

Vragen gesteld door de leden der Kamer, met de daarop door de regering gegeven antwoorden

1877

Vragen van het lid **Beckerman** (SP) aan de Minister voor Milieu en Wonen over *de opmars van tijdelijke huurcontracten en de gevolgen daarvan* (ingezonden 28 januari 2020).

Antwoord van Minister **van Veldhoven-van der Meer** (Milieu en Wonen) (ontvangen 2 maart 2020).

Vraag 1

Deelt u de opvatting van uw voorganger dat tijdelijke huurcontracten niet de norm mogen worden, of zoals uw voorganger zei in een debat: «Ik deel absoluut de notie die eigenlijk iedereen uitsprak: een huurcontract voor onbepaalde tijd is de norm, dat is de standaardregel»?¹

Antwoord 1

Ja, bij reguliere verhuur is een huurcontract voor onbepaalde tijd de norm. Met de aanpassing van de Wet Doorstroming Huurmarkt 2015 is destijds niet beoogd afbreuk te doen aan de bestaande praktijk, maar een aanvullend instrument aan te bieden om zo in te spelen op de behoefte aan de mogelijkheid om tijdelijk te verhuren. Deze behoefte was er in uiteenlopende gevallen, bleek uit gesprekken met meerdere partijen. Er kan hierbij onder andere worden gedacht aan huurdersgroepen zoals arbeidsmigranten, mensen die begeleid wonen of mensen die net gescheiden zijn. Met tijdelijke huurovereenkomsten kregen verhuurders meer mogelijkheden om die specifieke doelgroepen te bedienen.

Vraag 2

Op welke manieren stimuleert u verhuurders om de norm van huurcontracten voor onbepaalde tijd (de standaardregel) te hanteren, en waar blijkt dit uit?

¹ Handelingen Tweede Kamer, Wet Doorstroming Huurmarkt 2015, 2 februari 2016.

Antwoord 2

Woningcorporaties mogen geen tijdelijke huurcontracten van 2 jaar of korter aanbieden aan reguliere huurders, maar alleen aan een aangewezen groep huurders². De norm bij woningcorporaties bij reguliere verhuur is verhuren voor onbepaalde tijd. Daarnaast kunnen woningcorporaties, net als andere verhuurders, gebruik maken van de zogenoemde doelgroepencontracten indien zij woningen voor die betreffende doelgroepen (bijv. studenten, jongeren of grote gezinnen) hebben bestemd en beschikbaar willen houden. Vastgoed Belang en IVBN geven aan dat leden met name huurcontracten voor onbepaalde tijd aanbieden. Zij benadrukken dat het sluiten van tijdelijke contracten een risico op leegstand met zich meebrengt omdat een verhuurder op zoek dient te gaan naar een nieuwe huurder. Daarnaast zijn er kosten gemoeid bij het vinden van een nieuwe huurder. Hierbij kan worden gedacht aan kosten die een makelaar in rekening brengt voor de bemiddeling en het opstellen van een nieuw huurcontract en kosten die zijn gemoeid met de voor- en eindinspectie van de woning.

Vraag 3

Hoe is het mogelijk dat, wanneer tijdelijke huurcontracten niet de norm mogen worden, maar liefst 93% van de nieuwe verhuringen in 2018 van woningcorporatie De Key bestaat uit tijdelijke huurcontracten, terwijl het overgrote deel van hun woningvoorraad bestaat uit sociale huurwoningen? Kunt u uw antwoord toelichten?³

Antwoord 3

In Amsterdam is in de prestatieafspraken van 2015 – 2019 afgesproken dat woningcorporaties, de gemeente en de huurdersorganisatie(s) jongeren een kans willen bieden op een zelfstandige huurwoning door te zorgen voor voldoende aanbod. In de prestatieafspraken 2020–2023 is jongerenhuisvesting opnieuw een aandachtspunt.

De Key heeft in haar beleid bijzondere aandacht aan het huisvesten van studenten en jongeren. In 2018 heeft de Key voornamelijk doelgroepencontracten gesloten met jongeren en studenten⁴. Deze huurovereenkomsten kunnen worden opgezegd op het moment dat de huurder niet meer tot deze specifieke doelgroep behoort. Hiermee blijft de woonruimte beschikbaar voor de doelgroep waarvoor deze is bestemd.

Dit zijn andere (tijdelijke) huurovereenkomsten dan huurovereenkomsten voor maximaal 2 jaar voor zelfstandige woningen (eengezinswoningen, appartementen) respectievelijk maximaal 5 jaar voor onzelfstandige woningen (kamers), zoals die onder vraag 2 worden besproken. In de prestatieafspraken hebben de gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisatie(s) afgesproken dat in 2021 het effect en functioneren van de jongerencontracten wordt geëvalueerd.

Doordat jongeren en studenten (veel) sneller verhuizen dan reguliere huurders, komen voor jongeren en studenten bestemde woningen frequenter vrij en zijn daardoor gemiddeld genomen veel van de nieuw aangegane overeenkomsten een tijdelijk huurcontract. Reguliere huurders van de Key huren gemiddeld 30 jaar een woning, aldus de Key.

Vraag 4

Hoeveel tijdelijke huurcontracten voor nieuwe verhuringen zijn er in 2017, in 2018 en in 2019 in ons land afgesloten? Kunt u dit uitsplitsen naar de sociale huursector en de vrije huursector, en per jaar en per type tijdelijk contract weergeven?

² Deze aangewezen groep huurders bestaat uit:

- (internationale) studenten of arbeidsmigranten,
- huurders die vanwege sloop/nieuwbouw tijdelijk in een andere woning moeten wonen
- huurders in de noodopvang, en
- huurders met wie de woningcorporaties een tweede of laatste kans-huurovereenkomst of een tijdelijk huurcontract met woonbegeleiding aangaat.

³ Jaarverslag De Key 2018, <http://www.jaarverslagdekey2018.nl>

⁴ Jaarverslag De Key 2018, <http://www.jaarverslagdekey2018.nl>

Antwoord 4

In 2017 is een eerste onderzoek gedaan naar het gebruik van tijdelijke huurcontracten onder particuliere verhuurders. Dit zag op verhuurderheffingplichtige verhuurders waardoor een deel van verhuurders werd gemist. In 2018 is deze ontbrekende groep wel betrokken en in 2019 is gewerkt aan verbetering van de onderzoeksopzet, waardoor in 2019 betrouwbare informatie over het gebruik van tijdelijke huurcontracten beschikbaar is gekomen. De uitkomsten van het onderzoek heeft het CBS op haar website gepubliceerd.⁵ Men dient deze cijfers, gezien de beperkingen van eerdere onderzoeken, als nulmeting te zien.

In zijn algemeenheid valt over het gebruik van tijdelijke huurcontracten het volgende te zeggen. Per 31 december 2018 verhuren particuliere verhuurders en bedrijven, niet zijnde woningcorporaties, 880 duizend woningen. Bij 72 duizend van deze woningen gaat het om een vorm van tijdelijk verhuur. Hiermee is het aandeel tijdelijke contracten bij dat type verhuurders ca. 8%. Van de 2,21 miljoen die door woningcorporaties verhuren, gaat het bij 61 duizend om een vorm van tijdelijke verhuur. Hier betreft tijdelijke huurcontracten bijna 3% van het totaal. Het CBS zal het gebruik van tijdelijke huurcontracten het komende jaar verder monitoren.

Vraag 5

Is er sprake van een slechte of onvoldoende registratie van het aantal tijdelijke huurcontracten en zijn de aantallen bij het CBS een onderschatting? Zo ja, hoe wordt dat verbeterd?⁶

Antwoord 5

Zoals weergegeven in het voorgaande antwoord heeft het CBS het onderzoek op een aantal punten verbeterd ten opzichte van de eerdere onderzoeken. Vooralsnog is er geen aanleiding om aan te nemen dat het CBS de huidige cijfers onderschat en ga ik uit van de juistheid van deze cijfers.

Vraag 6

Ziet u ook een afname van de duur van tijdelijke huurcontracten en wat is uw mening daarover, met name gezien in het licht van groeiende onzekerheid door tijdelijke arbeidscontracten en woningnood op veel plaatsen in het land? Kunt u uw antwoord toelichten?

Antwoord 6

Ik beschik niet over gegevens waaruit ik een afname van de duur van tijdelijke huurcontracten kan constateren. Vanuit het licht van een verhuurder gezien is het ook niet per definitie wenselijk om de duur van huurcontracten te verkorten, omdat een verhuurder dan sneller op zoek zou moeten gaan naar een nieuwe huurder met de bijbehorende kosten van dien. Overigens kunnen huurders er baat bij hebben dat een gedeelte van de woningen met tijdelijke huurcontracten wordt verhuurd en daardoor sneller vrijkomen; bijvoorbeeld spoedzoekers zoals mensen die na een relatiebreuk een andere woning zoeken of arbeidsmigranten en kenniswerkers.

Vraag 7

Hoe verhoudt de groei van het aantal tijdelijke huurcontracten zich tot de primaire levensbehoefte van mensen voor betaalbare woonruimte en de verantwoordelijkheid die de overheid voor voldoende woonruimte draagt? Kunt u uw antwoord toelichten?⁷

Antwoord 7

De Wet Doorstroming Huurmarkt 2015 heeft als doelstelling de doorstroom op de huurmarkt te bevorderen en daarmee het aanbod te vergroten. Het vergroten van het aanbod en een mogelijkheid bieden om een huurcontract te sluiten voor (al dan niet) tijdelijke verhuur en de daarmee gepaard gaande doorstroming, kan voor huurders die snel op zoek zijn naar een (tijdelijke)

⁵ <https://www.cbs.nl/nl-nl/maatwerk/2019/26/monitor-tijdelijke-verhuur-2018>

⁶ <https://www.corporatiegids.nl/nl/nieuws/>

carla_huisman_rug_tijdelijke_huurcontracten_boeken_terreinwinst_op_de_huurwoningmarkt-5534

⁷ De Nederlandse Grondwet, artikel 22.

woning een goede oplossing bieden. Verhuurders die voorheen niet de mogelijkheid hadden om tijdelijk te verhuren, hebben die mogelijkheid na de aanpassing van de wet wel. Hierdoor zouden zij eerder genegen kunnen zijn om over te gaan tot verhuur, waardoor het huuraanbod wordt vergroot en meer woningen beschikbaar blijven voor reguliere huurders. Bij tijdelijke huurcontracten geldt dezelfde huurprijsbescherming als bij huurcontracten voor onbepaalde tijd. Zo hebben alle huurders het recht om binnen de eerste zes maanden van het huurcontract de huurprijs laten toetsen bij de Huurcommissie. Bij tijdelijke huurcontracten van maximaal 2 jaar mag dat zelfs tot zes maanden na het einde van dat huurcontract. Dat neemt niet weg dat ik het belangrijk vind om in de evaluatie van de Wet Doorstroming huurmarkt 2015 aandacht te hebben voor de effecten voor huurders en verhuurders over deze tijdelijke huurcontracten.

Vraag 8

Bent u bereid onderzoek te doen naar de effecten van (de groei van) tijdelijke huurcontracten op de beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen, alsmede naar de economische en psychologische gevolgen voor huurders en/of woningzoekenden? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 8

Ik ga de Wet Doorstroming huurmarkt 2015 binnenkort evalueren. De start van de onderzoeken voor de evaluatie van de wet staan voor de tweede helft van 2020 gepland, zodat ik de Kamer voor 1 juli 2021 over de uitkomsten daarvan kan informeren. Ik wil deze evaluatie gebruiken om verder inzicht te krijgen of de wet de beoogde doelstellingen behaalt en of er geen oneigenlijk gebruik optreedt. De ervaringen van huurders zullen ook worden meegenomen in deze evaluatie.

Vraag 9

Deelt u de mening dat juist ten tijde van een wooncrisis huurders beschermd moeten worden en niet minder bescherming moet worden geboden, zoals gebeurt met tijdelijke huurcontracten? Zo nee, waarom niet? Zo ja, hoe gaat u de huurder met een tijdelijk contract meer huur(prijs)bescherming bieden?

Antwoord 9

Voorafgaand aan de Wet Doorstroming Huurmarkt 2015 gebruikten verhuurders regelmatig huurovereenkomsten met een gebruik dat naar zijn aard slechts van korte duur is. De huurder heeft bij dergelijke huurovereenkomsten geen huurbescherming en huurprijsbescherming. Dit was onwenselijk. Mede in het licht hiervan zijn de tijdelijke huurovereenkomsten van maximaal 2 jaar voor zelfstandige woningen en maximaal 5 jaar voor kamers geïntroduceerd. Met deze tijdelijke huurovereenkomsten heeft de verhuurder vooraf de zekerheid dat het huurcontract na het einde van de afgesproken huurperiode eindigt (mits hij de huurder tijdig schriftelijk aan de einddatum herinnert), maar heeft de huurder wel huurprijsbescherming. Bij tijdelijke huurcontracten van maximaal 2 jaar kan de huurder in plaats van de gebruikelijke termijn van zes maanden na *aanvang* van die huurovereenkomst zelfs tot zes maanden na *afloop* van dat tijdelijke huurcontract (ook bij verlenging) de aanvangshuurprijs door de Huurcommissie laten toetsen (zie ook het antwoord op vraag 7). Bovenstaande wordt ook toegelicht in de reactie op de motie van lid Beckerman c.s.⁸

Vraag 10

Waar kan bijvoorbeeld een hurend, jong gezin in een grote stad naar toe als het tijdelijke huurcontract afloopt, er geen andere betaalbare huurwoningen zijn en een koophuis niet haalbaar is in de huidige overspannen huizenmarkt?

Antwoord 10

Ik herken de zorgen om (snel) een passende en prettige woning te vinden. In de Nationale Woonagenda 2018–2021 hebben we afgesproken om 75 duizend woningen per jaar te realiseren. In de woondeals zijn er regionale afspraken gemaakt die eraan bij moeten dragen om de krapte terug te dringen. Met de

⁸ Kamerstuk 34 652, nr. 27

woningbouwimpuls van 1 miljard euro wordt gewerkt aan het inlopen van het woningtekort en het meerjarig hoog houden van de bouwproductie. Ik heb tot doelstelling dat hiermee meer betaalbare woningen worden gebouwd.

Vraag 11

Bent u bereid het aantal tijdelijke huurcontracten dat een verhuurder mag aanbieden te maximeren, zodat er nooit meer tijdelijke contracten dan huurcontracten voor onbepaalde tijd kunnen worden afgesloten? Kunt u uw antwoord toelichten?

Antwoord 11

Op dit moment ben ik niet voornemens om het aantal tijdelijke huurovereenkomsten te maximeren. Uit de cijfers van het CBS, zoals die blijken uit de Monitor Tijdelijke verhuur en besproken in vraag 4, blijkt dat het overgrote merendeel van de lopende huurovereenkomsten, overeenkomsten voor onbepaalde tijd zijn.

Zoals eerder aangegeven zal ik later dit jaar beginnen aan de evaluatie van de wet. Afhankelijk van die uitkomsten zal ik bezien of er sprake is van oneigenlijk gebruik en of beperkende maatregelen aangewezen zijn.

Vraag 12

Wilt u deze vragen afzonderlijk beantwoorden en niet samenvoegen?

Antwoord 12

Ja.