

Bijlage 3. Tijdelijke huurcontracten

Tijdens de behandeling van Wet doorstroming huurmarkt (TK 34 373) en de Wet Schouten inzake jongerencontracten (TK 34 156), die op 1 juli 2016 in werking zijn getreden, zijn een aantal toezeggingen gedaan en moties aangenomen in relatie tot het monitoren van de ontwikkeling van tijdelijke huurcontracten. Deze zijn samengevat in de brief van 8 juli 2016 over evaluatie en eventuele nul- en tussenmetingen Wet doorstroming huurmarkt 2015 (TK 34 373, nr. 52).

Naar aanleiding van een vraag van het lid Verheijen (PvdA) is toegezegd om te monitoren dat de tijdelijke huur niet de norm zal worden in de particuliere huursector en om in de jaarlijkse rapportages verslag te doen van de ontwikkelingen op dit terrein in zowel de sociale als de particuliere huursector (T02276). Daartoe is in de jaarlijkse uitvraag bij alle woningcorporaties gevraagd naar het aantal tijdelijke huurovereenkomsten dat op 31 december 2016 werd gehanteerd. Om deze informatie aan te vullen met informatie over het particuliere huursegment is door het bureau Companen een steekproefonderzoek uitgevoerd onder particuliere verhuurders. Deze rapportage zal jaarlijks worden herhaald, tot en met de evaluatie na 5 jaar. Het eerste deel van deze bijlage heeft betrekking op bestaande en nieuwe vormen van tijdelijke verhuur en betreft een nulmeting. In het tweede deel is de ontwikkeling te zien van de afgifte van vergunningen op grond van de Leegstandwet over de periode 2013 tot en met 2016.

In zijn algemeenheid valt over het gebruik van tijdelijke huurcontracten het volgende te zeggen. Op 31 december 2016 maakt 21% van de particuliere verhuurders gebruik van tijdelijke huurcontracten. Het betrof hier 3,6% van het totaal aantal huurcontracten van particuliere verhuurders. Van de corporaties maakt 48% gebruik van een of meerdere vormen van tijdelijke huur. Het gaat hier om 2,9% van het aantal huurcontracten⁷⁴.

Tabel 1: Tijdelijke huurcontracten

	Particuliere verhuurders	Woningcorporaties ⁷⁵
Doelgroepcontracten^a		
Campuscontract voor studenten	9.850	47.939
Campuscontract voor promovendi	0	269
Jongerencontract	1.050	1.670
Grote- gezinnencontract	330	9
Diplomataclausule/tussenhuur^a	3.200	35
Leegstandwetverhuur^a		
Woonruimte in te koop staande huurwoningen	290	27
Woonruimte in een gebouw	8.870	111
Woonruimte in te koop staande koopwoningen	470	74
Woonruimte in huurwoningen bestemd voor renovatie of sloop	280	6983
Tijdelijke contracten voor bepaalde tijd^a		
Zelfstandige woningen	7.500	4.058
Onzelfstandige woningen	4.300	3.759
Totaal tijdelijke huurcontracten	36.140	64.934
Bruikleenovereenkomsten/antikraak contracten 'naar zijn aard van korte duur'^a	600	2.500
	3.200	2.932
Mogelijk gebruik als proeftijd van het contract voor bepaalde tijd	1.400	145
Voortijdige opzeggingen internationale studenten	140	46
Extra woningaanbod tijdelijke huur		
Nieuwe verhuurde woningen	3.700	651
Nieuw ontwikkelde woningen	810	76

Bron: Onderzoek gebruik tijdelijke huurcontracten door particuliere verhuurders 17 juli 2017 (Companen) & dVI 2016^a stand 31 december 2016

Doelgroepcontracten

Met de Wet doorstroming huurmarkt 2015 en de Wet Schouten zijn aan het campuscontract voor studenten het jongerencontract, het campuscontract voor promovendi en het grote-gezinnencontract toegevoegd. Naar aanleiding van een vraag van het lid Pijlman is toegezegd de beschikbare informatie over de effecten van het jongerencontract in de jaarlijkse rapportages aan de Kamer mee te nemen (T02265).

Het campuscontract voor studenten wordt het meest gebruikt. Particuliere verhuurders hanteerden op 31 december 2016 9.850 campuscontracten voor studenten, corporaties 47.939. Van het nieuwe jongerencontract bestonden er 1.050 bij particuliere verhuurders en 1.670 bij woningcorporaties. Het campuscontract voor promovendi werd respectievelijk 0 en 269 keer gehanteerd. En tot slot gaven particuliere verhuurders aan 330 grote-gezinnencontracten te hanteren, en woningcorporaties 9. Nu de doelgroepcontracten vooral bedoeld zijn om voor specifieke doelgroepen bedoelde woningen ook voor die groepen te behouden en deze dus ook alleen ten behoeve van de betreffende groep kunnen worden opgezegd is dit eerste cijfer opmerkelijk.

Diplomataclausule/tussenhuur

Met de Wet doorstroming 2015 zijn de mogelijkheden voor tussenhuur uitgebreid, doordat verlenging van de tussenhuur en tussenhuur aan meerdere opvolgende huurders mogelijk is gemaakt. Bij gebruik van dit contract kan de huur na afloop van een afgesproken periode worden

⁷⁴ Voorlopige cijfers dVI.

⁷⁵ Voorlopige cijfers dVI

opgezegd ten behoeve van een vorige huurder of van de eigenaar van de woning. Dit contract wordt vooral in de privésector gebruikt. Particuliere verhuurders gaven aan 3.200 van dergelijke contracten te hanteren. Corporaties 35.

Leegstandwetverhuur

Aan de mogelijkheden die de Leegstandwet biedt is met de Wet doorstroming de mogelijkheid voor tijdelijke verhuur van te koop staande huurwoningen toegevoegd. Particuliere verhuurders gaven aan 290 van deze contracten te hanteren, corporaties 27. Van de al voorheen bestaande mogelijkheden verhuurden particuliere verhuurders 8.870 woonruimten in een gebouw, corporaties 111. Woonruimten in te koop staande koopwoningen werden door particuliere verhuurders 470 maal verhuurd, door corporaties 74 keer. Omdat deze laatste vorm van verhuur vaak door individuele eigenaren wordt toegepast geeft het aantal verstrekte vergunningen hier waarschijnlijk een beter beeld. Hierop wordt nader ingegaan in de navolgende paragraaf 'Afgifte vergunningen voor tijdelijke verhuur op grond van de Leegstandwet'. Woonruimten in huurwoningen bestemd voor renovatie of sloop werden 280 maal door particuliere verhuurders en 6.983 maal door woningcorporaties verhuurd.

Tijdelijke contracten voor bepaalde tijd

Met de Wet doorstroming huurmarkt 2015 zijn nieuwe tijdelijke huurcontracten van maximaal 2 jaar voor zelfstandige woningen en maximaal 5 jaar voor onzelfstandige woningen geïntroduceerd. De eerste werden op 31 december 2016 7.500 maal door particuliere verhuurder en 4.058 maal door woningcorporaties toegepast. De contracten voor onzelfstandige woningen werden 4.300 maal door particuliere verhuurders en 3.759 maal door woningcorporaties ingezet.

Bruikleenovereenkomsten en contracten 'naar zijn aard van korte duur'

Op 31 december 2016 werd door particuliere verhuurders nog 600 keer gebruik gemaakt van bruikleen-/antikaakcontracten en 3.200 keer van contracten 'naar zijn aard van korte duur'. Voor woningcorporaties ging het om respectievelijk 2.500 en 2.932 contracten.

Gebruik als proeftijd van het contract voor bepaalde tijd

Naar aanleiding van een motie van het lid Albert de Vries (TK 34373, nr. 45) is toegezegd het mogelijke gebruik van de contracten voor bepaalde tijd als proefperiode ook voorafgaand aan de evaluatie te monitoren. Om te beoordelen of deze contracten door verhuurders als een soort proefperiode ingezet worden is gevraagd hoe vaak deze tijdelijke contracten na afloop van de bepaalde tijd toch met de betreffende huurder werden voortgezet. Dit kan een indicatie zijn van gebruik als proeftijd. Bij particuliere verhuurders betrof dit naar eigen zeggen 1.400 voortzettingen van de 1.600 contracten waarbij de bepaalde tijd was afgelopen. Bij woningcorporaties betrof dit 145 voortzettingen van de 13.843 contracten waarbij de bepaalde tijd was afgelopen. Hier verdient vermelding dat het hoge aandeel 'bepaalde tijd' contracten dat door particuliere verhuurders werd voortgezet veroorzaakt kan zijn doordat het bepaalde tijdcontract van voor 1 juli 2016 betrof. Voor die contracten gold namelijk dat zij niet tijdelijk waren, maar dat het in feite een onbepaalde tijd contract met een minimumduur betrof. Particuliere verhuurders waren gewoon dergelijke bepaalde tijdcontracten voor een jaar af te sluiten. In volgende metingen moet worden gezien hoe zich dit ontwikkelt.

Internationale studenten

Naar aanleiding van een vraag van het lid Flierman (CDA) is toegezegd dat zou worden gemonitord hoe de invulling van de tijdelijke huurcontracten uitwerkt voor internationale studenten en om maatregelen te treffen als zich problemen voordoen (T02275). Deze vraag betrof vooral de onzekerheid vanuit woningcorporaties (die studenten huisvesten) over de mate waarin internationale studenten hun tijdelijke contract voor ommekomst van de bepaalde tijd zouden opzeggen, waardoor niet verhaalbare leegstand zou kunnen ontstaan bij de betreffende verhuurders, omdat onderwinstellingen deze niet meer voor hun rekening willen nemen. Er is onder meer gevraagd naar het aantal contracten dat voortijdig is opgezegd door internationale studenten. Bij particuliere verhuurders betrof dit 140 contracten. Bij woningcorporaties 46. De

beschikbare cijfers geven op zichzelf geen reden tot zorg. Zij hebben echter betrekking op een korte periode, waarin ook sprake was van een overgang in het geldende recht. Een volgende rapportage zal waarschijnlijk een beter beeld geven.

Extra woningaanbod door tijdelijke huur

Eveneens naar aanleiding van de motie De Vries (TK 34 373, nr. 45) is gevraagd of de tijdelijke huur geleid heeft tot extra woningaanbod door verhuringen die anders niet zouden hebben plaatsgevonden of door nieuwbouw die anders niet zou hebben plaatsgevonden. Tussen 1 juli 2016 en 31 december 2016 hebben de nieuwe vormen van tijdelijke verhuur volgens particuliere verhuurders 3.700 nieuw verhuurde en 810 nieuw ontwikkelde woningen opgeleverd. Voor woningcorporaties betreft het respectievelijk 651 en 76 nieuwe woningen.

Afgifte vergunningen voor tijdelijke verhuur op grond van de Leegstandwet

Bij brief van 22 juli 2016 (TK 33 436) is de Tweede Kamer geïnformeerd over uitkomsten van de evaluatie van de verruiming van de Leegstandwet. In deze brief is aangegeven dat de monitoring van tijdelijke verhuur op grond van de Leegstandwet zal worden gecontinueerd en dat hierbij aandacht zal worden besteed aan de ontwikkeling van de afgifte van vergunningen voor te koop staande woningen en hoe deze ontwikkeling zich verhoudt tot het verdere aantrekken van de woningmarkt.

In de "Monitor tijdelijke verhuur 2016" (hierna 'Monitor 2016'), verricht door het onderzoeksbureau Companen, is de ontwikkeling van de afgifte van vergunningen op grond van de Leegstandwet te zien over de periode 2013 tot en met 2016. Dit geldt niet voor de categorie te koop staande huurwoningen aangezien deze per 1 juli 2016 is ingevoerd. In 2016 zijn minder vergunningen afgegeven voor woonruimte in een gebouw. Echter, het aantal afgegeven vergunningen heeft betrekking op een groter aantal woningen in een gebouw dan voorgaande jaren. Er kan worden gesteld dat één vergunning voor meerdere woningen is verleend. Voorts is te concluderen dat tijdelijke verhuur vaker wordt ingezet om leegstaand maatschappelijk vastgoed en kantoren te benutten als woonruimte.

In 2016 is een duidelijke afname te zien van het aantal verstrekte vergunningen voor woonruimte in te koop staande woningen. Het ligt in de rede dat het aantrekken van de woningmarkt heeft gezorgd voor een daling van het aantal aanvragen. Er wordt echter nog steeds gebruik gemaakt van deze categorie vergunningen. Verdere monitoring is noodzakelijk om te bezien hoe de afgifte van vergunningen zich ontwikkelt in schaarste- versus krimpgebieden. Het is aan de gemeente om te beoordelen of een vergunning wordt afgegeven voor tijdelijke verhuur van een te koop staande woning. Indien de gemeente oneigenlijk gebruik van de vergunningverlening vaststelt teneinde huurbescherming te ontlopen, kan zij besluiten de vergunning niet te verlenen. Hiermee wordt misbruik van de mogelijkheden die de Leegstandwet biedt voorkomen.

Het aantal nieuw verstrekte vergunningen in 2016 voor tijdelijke verhuur van sloop- en renovatiewoningen is toegenomen. Er is volgens de respondenten na de economische crisis een inhaalslag gaande van projecten die al langer gepland staan en doorgeschoven zijn in de uitvoering. Nu deze inhaalslag gemaakt wordt, en de bestaande projecten dus worden uitgevoerd, verwachten deze respondenten dat er de komende jaren weer sprake zal zijn van een toename aan nieuwe vergunningaanvragen voor nieuwe projecten.

Per 1 juli 2016 is er een vierde categorie toegevoegd met betrekking tot de mogelijkheid van verhuur onder de Leegstandwet, namelijk verhuur van te koop staande huurwoningen. Aangezien het voor deze categorie vergunningen een nul-meting betreft is er over de ontwikkeling van de afgifte van vergunningen voor deze categorie niets te melden.