

Utrecht, 4 december 2023

Onderwerp: Besluit specifieke groepen tijdelijke huurovereenkomst

(link: <https://www.internetconsultatie.nl/specifiekegroepentijdelijkehuurovereenkomsten/b1>)

Sub-onderwerpen:

- laat *vaste huurcontracten* weer de norm zijn; herstel balans tussen verhuurder en huurder; zeker bij verhuurders waar hun *business* verhuren is, kan 100% *tijdelijke contracten* niet de norm zijn; zeker bij corporaties met als
kerntaak 'woningen verhuren aan hen die niet zelfstandig in woonruimte kunnen voorzien'; zeker bij corporaties zonder *winstoogmerk*.
- verhuurders moeten niet op de stoelen van gemeenteraden gaan zitten; respecteer wet- en regelgeving i.h.b. *Huisvestingswet 2014*; wie houdt eigenlijk toezicht!? Brengt hier de *Wet goed verhuurderschap* verandering in?
- wees transparanter over 'waarom bepaalde (reguliere) woning aan iemand wordt toegewezen'.
- stop met stapelen van *ambities*;
ieder *ambitie* (ieder nieuwe filterlaag; **er kan weer iemand 'voordringen'**) verkleint kansen voor woningzoekenden die netjes op beurt wachten.
- volg bij het toewijzen van (reguliere/middenhuur) woningen eens
de Europese dienstenrichtlijn, Huisvestingswet 2014 en eventueel *huisvestingsverordeningen*
↓
gemeenten kunnen alleen gebruikmaken van het instrumentarium uit de Hw2014 via een huisvestingsverordening; de democratische legitimiteit van de regels worden gewaarborgd; het is **niet mogelijk gemaakt** om punten Hw2014, zoals het stellen van **regels omtrent de woonruimteverdeling en het woonruimtevoorraadbeheer, te delegeren** naar het college van B&W.
- inspirerend citaat Grinwis (CU) inzake "*Wet vaste huurcontracten*": "*huisraad op straat - het trieste symbool van het tijdelijke contract. Of ontruimde huizen. Of mensen zonder woonzekerheid en daarmee vaak zonder bestaanszekerheid, hunkerend naar een thuis maar beroofd van een huis. Zo creëren we onbedoeld of niet - collega Nijboer zei er al wat over - wijken vol heimwee en buurten waar de sociale samenhang uit weggesijpeld is.*";
Minister De Jonge "*denk dat de weg naar Rome die de initiatiefnemers hebben gekozen, meer zekerheid biedt voor huurders.*"; dit betekent dus *gewoon doen*.
- als iedereen de spelregels gaat/blijft naleven, dan maken wij sprongen in de volkshuisvesting; ook voor de groepen die aangewezen zijn om tijdelijke huurovereenkomsten.

Geachte heer, mevrouw,

Via deze weg wil ik reageren op het wetsvoorstel "*Besluit specifieke groepen tijdelijke huurovereenkomst*". Een voorstel dat behoorlijke verwantschap heeft met de eerdere internet-consultaties "*Lokaal verbod op generieke tijdelijke verhuur*"^[1,5.5.2023, ingelast beschouwen] en "*Wijziging van de Huisvestingswet 2014*"^[2,12.1.2022], waarbij de passage 3.2 in deze regeling "*Daarnaast ziet het verbod niet op het gebruik van andere vormen van tijdelijke verhuur (...) In die door de gemeente aangewezen gebieden kan de gemeente niet verbieden dat verhuurders gebruik maken van bijvoorbeeld doelgroepen-contracten aangezien deze contracten als wenselijk worden ervaren*" hiermee in strijd zijn; in strijd daar de inperking van het "*recht van vrije vestiging*" een exclusieve bevoegdheid van de gemeenteraden is en niet van enige College en dus zeker niet van verhuurders c.q. corporaties. Iets dat wel mogelijk was voordat de huidige *Huisvestingswet 2014* werd ingevoerd; zie hiertoe ook de internetconsultatie "*regeling tijdelijke huurcontracten wezen*"^[3,5.10.2021]. Zie ook de parlementaire geschiedenis *Huisvestingswet 2014*.

En het heeft ook verwantschap met het wetsvoorstel "*Wet vaste huurcontracten*"^[15,kst 36195] van de *Tweede Kamer*-leden Nijboer (PvdA) en Grinwis (CU).

Enkele opmerkingen naar aanleiding van de documenten:

1. De *doelgroepen-contracten w.o. campus-, promovendi- en jongerencontracten* zijn ook tijdelijke huurcontracten. De huurders kan er niet zolang blijven wonen als hij of zij zelf willen. De praktijk heeft recent laten zien, dat de gemeenten geen zicht hebben op het aantal gesloten tijdelijke huurcontracten.

Eerst is dit mogelijk, als dit nergens op één plek wordt vastgelegd c.q. geregistreerd. Eerst is dit ook mogelijk, als woningen buiten het gemeenschappelijke aanbiedings-systeem om worden aangeboden. Eerst werd dit duidelijk bij de beantwoording van schriftelijke vragen van een gemeenteraad; slechts naar het gemeenschappelijke systeem is gekeken en het eigen systeem van verhuurders is bij de beantwoording van de raadsvragen volledig buiten beeld gebleven.

Alle woningen worden dan vaak niet volgens de spelregels van de *Europese dienstenrichtlijn, Huisvestingswet 2014* en bestaande *huisvestingsverordeningen* toegewezen. De *doelgroepen-contracten* (vaak aangegaan als *campus-, promovendi- of jongerencontracten*) zijn een niet verwaarloosbaar aantal woningen dat aan woningzoekenden (vaak met een vorm van voorrang) worden toegewezen. Het gaat dan wel om woningen die feitelijk niet voor de reguliere woningzoekenden (die bewust voor huurovereenkomsten voor onbepaalde tijd) beschikbaar zijn en zullen

¹ <https://www.internetconsultatie.nl/verhuurderschap/b1>

² <https://www.internetconsultatie.nl/huisvestingswet2014/reacties>

Uit de evaluatie blijkt dat de Huisvestingswet 2014 voorziet in een grote behoefte van gemeenten om regels te kunnen stellen over woonruimteverdeling en woonruimtevoorraadbeheer. Daarbij is waardering voor het feit dat de wet het mogelijk maakt dat de huisvestingsverordening zoveel mogelijk aansluit bij de lokale omstandigheden. Op basis van de evaluatie kan in zijn algemeenheid geconcludeerd worden dat doelstellingen van de Huisvestingswet 2014 worden bereikt en de regeling gehandhaafd dient te blijven. De regering acht grote stelselwijzigingen dan ook niet nodig noch wenselijk. Dit laat echter onverlet dat er wel zaken zijn die binnen het stelsel van de Huisvestingswet 2014 beter kunnen en aanpassing behoeven. De voorgestelde wijzigingen hebben dan ook tot doel om de mogelijkheden voor woonruimteverdeling en -voorraadbeheer verder te verbeteren voor alle partijen die hierbij betrokken zijn.

³ <https://www.internetconsultatie.nl/wezenregeling>

De wijziging van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting heeft voornamelijk gevolgen voor woningcorporaties en voor meerderjarige wezen in ouderlijke sociale huurwoningen.

komen. In werkelijkheid is de totale reguliere woningvoorraad fors kleiner dan de woningzoekenden moeten geloven. Zij moeten geloven, dat het merendeel van de vrijgekomen woningen toegewezen worden aan hen die keurig op hun beurt wachten. Niets is minder waar. Veel gevallen van urgentie en voorrang landelijk gesignaleerd en dit vooral in de Randstad. Woningen met tijdelijke huurcontracten zijn niet voor iedereen beschikbaar d.w.z. deze woningen moeten anders geteld worden. Reguliere woningzoekenden zitten immers op woningen met vaste huurcontracten te wachten.

Suggestie 1:

bij het inschrijven in de *Gemeentelijke Basis Administratie* moet men aangeven of het om huren gaat. En als het om huren gaat, of het om een vast of tijdelijk huurcontract gaat.

Suggestie 2:

stop met het door de vingers zien, dat corporaties buiten de gemeenteraden om en dus buiten de *Huisvestingswet 2014* en *Huisvestingverordening* om hun eigen woonruimteverdelingsbeleid kunnen doorvoeren; het gaat hier wel om een exclusieve bevoegdheid van de gemeenteraden; een bevoegdheid die de gemeenteraden niet aan het College kunnen mandateren en het iets is waarover de corporaties dan zeker kunnen over beschikken.

De gemeenteraden moeten immers voor de democratische legitimiteit zorgen, dat een 'beperkt' aantal corporatiewoningen bij een en dezelfde corporatie met tijdelijke huurcontracten mogen worden verhuurd.

Suggestie 3:

het terugdringen van de steeds verder olopende wachttijden voor woningzoekenden moet serieus opgepakt worden. Nodig voor behoud draagvlak. Eens moesten de Utrechtse woningzoekenden door het *zuur* bijten, het versneld laten 'verdampen' van de wachtlijst statushouders, maar het *zoet* is nooit gekomen.

2. Rond de internationale studenten is al veel door de anderen i.h.b. *Woonbond* en *!Woon* geschreven; hun reacties steunt ondergetekende.

Steeds dezelfde geluiden: groot tekort aan studentenhuisvesting. Steeds wel negeren: de signalen uit zowel de samenleving als gemeenteraden.

Wooncrisis los je zeker niet op, als de onderwijsinstellingen deze signalen blijven negeren. Niet alleen profiteren van de lusten, maar ook de lasten accepteren is meer dan normaal. 'Wij hebben geen geld' mag nooit een legitieme reden zijn. Duidelijk komen de onderwijsinstellingen met zo'n argument weg om (voor ten minste een deel) op te draaien voor de lasten (lees: o.a. leegstand).

Suggestie 4: nog minder actief werven; wooncrisis moet toch niet nog erger worden.

Verder moet het voor verhuurders duidelijk zijn, dat deze tijdelijke huurcontracten door de (internationale) studenten tussentijds mogen worden opgezegd. Eventuele leegstand moet dan gewoon door de verhuurder en/of onderwijsinstellingen worden gedragen. Verhuurder i.h.b. corporaties zijn niet wettelijk verplicht studenten te huisvesten. Zij moeten invulling geven aan hun maatschappelijke kerntaak^{[4][5]}. Er zijn voldoende commerciële partijen die studenten willen huisvesten.

⁴ "Hoewel de voorwaarden die aan goed verhuurderschap worden verbonden gelden voor alle verhuurders (inclusief corporaties) wordt het niet mogelijk gemaakt om corporaties een vergunningsplicht op te leggen. Op basis van de Woningwet hebben zij namelijk een wettelijke taak opgedragen gekregen om woningen te verhuren aan huishoudens die niet zelfstandig in woonruimte kunnen voorzien. Op grond van dezelfde wet houdt de Autoriteit

Suggestie 6: laat corporaties werk maken van hun maatschappelijke taak en laat zo nodig het huisvesten van (internationale) studenten over aan commerciële partijen. Hoe lang is het nog rendabel om veelvuldig van huurders te wisselen, als het aantal *woningwaarderingssstelsel*-punten straks bindend kan worden voor de te mogen vragen huur; zie: *wet betaalbare huur*.

Verder is het meer dan logisch, dat verhuurders hun (studenten)woningen alleen aan die internationale studenten aanbieden die in de buurt van hun onderwijsinstellingen liggen; bijvoorbeeld wonen in Utrecht (omdat de stad zo leuk is) en studeren in Amsterdam, Rotterdam of Eindhoven moet dan niet mogelijk zijn. Gelukkig hebben sommige verhuurders 'in de nabijheid van de onderwijsinstelling' als een van de voorwaarde bij het aanbieden van haar woningen opgenomen.

Suggestie 7: student moet woonruimte vinden in nabijheid onderwijsinstellingen.

3. Aparte doelgroep voor de jong volwassen wezen is niet langer meer aan de orde. Sinds de besluitvorming in de Eerste Kamer is de *Wet huurbescherming weeskinderen* (kst.35999) op 7 november 2023 aangenomen.

4. De passage inzake gescheiden ouders in *Nota van Toelichting*^[6] kan mijn inziens om meerdere manieren worden gelezen t.w.

- na een scheiding heeft de verzorgende ouder met zijn of haar (minderjarige) kinderen recht op een tijdelijke woning.



Sommige gemeenten hanteren *urgentie* in hun *huisvestingsverordeningen* als minderjarige kinderen in het spel zijn.

- na een scheiding heeft de niet-verzorgende ouder recht op een tijdelijke woning in de buurt van de kinderen.



Sommige gemeenten bieden aan de niet-verzorgende ouder helemaal geen woning aan. Deze kan hierop geen aanspraak maken. Dit ter voorkoming van misbruik.

Uiteraard hebben steeds meer gemeenten wel een hardheidsclausule opgenomen, zodat het College in schrijdende gevallen altijd alsnog *urgentie* kan kunnen verlenen. Bij dit alles moet het niet zo zijn, dat het grootste deel van de woningen via *urgentie* en voorrang worden toegewezen.

Een significant deel van de vrijgekomen woningen moeten gaan naar de woningzoekenden die keurig op hun beurt wachten; *suggestie 8*.

woningcorporaties toezicht op de corporaties en kan de minister in een uiterst geval de toelating van een corporatie intrekken. Een gemeentelijk verbod om te verhuren zonder verhuurders-vergunning zou corporaties belemmeren in het uitoefenen van de opgedragen taak en de bevoegdheid van de minister doorkruisen. Daarbij hebben corporaties zich reeds aan diverse regels te houden op grond van de Woningwet, waarop ook toezicht wordt gehouden door de Autoriteit Woningcorporaties. Corporaties dienen bijvoorbeeld passend toe te wijzen en DAEB-woningen te verhuren onder de liberalisatiegrens."

⁵ "Verhuurders dienen zich op een maatschappelijk verantwoorde wijze te gedragen bij het aanbieden en verhuren van woon- of verblijfsruimte. In ruil voor een naar maatschappelijke begrippen passende huurprijs behoren zij dan ook **het woongenot van hun huurders te garanderen en ervoor in te staan dat de verhuurde woon- of verblijfsruimte geen bedreiging vormt voor de veiligheid of gezondheid van de huurder.**"

⁶ Passage uit *Nota van Toelichting*; "2.2.2 Uitbreiding specifieke groepen":

"Ouders met minimaal 1 minderjarig kind waarvan de relatie met de andere ouder is beëindigd en die tijdelijk een woning kunnen huren teneinde in de buurt van het kind/kinderen te kunnen blijven wonen. De tijdelijkheid van de huisvesting in deze situaties is noodzakelijk aangezien op deze wijze sneller een woonruimte beschikbaar is teneinde een van de ouders in het bijzijn van het kind of de kinderen te laten wonen. Immers, de verhuurder weet dat de woning op termijn weer tot zijn of haar beschikking komt."

5. De zinsneden in de *Nota van Toelichting* "Bij huurbescherming is sprake van **dwingend recht**. Indien partijen in de overeenkomst afwijken van hetgeen bij wet is bepaald, is dat deel van de overeenkomst nietig. Dit betekent dat de wet sterke bescherming aan huurders biedt." en "Indien een huurder weigert te vertrekken, is het aan de verhuurder om ontbinding van de overeenkomst en ontruiming van de woonruimte te eisen. In het geval sprake is van een **overeenkomst voor onbepaalde tijd**, zal naar verwachting de rechter de huurder in het gelijk stellen." klinken mooi, maar de praktijk heeft in het verleden en zelfs recent nog volkomen anders uitgepakt.

Tegen de wet en het dwingend recht in zijn de afgelopen decennia veel huurders met huurovereenkomsten aangegaan voor onbepaalde tijd met terugwerkende kracht huis uit hun huurwoningen gezet. Huurders die na 20-30 jaren wonen moesten 'oprotten'; uitleg was "de huurder had bij het aangaan kunnen weten dat het om een tijdelijk huurcontract ging, terwijl het toentertijd niet eens mogelijk was om tijdelijke huurcontracten in welke vorm dan ook aan te gaan daar dat deel van het contract dan gewoon nietig zou zijn.



Suggestie 9: laat het vaste huurcontract echt de norm zijn. Stress ontstaat al bij nieuwe huurders als zij (nu) een tijdelijk huurcontract aangaan. Dit kan wel eens gezien gaan worden als het opzettelijk benadelen van iemands gezondheid.

De impact van stress moet niet onderschat worden; een van die huurders die toen moest 'oprotten' is veel te vroeg en veel te jong aan de stress overleden.

Algemene inbreng.

- A- Bij het toewijzen van de schaarse woningen houdt ieder zich bijvoorbeeld aan de *huisvestingsverordening*; de voetnoten maken duidelijker dat dit uitsluitend via deze verordening mag worden geregeld. Sinds de *parlementaire enquête woningcorporaties* en met de invoering van de *Europese Dienstenregeling* zijn allerlei wetten en regels aangepast w.o. *Huisvestingswet 2014*^[7], waarmee gebroken wordt met de praktijken uit het verleden. In de kern komt het erop neer, dat als er schaarste is dat dan uitsluitend via de lokale of regionale *huisvestingsverordeningen* bepaald wordt hoe reguliere Daeb-woningen moeten worden aangeboden en worden toegewezen en onder welke omstandigheden urgentie/voorrang mag worden verleend.

Regels rond iedere vorm van woonruimteverdeling in de ruimste zin gezien en dus regels die het *recht van vrije vestiging* inperken dan mogen die regels uitsluitend in de *huisvestingsverordening* zijn opgenomen; zie *huisvestingswet 2014*. Anders zijn dergelijke

7

Artikel 4 Huisvestingswet 2014

1. De gemeenteraad kan uitsluitend bij verordening voor de duur van ten hoogste vier jaar regels geven met betrekking tot:

- a. het in gebruik nemen of geven van goedkope woonruimte, en
- b. wijzigingen in de bestaande woonruimtevoorraad

Memorie van Toelichting (Tweede Kamer, vergaderjaar 2009–2010, 32 271, nr. 3)

- "De onderdelen van de Huisvestingswet 20.., die betrekking hebben op het ingrijpen in de woonruimte-verdeling, kunnen alleen via een huisvestingsverordening worden uitgevoerd. Prestatieafspraken tussen bijvoorbeeld gemeenten en woningcorporaties kunnen wel blijven bestaan maar kunnen niet de elementen uit de Huisvestingswet 20.. bevatten. Prestatieafspraken zullen daarom meer gaan over werkafspraken of te halen doelstellingen."
- "De Huisvestingswet 20.. heeft betrekking op sociale huurwoningen, particuliere huurwoningen en koopwoningen. (...) maar in enkele steden maakt een flink deel van deze woningen wel deel uit van de goedkope voorraad. En juist deze voorraad is van belang om **de woningbehoefte van kwetsbare groepen te waarborgen.**" → dus de meest kansarme en niet de meest kansrijke dient als kwetsbare groep te worden aangemerkt; een voormalig student behoort toch niet via *campuscontract*-route zijn sociale woon carrière buiten alle regels en wachttijden cadeau te krijgen alvorens deze meest kansrijke woningzoekende een eigen woning koopt, helaas is dit ondertussen wel de werkelijkheid.
- "Zonder een huisvestingsverordening is er derhalve altijd sprake van vrije vestiging in een gemeente. Met het voorgaande is ook verbonden dat het niet mogelijk is voor gemeenten om met losse convenanten sturing te geven aan de woonruimteverdeling. Het werken met convenanten, evenals afspraken los van de huisvestingsverordening dan wel als nadere uitwerking daarvan kan aanleiding geven tot de nodige ondoorzichtigheid, hetgeen op gespannen voet staat met het uitgangspunt van democratische legitimatie. Wel blijft het natuurlijk mogelijk om wat de uitvoering betreft prestatieafspraken met woningcorporaties te maken."
- Indien geen huisvestingsverordening dan "Vanuit het oogpunt van vrijheid van vestiging is dit [het verplicht op moeten stellen van een huisvestingsverordening] echter minder wenselijk. Voor het opstellen van een huisvestingsverordening zal nu eerst de noodzaak aanwezig moeten zijn doordat er sprake is van **schaarste of leefbaarheidsproblemen**. Dit is aan gemeenten om te beoordelen en ook hun verantwoordelijkheid."
- "In prestatieafspraken maken gemeenten en woningcorporaties voorts vaak afspraken over de (uitvoering van de) woonruimteverdeling en na te streven resultaten. In veel gemeenten zijn het ook de **woningcorporaties die feitelijk de woonruimteverdeling uitvoeren,**"
"Prestatieafspraken tussen bijvoorbeeld gemeenten en woningcorporaties kunnen wel blijven bestaan maar kunnen niet de elementen uit de Huisvestingswet 20.. bevatten."
↳ uitvoeren woonruimteverdeling staat niet synoniem voor 'woningcorporaties bepalen zelf wie wat voor hoelang mag huren; de woningbehoeften van de kwetsbaren mag geen enkele woningcorporaties ooit uit het oog verliezen, want hen te huisvesten is immers hun wettelijke taak. Dus als een gemeente geen huisvestingsverordening heeft, dus er is sprake van vrije vestiging binnen die gemeente, dan kan de gemeente helemaal geen afspraken maken over de wijze van uitvoering geven aan een niet-bestaande huisvestingsverordening. Vrije vestiging betekent verder, dat verhuurder geen eigen spelregels dan mag opstellen.
- "Aan de totstandkoming van de huisvestingsverordening worden in de Huisvestingswet 20.. eisen gesteld. Het **sturen op de woonruimteverdeling** door een gemeente raakt vele burgers en grijpt in op hun **recht zich vrij te vestigen**. Het is daarom van het grootste belang dat dit ingrijpen democratisch gelegitimeerd is. Om discriminatie en willekeur te voorkomen zou voldoende openbaar en transparant moeten zijn wat de regels zijn en op grond waarvan een gemeente zich genoodzaakt ziet tot de instelling daarvan."

regels/afspraken gewoon **nietig en anders wel vernietigbaar**; dat is het wettelijke kader. De praktijk laat zien, dat velen niet of minder bekend zijn met deze spelregels.

Iedere huurder moet er toch op moet kunnen vertrouwen, dat zeker woningcorporaties als zeer professionele verhuurders zich niet alleen aan alle wetten en regels houden maar ook hun maatschappelijke taak^{[8][9]} richting de kwetsbare huurders nakomen en blijven komen.

Dus ook als het gaat om het *labelen van woningen*. Tegen *labelen* moeten burgers bezwaar kunnen maken. Het kan impact hebben op hun leefomgeving en de leefbaarheid en veiligheid van hun buurt/wijk.

Het meest logisch is, dat de verhuurder dit *labelen* bij het aanvragen van bouwvergunningen kan doen, of later via een omzettingsvergunning van *vaste huurcontracten* naar *doelgroepencontracten*. Vergeet niet dat als een woning eenmaal *doelgroepwoning* is, dat die *doelgroepwoning* belast is en blijft met een *doelgroepcontract* voor altijd; zie parlementaire geschiedenis *Wet doorstroming huurmarkt 2015*; eenmaal *campuswoning* altijd *campuswoning* (=woning/kamer met *campuscontract*); *jongerencontracten* kan je wel laten overgaan in *vaste huurcontracten*, maar *campus-* of *promovendicontracten* niet.

Gelukkig nemen veel gemeenten in hun *huisvestingsverordeningen* een hardheidsclausule^[10] op voor niet-voorzienbare gevallen (buiten de rechter om) om toch iets voor haar burgers te kunnen betekenen. Niet alle denkbare (vaak schrijvende) situaties zijn immers vooraf te voorzien. De hardheidsclausule is het ultieme vangnet van enige urgentieregeling^[11].

8 "Hoewel de voorwaarden die aan goed verhuurderschap worden verbonden gelden voor alle verhuurders (inclusief corporaties) wordt het niet mogelijk gemaakt om corporaties een vergunningsplicht op te leggen. Op basis van de Woningwet hebben zij namelijk een wettelijke taak opgedragen gekregen om woningen te verhuren aan huishoudens die niet zelfstandig in woonruimte kunnen voorzien. Op grond van dezelfde wet houdt de Autoriteit woningcorporaties toezicht op de corporaties en kan de minister in een uiterst geval de toelating van een corporatie intrekken. Een gemeentelijk verbod om te verhuren zonder verhuurders-vergunning zou corporaties belemmeren in het uitoefenen van de opgedragen taak en de bevoegdheid van de minister doorkruisen. Daarbij hebben corporaties zich reeds aan diverse regels te houden op grond van de Woningwet, waarop ook toezicht wordt gehouden door de Autoriteit Woningcorporaties. Corporaties dienen bijvoorbeeld passend toe te wijzen en DAEB-woningen te verhuren onder de liberalisatiegrens."

9 "Verhuurders dienen zich op een maatschappelijk verantwoorde wijze te gedragen bij het aanbieden en verhuren van woon- of verblijfsruimte. In ruil voor een naar maatschappelijke begrippen passende huurprijs behoren zij dan ook het woongenot van hun huurders te garanderen en ervoor in te staan dat de verhuurde woon- of verblijfsruimte geen bedreiging vormt voor de veiligheid of gezondheid van de huurder."

10 **Artikel 6. Hardheidsclausule**

Het college is bevoegd om in bijzondere gevallen waarin deze verordening niet of niet in redelijk-heid voorziet, ten gunste van de aanvrager af te wijken van deze verordening.

11 **Urgentie** ← <https://www.woningnethengeloborne.nl/Help%20en%20uitleg/Verdeling%20van%20woningen/Urgentie>

Er zijn situaties waarin het noodzakelijk is dat u op korte termijn verhuist. Alleen in zeer uitzonderlijke situaties kunnen mensen voorrang krijgen bij het zoeken naar een woning.

Als u door een acute noodsituatie, zonder dat u dit kon voorzien, op korte termijn andere huisvesting nodig hebt, kunt u eventueel in aanmerking komen voor urgentie. Urgentie betekent dat u voorrang krijgt op andere woningzoekenden. Voorrang is een zwaar middel. Immers iemand die al lang ingeschreven staat en op een woning heeft gereageerd moet voor de urgent woningzoekende een stapje terugdoen. Dat voelt niet altijd even rechtvaardig. Wij verlenen daarom alleen urgentie als uw situatie aan een aantal voorwaarden voldoet.

Voor wie is een urgentieverklaring bedoeld?

Voor mensen in een noodsituatie en die dringend een andere woning nodig hebben. Wat kan een noodsituatie zijn?

- U woont ten minste één jaar in Hengelo of Borne, uw relatie is beëindigd en u heeft de dagelijkse zorg (minimaal co-ouderschap) voor inwonende kinderen;
- U moet gedwongen uw woning in Hengelo of Borne verkopen en u heeft de dagelijkse zorg (minimaal co-ouderschap) voor inwonende kinderen.
- Door brand is uw huurwoning van Welbions of Twinta Wonen niet meer bewoonbaar.
- U reist dagelijks meer dan 1,5 uur - op basis van een enkele reis - tussen uw woning en uw werk in Hengelo en uw gezin moet meeverhuizen.
- U verleent mantelzorg in Hengelo of Borne en dit is officieel erkend.

Tast de leefbaarheid en veiligheid in een buurt/wijk niet onnodig aan. **Laat het vaste huurcontract weer de norm zijn.** Gemeenten moeten beseffen, dat zij bij het afgeven van vergunningen het **vaste huurcontract** expliciet kunnen **afdwingen**. In werkelijkheid hoeft dit niet, als de aanvrager van de vergunning niet expliciet aangeeft 'ik gaat bij dit project *tijdelijke huurcontracten* inzetten'; anders gezegd: bij afwezigheid van zo'n verzoek labelt deze aanvrager zijn woningen duidelijk met een *vast huurcontract*.

Hoe groot is de impact van woononzekerheid; leven met tijdelijke contracten?

Mevrouw dr. C.J. Huisman^[12] was in haar dissertatie "*Insecure tenure - The precarisation of rental housing in the Netherlands*" al heel duidelijk, maar recent was zij hierin nog duidelijker; "Nu is zij nog stilliger in haar negatieve oordeel 'De Wet Doorstroming Huurmarkt moet worden afgeschaft. **De machtsbalans tussen huurder en verhuurder is doorgeslagen in het nadeel van de huurders**" (bron: De Volkskrant, 28 augustus 2021).

Om voor urgentie in aanmerking te komen, mag uw inkomen niet hoger zijn dan €44.655 (prijsspeil 2021). De urgentiecommissie weegt mee wat u zelf al hebt gedaan om (andere) woonruimte te vinden.

Hoe werkt een urgentie?

De urgentiecommissie geeft aan Welbions het advies om eenmalig een passende etagewoning aan te bieden. Als u die aanbieding weigert vervalt uw urgentie.

¹² Zie dissertatie van dr. Carla Huisman; pagina 18 t/m 22:

"*Insecure tenure - The precarisation of rental housing in the Netherlands*"

↓ (google translate)

Steeds meer onzekerheid voor huurders, en het ergste moet nog komen

De positie van huurders in Nederland is de afgelopen jaren steeds onzekerder geworden en het ergste moet nog komen. Dat concludeert Carla Huisman in haar proefschrift. Zij voorziet een verdere, stille verschuiving van vaste naar tijdelijke huurcontracten, waardoor huren een onaantrekkelijk alternatief wordt, maar tegelijkertijd de enige optie is voor diegenen die niet de mogelijkheid hebben om te ontsnappen naar een koopwoning. Huisman hoopt dat haar conclusies het belang en de urgentie van bestaanszekerheid in de woonsituatie op de kaart zetten en dat ze ons helpen de impact van onzeker huren op het leven van mensen te begrijpen.

Huren in Nederland wordt in belangrijke mate meer precair (onzeker), stelt Huisman vast. De opeenvolgende invoering van telkens nieuwe tijdelijke contractvormen gaan zeer snel, evenals de aanhoudende stijgende huurverhogingen en de stijgingen van de aanvangshuren. Regels voor de huurbescherming, huurplafonds en onderhoud zijn in theorie nog steeds sterk, maar in de praktijk komt kennis van de regelgeving vrijwel niet voor en **de handhaving is zo zwak dat de regels grotendeels betekenisloos zijn geworden.**

Sinds 2013 is een expliciet ideologisch vertoog aanwezig, waarin tijdelijke huurcontracten worden verdedigd als aanjager van structurele hervorming van de huizenmarkt, concludeert Huisman. Zij toont aan dat de meerderheid van de jonge volwassenen in Amsterdam een tijdelijk huurcontract heeft, in plaats van een permanent contract of eigenwoningbezit.

Huisman legt vast hoe in de afgelopen decennia het veelvuldig gebruik van tijdelijke huurcontracten als instrument voor het oplossen van verschillende problemen op de woningmarkt leidde tot steeds meer uitzonderingen op de norm van het vaste huurcontract. **In 2016 volgde een stroomversnelling, toen het tijdelijke huurcontract voor twee jaar werd ingevoerd, zonder dat daar beperkende voorwaarden aan verbonden zijn.**

Alhoewel de Nederlandse huurbescherming in theorie nog vrij sterk zou moeten zijn, wordt deze op zeer grote schaal niet nageleefd, concludeert Huisman. Veel huurders en verhuurders zijn in het geheel niet op de hoogte van de regels. Tegelijkertijd wordt **het idee dat huurders in Nederland uitstekend of misschien zelfs te veel beschermd worden in stand gehouden.** Deze paradoxale situatie leidt ertoe dat huurders zelf verantwoordelijk worden gehouden voor het veilig stellen van hun huurrechten, wat in de praktijk zeer moeilijk blijkt te zijn. Dit draagt sterk bij aan het onzekerder worden van het huren en bedreigt de bestaanszekerheid van huurders.

De afgelopen decennia keert de publieke opinie zich steeds meer tegen huren, concludeert Huisman. Door het stimuleren van eigenwoningbezit en het benadrukken dat 'woningcorporaties zich weer zouden moeten gaan toeleggen op hun kerntaak' wordt huren in toenemende mate gezien als iets waar je maar kort mee te maken zou moeten hebben, bijvoorbeeld als een stap in de richting van een koophuis. Alleen mensen die arm zijn, of op een andere manier tot een 'probleemgroep' behoren zouden nog langdurig moeten huren. Een sociale huurwoning verwordt zo tot een soort uitkering.

Meer onderzoek naar het onzekerder worden van huren in Nederland is dringend nodig, stelt Huisman, zowel op wetenschappelijk gebied als op beleidsniveau. De verruimingen van de mogelijkheden voor tijdelijke verhuur volgen elkaar in zo'n rap tempo op, dat het onmogelijk is dat de wetswijzigingen te baseren op enige grondige evaluatie. De kracht van de Nederlandse huursector was **tot voor kort** dat deze bijna **evenveel bestaanszekerheid** bood als de koopmarkt. De afgelopen jaren wordt deze kracht echter snel afgebroken- en het zal niet makkelijk zijn om dit weer terug te draaien wanneer het eenmaal te laat is. **Het terugdraaien van de recente verruimingen, zeker de invoering van het generieke tijdelijke huurcontract van twee jaar, zou volgens Huisman een stap in de goede richting zijn.**

Proefschrift: [https://www.rug.nl/research/portal/nl/publications/insecure-tenure\(e4657d48-5398-4582-b17f-f0d400dd87f8\).html](https://www.rug.nl/research/portal/nl/publications/insecure-tenure(e4657d48-5398-4582-b17f-f0d400dd87f8).html)

Eerst is dit mogelijk als o.a. *tijdelijke huurcontracten* ZONDER voorwaarden de norm zijn geworden en dat *tijdelijke huurcontracten* in deze vorm op geen enkele manier hebben bijgedragen aan het oplossen van de enorme woningnood; momenteel loopt de discussies over het wetsinitiatief *Wet vaste huurcontracten* van de Kamerleden Nijboer (PvdA) en Grinwis (CU)^[13]; kamerstukken 36195.

¹³ Passage uit verslag plenaire debat Tweede Kamer van 11 april 2023:

- "De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Voorzitter, dank u wel. Dank aan eenieder. Laat ik beginnen met het bedanken van collega Nijboer voor het vertrouwen dat hij had om met mij samen te werken aan dit initiatiefwetsvoorstel. Het is me ook echt wel een eer, want de heer Nijboer is een zeer, zeer ervaren initiatiefwetsvoorstel-indiener, en ik begin pas net. Dit is mijn eerste voorstel. Ik ga dat met plezier verdedigen.

De voorbeelden die de heer Kops aandroeg in zijn eerste termijn en zeker ook het voorbeeld van Katlijne uit het verhaal van de heer Boulakjar spraken me aan. Ik heb toevallig Katlijne ook gesproken, in Carnisse. Nietsvermoedend was zij een tijdelijk contract ingestapt. Gelukkig, en met dank aan woningcorporatie Woonbron, is zij aan een noodlottig bestaan op onze voor veel te veel mensen dure woningmarkt ontsnapt. U kent het misschien wel: **huisraad op straat - het trieste symbool van het tijdelijke contract**. Of ontruimde huizen. Of mensen zonder woonzekerheid en daarmee vaak zonder bestaanszekerheid, hunkerend naar een thuis maar **berooft van een huis**. **Zo creëren we onbedoeld of niet** - collega Nijboer zei er al wat over - **wijken vol heimwee en buurten waar de sociale samenhang uit weggesijpeld is**. Zoals mede-initiatiefnemer Nijboer al zei, herstellen we met de Wet vaste huurcontracten de huurbescherming voor huurders van zelfstandige woonruimte zoals die gold voor 2016. Daartoe schrapt het wetsvoorstel de mogelijkheid om voor zelfstandige woonruimten algemene tijdelijke huurovereenkomsten van maximaal twee jaar aan te bieden.

Voorzitter. Ik zal achtereenvolgens ingaan op de werking van de wet en de uitzonderingen, de doelgroepencontracten, bijzondere situaties en voorbeelden, en ten slotte de amendementen."

- Minister De Jonge "Maar allereerst wil ik de initiatiefnemers complimenteren met dit wetsvoorstel. Tijdelijke huurcontracten zijn een serieus vraagstuk. De mogelijkheid is destijds bewust ingevoerd, niet alleen met een goede bedoeling, maar ook echt met een verstandige overweging. Sindsdien is de doorstroming toegenomen en is het aanbod gegroeid, maar het causale verband tussen de mogelijkheid van tijdelijke contracten en de daadwerkelijke groei van de huurmarkt is niet aan te tonen. Wel zijn **hele negatieve excessen en gevolgen** aan te tonen; die **zijn inmiddels zichtbaar geworden**. Dan gaat het over hele snelle huurprijsstijgingen en leefbaarheidsproblemen in de wijk, maar met name over de hele snelle doorlooptijd, de grote onzekerheid voor huurders en een enorme huurprijsstijging, met name in de grotere steden. Dat zijn echt redenen om de tijdelijke huurcontracten te willen heroverwegen en om vaste contracten de norm te maken. Dat doet dit wetsvoorstel. Daarom wil ik het oordeel over dit wetsvoorstel graag aan de Kamer laten."

- Minister De Jonge "hoe zit dat eigenlijk, want de minister heeft toch zelf een eigen route uitgedacht? Dat klopt. Dat heb ik gedaan om invulling te geven aan diezelfde passage uit het regeerakkoord. Ik wil dat graag toelichten (...) Je moet af van die **onwenselijke effecten**, van de onzekerheid voor huurders en van de situatie waarin tijdelijke contracten eerder de norm lijken te zijn dan vaste contracten, **met name voor jongeren in de grote steden**. Dat kan niet de bedoeling zijn. Dat was destijds ook niet de bedoeling. De vraag is alleen: hoe kom je daarvan af? Ik meende dat te doen door allereerst de prikkel weg te nemen om de hele tijd maar tijdelijke contracten aan te bieden. (...) terug naar het wetsvoorstel. Er zijn meerdere wegen naar Rome. **Ik denk dat de weg naar Rome die de initiatiefnemers hebben gekozen, meer zekerheid biedt voor huurders**. Dat wil ik u graag geven. Daarom kan ik prima leven met die weg naar Rome, in plaats van de route die ik zelf had ingezet, en ik vind het ook helemaal geen probleem om die route te laten varen."

↓

Plenaire debat 11 mei 2023 (3^e termijn)

Plenaire debat 11 april 2023 (1^{ste}/2^e termijn)

Commissiedebat 23 maart 2023

- B- Voor de volledigheid; excuses voor het soms vervallen in enige herhalingen. Ik ga nogmaals in op de aspecten rond *Huisvestingswet 2014* en *Huisvestingsverordening* (verder: *Hvv-verordening*).

Veel over dit onderwerp werd ondergetekende duidelijk na het lezen van de parlementaire stukken rond de *Huisvestingswet 2014* (verder: *Hw2014*) in het kader van de internetconsultatie over de *jong volwassenen wezen*^[2]. Eerst toen werd echt duidelijk, dat er duidelijk en aantoonbaar sprake is van lacunes in kennis bij velen. Kennis is wel nodig om de vrijkomende woningen transparant en eerlijk en volgens de *Europese dienstenrichtlijn*, de *Hw2014* en *Hvv-verordening* aan alle woningzoekenden eerlijk en rechtvaardig te kunnen toewijzen. Evenzo is het dan meer dan wenselijk, dat sommige verhuurders zich houden aan wat zij zelf eerder tegenover diverse rechtbanken en gerechtshoven inzake *campuscontracten* hebben lopen bepleiten; een jonge huurder met *campuscontract* heeft geen voorrang op andere jongeren; een huurder met *campuscontract* heeft bij het beëindigen van het *campuscontract* geen (afdwingbaar) recht op andere passende woonruimte of enige andere compensatie, want dit moet deze huurder bij het aangaan van het *campuscontract* zijn verteld; iedere woningzoekende die aan de wettelijke eisen van een *jongerencontract* voldoet, heeft recht om in aanmerking te komen voor een *jongerenwoning* (=een woning die door de gemeenteraden voor *jongeren* gelabeld moet zijn en die daarna met een *jongerencontract* verhuurd moet worden).

Evenzo staat de *Wet doorstroming huurmarkt 2015* niet langer toe, dat zittende huurders met huurovereenkomsten aangegaan voor onbepaalde tijd uit hun huurwoningen worden verdreven; lees: "**bestaande contracten worden gerespecteerd**" (EK 34373 br.27 item 9). **Proefprocessen**^[14] **starten om deze huurders met vaste huurcontracten toch te verdrijven**, met bovenstaande informatie, daar kan en mag een advocaat niet aan

¹⁴ Passages uit adviesverzoek inzake 'invoering jongerencontracten'; als goed verhuurder bedenk je dit niet:

- "onze kleine zelfstandige woningen in te zetten als 'jongerenwoningen' (...) We zullen dan ook zittende huurders met meer dan 5 jaar woonduur aanschrijven met een aankondiging dat we de huur gaan opzeggen. Door een redelijke opzegtermijn te bieden aan de huidige huurders, en wellicht mee te denken over vervolghuisvesting, denken we hen te kunnen bewegen mee te werken aan ons uiteindelijke doel.
Niet alle huurders zullen naar verwachting instemmen. Het ligt voor de hand tegen die tijd een **proefproces te voeren** om rechterlijk te laten toetsen of de huuropzegging wettelijk is toegelaten. Mocht dit niet het geval zijn dan gelden de jongerencontracten noodgedwongen alleen voor nieuwe huurders."
- Verhuurder "wil alle zelf toegewezen woningen waarvoor geen *campusclausule* geldt verhuren met een jongerencontract en de maximale huurperiode van vijf jaar vanaf 2022 **actief handhaven, ook voor huurders met een huurcontract voor onbepaalde tijd.**" → vaste huurders moeten duidelijk 'oprotten'
- "bij het aflopen van de eerste jongerencontracten ook de huurders zonder jongerencontract te verzoeken hun huurcontract te beëindigen. Naar verwachting zal dat leiden tot bezwaren van de betreffende huurders. Een **(proef)proces zou dan kunnen uitwijzen of het 'terugvorderen'** van de betreffende woningen (analoog aan de terugvordering van studentenkamers en -woningen) door de [verhuurder] **juridisch mogelijk is.**" ↴
oude *campuscontract*-wetgeving niet meer van toepassing; geen geitenpadje meer "**bestaande contracten worden gerespecteerd**" maakt deel uit nieuwe wet; *campuscontract* met terugwerkende kracht niet meer mogelijk.
- Wij als verhuurder "begrijpen dat dit deel van onze adviesaanvraag gevoelig kan liggen bij de huurders die het betreft. Ondanks dat er voorlopig nog geen sprake zou zijn van beëindiging van huurcontracten (...) brengt het feit dat de [verhuurder] overweegt **te zijner tijd te onderzoeken of ook 'oude' contracten kunnen worden opgezegd** onzekerheid voor hen mee." → hoezo 'onderzoeken' wetgever is glashelder.
↓ afkomstig uit parlementaire stukken *Wet doorstroming huurmarkt 2015*
- "art. 7:274c BW niet van toepassing op huurovereenkomsten die vóór het in werking treden van dat artikel zijn gesloten."
- "Voorts is van groot belang dat **met dit wetsvoorstel niet wordt ingegrepen in bestaande huurcontracten.** Voor nog lopende contracten blijft de bestaande huurregeling gelden (...) In alle gevallen waarbij van de verbeterde of nieuwe mogelijkheden voor tijdelijke verhuur gebruik wordt gemaakt, zullen huurder en verhuurder vooraf, bij het sluiten van het huurcontract, op de hoogte zijn van de inhoud van de rechtsbescherming bij dit contract." (MvT)
Anders gezegd: "de huurder moet bij het moment van het ondertekenen van het huurcontract duidelijk gekozen hebben voor tijdelijk huren." (zorgplicht verhuurders) (*Wet goed verhuurderschap*)

meewerken opdat deze advocaat anders niet alleen het aanzien van de advocatuur beschadigd maar dan ook talrijke gedragsregels advocatuur overtreedt.

Iemand uit zijn woning drijven doet echt wel iets met mensen; gevallen van nette huurders met *vaste huurcontracten* zijn bij ondergetekende bekend, die door dergelijk handelen van ten minste twee corporaties bij de massale uitrol van de *campuscontracten* (met terugwerkende kracht; negeren gewekte verwachtingen) **door alle stress het niet meer kunnen na vertellen**; een last die niemand graag met zich mee wil dragen.

Door het huidig **eigenmachtig doorgevoerde verhuurbeleid** (zonder dat een gemeenteraad hiermee heeft ingestemd) kunnen de zittende huurders zelfs niet meer doorstromen binnen het eigen wooncomplex. Eerst is dit allemaal mogelijk, als op een later moment hun koepelorganisatie *Kences* publiekelijk in 2020 toegeeft, dat hun leden (=woningcorporaties) wegens redelijkheid en billijkheid niet aan de wettelijke spelregels van *Wet doorstroming huurmarkt 2015* wensen te houden; zie pag.26 e.v.

Het kan en mag toch niet zo zijn, dat **een verhuurder** die feitelijk gehouden is aan de *Huisvestingswet 2014*^[bij schaarste of leefbaarheidsproblemen] en (lokale/regionale) *huisvestingsverordening* **volkomen haar eigen gang kan gaan**. Een verhuurder/corporatie die miskent, dat eventuele afspraken via convenanten of prestatieafspraken sinds invoering van de *Huisvestingswet 2014* niet meer zijn toegestaan.

Ter afronding een korte beantwoording van de drie gestelde vragen.

Vraag 1:

Zijn de in de regeling opgenomen groepen en de randvoorwaarden duidelijk geformuleerd?

- rekening houden met de leefbaarheid in straat, buurt, wijk; zie citaat Grinwis (CU)^[13].
- verhuurders/corporaties niet de vrije hand geven; woonruimteverdeling aan de gemeenteraden overlaten; woonruimteverdeling is immers de exclusieve bevoegdheid van gemeenteraden (democratisch legitimiteit) en niet van Colleges en dus zeker niet van corporaties; niet toestaan handelen in strijd met *Wet goed verhuurderschap*; dus zo nodig handhaven.
- wees meer transparanter inzake toewijzen vrijgekomen woningen; zeker als een eigen aanbiedingsstelsel door verhuurder/corporatie wordt gebruikt; zorg voor 'draagvlak behouden' onder woningzoekenden die netjes op hun beurt wachten.
- voer zo snel mogelijk *Wet betaalbare huur* in; punten, energielabel, prijs/m² vermelden, opdat woningzoekenden beter kan vergelijken.
- op één plak woningtoewijzingen vastleggen; bij bijv. inschrijven *gemeentelijke basis administratie*.

Wat beter formuleren? Kwestie rond gescheiden ouders (art.1.f).

Verder: voorkom verkleinen beschikbare woningvoorraad voor de regulier woningzoekenden; woningen met tijdelijke huurcontracten aanbieden staat synoniem voor verkleinen voorraad, want de woningzoekenden zitten niet te wachten op tijdelijke huurcontracten.

Vraag 2: *Zijn er aanvullende groepen huurders die mogelijk ook in de regeling thuishoren?*

- niet te complex maken, dankzij hardheidsclausule kunnen gemeentelijke Colleges ook woningen toewijzen. Belangrijk bij dit alles is betaalbaarheid van aangeboden woningen.

Vraag 3: *Zijn er groepen huurders die in de regeling staan, die daar mogelijk niet in thuis horen?*

- geen (internationale) studenten die niet in de buurt van de onderwijsinstellingen wonen; al zeer veel geregeld voor studenten door zowel corporaties als commerciële verhuurders; (internationale) studenten moeten recht behouden tussentijds huur op te zeggen; onderwijsinstellingen moeten zowel lusten als lasten (bij o.a. leegstand) dragen; vergeet niet dat de maatschappelijke kerntaak van corporaties is "woningen verhuren aan hen die niet zelfstandig in woonruimte kunnen voorzien".
- jong volwassen wezen; via *Wet huurbescherming weeskinderen (35999)* is dit beter geregeld.
- stapel niet teveel 'ambities' (=iedere nieuwe filterlaag: er kan weer iemand 'voordringen'); steeds 'doemen' nieuwe groepen op die buiten de reguliere regels woningen krijgen toegewezen (zie parlementaire geschiedenis rond *Wet vaste huurcontracten (36195)*); beteugel langer wordende wachtlijsten en wachttijden.

Tot zover. Dank voor Uw tijd en Uw aandacht. Mogelijk dat U Uw voordeel kan doen met wat hier geschreven is. Ik ben altijd bereid het e.e.a. nader toe te lichten.

Met vriendelijke groet,
dré hopmans
een bezorgde burger opkomend voor de kwetsbaren

Bijlagen:

- 14- 20231204 internetconsultatie “Besluit specifieke groepen tijdelijke huurovereenkomst”
- 15- 20201014 AD “Leuk hoor al die peperdure flats, café lattes en bakfietsmoeders, zonder rasechte Rotterdammers”
 (“direct met het versturen van oprotbrieven (...) Dreigen met een rechtszaak.”)
- 16- 20211014 AD “In de tijd waarin hoeren en dronken zeelui nog op Katendrecht liepen, kon je moeiteloos een woning vinden”
 (“Een paar jaar geleden werd ik mijn studio uitgedreven (...) Wanhopige telefoontjes werden
(beantwoord met dreigbrieven (...) dus wegwezen. (...) En snel, anders zouden ze de rechter)
(inschakelen”)
- 17- 20160610 AD “Protest tegen optreden contra oud-studenten”
 (“kosteloos contractbreuk plegen”)
 (“Kwetsbare huurertjes worden door dure advocaten belaagd met huisuitzetting”)
- 18- 20121022 dr.C.J.Huisman “Insecure tenure - The precarisation of rental housing in the Netherlands”
- 19- 20210828 VK “Verhuurders gebruiken op grote schaal ongeldige opzegtermijn bij tijdelijke huurwoningen”
- 21- ↳ VK “Het leven van flexhuurders staat stil. ‘Kinderen krijgen stellen we maar uit”
(mw.Huisman:
- “Je ziet goed hoe deze wet een negatief effect heeft op de bestaanszekerheid. De reacties tonen aan dat tijdelijk huren niet een probleem is van louter studenten. Het raakt dertigers net zo hard.”
- “Nu is ze nog stelliger in haar negatieve oordeel over die ontwikkeling. ‘De Wet Doorstroming Huurmarkt moet worden afgeschaft. Er is niet één voordeel. De machtsbalans tussen huurder en verhuurder is doorgeschoten in het nadeel van huurders.”
- “geen enkele indicatie’ dat er extra huurwoningen beschikbaar zijn gekomen, zoals de bedoeling was van de wetgever. ‘Er zijn alleen tweederangs burgers ontstaan. Mensen die leven met angst en stress”
)
- 26- 20210705 MinBZK (‘tijdelijke contract met minimumtermijn niet toegestaan’ & help huurder met vinden nieuwe woning)
 “Daarnaast nemen verhuurders regelmatig een minimumtermijn op in het tijdelijke contract,
 maar dat is niet toegestaan.”
- 28- 20201222 Kences (reactie consultatie) (kenniscentrum studentenhuysvesting) (zie pag.30-31, “Door de invoering ...”)
 “Door de invoering van de Wet doorstroming huurmarkt 2015 per 1 juli 2016 geldt dat studentenhuysvesters als toegelaten instelling een shortstay-contract niet meer mogen sluiten met internationale studenten voor zover het zelfstandige woonruimte betreft, maar dan juist wél een tijdelijke huurovereenkomst kunnen sluiten in de zin van artikel 7:271, eerste lid, tweede volzin BW (art. 48 lid 1, eerste en tweede volzin Woningwet io. art. 22a aanhef en sub a RTIV 2015). Voor studentenhuysvesters geeft dat het in hiervoor gegeven probleem: het BW bepaalt dwingendrechtelijk dat de huurder een tijdelijke huurovereenkomst tussentijds mag opzeggen (art. 7:271 lid 1, vierde volzin, en lid 7, eerste volzin, slot BW).
 Sindsdien gebruiken sommige studentenhuysvesters een “contractmal” bij zelfstandige woningen waarin tussentijdse opzegging door de huurder van zelfstandige woonruimte toch wordt uitgesloten, waarbij die afwijking wordt gestoken in de sleutel van artikel 6:248 lid 2 BW: het is naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar dat de betreffende student de overeenkomst tussentijds kan opzeggen (behoudens bijzondere persoonlijke omstandigheden, waardoor het studieprogramma voortijdig wordt beëindigd en de student voortijdig uit Nederland vertrekt). Deze contractmal was het startpunt voor overleg met alle stakeholders uit het Landelijk Platform Studentenhuisvesting (o.a. onderwijsinstellingen, studentenhuysvesters, studentenorganisaties en gemeenten) dat heeft geresulteerd in het voorstel wat nu voorligt.”
 → volstrekt onduidelijk wat de redenen voor studenten is om met dit resultaat in te stemmen

Besluit specifieke groepen tijdelijke huurovereenkomst

In het kort

De Wet vaste huurcontracten schaft het gebruik van tijdelijke huurcontracten af. De wet maakt het wel mogelijk om voor bepaalde wenselijke situaties onder strenge voorwaarden toch tijdelijke huurcontracten af te sluiten. Dit geldt ook voor specifieke groepen waar een uitzondering voor is gemaakt. Voor deze groepen blijft een tijdelijk huurcontract mogelijk. De essentie van het wetsvoorstel (vaste contracten zijn de norm) blijft hiermee alsnog overeind. In deze regeling worden de groepen op verzoek van de Tweede Kamer door de minister aangewezen en vastgelegd.

Startdatum consultatie	03-11-2023
Einddatum consultatie	04-12-2023
Status	Actief
Type consultatie	AMvB
Organisatie	Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Onderwerpen	Huren en verhuren



Besluit specifieke groepen tijdelijke huurovereenkomst

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Huren en verhuren 04-12-2023

Voor wie belangrijk

De regeling is belangrijk voor huurders die behoren tot de specifiek genoemde groepen waarbij het afsluiten van een tijdelijk huurcontract legitiem is en stakeholders die deze groepen behartigen en verhuurders en stakeholders die deze doelgroep behartigen.

Relevante documenten

- Besluit specifieke groepen tijdelijke huurovereenkomst 185 kB
- Beleidskompas 573 kB

Ondersteunende documenten

De volgende documenten geven extra informatie. U kunt niet op deze documenten reageren.

- **Informatief**
Externe link: bron: www.volkshuisvestingnederland.nl

Publicaties reacties

Reacties worden gepubliceerd tijdens de loop van de consultatie. Alleen die reacties worden gepubliceerd waarvan is aangegeven, door de inzender, dat deze openbaar mogen zijn.

Reacties op deze consultatie 44 openbaar



Leuk hoor al die peperdure flats, café lattes en bakfietsmoeders, zonder rasechte Rotterdammers



Column

Het staat er echt: 700 euro voor een kamer van 13 vierkante meter. Op Zuid. Met een gedeelde keuken en gedeeld sanitair. Je zou denken dat je daar een heel huis voor kan huren. Niet dus. Als je een laag of gemiddeld inkomen hebt, kun je een betaalbare woning wel op je buik schrijven. Vooral jongeren worden de stad uitgedreven.

Brenda Stoter Boscolo 14-10-20, 09:00 Laatste update: 12:18

Dankzij mijn broertje Derwin ben ik verwickeld in een wanhopige huizenjacht. In aanmerking voor een koopwoning of particuliere woning komt hij niet vanwege zijn inkomen. Daarom maar sociale huur. Ik reageerde laatst namens hem. Plek 458. Voor een flatje in de Peperklip op Zuid. Wij mochten er vroeger niet eens komen, vanwege de criminaliteit, nu is het een gewilde woning.

Rotterdam is al jaren bezig met het opknappen van wijken. Officieel om een 'mooie mix tussen lage, midden en hogere inkomens te creëren', maar in de praktijk betekent dit dat mensen met een minder inkomen plaats moeten maken voor de rijkere, met name van buiten de stad. In de Afrikaanderwijk kunnen mensen wiens oude woning gesloopt wordt een nieuwe woning niet eens meer betalen.

Je merkt het vooral op Zuid, maar in heel Rotterdam is gentrificatie aan de gang. Laatst sprak ik een vrouw die al haar hele leven in West woont, net als haar vader en haar volwassen kinderen. Een van hen woont sinds kort weer noodgedwongen thuis. Haar schoondochter ook. Gescheiden leven terwijl je net een kind hebt gekregen, zie je het voor je? "De huurmarkt is totaal verrot", zei de vrouw. Het wrange is dat haar familie daar iedereen kent, iedereen helpt, en zich al tig jaren inzet voor een veiligere en gezellige woonomgeving, samen met andere buurtbewoners. Modelburgers, een beetje het volkswijktype. En nu kan de jongere generatie oprasssen.

Ook ik heb **dramatische herinneringen** aan de zoektocht naar een woning. Jarenlang woonde ik in een studio in een studentencomplex. Toen SSH het gebouw overnam van Stadswonen, begonnen ze **direct met het versturen van oprotbrieven** naar alle afgestudeerden. We gaven allemaal hetzelfde antwoord: we willen wel, maar kunnen niet weg. Weet je wat SSH deed? **Dreigen met een rechtszaak**.

Na vijftien jaar op de wachtlijst van Woonnet, vond ik eindelijk een woning. Maar schrijf je je niet direct op je achttiende in, ben je jong en heb je geen topinkomen, dan word je uit je oude, vertrouwde buurt verdreven. Leuk hoor al die peperdure flats, café lattes met havermelk en bakfietsmoeders, zonder rasechte Rotterdammers. Nog even en het is hier net Amsterdam.

Bron:

<https://www.ad.nl/rotterdam/leuk-hoor-al-die-peperdure-flats-cafe-lattes-en-bakfietsmoeders-zonder-rasechte-rotterdammers~a6136ad4/>



In de tijd waarin hoeren en dronken zeelui nog op Katendrecht liepen, kon je moeiteloos een woning vinden



Column

Een Rotterdams accent valt nogal op in Amsterdam. Ze vragen dan ook steevast waar ik precies woon. "Geboren en getogen op Zuid!", roep ik dan. En dan zie je hun ogen oplichten. Want het luxe Kop van Zuid kennen ze wel. Woon ik soms ook in een woontoren of nieuwbouwwijk? Natuurlijk niet. De middenmoter kan geen 1500 euro aan huur ophoesten. En sociale huurwoningen zijn er in de hele omtrek amper meer te krijgen.

Brenda Stoter 14-10-21, 21:30 Laatste update: 15-10-21, 12:44

Dat was vroeger wel anders. In de tijd waarin de hoeren en dronken zeelui nog op Katendrecht liepen en Boulevard Zuid nog gewoon 'de Laan' werd genoemd, kon je moeiteloos een woning vinden op Zuid. In de Afrikaanderwijk bijvoorbeeld. Niemand wilde er wonen, maar jij wel. Want jij bent er geboren en getogen. Voor jou is het thuis.

Inmiddels zijn alle mensen die ik kende in de Afrikaanderwijk noodgedwongen verhuisd. Oude woningen moesten plaatsmaken voor nieuwbouw. Onbetaalbare woningen, dus verhuisden ze naar een andere wijk. Degenen die uit huis gingen, trokken naar een andere stad. "Rijk erin, armen eruit", vatte een kennis het Rotterdamse woningbeleid samen.

Machteloos

Eens, maar de meeste puin werd veroorzaakt door Den Haag. Door politici die onze volkshuisvesting aan de markt overlaten, waardoor beleggers en huisjesmelkers van buiten de stad alle woningen inpikken, en door de verhuurheffing. Woningcorporaties staan ook machteloos. In mijn geval verergerden ze zelfs het probleem. Een paar jaar geleden werd ik mijn studio uitgedreven door SSH. Wanhopige telefoontjes werden beantwoord met dreigbrieven. Geen student meer, dus wegwezen. Waarheen, dat interesseerde ze niet: ik moest en zou gaan, desnoods naar Schiedam. En snel, anders zouden ze de rechter inschakelen.

Wij willen gewone huizen voor redelijke prijzen. En we zijn het zat om ons ongewenst te voelen in onze eigen stad

Je ongewenst voelen in je eigen stad: de 37-jarige Robert kan erover meepraten. Vijftien jaar staat de fysiotherapeut ingeschreven voor een sociale huurwoning, maar nog steeds haalt hij de top 10 niet. Machteloos voelt hij zich, in een huis met een tijdelijk huurcontract en nul vooruitzichten op een vaste stek.

Als een aasgier

Zelf vond ik na vijftien jaar op de wachtlijst eindelijk een woning, toch ga ik aankomend weekend naar de woonopstand in de Afrikaanderwijk. Verandering eisen voor niet alleen de arme Rotterdammer, maar voor iedere starter, gescheiden ouder of gezin met een middeninkomen. Wij willen geen luxe nieuwbouw waar de zoveelste niet-Rotterdammer als een aasgier op afkomt. Wij willen gewone huizen voor redelijke prijzen. En we zijn het zat om ons ongewenst te voelen in onze eigen stad.

Bron:

<https://www.ad.nl/rotterdam/in-de-tijd-waar-in-hoeren-en-dronken-zeelui-nog-op-katendrecht-liepen-kon-je-moeiteloos-een-woning-vinden~ab584dbb/>



Protest tegen optreden contra oud-studenten

Het voor de rechter dagen van huurders in de wijk Buitenhof door studentenhuusvester DUWO leidt tot scherpe protesten. Maar de verhuurder houdt vol: elf oud-studenten moeten hun woning uit.

Herman Rosenberg 10-06-16, 08:11 Laatste update: 10-06-16, 08:12

De elf houden vast aan hun huurcontract, dat voor 'onbepaalde tijd' is afgesloten. Bovendien zouden ze helemaal geen studentenkamer of -appartement bewonen, maar een 'gewone sociale-huurwoning', zoals Maarten de Lange, een van de elf, zegt.

Hij krijgt steun van Gert-Jan Prins, ook een DUWO-huurder maar niet behorend tot de elf. Hij heeft een protestbrief aan de Eerste en Tweede Kamer en aan de gemeenteraad gestuurd. "Wat hier gebeurt is in strijd met het rijksbeleid. Doorstroming op de woningmarkt is goed, maar bestaande contracten moeten worden gerespecteerd. DUWO doet dat niet", zegt hij boos.

Dat is ook de visie van de Utrechtse jurist Dré Hopmans. Hij heeft een reeks brandbrieven verzonden, onder meer aan minister Stef Blok (wonen).

Specifieke doelgroep

"Volgens mij is de enige drijfveer van DUWO het **kosteloos contractbreuk plegen**", zegt hij. Het bedrijf zou bezig zijn met het 'creëren van jurisprudentie' (richtinggevende gerechtelijke uitspraken, red.) om eenvoudig complexen woningen te kunnen aanwijzen voor een 'specifieke' doelgroep en zittende bewoners er zonder kosten uit te kunnen krijgen.

Oppositiepartij Onafhankelijk Delft (OD) is het volledig met Hopmans en Prins eens. **'Kwetsbare arme huurdertjes worden door dure advocaten belaagd met huisuitzetting'**, is het commentaar van Jan Peter de Wit op de website van de partij. OD diende in 2014 al eens een motie in tegen 'de huisuitzetting van reguliere huurders' om ruimte te maken voor studenten. Deze werd verworpen.

Wet

Michiel Ensink, vestigingsdirecteur van DUWO in Delft, zegt dat zijn bedrijf gerechtigd is te streven naar ontbinding van huurcontracten als daar een goede reden voor is. "Er is sprake van dringend eigen gebruik, dat erin bestaat dat DUWO de woning ter beschikking wil stellen aan huurders die studeren. De wet biedt verhuurders deze mogelijkheid en het is aan de rechter te bepalen of het belang van DUWO de doorslag moet geven."

Bron: <https://www.ad.nl/delft/protest-tegen-optreden-contra-oud-studenten~ae01aaaa/>

[†] (geschiedenis)

Het dagvaarden van deze huurders met huurovereenkomsten aangegaan voor onbepaalde tijd vond plaats tijdens de slotbehandelingen in Eerste Kamer van voorjaar 2016. De verhuurder Duwo nam er kennis van dat het *klassieke campuscontract* (dat Duwo al vele jaren succesvol met terugwerkende kracht wist uit te rollen) na de invoering van de *Wet doorstroming huurmarkt 2015* niet meer mogelijk was; ik weet dat sommige verhuurders nog steeds gebruikt maken van het *klassieke campuscontract* om huurders hun gehuurde woonruimten te ontnemen.

Onze Minister had immers aangegeven, dat bestaande contracten gewoon moeten worden gerespecteerd en dat daarmee het nieuwe *campuscontract in de zin van de Wet doorstroming huurmarkt 2015* niet meer met terugwerkende kracht kan worden uitgerold. Feitelijk is de bestaande jurisprudentie, gebaseerd op de *klassieke campuscontracten*, betekenisloos geworden.

Getuigt dit van ethisch en integer handelen, als een verhuurder nog even in het nadeel van huurders misbruik maakt van de dan nog vigerende wetgeving. Iets vergelijkbaars was aan de hand met het moment van invoering van de huursommethodiek.

Insecure tenure

The precarisation of rental housing in the Netherlands

PhD ceremony: Ms C.J. Huisman

When: October 22, 2020

Start: 14:30

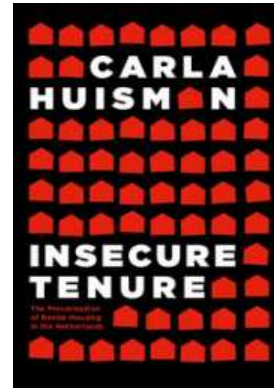
Supervisor: prof. dr. C.H. (Clara) Mulder

Co-supervisor: prof. dr. L.B. (Louise) Meijering

Where: Academy building RUG

Faculty: Spatial Sciences

Insecure tenure



Insecure Tenure - The precarisation of rental housing in the Netherlands

Secure housing is important for people's well-being. Uncertainty about if and when you will need to leave your home has a negative effect on ontological security, the psychological stability that people need to live a meaningful life. This thesis answers the question whether rental housing in the Netherlands, over the last twenty years, has become less secure. The conclusion is that Dutch renting is becoming precarious to a significant extent. The successive introductions of new temporary contract forms goes very quickly, as do the continuous steep rent increases and the increases of starting rents. Rules on security of tenure, rent ceilings and maintenance are in theory still strong, but in practice knowledge of these regulations is almost non-existent, and enforcement is so weak that the rules have become largely meaningless. Empirical evidence shows that the majority of young adults in Amsterdam has a temporary renting contract, rather than a permanent one or being an owner occupier. This process of increasing precarity of the Dutch rental sector, or in other words, precarisation, manifests itself simultaneously through three processes. These are the increasing widening of the situations in which temporary rental contracts are legally permitted, the non-enforcement of regulations and the overt discursive shift against renting in recent decades. Until recently the strength of the Dutch rental sector was that it offered almost as much security as buying a house. However, this strength is now being rapidly eroded – and it will not be easy to reverse this situation once it is too late.

Dissertation: [http://hdl.handle.net/\(...\)82-b17f-f0d400dd87f8](http://hdl.handle.net/(...)82-b17f-f0d400dd87f8)

Bron: <https://www.rug.nl/about-ug/latest-news/events/promoties/promoties-2020?hfid=117572>

de Volkskrant

Verhuurders gebruiken op grote schaal ongeldige opzegtermijnen bij tijdelijke huurwoningen

Verhuurders gebruiken op grote schaal ongeldige opzegtermijnen in tijdelijke huurcontracten. Ze eisen dat nieuwe huurders minimaal zes of twaalf maanden huur betalen, ook als ze eerder weg willen. Deze minimale huurtermijn, die niet rechtsgeldig is, leidt tot extra onzekerheid en verwarring bij huurders in een toch al overspannen woningmarkt.

Xander van Uffelen en Fleur de Weerd 28 augustus 2021, 05:00



Nieuwbouw aan de Zuidas in Amsterdam. Beeld Bertinda van Dam / HH

Bij een inventarisatie door *de Volkskrant* onder ruim driehonderd huurders van tijdelijke woningen maakten ruim honderd huurders melding van zo'n omstreden constructie. De krant heeft enkele contracten opgevraagd en aan deskundigen voorgelegd. Zij stellen dat de opzegtermijnen in de contracten niet rechtsgeldig zijn.

[Vijf jaar geleden werd de huurwet versoepeld: huisbazen mogen hun woningen ook tijdelijk verhuren. Onderzoek van *de Volkskrant* brengt voor het eerst de gevolgen van tijdelijke huur voor bewoners in beeld. De flexhuurders vertellen over een nomadenbestaan vol uitgestelde levenskeuzes. 'Je voelt je opgejaagd wild.'](#)

De huurder hoeft zich dus niet aan zo'n clause te houden en mag het contract gewoon met een maand opzegtermijn beëindigen, zegt hoofddocent huurrecht Jaap Dammingh van de Radboud Universiteit na bestudering van de contracten. Van zo'n formulering kan wel een afschrikwekkende werking uitgaan, zegt hij. Dammingh adviseert huurders zich goed te laten informeren over hun rechten.

'We zien dit soort constructies regelmatig', zegt jurist Robbert Knegtering van huurdoctors.nl, een juridisch kantoor dat huurders bijstaat. 'Dit mag gewoon niet en is dus nietig.'

'De verhuurder snoept zo van twee walletjes', vindt advocaat huurrecht Elout Korevaar. 'De bescherming voor huurders verdwijnt, maar ze verliezen ook het recht om eerder te vertrekken.'

Rechtszaken

De wet maakt het sinds 2016 mogelijk om woningen tijdelijk te verhuren, voor een periode van 24 maanden. De rechten van huurders gingen daarmee achteruit. Rechters tonen zich kritisch over deze wetwijziging, schetst Korevaar. Al enkele huurders spanden met succes een rechtszaak aan vanwege de lange opzegtermijnen en wisten hun tijdelijke huurcontract daardoor om te zetten in een contract voor onbepaalde tijd. De rechter oordeelde dat de verhuurder door een lange opzegtermijn te gebruiken in feite een contract voor onbepaalde tijd had opgesteld.

Veel huurders kennen hun rechten niet. De wetgeving is volgens Knegtering zo ingewikkeld geworden dat huurders vaak niet eens weten wat voor type contract ze hebben. Sommige verhuurders maken daar misbruik van en zaaien nog wat extra verwarring. 'Ze gebruiken termen door elkaar zodat onduidelijk is of het een tijdelijk contract is of geven bijvoorbeeld een minimaal contract, maar zeggen mondeling dat het eerste jaar maximaal is. Zo kunnen ze een positie innemen die hun het best uitkomt.'

Er zit overigens niet altijd opzet achter bij de verhuurders, denken Knegtering en Dammingh. Dammingh: 'Ook verhuurders zijn vaak slecht op de hoogte van de ingewikkelde wet en hanteren oude modelcontracten. En een verhuurder heeft de vrijheid zelf een contract op te stellen, ook als dit niet klopt.'

Toch maar gedaan

Huurders ervaren de lange opzegtermijn als een extra probleem op de overspannen huizenmarkt, zeggen de respondenten in de *Volkskrant*-enquête. De huurwoningen zijn vaak erg duur en zelden

meteen beschikbaar. Uit angst de woning mis te lopen, accepteren ze dan maar contracten met dit soort beperkende clausules.

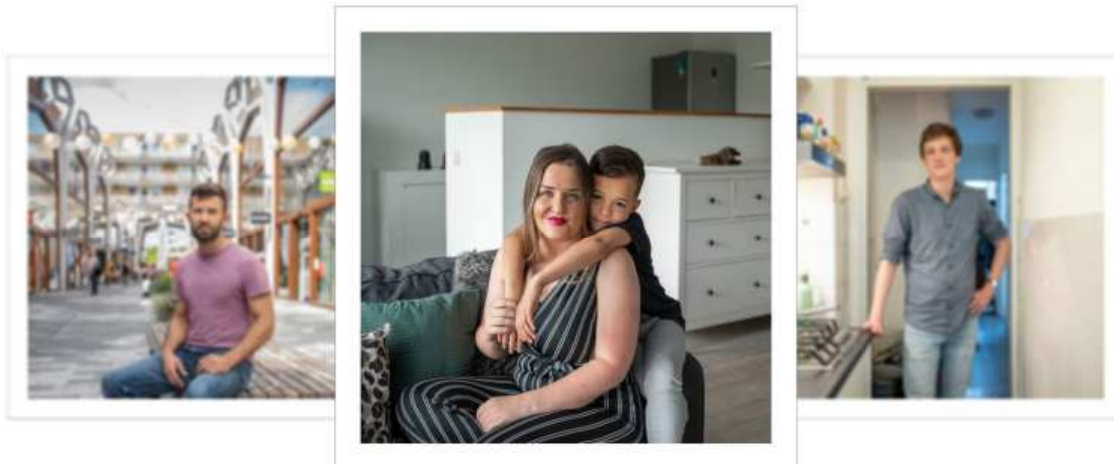
'Ik heb met mijn ouders het contract bekeken en we zagen wel dat dit niet mag', vertelt een 23-jarige Zwollenaar die samen met zijn vriendin het tijdelijk huurcontract het eerste jaar niet mocht opzeggen. Maar de woning was mooi en er is nauwelijks iets te krijgen, dus hebben we het toch maar gedaan.' Hij vertelt zijn verhaal anoniem, uit angst dat zijn huurbaas alsnog opzegt. 'Je wordt door de verhuurder alleen als portemonnee gezien. En de regering laat je in de steek en zegt: jammer joh, we laten jullie over aan de huisjesmelkers.'

De opzegtermijn is een politiek twistpunt bij de formatie. Het inmiddels demissionaire kabinet wilde een langere opzegtermijn voor tijdelijke huurwoningen legaliseren. Na protest in de Eerste Kamer trok minister van Binnenlandse Zaken Ollongren dit voorstel begin juli in.

Bron:

<https://www.volkskrant.nl/nieuws-achtergrond/verhuurders-gebruiken-op-grote-schaal-ongeldige-opzegtermijnen-bij-tijdelijke-huurwoningen~b44cdd3c2/>

Het leven van flexhuurders staat stil. 'Kinderen krijgen stellen we maar uit'



Vijf jaar geleden werd de huurwet versoepeld: huisbazen mogen hun woningen ook tijdelijk verhuren. Onderzoek van *de Volkskrant* brengt voor het eerst de gevolgen van tijdelijke huur voor bewoners in beeld. De flexhuurders vertellen over een nomadenbestaan vol uitgestelde levenskeuzes. 'Je voelt je opgejaagd wild.'

Door Marc van den Eerenbeemt en Fleur De Weerd | Fotografie Harry Cock
28 augustus 2021, 05:00

Op tweehoog aan het Piet Mondriaanplein in Amersfoort doet Sjors de deur open. Het appartementengebouw achter het treinstation in het centrum van de stad is een hotspot van flexhuur. Hier kan de eigenaar zijn huurders na twee jaar weer op straat zetten, dankzij de Wet Doorstroming Huurmarkt. De wet van het kabinet Rutte-II is een succes onder huisbazen: van de 130 woningen die in juli in Amersfoort via huizensite Funda te huur stonden, was bijna een derde, 40 woningen, alleen met een contract van 24 maanden beschikbaar.

De woning is mooi afgewerkt en de locatie is goed, vindt Sjors, een 24-jarige beddenverkoper. Het gebouw van rode bakstenen aan het Piet Mondriaanplein voelt binnen als een hotel: strakke gangen, iedereen dezelfde melodieuze bel en maar een enkele deurmat met de tekst Home Sweet Home. De huurprijs noemt Sjors wel 'een beetje luguber': 1.050 euro per maand, exclusief energie. Hij krijgt er 45 vierkante meter voor. Meer nog steekt het hem dat hij er na twee jaar weer uit moet. Dat was met zijn vorige woning precies zo.

Sinds de Nederlandse huurregels vijf jaar geleden zijn versoepeld, zijn flexcontracten niet alleen in de grote steden maar in het hele land in opmars, blijkt uit een data-analyse van *de Volkskrant*. Van de circa 10 duizend huurwoningen die dagelijks op huizenwebsite Funda staan, wordt 14 procent met een tijdelijk huurcontract aangeboden. Van Amsterdam en Almere tot Sint Michielsgestel en Vught. In Amersfoort zijn het er relatief veel. De tijdelijke huurwoningen zijn niet goedkoper dan woningen met huur voor onbepaalde tijd. Integendeel: de gemiddelde maandelijkse huurprijs per vierkante meter ligt 9,7 procent hoger dan die van woningen die worden verhuurd zonder tijdslimiet. Van de ruim 1.900 huurwoningen met een tijdelijk huurcontract die gedurende een periode van vier weken op Funda werden aangeboden, hadden 1.181 woningen een maandelijkse huur van 1.400 euro of meer.

Nederland was altijd het land van de huurbescherming, waar huisjesmelkers zo min mogelijk de kans moesten krijgen het woongenot te verstoren. Tot 1 juli 2016 was het maar beperkt mogelijk een woning te verhuren met een gelimiteerde periode. Als een huisbaas van een huurder af wilde, kon dat vaak alleen met toestemming van de rechter. Ook kon de huur maar mondjesmaat worden verhoogd. Met de verruiming van de huurregels hoopte de regering beweging in de huurmarkt te brengen. Te veel huurders bleven bijvoorbeeld lang in een kleine stadswoning zitten, waardoor de doorstroming vastliep. Het was zoeken naar een manier om een jong echtpaar met een baby zo snel mogelijk naar een grotere woning door te laten schuiven. Dan komt de kleine stadswoning beschikbaar voor iemand die juist kleiner wil gaan wonen, bijvoorbeeld na een scheiding of het uitvliegen van het kroost. Laat de verhuishagens maar rijden!

De verwachting was ook dat het aantal huurwoningen zou toenemen. Genoeg huiseigenaren schrikken immers terug van een 'eeuwig' huurcontract. De winkelier met een woning boven de winkel bijvoorbeeld, die bang is voor een lastige huurder die hij nooit meer weg krijgt. Of een stel dat gaat

samenwonen en een van hun oude huizen aanhoudt voor het geval dat het woonhuwelijk toch niet zou slagen.

Of de doelstellingen die bij de wet hoorden zijn gehaald, kon minister Kajsja Ollongren (D66) van Binnenlandse Zaken (en Wonen) begin juli na een eerste evaluatie nog niet 'eenduidig' vaststellen. Wel is na een door haar besteld onderzoek van adviesbureau Companen duidelijk bij wie de tijdelijke contracten populair zijn. Niet onder woningcorporaties met hun sociale huurwoningen, en ook niet onder de grote institutionele woningverhuurders (zoals private partijen die pensioengeld beleggen). Zij geven allemaal nog steeds de voorkeur aan een kalme, langdurige relatie met hun huurders, boven winstmaximalisatie met behulp van kortlopende contracten.

Maar particuliere verhuurders met meer dan tien woningen verhuren inmiddels wel 27 tot 34 procent van hun bezit met een tijdelijk contract, aldus Companen. Vermoedelijk maken vooral kleinere verhuurders gebruik van tijdelijke verhuur, maar over hun activiteiten vonden de onderzoekers geen gegevens.

De flexibilisering heeft geleid tot een snellere stijging van de huurprijzen van de betreffende woningen, aldus het adviesbureau. In gewone contracten is de verhuurder tot 2023 gebonden aan een maximale huurverhoging van de inflatie plus 1 procent. Maar komt een woning vrij en is het tijd voor een nieuw contract, dan geldt weer de wet van vraag en aanbod. Dan kan de verhuurder net zoveel vragen als hij wil.

In zijn kantoor in Amersfoort maakt makelaar Hugo Drost net een praatje met een particuliere belegger, een van de velen voor wie hij de huurwoningen beheert en verhuurt. Als de man is vertrokken op de fiets, steekt Drost de loftrompet over de Wet Doorstroming Huurmarkt. Voor de verhuurders is het een enorm succes, zegt de directeur van Govaert Makelaars. 'Het helpt de eigenaren enorm. Financieel gezien heeft de wet voor hen een knetter-interessant model opgeleverd.' De voordelen zijn evident, legt hij uit. Met een flexcontract zit je niet eeuwig vast aan een vervelende huurder. Lastpakken en slechte betalende vliegen er zonder tussenkomst van de rechter zo weer uit. Gewoon met een tijdige aanzegging en na afloop van de afgesproken termijn. Ook kun je als verhuurder inderdaad iedere twee jaar de bonus incasseren van stijgende huurprijzen. Dat levert in de markt van vandaag om het jaar weer een aardig extraatje op. Het merendeel van zijn cliënten laat Drost dan ook iedere twee jaar een nieuwe huurder zoeken.

En de huurders, zijn die ook geholpen met de versoepeling? Nee, zegt Drost, marktleider in huurwoningen in Amersfoort. 'Dit helpt alleen de grootste geldwolven. En dat ben ik ook. Hoe meer wisselingen van huurders, hoe meer ik verdien.' Hij lacht besmuikt. Dan, serieus: 'Maar de huurders, die werkt het alleen maar tegen.'

De ervaringen van huurders komen nauwelijks aan bod in het onderzoek dat Ollongren heeft laten doen. Na een oproep via de site en sociale media van *de Volkskrant* hebben zo'n 350 huurders een uitgebreide vragenlijst ingevuld, met name twintigers en dertigers. De antwoorden op dit *Volkskrant*-onderzoek leveren een gedetailleerd beeld op van de problemen waar een nieuwe generatie huurders mee kampt.

De onzekerheid over hun woonsituatie leidt tot uitstel van belangrijke levenskeuzen, zoals het krijgen van een kind. Steeds is er de spanning van de zoektocht naar een volgende woning. Klagen bij de huisbaas durven deze huurders niet. Ze zijn bang zonder pardon op straat te worden gezet. Probleemzoekers komen snel op een zwarte lijst van huisbazen en huurbemiddelaars, zo vrezen ze.

Ruim 130 respondenten beklagen zich over de minimale opzegtermijnen in hun huurcontracten: ze moeten minimaal zes of twaalf maanden huur betalen, ook als ze eerder weg willen. Deze clausules zijn volgens deskundigen niet rechtsgeldig, maar aanvechten veroorzaakt nieuwe onzekerheid.

Velen voelen zich veroordeeld tot een tijdelijk huurcontract. Het is een trend die voor hen is overgeslagen van de arbeidsmarkt naar de woningmarkt. De prijsrecords van koopwoningen maken de aanschaf van een eigen huis op basis van flexibele arbeidscontracten onmogelijk. De wachtlijsten voor sociale huurwoningen zijn lang en om huurwoningen in de vrije sector wordt gevochten. Dus nemen ze noodgedwongen de tijdelijke woning aan, met die extra hoge huurprijs.

Daarmee komen ze terecht in 'een neerwaartse spiraal'. De hogere huurprijs en verhuizingen die tijdelijke contracten vaak met zich meebrengen maakt het extra moeilijk om te sparen voor een koopwoning. 'Van de huur die wij nu voor een halve arbeiderswoning betalen, zouden we de hele woning kunnen kopen', schrijft een stelletje uit Gouda. 'Dan houden we nog zo'n 300 à 400 euro speling per maand over. Maar wij krijgen geen hypotheek, dus zijn veroordeeld tot duur huren zonder vermogensopbouw.'

Hoewel een enkeling het wel 'lekker flexibel' vindt, veroorzaakt de tijdelijkheid bij velen stress. Anne Binnekade (31) uit Amsterdam is een van de tijdelijke huurders die zichzelf ziet als een zwerver op de woningmarkt. Zij werkt als toegepast psycholoog en heeft een goed inkomen. En toch kan ze maar geen permanent koop- of huurhuis vinden in Amsterdam, waar haar zoontje op school zit. 'Hij krijgt

er ook wel wat van mee: laatst waren we samen een huis bezoeken. Toen bleek dat ik was overboden, vroeg hij me: worden we nu dakloos?’

Het zoeken en het verhuizen – spullen inpakken, inschrijven, adres wijzigen, post doorsturen – geeft een andere 36-jarige huurder veel stress en werk. Hij is ‘altijd bezig met die plek die ik maar niet kan vinden. Ik ben nooit bezig met het nu. Je wordt er gewoon doodongelukkig van. Zonder solide woonsituatie geen solide basis voor het leven.’ Een Rotterdammer verwoordt het zo: ‘Je voelt je opgejaagd wild.’ Het beïnvloedt alles, legt hij uit: werk, vriendschappen, relaties. ‘Ik ben jaloers op mensen met een vast huis.’

Natuurlijk, de problemen die ze ondervinden zijn niet los te zien van de algehele krapte op de woningmarkt en de stijgende prijzen van koopwoningen. Het komt niet alleen door de tijdelijk huurwet dat ze klem zitten. Sommige huurders begrijpen hun huurbazen best: als zij in hun positie zaten zouden ze misschien ook voor tijdelijke verhuur kiezen. ‘Die verhuurder moet ook aan zijn gezin denken.’ Maar het is toch wel cru dat verhuurders profiteren van de ellende van anderen. ‘Je voelt je toch een beleggingsobject’, aldus een 31-jarige vrouw die in Utrecht voor 1.400 euro een slecht geïsoleerde deelwoning huurt. ‘Zeker aangezien het vermogen van onze verhuurder volgens *Quote* wordt geschat op 71 miljoen euro’, schrijft een huurder uit Nijmegen.

De 41-jarige Els uit Amersfoort heeft wel enig begrip voor de beslissing van de eigenaar van haar huis om de woning alleen tijdelijk te verhuren. ‘Het is een stel dat het huis in de familie wil houden en dus verhuren ze het alleen maar tijdelijk. Zo voorkomen ze dat huurders te veel rechten opbouwen. En kunnen ze het huis straks aan een kind of nichtje geven.’

De muziekdocente gaat al acht jaar van tijdelijk huis naar tijdelijk huis in en om de stad. Ze heeft drie kinderen, heeft een moeilijke scheiding achter de rug en woont nu voor 1.500 euro per maand in een twee-onder-een-kapwoning in de buurt van de school van haar kinderen. ‘De mensen zien een succesvolle ondernemer, maar eigenlijk ben ik altijd gestresst. In december loopt mijn huurcontract af. En ik werk zes dagen in de week om het überhaupt te kunnen betalen.’

Toen het huurcontract van een eerdere woning afliep ging het bijna mis. ‘Een maand voordat ik het huis uit moest, had ik nog steeds niets anders. In mijn wanhoop ben ik toen naar het daklozenloket van de gemeente Amersfoort gegaan. Daar zeiden ze: u ziet er fatsoenlijk uit mevrouw, u zou wel iets moeten kunnen vinden. En anders gaat u toch in uw auto slapen?’

Ze is even stil. Uiteindelijk is ze toch naar de daklozenopvang gegaan, vertelt ze. Daar kreeg ze echter te horen dat ze met haar drie kinderen beter niet in de opvang kon gaan slapen. ‘Vanwege alle verslaafden. Het was er niet veilig, zeiden ze. Ik hoop dat ik er in december niet alsnog naartoe hoef.’

De flexhuurders investeren nauwelijks in hun huis, blijkt uit de *Volkskrant*-enquête. Ze schilderen de muren niet, hangen geen foto’s op, laten de tuin dichtgroeien en kopen geen gordijnen of vloerbedekking. ‘Het is erg vervelend dat ik de woning niet volledig kan inrichten’, zegt een 25-jarige man uit Utrecht. Hij wil er zijn geld niet insteken, omdat hij zijn onderkomen binnen afzienbare termijn toch weer moet verlaten. ‘Het voelt niet echt als een thuis.’

Verschillende huurders vertellen dat ze kinderen krijgen uitstellen. Zoals een stel uit de regio Gooi en Vechtstreek. ‘Ons werk is freelance – ik zit in de kunst – en mijn vriend werkt in de filmwereld. Het voelt als een te onzekere situatie om een kind in te nemen. We wachten zelf al drie jaar en zien mensen om ons heen de beslissing uitstellen. Ik ben zelf aan het solliciteren op banen in Hilversum die ik eigenlijk niet wil, om maar voorrang te krijgen op een sociale huurwoning.’

Sommigen zouden graag een kat of hond nemen, maar doen dat niet uit angst voor de huisbaas. Als er al geen verbod staat in het huurcontract, dan zou de verhuurder hen een slechte beoordeling kunnen geven als een collega navraag doet. En dat verkleint de kans op een volgende, wellicht ook tijdelijke woning.

Anderen schamen zich zo voor hun woonsituatie dat ze geen vrienden durven uit te nodigen. ‘Het voelt alsof je faalt als je op je 31ste niets kunt opbouwen in je leven.’ Een ander: ‘Ik word gedwongen een bijna studentikoos leven te blijven leven terwijl ik allang werk.’ Een 24-jarige man uit Lansingerland: ‘Dit leidt tot alleen maar verdere verschraling van de levenskwaliteit van mensen onder de 30.’

Wonen wordt anoniemer en de woning een gebruiksartikel, vat een 27-jarige man uit Zeist het samen. ‘Het gevolg is dat een buurt minder saamhorigheid gaat vertonen. Geen straatfeesten meer of bij elkaar de planten water geven. Ik zie dat in deze buurt bijzonder sterk gebeuren.’ Hij is niet de enige die dit opvalt. Veel respondenten zeggen dat tijdelijke verhuur ten koste gaat van de sociale cohesie. En dat ze zelf nauwelijks de moeite te nemen om de burens te leren kennen.

Pieter Boshuizen (29) uit de Tarwebuurt, een volkswijk in Rotterdam, vindt het schrijnend wat de tijdelijk huur met de buurt doet. ‘Volgens de gemeente wordt de buurt verbeterd. Maar dat is maar deels zo. Projectontwikkelaars kopen alles op en knappen het goedkoop op. Iedereen die ik spreek krijgt een tijdelijk contract.’

Zijn straat is 'een soort transferstraat' geworden, vindt hij. 'De buurman zei pas: dat is de derde bewoner in het huis in één jaar. Iedereen is continu aan het verhuizen. Want wat doe je als je er maar tijdelijk bent? Je gaat meteen weer zoeken. Contact leggen met de buren doe je niet, want je bent toch zo weer weg. Daardoor denderen de sociale cohesie en de kwaliteit van de buurt achteruit. Was dit het idee van de participatiesamenleving?'

Boshuizen heeft als hij met *de Volkskrant* praat een koophuis weten te bemachtigen. Er zijn meerdere huurders die na enkele tijdelijke contracten een vaste woning vinden. Maar niet iedereen heeft het geluk, de rijke ouders, de vaste baan, of de aanbeveling van een vorige makelaar om de cirkel te doorbreken.

Tientallen respondenten beschrijven dan ook slapeloze nachten als het einde van het huurcontract in zicht komt. 'Een dak boven het hoofd is een eerste levensbehoefte. Tijdelijk wonen ligt dicht bij dakloos zijn', schrijft er een 24-jarige Amsterdammer. Een ander: 'Ik zit er sterk over te denken om permanent in een verhuishuis te gaan wonen.'

Door die angst durven veel flexhuurders mankementen niet aan te kaarten bij de verhuurder – schimmel, lekkage, asbest, tocht, ratten. 'Ik wacht met het vragen voor reparaties', schrijft een 23-jarige huurder uit Den Haag. 'Ik ben bang dat als ik nu ga 'zeuren', ik straks mijn huis kwijt ben'. Een jonge moeder vertelt dat ze de borstvoeding van haar kind niet durft af te bouwen. Ze is bang dat haar zoontje nachtenlang gaat huilen, en dat de buren gaan klagen bij de huurbaas.

De 35-jarige Nourdy is net dakloos geworden als hij de vragenlijst invult. Het tijdelijke huurcontract van zijn sloopwoning was afgelopen. 'Ik heb twee studies afgemaakt, ik werk in loondienst en heb ook nog twee kleine ondernemingen. Voor een jongen uit een arm gezin uit de Utrechtse wijk Overvecht ben ik eigenlijk best goed terecht gekomen', zegt hij. Maar een woning heeft hij niet: hij logeert op dit moment bij vrienden. Een huis kopen kan hij niet vanwege zijn studieschuld, voor sociale huur verdient hij te veel en voor betaalbare vrije sector te weinig. Bij zijn moeder wonen gaat niet, want dan raakt zij haar uitkering kwijt. 'Het is mentaal best slopend.'

Eigenlijk creëer je met zulke wetgeving een onrustige samenleving en slechte buurten, concludeert een 24-jarige vrouw uit Amsterdam. 'Er is een hele generatie die niets stabiels kan krijgen: geen vast werk, geen vaste woning.' Een ander: 'Als mensen niet kunnen wortelen in een buurtje en als alles in wezen hoofdzakelijk om geld en rendement gaat, worden er grote gaten geslagen in het sociaal weefsel.'

'Herkenbaar en droevig', zegt socioloog Carla Huisman van de TU Delft, als ze de resultaten onder ogen krijgt. 'Je ziet goed hoe deze wet een negatief effect heeft op de bestaanszekerheid. De reacties tonen aan dat tijdelijk huren niet een probleem is van louter studenten. Het raakt dertigers net zo hard.'

De socioloog deed de afgelopen vijf jaar veel onderzoek naar het fenomeen tijdelijk huren en stelde vast dat het in allerlei gedaanten opduikt, bijvoorbeeld van contracten voor vijf jaar die jongeren een kans moeten geven op een (tijdelijke) corporatiewoning. Nu is ze nog stilliger in haar negatieve oordeel over die ontwikkeling. 'De Wet Doorstroming Huurmarkt moet worden afgeschaft. Er is niet één voordeel. De machtsbalans tussen huurder en verhuurder is doorgeschoten in het nadeel van huurders.'

Het aanscherpen van de regels voor tijdelijke verhuur, zoals minister Ollongren wil onderzoeken, is onvoldoende. Er is volgens Huisman bijvoorbeeld 'geen enkele indicatie' dat er extra huurwoningen beschikbaar zijn gekomen, zoals de bedoeling was van de wetgever. 'Er zijn alleen tweederangs burgers ontstaan. Mensen die leven met angst en stress en niet eens durven te klagen over zaken waar ze over zouden moeten mogen klagen: lekkages en achterstallig onderhoud.'

Ook voor de doelgroepcontracten, bijvoorbeeld het jongerencontract dat enkele corporaties hebben ingevoerd, is ze niet te spreken. 'Goed bedoeld, maar het is niets anders dan herverdeling van schaarste. Het voordeel van de een is het nadeel van de ander. Daarnaast is er een kans dat deze generatie doorgaat met tijdelijke wooncontracten tot hun veertigste of vijftigste.'

De negatieve effecten van de wet moet je niet overdrijven, zegt een woningbelegger in een kantoorvilla in een lommerrijk deel van Amersfoort. Hij wil zijn aanpak wel delen, maar alleen anoniem, 'omdat de particuliere woningbelegger doorgaans niet in een positief daglicht wordt gezet'. En dat kan gevolgen hebben voor zijn bedrijf.

Met een zakenpartner heeft hij zo'n twintig huurwoningen op zijn naam in Amersfoort. En als die worden verhuurd, dan is dat altijd met een tijdelijk contract. Maar alleen als proefperiode, verzekert hij. Is een huurder goed, dan mag-ie ook langer dan twee jaar blijven zitten. Voor altijd, wat hem betreft. 'Dan hoeven we de makelaar niet weer te betalen voor een nieuwe huurder. Een vast contract verandert ook niets aan onze businesscase. We zitten erin voor de lange termijn.'

Hij is niet de enige die de afgelopen jaren in de verhuur begon. 'Best wel heftig om te zien eigenlijk', al die particulieren die in de huurmarkt stappen. Het zijn allang niet meer alleen ondernemers die een paar flatjes kopen als investering voor de oude dag, ziet hij. Het zijn ook mensen met 'gewoon een goede baan, die een tweede hypotheek weten los te peuten op basis van de overwaarde op hun

eigen huis'. De verhuur van woningen en bitcoins, dat zijn op feestjes tegenwoordig de grote gespreksonderwerpen. Ook al is de investering van huurwoningen door het stijgen van de huizenprijzen en de verhoging van de overdrachtsbelasting voor beleggers niet eens meer zo aantrekkelijk. 'Maar ja, heb je een paar ton op de bank, dan willen ze toch op die trein springen.'

'Wij zijn de sjaak', zegt Sjors in de deuropening van zijn appartement aan het Piet Mondriaanplein. Zijn vriendin (22) werkt in de thuiszorg en ze werken allebei fulltime, hebben flink gespaard en zoeken een koopwoning, liefst in hun geboortestad Amersfoort. Dit tijdelijke appartement is het enige wat ze konden vinden.

'Al die huisjesmelkers met hun tijdelijke huurwoningen, dat kan nooit goed zijn voor Amersfoort. Wij zijn gewoon aardig voor onze burens hier, natuurlijk. Maar als we hier langer zouden kunnen blijven, zouden we toch meer contact zoeken met de buurt.'

Zo wordt Amersfoort steeds meer een expatstad, vreest hij. 'Een soort Amsterdam. We zijn ons al mentaal aan het voorbereiden dat we hier niet kunnen blijven. Al mijn vrienden zijn al weg, verhuisd naar plaatsen als Veenendaal en Ede. Wie vertrekt om te gaan studeren komt niet meer terug. Je voelt je gewoon niet meer welkom in deze stad.'

De namen Els en Sjors zijn gefingeerd, omdat ze bang zijn hun woning te verliezen als ze hun echte namen delen. Hun gegevens zijn wel bekend bij de redactie.

Verantwoording

Bij het onderzoek naar flexibele huurcontracten is gebruikgemaakt aan een enquête onder huurders en is het openbare huuraanbod op de website Funda onderzocht.

De enquête is via een oproep op de website van *de Volkskrant* en sociale media verspreid en door 352 huurders ingevuld. De 34 vragen gingen over woonplaats, huurprijs, het soort contract, de kwaliteit van de woning, de staat van het onderhoud, het contact met de verhuurder en de ervaringen.

De geënquêteerden hadden de mogelijkheid de vragenlijst anoniem in te vullen. We vermoedden dat velen niet het achterste van hun tong zouden laten zien als ze hun naam moesten opgeven, uit angst voor de huurbaas of gevoeligheid van het onderwerp. Om dubbelingen of frauduleuze antwoorden te onderscheppen, hebben we de antwoorden zorgvuldig vergeleken en 21 huurders opgebeld. Zeven huurders hebben op verzoek delen van hun huurcontract opgestuurd.

We hebben aan de enquête geen cijfers of percentages ontleend en alleen ervaringen beschreven als andere mensen een vergelijkbare situatie hadden ingevuld of als we de naam van die specifieke huurder kenden. Door het hoge aantal respondenten, hun verspreiding over het land en de vele gedeelde ervaringen geeft het onderzoek een goed inzicht in de ervaringen van een grote groep bewoners met een tijdelijk huurcontract.

Op Funda is door gebruik te maken van scraping van in totaal 10.829 huurwoningen op drie verschillende momenten het aanbod van woningen verzameld en geanalyseerd. Hierbij werden gegevens als de huurprijs, het type huurcontract (tijdelijk of onbepaalde tijd) en de grootte van het woonoppervlak verzameld. Tot slot zijn de gemiddelde huurprijzen per vierkante meter per maand berekend voor de groepen woningen met een tijdelijk huurcontract, en een contract voor onbepaalde tijd.

Het onderzoek is uitgevoerd door Max Muller en Fleur de Weerd.

Bron:

<https://www.volkskrant.nl/kijkverder/v/2021/het-leven-van-flexhuurders-staat-stil-kinderen-krijgen-stellen-we-maar-uit~v447597/>



Tijdelijk huren wint aan populariteit bij verhuurders: "Huurcontracten voor onbepaalde tijd moeten wel de norm blijven"

Praktijkverhaal | 05-07-2021

Het beter benutten van de bestaande woningvoorraad levert nieuwe woonkansen op, zo leest de nieuwste kamerbrief over de huurmarkt. Ook het inzetten van tijdelijke contractvormen lijkt een kansrijk stukje van de puzzel. De Wet doorstroming huurmarkt moest doorstroming beter mogelijk maken én betere huurbescherming introduceren voor tijdelijke huurders. Iris de Graaff, beleidsmedewerker bij BZK, licht toe of dat in de praktijk ook zo uitpakt én vertelt wat er na de wetsevaluatie gebeurt.

Waarom is Wet doorstroming huurmarkt ingezet?



Iris de Graaff, beleidsmedewerker bij BZK. Bron: pr livefoto

"Het moet voor iedereen mogelijk zijn om een passende woning te krijgen, ook bij veranderingen op het gebied van inkomen, werk en gezinssamenstelling. Doorstroming in de woningmarkt is cruciaal om het systeem goed te laten werken. Voor deze wet bestond er geen generiek tijdelijk huurcontract. Daarom kozen verhuurders ervoor om hun woning niet tijdelijk te verhuren of dit te doen met een contract naar aard van korte duur. Dit type contract is bijvoorbeeld bedoeld voor vakantieverblijf en kent daarom geen huurbescherming. Huurders die zo'n contract krijgen, hebben vaak te maken met hoge huurprijzen en onzekerheid over de lengte van hun verblijf.

Op 1 juli 2016 ging daarom de Wet doorstroming huurmarkt 2015 in om flexibiliteit op de huurmarkt te bevorderen en de prijs-kwaliteitsverhouding van huurwoningen te verbeteren. Deze wet introduceerde het tijdelijke huurcontract, waarmee huurders huurprijzbescherming krijgen en de aanvangshuur kunnen toetsen bij de Huurcommissie. Daarnaast geeft het de verhuurders zekerheid dat zij na maximaal twee jaar hun woning terugkrijgen. **Huurcontracten voor onbepaalde tijd zouden daarbij wel de norm moeten blijven, maar de hoop was dat het woningaanbod door de nieuwe wet zou groeien."**

Nu is er een evaluatie geweest van de huidige wet, wat waren de bevindingen? Levert de wet ook het gewenste resultaat op?

"Het aantal tijdelijke huurcontracten is flink toegenomen, zo blijkt uit de evaluatie. De wet maakt het onder andere mogelijk om doelgroepcontracten in te zetten voor jongeren, promovendi en grote gezinnen. Dit ervaren huurders en verhuurders als zeer positief. We verwachten dus dat mensen vaker een tijdelijk huurcontract krijgen in plaats van een huurcontract naar aard van korte duur. Maar mogelijk krijgen huurders een tijdelijk contract in plaats van een contract voor onbepaalde tijd. Het tijdelijke contract fungeert dan als een soort proefperiode. Het levert meer onzekerheid op, omdat je mogelijk na twee jaar alsnog moet zoeken naar een andere woning. En dat is lastig in de huidige markt.

Ook verhogen verhuurders vaak de aanvangshuur voor de volgende huurders, wat ten koste gaat van de betaalbaarheid van de woning. Dit wordt deels veroorzaakt door de schaarste in de markt, maar lijkt ook een ongewenst neveneffect van deze wet te zijn. **Daarnaast nemen verhuurders regelmatig een minimumtermijn op in het tijdelijke contract, maar dat is niet toegestaan."**

Wat kunnen we in de toekomst verwachten rondom tijdelijke huur?

"Gezamenlijk moeten we met conclusies en vervolgstappen komen naar aanleiding van de evaluatie, ook met het oog op mogelijke aanpassingen in de wet om bijvoorbeeld ongewenste neveneffecten te beperken. Op welke manier en wanneer dit gebeurt, is aan de Tweede Kamer en vermoedelijk een volgend kabinet.

Huurcontracten voor onbepaalde tijd moeten wel de norm blijven om huurders zekerheid te geven over hun huisvesting en huur. Voldoende aanbod in de huursector is nodig om dit ook voor elkaar te krijgen. Daarom wordt er hard gewerkt aan de bouw van nieuwe woningen om doorstroming van huur naar koop mogelijk te maken, naast het toevoegen van nieuwe huurwoningen aan de voorraad.

We gaan verder in gesprek met de huursector om via een convenant meer transparantie te krijgen over aanvangshuurprijzen, zodat huurders weten wat ze krijgen voor de gevraagde huur. Zo kunnen ze weloverwogen de keuze maken of ze de woning willen en kunnen huren. De evaluatie van de wet kan nog tot andere aanpassingen leiden, maar dit wordt eerst in de Tweede Kamer besproken."

Wat kunnen huurders en verhuurders verder doen?

"Laat als huurder je aanvangshuurprijs toetsen bij de Huurcommissie als je twijfels hebt over de hoogte daarvan. Let verder op de minimumtermijn in een tijdelijk contract; dit is niet toegestaan. Ga bij een tijdelijk huurcontract tijdig op zoek naar een nieuwe woonruimte om te voorkomen dat je deze bij het aflopen van het contract nog niet hebt gevonden.

Voor verhuurders geef ik mee: indien je van plan bent de woning voor langere tijd te verhuren, maak dan gebruik van het contract voor onbepaalde tijd. Verhuur je toch met een tijdelijk contract, help de huurder dan met het vinden van vervolghuisvesting bijvoorbeeld door te zoeken in het eigen netwerk of met behulp van de branchevereniging.”

Bron:

<https://www.woningmarktbeleid.nl/documenten/praktijkverhalen/2021/07/05/tijdelijk-huren-wint-aan-populariteit-bij-verhuurders-huurcontracten-voor-onbepaalde-tijd-moeten-wel-de-norm-blijven>

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Postbus 20011
2500 EA Den Haag

Datum: 22 december 2020

Onderwerp: Reactie op internetconsultatie over het Wetsvoorstel opkoopbescherming en verruiming mogelijkheden tijdelijke verhuur

L.S.

Met interesse heeft Kences – de brancheorganisatie van sociale studentenhuisvesters – kennisgenomen over het Wetsvoorstel opkoopbescherming en verruiming mogelijkheden tijdelijke verhuur. Kences wil op dit voorstel reageren als volgt.

Vooraf

Sinds invoering van de Wet doorstroming huurmarkt 2015 per 1 juli 2016 is het op basis van een tijdelijke overeenkomst ex art. 7:271 lid 1, tweede volzin, BW verhuren van *zelfstandige woningen* door toegelaten instellingen slechts voor bepaalde doelgroepen mogelijk. Deze regeling is bij amendement vervat in artikel 48 lid 1 van de Woningwet.¹ De Minister heeft vervolgens doelgroepen aangewezen in art. 22a RTIV, waaronder (sub a) huurders die voor hun werk of studie tijdelijk in een andere gemeente binnen Nederland of afkomstig vanuit het buitenland in Nederland werken of studeren. Met deze personen mag *geen* huurcontract worden aangegaan met een gebruik dat naar zijn aard slechts van korte duur is (art. 7:232 lid 2 BW io. art. 48 lid 1, tweede volzin, Woningwet).

Kences constateert dat deze regeling niet voldoet aan de wensen in de specifieke markt voor tijdelijke verhuur aan internationale studenten. Daarom behoeft deze regeling volgens Kences aanpassing. Omdat het ter consultatie gelegde wetsvoorstel ook voortborduurde op de Wet doorstroming huurmarkt 2015 en daarin aanpassingen zijn verwerkt mede naar aanleiding van wensen en signalen uit de praktijk is dit wetsvoorstel volgens Kences de juiste plaats om ook dit probleem aan te pakken. Kences zal daarom afsluiten met een concrete conceptwettekst die u in overweging wordt gegeven.

Inleiding

De leden van Kences zien het als hun maatschappelijke opdracht om (ook) internationale studenten te huisvesten. Dat deze doelgroep goed bediend wordt is noodzakelijk, omdat internationale uitwisseling van studenten bijdraagt aan onze kenniseconomie en internationale positie in de wereldeconomie.

Om die internationale studenten te huisvesten sluiten studentenhuisvesters daartoe overeenkomsten met de universiteiten en hogescholen in de steden waarin zij actief zijn. Die overeenkomsten houden grosso modo in dat de studentenhuisvesters voor die doelgroep

1. Kamerstukken II 2015/16, 34 373, nr. 18.

van internationale studenten woonruimtes *gereserveerd* houdt, opdat de onderwijsinstelling die woonruimte kan garanderen aan de internationale student.

De studentenhuisvesters achten deze werkwijze gerechtvaardigd en wenselijk, omdat de internationale student in een bijzondere doelgroep valt. Die student verschilt namelijk van de reguliere Nederlandse student doordat hij:

- a Hier te lande aankomt en onmiddellijk een woonruimte nodig heeft;
- b Praktisch niet in staat is om wachttijd op te bouwen bij een corporatie (al dan niet omdat de onderwijsinstelling de student daarvoor te laat tot het studieprogramma toelaat en de studentenhuisvester laat weten dat de betreffende student in aanmerking komt voor de gereserveerd gehouden woning);
- c Niet vanuit de huidige woonplaats in een ander land op zoek kan gaan naar huisvesting in de stad van de opleiding (deelname aan hospiteer- en kijkavonden is praktisch onmogelijk);
- d Sneller vatbaar is (gebleken) voor discriminatie op de lokale woningmarkt, omdat een internationale student in potentie minder snel wordt geaccepteerd in een woning met enkel Nederlandse studenten en andere (particuliere) verhuurders liever met Nederlandse huurders contracteren;
- e In zijn algemeenheid lastiger toegang tot voorzieningen vindt, door de geografische afstand en het niet spreken van de Nederlandse taal.

Deze argumenten gelden zowel voor een internationale student die hier te lande slechts een deel van een studie volgt (bijv. de Erasmus-student) als de internationale student die hier een volledig studieprogramma aanvangt (bachelor dan wel master). Die laatste groep kan dan aanspraak maken bij aanvang van het studieprogramma op een woning en kan dan vanuit die woning verder zoeken naar een definitieve woning in Nederland, waarna die woning weer beschikbaar komt voor een student uit de lichte van het volgende studiejaar.

Knelpunten in de huidige wet- en regelgeving

Sinds de Wet doorstroming huurmarkt 2015, die is ingegaan per 1 juli 2016, is het onder omstandigheden mogelijk om tijdelijke huurovereenkomsten te sluiten, waarvoor geen *huurbescherming* geldt, maar waarvoor wel de reguliere *huurprijsregelgeving* van toepassing is (art. 7:271 lid 1 BW). Indien een dergelijk tijdelijk contract wordt gesloten, bepaalt de wet *dwingendrechtelijk* dat de huurder die overeenkomst tussentijds mag opzeggen (met inachtneming van de geldende opzegtermijn, in de praktijk meestal één maand).

Voor studentenhuisvesters is tussentijdse opzegging door de huurder niet aanvaardbaar, indien het gaat om een internationale student die gebruik maakt van voor hem specifiek gereserveerde woonruimte uit hoofde van een daartoe met de onderwijsinstelling gesloten overeenkomst. Voor studentenhuisvesters dreigt dan namelijk tussentijdse leegstand, omdat de betreffende woning voor een volgende lichte internationale studenten gereserveerd moet blijven. Deze lichte komt normaliter voor ieder semester of jaar naar Nederland. Leegstand van schaarse sociale woonruimte is maatschappelijk niet aanvaardbaar. Bovendien geldt – afhankelijk van de precieze afspraken met de

onderwijsinstelling – een financieel risico van misgelopen inkomsten in de vorm van huurderiving. Onderwijsinstellingen willen zich in de praktijk liever niet verbinden aan het leegstandrisico, omdat gelden die bestemd zijn voor onderwijs- en onderzoek dan naar leegstand van woningen vloeien.

Het is in de praktijk niet mogelijk om, indien een huurder tussentijds zou opzeggen, die woning in de periode van frictieleegstand te verhuren. De woning blijft immers gereserveerd voor de nieuwe lichter studenten, waardoor de woning tegen die tijd hoe dan ook vrij moet zijn. Daarbij zijn dit vrijwel altijd woningen met een hoog serviceniveau; gemeubileerd en voorzien van allerlei inventaris (tot het beddengoed aan toe). Woningzoekenden zijn niet in de markt om een aldus relatief duurdere woning voor een slechts zeer korte periode te kunnen betrekken, zonder dat zij naar definitieve woningen kunnen omzien. Daarom bestaat genoemd leegstandsrisico.

Kortom, wat Kences (met haar leden) betreft moet de mogelijkheid tot tussentijdse opzegging voor deze specifieke doelgroep daarom uitgesloten zijn, gelet op de bijzondere vorm van verhuur waarvoor de huurder ook iets terugkrijgt: gegarandeerde woonruimte in een gespannen markt.

Door de invoering van de Wet doorstroming huurmarkt 2015 per 1 juli 2016 geldt dat studentenhuisvesters als toegelaten instelling een *shortstay*-contract niet meer mogen sluiten met internationale studenten voor zover het *zelfstandige* woonruimte betreft, maar dan juist wél een tijdelijke huurovereenkomst kunnen sluiten in de zin van artikel 7:271, eerste lid, tweede volzin BW (art. 48 lid 1, eerste en tweede volzin Woningwet io. art. 22a aanhef en sub a RTIV 2015). Voor studentenhuisvesters geeft dat het in hiervoor gegeven probleem: het Burgerlijk Wetboek bepaalt dwingendrechtelijk dat de huurder een tijdelijke huurovereenkomst tussentijds mag opzeggen (art. 7:271 lid 1, vierde volzin, en lid 7, eerste volzin, slot BW).

Sindsdien gebruiken sommige studentenhuisvesters een "contractmal" bij zelfstandige woningen waarin tussentijdse opzegging door de huurder van zelfstandige woonruimte toch wordt uitgesloten, waarbij die afwijking wordt gestoken in de sleutel van artikel 6:248 lid 2 BW: het is naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar dat de betreffende student de overeenkomst tussentijds kan opzeggen (behoudens bijzondere persoonlijke omstandigheden, waardoor het studieprogramma voortijdig wordt beëindigd en de student voortijdig uit Nederland vertrekt). Deze contractmal was het startpunt voor overleg met alle stakeholders uit het Landelijk Platform Studentenhuisvesting (o.a. onderwijsinstellingen, studentenhuisvesters, studentenorganisaties en gemeenten) dat heeft geresulteerd in het voorstel wat nu voorligt.

Onzelfstandige eenheden worden enkel op basis van *shortstay* verhuurd, omdat daarmee tussentijdse opzegging wel kan worden uitgesloten. Het uitsluitend verhuren van onzelfstandige eenheden aan internationale studenten biedt echter geen oplossing, en

daarnaast geeft de uitsluiting van tussentijdse opzegging bij zelfstandige woonruimte op basis van voornoemde contractueel rechtsonzekerheid.

Bij een shortstay-contract ("een gebruik dat naar zijn aard slechts van korte duur is", zoals art. 7:232 lid 2 BW het bepaalt) is geen van de wettelijke bepalingen over huur van woonruimte van toepassing, dus er is huurbescherming noch prijsregulering. Gezien deze gevolgen is de algemene lijn dat deze vorm van verhuur terughoudend dient te worden toegepast (het klassieke voorbeeld is de huur van een vakantiebungalow).

Onwenselijke gevolgen van de huidige wet- en regelgeving

Kences constateert de volgende onwenselijke gevolgen van de huidige wet- en regelgeving:

- a Gelet op de hiervoor genoemde knelpunten blijven studentenhuisvesters terugvallen op het gebruik van shortstay-contracten. Één der doelen van de Wet doorstroming huurmarkt 2015 was juist dat een shortstay-contract "*minder zal worden gebruikt en door de rechter ook minder makkelijk zal worden aanvaard*".² **Op dit punt is de wet dus niet in haar doel geslaagd: de betreffende contractvorm wordt niet minder gebruikt en Kences meent dat – bij de hiervoor geschetste problematieken bij verhuur aan internationale studenten op basis van voor hen gereserveerd gehouden woonruimte, die aan hen wordt toegewezen buiten de wachtlijsten om – de rechter het gebruik van shortstay-contracten niet zal sanctioneren.**³
- b Door het toepassen van shortstay-contracten wordt elke huurbescherming en prijsregulering voor de huurder uitgesloten, terwijl er wat de studentenhuisvesters betreft geen bezwaar bestaat om de huurder toegang te bieden tot die bescherming en de gang naar de Huurcommissie. Het bezwaar zit immers in de mogelijkheid tot tussentijdse opzegging en niet in de huurprijsregulering, terwijl huurders wel toegang wensen tot die bescherming ten aanzien van maximale huurprijzen en redelijke servicekosten. **Door tijdelijke verhuur voor internationale studenten wel mogelijk te maken met uitsluiting van tussentijdse opzegging (behoudens bijzondere persoonlijke omstandigheden, waardoor het studieprogramma voortijdig wordt beëindigd en de student voortijdig uit Nederland vertrekt) wordt aan beide belangen van huurder en verhuurder recht gedaan, wat in een shortstay-constructie niet mogelijk is (want de Huurcommissie is dan niet bevoegd gelet op art. 2 Uhw).**

2. Kamerstukken II 2015/16, 37 373, nr. 3, p. 17-18 ([LINK](#)).

3. Steun voor deze redenering vindt Kences in het arrest van Hof Arnhem-Leeuwarden van 15 april 2014 ([ECLI:NL:GHARL:2014:3195](#)). Dat dit arrest voor inwerkingtreding van de Wet doorstroming huurmarkt 2015 is gewezen, doet daar niet aan af, want de Wet doorstroming huurmarkt 2015 heeft juist niet kunnen beantwoorden aan de problematieken bij verhuur aan internationale studenten, wat juist daarom de kern van deze reactie in de consultatie is.

- c Het is niet duidelijk waarom enkel voor zelfstandige woningen een bijzondere regeling is getroffen; destijds heeft de wetgever ook niet overwogen waarom dit onderscheid voor internationale studenten zou moeten bestaan.⁴ **Wat Kences betreft, vervalt het onderscheid tussen zelfstandige en onzelfstandige woningen van de huidige Woningwet bij verhuur aan deze doelgroep, mits de nieuwe wetgeving ook de in deze reactie bedoelde knelpunten zal wegnemen.**
- d Het is bij een mondiaal verspreid, snel gemuteerd oud-huurders-bestand erg bewerkelijk en dus kostbaar om actief de servicekosten af te rekenen met alle huurders. **Het is om die reden dat Kences voorstaat dat studentenhuisvesters aan deze bijzondere doelgroep slechts desverzocht hoeft af te rekenen.** Onder het huidige recht kan dat ook al en is dat in de rechtspraak aanvaard (Rb. Amsterdam 6 oktober 2011, [ECLI:NL:RBAMS:2011:BT8093](#), r.o. 14-16), maar dat neemt niet weg dat verankering in formele regelgeving gewenst is, omdat deze in de rechtspraak aanvaarde uitzondering in de sleutel van de redelijkheid en billijkheid is geplaatst.

Algemene opmerking: artikel 48 Woningwet niet betrokken in wetsvoorstel

Het wetsvoorstel regelt – kort gezegd – dat tijdelijk verhuren van zelfstandige woningen mogelijk wordt tot en met een duur van in totaal maximaal drie jaar. Een tweede huurovereenkomst kan bovendien, anders dan nu, voor een tijdelijke duur worden gesloten als de totale duur maar binnen die drie jaar blijft.

Kences constateert dat hierbij niet is stilgestaan bij het bepaalde in artikel 48 lid 1 Woningwet.⁵ Daar wordt namelijk gesproken over "overeenkomsten van huur en verhuur voor bepaalde tijd voor de duur van twee jaar of korter". Deze specifiek voor toegelaten instellingen geldende beperking is onderdeel geweest van de Wet doorstroming huurmarkt 2015. Waar de tijdelijke duur in zijn algemeenheid drie jaar kan duren, is het consistent om dat ook in deze regeling door te voeren.

Naar een nieuw, evenwichtig kader voor verhuur internationale studenten

Het voorgaande samengevat bepleit Kences een nieuw huurarrangement voor de tijdelijke verhuur aan internationale studenten, waarbij tussentijdse opzegging in beginsel niet mogelijk is gelet op de bijzondere aard van de verhuur, maar huurders wel huurprijzbescherming hebben, een servicekostenafrekening kunnen opvragen en toegang verkrijgen tot de Huurcommissie ter toetsing van huurprijs en servicekosten.

Onder die voorwaarden kan deze doelgroep goed bediend blijven worden en dat is noodzakelijk, omdat internationale uitwisseling van studenten bijdraagt aan onze kenniseconomie en internationale positie in de wereldeconomie.

4. Kamerstukken II 2015/16, 34 373, nr. 18.

5. Weliswaar wordt op in voetnoot 14 op pagina 5 van de concepttoelichting gerefereerd aan deze bepaling, maar daarbij is het doel om te illustreren dat tijdelijke verhuur van (zelfstandige) woningen enkel aan bepaalde doelgroepen mogelijk is en niet om dit artikel te beschouwen in het geheel van het conceptwetsvoorstel.

Door het laten vervallen van het onderscheid tussen zelfstandige en onzelfstandige woningen in de Woningwet voor deze doelgroep gaan de huurders van onzelfstandige eenheden erop vooruit, omdat de toegelaten instelling die nu wel *shortstay* mag verhuren, maar in het voorgestelde arrangement niet meer.

Het uitsluiten van tussentijdse opzegging acht Kences gerechtvaardigd, omdat voor de huurder daardoor gegarandeerde huisvesting met voorrang op anderen mogelijk is.

De voorgestelde wijzigingen op een rij:

- a De toegelaten instelling krijgt de *keuze* door een “kan”-bepaling om gebruik te maken van de nieuwe vorm van verhuur, maar hoeft dit niet te doen en mag altijd voor reguliere vorm van verhuur kiezen.
- b Tussentijdse opzegging door de huurder moet worden uitgesloten, indachtig het gegarandeerde aanbod voor de nieuwe lichte en het voorkomen van leegstand (dan wel het uit maatschappelijke gelden bestrijden van de kosten daarvan).
- c Hierop moet een uitzondering komen bij bijzondere persoonlijke omstandigheden waardoor de huurder terugkeert, op aangeven van de onderwijsinstelling, en de mogelijkheid tot indeplaatsstelling moet de huurder toevallen (waarbij de verhuurder bij zwaarwichtige belangen moet kunnen weigeren, zoals het niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning op grond van de Huisvestingswet of de Woningwet c.a., want de voorwaarden voor verhuur van sociale woonruimte blijven gehandhaafd).
- d Huurprijsbescherming dient voor de huurder van toepassing te zijn (bijvoorbeeld toetsing kale huur en de – desverzocht – afgerekende servicekosten); voor de betreffende doelgroep moet *shortstay*-verhuur dus verboden worden en daarmee kan ook het onderscheid tussen zelfstandige en onzelfstandige woonruimte in de Woningwet ten aanzien van deze doelgroep vervallen;
- e De in de rechtspraak aanvaarde vorm van “*passief afrekenen*” wordt wettelijk verankerd, waarbij de huurder altijd het recht behoudt de afrekening op te vragen (en dan wordt ook afgerekend). Verzoekt de huurder echter niet om een afrekening, dan blijft die achterwege en krijgt het voorschot “als vanzelf” het karakter van definitief bedrag. Omdat een verhuurder wel de afrekening moet kunnen opstellen, dient de huurder binnen drie maanden na het verstrijken van het kalenderjaar om een afrekening te verzoeken, zodat de verhuurder die binnen de termijn van zes maanden aan de huurder kan doen toekomen. Om de huurder hierbij afdoende te beschermen en bewust te maken van deze regeling, moeten partijen zulks schriftelijk overeenkomen. Ontbreekt een dergelijke schriftelijke afwijking, dan geldt de reguliere afrekenplicht. Voor misbruik van deze regeling door het vragen van een erg hoog servicekostenvoorschot hoeft niet te worden gevreesd, omdat de huurder de afrekening kan opvragen en kan laten toetsen door de Huurcommissie, waartoe hij extra zal worden gestimuleerd indien de verhuurder een (te) hoog voorschot verlangt.

Hoe kan dit evenwichtige kader vorm krijgen in wet- en regelgeving?

Omdat de verwachting is dat artikel 48 lid 1 Woningwet slechts in die zin wordt aangepast dat de huurperioden overeenkomen met het nieuwe, voorgenomen artikel 7:271 lid 1 BW, blijft als hoofdregel voor toegelaten instellingen gelden dat reguliere verhuur van zelfstandige eenheden niet mag geschieden op een contract met een maximumduur.

De door Kences geschetste knelpunten worden ervaren door haar leden, alle toegelaten instellingen. Daarnaast ontstaan die knelpunten mede door hetgeen in artikel 48 lid 1 Woningwet is bepaald.

Kences stelt daarom voor om een en ander vorm te geven in de Woningwet en het RTIV.

Een wijziging van wet- en regelgeving zou er als volgt uit kunnen zien. Hierbij heeft Kences onderstaand voorstel geschreven op basis van de *huidige* wetgeving en niet op basis van de tekst van het ter consultatie gelegde voorstel.

- A. In artikel 48, zevende lid, van de Woningwet wordt "eerste tot en met vierde en zesde lid" vervangen door:

eerste tot en met vierde, zesde en achtste lid

- B. Aan artikel 48 van de Woningwet wordt toegevoegd een achtste lid, dat komt te luiden:

8. Met personen die deel uitmaken van een bij regeling van Onze Minister te bepalen groep kan de toegelaten instelling huurovereenkomsten sluiten als bedoeld in artikel 271 lid 1, tweede volzin, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, in zoverre afwijking van het in het eerste lid, eerste volzin, bepaalde. Het in de tweede volzin van het eerste lid bepaalde is van overeenkomstige toepassing. Partijen kunnen ten aanzien van huurovereenkomsten bedoeld in de eerste volzin schriftelijk overeenkomen dat het overzicht als bedoeld in artikel 259 lid 2, eerste volzin, van het Burgerlijk Wetboek slechts op schriftelijk verzoek behoeft te worden verstrekt, welk verzoek de huurder uiterlijk binnen drie maanden na het verstrijken van het betreffende kalenderjaar moet hebben gedaan. Op huurovereenkomsten bedoeld in de eerste volzin van dit lid is het bepaalde in artikel 271 lid 1, vierde volzin, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek niet van toepassing, tenzij:

- a. sprake is van onbedoelde en onvoorziene wijzigingen in de persoonlijke omstandigheden van de huurder, welke huurder nopen tot het voortijdig verlaten van Nederland, of*
- b. de huurder een derde voordraagt om in zijn plaats te stellen, welke derde slechts om zwaarwichtige redenen door de toegelaten instelling kan worden geweigerd; onder een dergelijk zwaarwichtig belang wordt in ieder geval verstaan het niet op grond van deze wet in aanmerking kunnen komen voor een huurovereenkomst met de toegelaten instelling; of*
- c. een door de onderwijsinstelling aangewezen of voor haar werkzame functionaris schriftelijk aan zowel huurder als de toegelaten instelling verklaart dat in redelijkheid de huurder niet aan zijn verplichting kan worden gehouden om de overeengekomen duur van de huurovereenkomst te vervolmaken.*

Het voortijdig beëindigen van het studieprogramma is bewust geen uitzonderingscriterium: het is best denkbaar dat een huurder wél eerder terugkeert naar land van herkomst vanwege bijzondere persoonlijke omstandigheden of op indicatie van de onderwijsinstelling, maar ondertussen het onderwijsprogramma op afstand afrondt.

- C. In artikel 22a van de Regeling toegelaten instelling volkshuisvesting 2015 wordt aan sub a toegevoegd:

, tenzij het gaat om een huurder die tot de doelgroep behoort als bedoeld in artikel 48, achtste lid, van de wet

Terwijl daaruit wordt geschrapt: "of studie" en "of studeren")

Deze toevoeging en schrappingen zijn nodig, omdat het huidige sub a ook ziet op flexwerkers en seizoenarbeiders, voor welke groep de huidige regeling intact kan blijven.

- D. In artikel 22a van de Regeling toegelaten instelling volkshuisvesting 2015 wordt na sub d een nieuwe volzin ingevoegd, luidende:

De groep, bedoeld in artikel 48, achtste lid, van de Woningwet, bestaat uit huurders die voor hun werk of studie tijdelijk in een andere gemeente binnen Nederland of afkomstig vanuit het buitenland in Nederland werken voor of studeren aan een instelling als bedoeld in artikel 1.1.1, onderdeel b, van de Wet educatie en beroepsonderwijs of een student die is ingeschreven aan een universiteit of hogeschool als bedoeld in artikel 1.2, onderdelen a en b, van de Wet op het hoger onderwijs en wetenschappelijk onderzoek.

Afsluiting

Door invoering van deze evenwichtige vorm van verhuur aan internationale studenten wordt het gebruik van shortstay-contracten in de ban gedaan en krijgen zij toegang tot de huurprijsbescherming en de Huurcommissie. Dat sluit beter aan bij uw bedoeling over terughoudend gebruik van shortstay-contracten in het algemeen, zoals die bijvoorbeeld blijkt uit de Memorie van Toelichting en de Nota naar aanleiding van het verslag bij de Wet doorstroming huurmarkt 2015.⁶

Daarnaast doet het beter recht aan een voorziening die de praktijk nodig heeft en zoals die soms ook al in de praktijk wordt gebracht (via een contractmal bij verhuur van zelfstandige woonruimte, waarin partijen overeen zijn gekomen dat tussentijdse opzegging niet mogelijk is op grond van derogerende werking van redelijkheid en billijkheid). Waar studentenhuisvesters gebruik van een dergelijk mal niet toepassen vanwege rechtsonzekerheid, bieden zij hun zelfstandige eenheden dus niet aan internationale studenten aan.

⁶. Kamerstukken II 2015/16, 34 373, nr. 3., p. 17 en nr. 6, p. 26.

Kences ziet deze praktijkbehoefte ook in die zin, dat van de thans bestaande regeling in artikel 4.8 lid 1 Woningwet en art. 2.2a sub a RTIV maar weinig gebruik wordt gemaakt. In die zin heeft de Wet doorstroming huurmarkt 2015 op dat punt niet gebracht wat er wellicht werd gedacht (wat misschien nog naar voren komt in de beloofde, maar nog niet verschenen evaluatie over de Wet doorstroming huurmarkt 2015). Studentenhuisvesters kiezen in de ervaring van Kences ofwel voor het "klassieke campuscontract" in de zin van artikel 7:274d BW of voor shortstay. Wilt u met succes de toepassing van shortstay-contracten verkleinen, dan ziet ook Kences daartoe voldoende mogelijkheden als daarbij de genoemde knelpunten worden weggenomen, terwijl de rechtspositie van huurders vooruitgaat. Daarom geeft Kences u dit voorstel in overweging.

Mocht u nog vragen hebben of behoefte aan een verdere toelichting, dan kan u contact met ons opnemen.

Hoogachtend,

Paul Tholenaars



Directeur