



HANDREIKING februari 2015

Mogelijkheden voor tijdelijke verhuur

Gemeenten, woningcorporaties, COA, provincies, Platform 31, Aedes, VNG, IPO en de ministeries van SZW, V&J en BZK werken in het Platform Opnieuw Thuis samen bij het zoeken en vinden van oplossingen.

Creatief, betrokken, transparant.

Interessant voor

- mensen in de uitvoering

In het bijzonder geschikt voor

- gemeenten en woningcorporaties

Geeft

- achtergrondinfo

In Nederland is het voor een huurcontract van woonruimte de standaard dat het contract voor onbepaalde tijd is. Het huurcontract kan dan slechts op grond van enkele in het Burgerlijk Wetboek vastgelegde gronden worden opgezegd. Er zijn ook enkele mogelijkheden om woonruimte tijdelijk te verhuren. Daarnaast loopt er een wetsvoorstel Tijdelijke huur om die mogelijkheden nog te verruimen. Deze handreiking licht beide onderwerpen toe, maar staat eerst stil bij tijdelijk huur als tussenoplossing bij het huisvesten van vergunninghouders.



Tijdelijke verhuur als tussenoplossing bij het huisvesten van vergunninghouders

Een belangrijke vraag is of een gemeente aan de taakstelling heeft voldaan als iemand met een tijdelijk huurcontract wordt gehuisvest.

De gemeente moet zorgdragen dat wordt voorzien in de huisvesting van vergunninghouders op basis van de voor de gemeente geldende taakstelling. Uitgangspunt is daarbij dat er sprake is van passende huisvesting, net zoals dat voor Nederlanders/Nederlandse gezinnen het geval is. In de ideale situatie is daarbij direct sprake van permanente (niet tijdelijke) huisvesting. In de huidige tijd met hoge aantallen vergunninghouders kunnen gemeenten overwegen om vergunninghouders ook in tijdelijke woonruimte te plaatsen als tussenoplossing. Het kan namelijk voor een gemeente en corporatie met een forse opgave een uitkomst zijn om woningzoekenden (waaronder vergunninghouders) dan tijdelijk uit het permanente woningtoewijzingsstelsel te halen.

Anders gezegd: tijdelijke verhuur haalt de druk even van de ketel. In de tussentijd kan dan gezocht worden naar een permanente woning. Dat blijft het uiteindelijke doel. De gemeente houdt de taak zich te blijven inzetten voor permanente bewoning.

Tijdelijke verhuur: wat kan al?

Op grond van de Leegstandwet zijn er enkele mogelijkheden voor tijdelijke verhuur:

- Woonruimte in een gebouw (artikel 15, lid 1a);
- Woonruimte in een voor verkoop bestemde woning (artikel 15, lid 1b);
- Woonruimte in een woning die op de nominatie staat voor sloop of renovatie (artikel 15, lid 1c).

Om gebruik te maken van deze mogelijkheden van de Leegstandwet, dient een vergunning bij de gemeente aangevraagd te worden.

Bij woonruimte in een gebouw gaat het vaak om een leegstaand gebouw (kantoor, school, en dergelijke) dat tijdelijk geschikt gemaakt wordt voor bewoning, maar waar wellicht later weer de oorspronkelijke bestemming gerealiseerd zal worden. In deze gevallen dient ook een omgevingsvergunning verleend te worden. De vergunning voor tijdelijke verhuur is wat betreft de duur gekoppeld aan de omgevingsvergunning. De duur van de omgevingsvergunning (de tijdelijke ontheffing van de bestemming) is in 2014 verruimd van vijf naar maximaal tien jaar. Derhalve kan de vergunning voor tijdelijke verhuur eveneens voor maximaal 10 jaar verleend worden. Verlenging is niet mogelijk.

Bij woonruimte in een voor verkoop bestemde woning gaat het om drie gevallen: het kan een te koop staande woning betreffen die nog niet is bewoond, het kan een te koop staande woning betreffen die daarvoor door de eigenaar is bewoond of het kan een te koop staande woning betreffen die in de afgelopen tien jaar niet langer dan drie jaar verhuurd is geweest. Deze vergunning wordt voor vijf jaar verstrekt en kan ook niet worden verlengd.

Bij woonruimte in een voor sloop of renovatie bedoelde woning wordt de vergunning voor twee jaar verstrekt en is verlenging mogelijk tot maximaal zeven jaar.

Tijdelijke verhuur: welke mogelijkheden worden binnenkort toegevoegd?

Eind 2014 heeft de internetconsultatie plaatsgevonden over het wetsvoorstel tijdelijke huur.

Planning

De wetswijziging wordt in het eerste kwartaal van 2015 aan de Raad van State voorgelegd. Naar verwachting kan de wetswijziging op 1 januari 2016 ingaan.

Inhoud

Dit wetsvoorstel heeft de volgende onderdelen – waarbij in het kader van het huisvesten van vergunninghouders vooral de delen b en d van belang zijn:

- a. een uitbreiding van de specifieke categorieën van 'dringend eigen gebruik' (artikel 7: 274, eerste lid, onderdeel c, derde en vierde lid, van het Burgerlijk Wetboek [BW]). Naast de thans bestaande mogelijkheden wordt voorgesteld de verhuurder de mogelijkheid te bieden op de grond van 'dringend eigen gebruik' de huur op te zeggen
 - bij promovendi (het voorgestelde artikel 7: 274e van het BW),
 - bij grote gezinnen (het voorgestelde artikel 7: 274f van het BW) en
 - bij door de gemeenteraad in de huisvestingsverordening aangewezen categorieën personen (het voorgestelde artikel 7: 274g van het BW).
- b. uitbreiding van de mogelijkheid van tijdelijke verhuur in de Leegstandwet met de categorie te koop staande huurwoningen;
- c. aanpassing en verruiming van de zogenoemde 'diplomatenclausule' (het voorgestelde artikel 7: 274, tweede lid, van het BW);
- d. introductie van een nieuwe vorm van tijdelijk huren: de huurovereenkomst voor (bepaalde) korte tijd, met een maximumduur van 1 jaar (het voorgestelde artikel 7: 271, eerste lid, van het BW).

Tijdelijke verhuur te koop staande huurwoningen: het betreffen woningen die door de verhuurder na een periode van verhuur in de verkoop zijn gedaan. De verkoop slaagt echter niet snel en dan kan tijdelijke verhuur aan de orde zijn. De vergunning hiertoe zal voor twee jaar verleend worden met de mogelijkheid tot verlenging tot maximaal vijf jaar.

De huurovereenkomst voor maximaal 1 jaar: de bedoeling hiervan is een wettelijk grond te bieden voor een echt tijdelijk huurcontract. Wellicht leidt dit tot verhuur van woonruimte die eerder niet werd aangeboden. Ook zijn er groepen die gebaat zijn met tijdelijke verhuur. Indien de huur na afloop van het tijdelijke huurcontract met goedvinden van beide partijen wordt voortgezet, ontstaat een huurcontract voor onbepaalde tijd.