarmee er verzocht werd de Kamer te informeren over het verruimen van de mogelijkheden voor hospitaverhuur. Wat de Woonbond betreft biedt de negen maand proefperiode de hospitaverhuurder al een duidelijke proefperiode. In combinatie met de speciale opzeggingsgrond voor hospitaverhuur is er ook na deze negen maanden nog mogelijkheid tot huuropzegging waarbij de belangen van de verhuurder zwaar wegen. Extra ruimte voor tijdelijke verhuur is wat de Woonbond betreft dan ook niet mogelijk.

Mocht de Kamer ertoe besluiten om hospitaverhuur aan te wakkeren met een ruimere proefperiode, gaat dat altijd ten koste van de zekerheid van de huurder. De proefperiode van negen maanden biedt wat de Woonbond betreft voldoende ruimte voor de hospitaverhuurder om te merken of er een match is met de huurder. Bovendien is het type verhuur met het delen van voorzieningen van een karakter dat de huurder (vaak een student) er niet langer dan enkele jaren woont.

Mocht de Kamer toch kiezen voor verruiming van de mogelijkheden om tijdelijk te verhuren bij hospitaverhuur, pleiten wij er voor dit niet te doen door studentenpopulatie als geheel als uitzonderingscategorie te zien. In zijn [brief](#) aan de Eerste Kamer noemt minister De Jonge dit als optie. Dat zou ervoor zorgen dat alle studenten weer met onzekerheid te maken hebben, en bij een te hoge huur, servicekosten en achterstallig onderhoud hun recht niet halen.

Financiële obstakels hospitaverhuur

Het aanwakkeren van hospitaverhuur kan ook door te kijken naar financiële obstakels. Zo kan hospitaverhuur leiden tot het verlagen van een uitkering. Een ander obstakel voor hospitaverhuur is de inkomensafhankelijke huurverhoging. Door een verandering van het inkomen van de hospitaalhuurder kan een hospitaverhuurder die zelf de hele woning huurt, huurverhogingen van € 50,- of € 100,- krijgen doordat het inkomen van de hospitaalhuurder meetelt bij het huishouden.

Samenvattend:

- De Woonbond roept op tot terughoudendheid in het benoemen van uitzonderingen op de Wet vaste huurcontracten
- De Woonbond wijst er op dat er al veel vormen van tijdelijke verhuur en opzeggingsgronden van vaste huur mogelijk zijn
- De Woonbond vraagt zich af waarom ook particuliere verhuurders tijdelijk aan deze groepen mogen verhuren
- De Woonbond roept op tot het schrappen van de categorie 'internationale student' als uitzondering
- De Woonbond wijst erop dat hospitaverhuur al waarborgen voor de verhuurder kent waardoor verruimen van mogelijkheden voor tijdelijke verhuur niet nodig zijn. Het aanwakkeren van hospitaverhuur kan beter door financiële obstakels voor de hospitaverhuurder weg te nemen.