

Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
De heer H.M. de Jonge
Postbus 20011
2500 EA Den Haag

Datum 30 november 2023
Onderwerp Reactie van het Juridisch Loket op internetconsultatie
Besluit specifieke groepen tijdelijke huurovereenkomst
Kenmerk 2023.12.04.01 WvH/ABH/eb

Geachte heer De Jonge,

Het Juridisch Loket helpt dagelijks mensen bij het vinden van toegang tot het recht. Dat doen wij door het verstrekken van informatie, advies en hulp aan mensen die juridische vragen of problemen hebben, zodat zij tot een oplossing kunnen komen. Online voor alle rechtzoekenden in Nederland en persoonlijk voor hen die Wrb-gerechtigd zijn. Wij zien in onze praktijk veel mensen met vragen over huurcontracten. Dit jaar hebben wij al meer dan 45.000 contacten gehad met rechtzoekenden die vragen hebben over huurrecht. Het is voor mensen lastig te bepalen wat hun rechten zijn en te weten welke stappen zij kunnen ondernemen. Wij geven hen advies. Het Juridisch Loket reageert graag op de internet-consultatie over het Besluit specifieke groepen tijdelijke huurovereenkomst.

Huidige wet- en regelgeving

Sinds 2016 is het mogelijk om een tijdelijke huurovereenkomst voor woonruimte te sluiten, die van rechtswege eindigt. Voor zelfstandige woonruimtes geldt voor de tijdelijke overeenkomst een duur van twee jaar. Voor onzelfstandige woonruimtes is dit vijf jaar. Met de Wet vaste huurcontracten komt hier verandering in. Het doel van deze wet is dat vaste huurcontracten de norm worden. Daarom wordt de mogelijkheid om tijdelijke huurcontracten voor zelfstandige woonruimten van maximaal twee jaar af te sluiten geschrapt. Daarnaast is er in de Tweede Kamer een amendement Beckerman/Boulakjar aangenomen over het afschaffen van tijdelijke huurcontracten voor onzelfstandige woonruimten. Dit amendement regelt dat ook tijdelijke contracten van maximaal vijf jaar niet meer kunnen worden afgesloten voor onzelfstandige woonruimten. De bestaande wettelijke uitzonderingen, de zogenaamde doelgroepencontracten voor onder meer ouderen, gehandicapten en studenten, blijven wel mogelijk.

Aangezien er specifieke groepen zijn waarvoor tijdelijke huurcontracten nog wel een uitkomst bieden, heeft de Tweede Kamer een amendement aangenomen waarmee een tijdelijk huurcontract, aangegaan voor de duur van twee jaar of korter, mogelijk blijft als er wordt verhuurd aan personen die deel uitmaken van bij algemene maatregel van bestuur genoemde categorieën van personen. Het besluit dat nu ter consultatie voor ligt geeft hier invulling aan.

Bezoekadres
Moreelsepark 1 (3e etage)
3511 EP Utrecht

Postadres
Postbus 487
3500 AL Utrecht

T 030-232 6410
www.juridischloket.nl

Het wetsvoorstel

Op dit moment zijn er zowel huurcontracten voor bepaalde tijd mogelijk als huurcontracten voor onbepaalde tijd. Er wordt veel gebruik gemaakt van tijdelijke huurcontracten door verhuurders. Het Juridisch Loket steunt de gedachte uit het wetsvoorstel dat vaste huurcontracten de norm moeten zijn. Dit geeft meer zekerheid voor de huurder. Een huurder verkeert namelijk in een onzekere positie als hij niet weet of de verhuurder zijn contract zal verlengen. Dit zorgt er regelmatig voor dat huurders niet durven op te komen voor hun rechten. Wij hopen dan ook dat met vaste huurcontracten als de norm, de huurder sneller gebruik maakt van zijn rechten bij, bijvoorbeeld, gebreken in de woning.

Wij zien echter ook dat het van belang kan zijn om voor bepaalde doelgroepen een uitzondering te maken. Voor dit besluit zijn de specifieke groepen waaraan woningcorporaties wel tijdelijk mogen verhuren, als vastgelegd in artikel 22a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, als uitgangspunt genomen. Het Juridisch Loket wil hierbij een aantal punten bij u onder de aandacht brengen.

Huurders die voor hun studie tijdelijk in Nederland wonen

Internationale studenten verkeren regelmatig in een kwetsbare positie. De gevolgen voor het kwijtraken van een woning zijn groot, omdat zij vaak geen familie hebben in Nederland en niet staan ingeschreven voor een sociale huurwoning. Deze studenten spreken vaak de Nederlandse taal niet en weten niet goed wat hun rechten zijn en/of hoe ze deze kunnen halen. Het Juridisch Loket vraagt aandacht voor de risico's als deze groep een tijdelijk huurcontract krijgt. Een vast contract geeft meer zekerheid en daarmee ook een steuntje in de rug bij het beroepen op rechten. Het gevaar op verlies van de woning door het niet verlengen van de huurovereenkomst is er immers niet. Daarnaast bestaat er al de mogelijkheid om een doelgroepcontract voor studenten aan te gaan.

Huurders met een tweede of laatste kans-huurcontract

Een laatste kans overeenkomst is een overeenkomst, een afspraak tussen verhuurder en huurder, in het kader van het voorkomen van een ontruiming. Het geeft een overlastgevende huurder een laatste kans om zich als een goede huurder te gedragen en de woonruimte te behouden. Het Juridisch Loket ziet regelmatig dat laatste kans contracten worden aangeboden zonder tussenkomst van de rechter. Gaat het om tweede- en laatste kans contracten worden aangegaan nadat de rechter ontruiming heeft uitgesproken, dan moet de verhuurder hebben aangetoond dat er sprake is van overlast en ontruiming gerechtvaardigd is. Nu wordt er vaak door de verhuurder en huurder onderling, al dan niet onder druk of met angst voor hoge kosten waarmee verhuurder dreigt, een tijdelijk tweede- of laatste kans contract afgesloten (vanuit een contract voor onbepaalde tijd). Huurders weten vaak niet wat hun rechten zijn en tekenen in hun nadeel. Het Juridisch Loket vindt het belangrijk dat dit type contracten alleen na tussenkomst van de rechter wordt gesloten.

Kinderen van overleden ouders

Het besluit beschrijft deze doelgroep als volgt: 'Huurders van wie hun overleden bloedverwant in opgaande lijn in de eerste graad of hun voogd en die op het tijdstip van dat overlijden hun hoofdverblijf in die woongelegenheden hadden'. Uit de Nota van toelichting maakt het Juridisch Loket op dat het hierbij niet om huurders gaat. Het gaat erom kinderen

Bezoekadres
Moreelsepark 1 (3e etage)
3511 EP Utrecht

Postadres
Postbus 487
3500 AL Utrecht

T 030-232 6410
www.juridischloket.nl

wiens ouders overlijden de mogelijkheid te bieden van een tijdelijk huurcontract. Hiermee worden zij in de gelegenheid gesteld tijdelijk te blijven wonen in de woning die gehuurd werd door hun overleden ouders. Dit is anders dan de formulering in het besluit doet vermoeden. Deze verwarring kan worden voorkomen door 'huurders' te vervangen door 'personen'.

Ex-verslaafden die tijdelijk begeleiding behoeven

In de praktijk is er, voornamelijk voor personen die tijdelijk begeleiding nodig hebben, sprake van een gecombineerde overeenkomst. Dit betekent dat er sprake is van zowel een huurelement als begeleiding of zorgverlening. Als het zorgelement overheerst, is er geen sprake van huurbescherming. Dit betekent dat iemand geen huurbescherming heeft als de zorg eindigt. Er moet dus per situatie worden bekeken of er al dan niet sprake is van huurbescherming. Dit gebeurt door de rechter als de huurder tegen de opzegging van de overeenkomst in gaat. Het Juridisch Loket ziet een toelichting hierop niet terug in de toelichting op het besluit. Wij zien graag meer duidelijkheid voor deze doelgroep. Het is voor de huurder in kwestie, die al in een kwetsbare positie verkeert, vaak lastig om te weten wat zijn rechten zijn.

Het Juridisch Loket vraagt zich daarnaast af of deze doelgroep niet onder een doelgroepencontract zou moeten vallen. De verhuurder kan dan de huurovereenkomst opzeggen als een specifiek voor een bepaalde doelgroep bedoelde woning wordt bewoond door iemand die niet meer tot de doelgroep behoort. Het voordeel hiervan is dat de huurder een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd heeft zo lang hij tot de doelgroep behoort.

Woningzoekenden met minderjarige kinderen na scheiding

Waar in het besluit wordt gesproken over kinderen, blijkt uit de toelichting dat het hier moet gaan om minimaal één kind. Wij adviseren de tekst in het besluit aan te passen naar 'één of meer minderjarige kinderen'.

Het Juridisch Loket adviseert u toe te lichten wat de reden is gescheiden ouders onder de uitzondering te laten vallen, waardoor met hen een tijdelijke huurovereenkomst aangegaan kan worden. Hierbij is het goed toe te lichten waarom er dan voor deze mensen sneller woonruimte kan worden gevonden in de buurt van de kinderen. Voor sociale huurwoningen gelden wachttijden die vaak erg lang zijn. Wij zien in de toelichting niet terug waarom dit met deze maatregel anders zou zijn bij een ouder die graag dicht bij zijn kinderen wil blijven wonen.

Wij zijn altijd bereid om met u mee te denken.

Met vriendelijke groet,
Bestuur het Juridisch Loket



Willemijn van Helden
Voorzitter

Bezoekadres
Moreelsepark 1 (3e etage)
3511 EP Utrecht

Postadres
Postbus 487
3500 AL Utrecht

T 030-232 6410
www.juridischloket.nl