

Internetconsultatie Besluit specifieke groepen tijdelijke huurovereenkomst

4 december 2023

Bij deze reageert vereniging Valente, brancheorganisatie voor participatie, begeleiding en veilige opvang, op de Internetconsultatie over het Besluit specifieke groepen tijdelijk huurovereenkomst. We sluiten ons aan bij het uitgangspunt van de Wet vaste huurcontracten dat een vast huurcontract de norm is. Huurbescherming is van wezenlijk belang voor de bestaanszekerheid van grote groepen Nederlanders, waaronder ook kwetsbare doelgroepen zoals wij die in de vrouwenopvang, beschermd wonen en maatschappelijke opvang tegenkomen. We sluiten ons aan bij de oproep van de Woonbond om terughoudendheid te betrachten in het benoemen van al teveel uitzonderingen. Er zijn al veel mogelijkheden voor tijdelijk verhuur en ook kunnen verhuurders gebruik maken van wettelijke opzeggingsgronden.

Ook kan het niet de bedoeling zijn dat voor specifieke groepen een tijdelijk huurcontract voorliggend wordt. Het kan een middel zijn naar zelfstandig wonen, maar het moet niet de voorliggende route worden, zo geven leden aan. Het gaat om duurzame huisvesting, al dan niet via het omklappen van een huurcontract of het overgaan van een tijdelijke huurovereenkomst in een overeenkomst voor onbepaalde tijd.

Het Besluit specifieke groepen tijdelijke huurovereenkomst kan de rechten van huurders op een vast contract beperken. Vanuit de positie van intermediaire verhuurders, waartoe veel leden van Valente behoren, is het belang van doorstroming groot. Leden van Valente bieden hulp, zorg en begeleiding die gericht is op een zo kort mogelijk intramuraal verblijf. Tijdelijke huurovereenkomsten helpen daarbij. Het risico van misbruik van tijdelijke huurcontracten schatten we hoog in op de vrije huurmarkt, maar bij intermediaire verhuur door zorgaanbieders vinden we dat beperkt. We vragen ons wel af of dit Besluit het mogelijk maakt dat na afloop van een tijdelijke huurovereenkomst op basis van intermediaire verhuur, en overgang naar een direct huurcontract met de woningcorporatie, opnieuw een tijdelijke huurovereenkomst mag worden afgesloten voor de genoemde doelgroepen. Ook vragen leden die aan intermediaire verhuur doen, welke gevolgen dit Besluit heeft voor de mogelijkheid voor leden om tijdelijke contracten af te sluiten met de hoofdhuurder (vaak een corporatie) voor de woningen die beschikbaar gesteld worden om in te zetten voor intermediaire verhuur.

Tekst van het besluit

In artikel 1 van het Besluit staat een aantal specifieke groepen genoemd. Voor een deel zijn die helder, voor een ander deel hebben we twijfel aan de gebruikte definities. Het betreft met name de categorieën die genoemd worden onder art. 1, c, d, en f.

Artikel 1 onder c

Art. 1 onder c, betreft overwegend vrouwen die vanwege een situatie van huiselijk geweld in de vrouwenopvang verblijven. Vanuit de praktijk zijn situaties denkbaar waarin een tijdelijk huurcontract na uitstroom uit de vrouwenopvang haaks staat op de gewenste stabiliteit. Een onzekere huursituatie verhoogt het risico op (herhaling van) huiselijk geweld, zo geven leden van Valente aan.



In artikel 1 onder c, blijven andere groepen buiten beschouwing die baat zouden hebben bij een tijdelijke huurovereenkomst om dakloosheid te voorkomen. Leden noemen daarbij: de groeiende groep economisch dakloze mensen (mensen die door bijvoorbeeld verlies van baan, scheiding/relatiebreuk, verstoorde huiselijke relaties of faillissement hun woning zijn kwijtgeraakt).

Artikel 1 onder d

Art 1, onder d benoemt huurders met wie de verhuurder een tweede of laatste kans-huurovereenkomst aangaat. In de toelichting op artikel 1 wordt niet uitgelegd of gedefinieerd wat een 'tweede' huurovereenkomst of een 'laatste kans-overeenkomst' is. Kan hiervan een definitie worden opgenomen in de toelichting? Zijn dit huurovereenkomsten of andersoortige overeenkomsten?

Onder dit artikel 1, onder d, zijn ook de huurders opgenomen met wie een tijdelijke huurovereenkomst gecombineerd met begeleiding als bedoeld in artikel 1.1.1 van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 wordt afgesloten. Leden van Valente vragen zich af waarom dit alleen geldt voor huurders met een **Wmo** voorziening 'begeleiding'. Zou dit ook niet kunnen gelden voor huurders die begeleiding krijgen op last van de rechter (na of in plaats van detentie) op grond van de Wet forensische zorg? Of huurders met begeleiding uit de Wet langdurige zorg of verlengde jeugdhulp voor jongeren van 18-23 jaar op grond van de Jeugdwet?

Maatwerkvoorzieningen Wmo 2015 en / of algemene voorzieningen Wmo2015

Met betrekking tot de huurders die begeleiding op grond van de Wmo2015 krijgen, zoals nu genoemd in art.1, onder d, vragen leden zich af of dit gaat om begeleiding in de vorm van maatwerkvoorzieningen of dat dit ook begeleiding kan zijn als algemene voorziening in de Wmo2015, zoals bijvoorbeeld begeleiding door het sociaal wijkteam, of het algemeen maatschappelijk werk?

Artikel 1 onder f

Met betrekking tot artikel 1, onder f, waar de specifieke groep van 'ex-verslaafden die tijdelijk begeleiding behoeven' wordt genoemd, vragen veel leden zich af hoe deze groep wordt gedefinieerd. De toelichting spreekt van: *"Ex-verslaafden die tijdelijk begeleiding nodig hebben na een opname in een verslavingskliniek. Bij deze specifieke groep is het van belang dat de huurovereenkomst tijdelijk is aangezien de begeleiding na een opname eveneens tijdelijk is en de woning weer beschikbaar kan komen voor verhuur aan deze specifieke groep"*.

Leden vragen zich af wat de definitie is van 'ex-verslaafden' zoals het nu omschreven staat. Betreft het mensen die een klinische behandeling tegen verslaving hebben ondergaan maar van wie (nog niet) vaststaat of zij niet meer verslaafd zijn? Betreft het ook mensen die op een andere wijze hun verslaving (middelengebruik, alcohol, gokken, etc) hebben overwonnen? Hoe kan de verhuurder zeker zijn dat een 'ex-verslaafde' ex-verslaafd is? Mag de verhuurder hier informatie over inwinnen bij behandelaren of zorgaanbieders?

Tenslotte geven leden aan dat er geen prikkel dient te ontstaan bij gemeenten om cliënten met een andersoortige financiering dan de Wmo2015 van begeleiding aan een huurder, niet in te delen in een urgentiecategorie in de huisvestingsverordening, waardoor een deel van de cliënten die uitstromen uit opvang of beschermd wonen, niet meer in aanmerking komt voor huisvesting via een urgentie- of contingent regeling.