

DATUM	23 februari 2022
PROJECTNUMMER	ALGEMEEN
OPDRACHTGEVER	Vaste commissie voor Binnenlandse Zaken

Tijdelijke huurcontracten

Het doel van de Wet doorstroming huurmarkt 2015 was de mogelijkheid te bieden om tijdelijke huurovereenkomsten af te sluiten waarbij de huurder huurbescherming geniet en de verhuurder zekerheid heeft dat de huurovereenkomst inderdaad na bepaalde tijd kan worden beëindigd. Daartoe werden generieke tijdelijke huurcontracten mogelijk gemaakt met een looptijd van maximaal twee jaar en werden aanvullende doelgroepen aangewezen voor tijdelijke huurcontracten. Hiermee kan de bestaande voorraad zo optimaal mogelijk worden benut was het uitgangspunt. De verwachting was dat dit zou leiden tot een flexibelere huurmarkt en een groter aanbod. Het uitgangspunt daarbij was dat huur voor onbepaalde tijd de norm zou blijven.

Flexibiliteit voor verhuurders

De Wet heeft gezorgd voor flexibiliteit voor verhuurders, die met de tijdelijke huurcontracten duidelijkheid hebben dat een huurovereenkomst na de bepaalde tijd daadwerkelijk wordt beëindigd.

Woonzekerheid

Generieke tijdelijke huurcontracten hebben voor zelfstandige woningen een maximale looptijd van twee jaar. In de huidige krappe woningmarkt is dat voor huurders een erg korte periode om vervolghuisvesting te vinden. Men huurt vaak weer opnieuw een woning met een tijdelijk huurcontract. Dat zorgt voor nieuwe onzekerheid en hoge kosten voor verhuizen.

Rechtszekerheid

In de praktijk wordt weinig gebruik gemaakt van de mogelijkheid de huurprijs bij een tijdelijk huurcontract door de Huurcommissie te laten toetsen. Door de korte huurperiode van twee jaar veel huurders juist minder rechtsbescherming. Men ervaart dat men geen uitzicht heeft op een permanente woonplek.

Huurprijzen

Het beeld bij gemeenten, huurders en huurdersvertegenwoordigers waarmee is gesproken, is dat het toestaan van generieke tijdelijke huurcontracten ervoor zorgt dat huurprijzen in gebieden met een hoge marktdruk snel stijgen. De contracten bieden verhuurders vaker de gelegenheid om de bij een bewonerswissel de huur te harmoniseren naar de markthuur.

Tivolilaan 205
6824 BV Arnhem
Postbus 1174
6801 BD Arnhem

www.companen.nl
info@companen.nl
026 351 25 32

Ontrafel de trend.
Kijk vooruit.

Leefbaarheid en sociale cohesie

Als mensen kort in een buurt wonen, hechten zij zich minder. In buurten met een hoge mutatiegraad is de sociale cohesie lager, voelen bewoners zich vaak minder verantwoordelijk voor de leefomgeving en zijn er meer problemen met overlast gevende activiteiten. Tijdelijke huurcontracten die niet worden omgezet naar een contract voor onbepaalde duur, dragen bij aan een hoge mutatiegraad.

Nadelen manifesteren zich in een krappe woningmarkt

Het is te beredeneren dat in een krappe vrije huurmarkt, waar schaarste zorgt voor hoge markthuren, de mogelijkheid om vaker huren te harmoniseren leidt tot een snellere stijging van huren dan wanneer die mogelijkheid er niet is. De schaarste aan woningen is daarbij het drijvende mechanisme, niet het principe van een tijdelijk huurcontract. Door het tekort aan woonruimte is er ook onvoldoende perspectief om na het aflopen van het tijdelijke huurcontract een huurwoning met een contract voor onbepaalde tijd te vinden. Het uitgangspunt dat een contract voor onbepaalde tijd de norm moet zijn en een tijdelijk contract een oplossing voor een probleem, komt daarmee onder druk te staan. Tekort aan woningen kan zorgen voor beleving van een scheve machtsverhouding tussen huurder en verhuurder, waardoor huurders terughoudend zijn om gebruik te maken van hun rechten. In een minder gespannen woningmarkt, met meer keuzemogelijkheden voor huurders, zouden tijdelijke huurcontracten veel beter aansluiten bij het doel waarvoor ze mogelijk zijn gemaakt, het bevorderen van meer doorstroming waardoor er zich vaker kansen voordoen om een woning te vinden, maar met het perspectief dat men na de periode van tijdelijk huren een woning vindt met een contract voor onbepaalde tijd.

Doelgroepencontracten werken als beoogd

De doelgroepencontracten werken goed en zorgen ervoor dat woningen die bestemd zijn voor specifieke groepen ook voor die groepen beschikbaar blijven.

Mogelijke verbeteringen

- De mogelijkheid van tijdelijke contracten met een langere looptijd dan twee jaar wordt gesuggereerd. Dat geeft de huurder voor een langere periode de zekerheid van woonruimte. Het geeft de huurder ook langer de tijd om vervolghuisvesting te vinden. In een krappe markt met weinig woningen die met een contract voor onbepaalde tijd worden aangeboden, betekent dat toch echter vaak weer een woning met een tijdelijk contract.
- Overwogen kan worden om de opzegtermijn van tijdelijke contracten voor de verhuurder (nu 1 maand) gelijk te trekken met de opzegtermijn van vaste contracten (3 tot 6 maanden). Dat geeft huurders met een tijdelijk contract wat eerder zekerheid over wat er gaat gebeuren.
- Verlengen van een tijdelijk huurcontract voor nogmaals een bepaalde tijd is nu niet mogelijk. Als dit wel het geval zou zijn, zorgt dat ervoor dat een huurder niet hoeft te verhuizen (en de kosten bespaart die daarmee gemoeid gaan). Het zorgt echter niet voor meer zekerheid voor de huurder, misschien zelfs wel voor minder zekerheid omdat de huurder vaak niet zal weten of verlenging wordt aangeboden.
- De suggestie wordt gedaan om alleen doelgroepencontracten als tijdelijke huurcontracten toe te staan. Dat neemt de meeste negatieve effecten van tijdelijke huurcontracten weg. Het vinden van vervolghuisvesting blijft een probleem in een

krappe markt. In de sociale huursector is het behoud van wachttijd gedurende de periode van het tijdelijke contract een maatregel die ervoor zorgt dat het perspectief op het vinden van vervolghuisvesting met een contract voor onbepaalde duur veel groter wordt.