

Tijdelijke huurcontracten – bijdrage Vereniging Valente Rondetafelgesprek Tweede Kamer 13 september 2022

Amersfoort, 9 september 2022

Inleiding

Branchevereniging Valente maakt zich sterk voor kwetsbare mensen in onze samenleving, zoals dakloze mensen, slachtoffers van huiselijk geweld en cliënten met een psychische aandoening in beschermd wonen. Valente vertegenwoordigt tientallen zorgaanbieders en opvangorganisaties uit het hele land. De leden van Valente verhuren als zogenaamde intermediaire verhuurders vaak woonruimte aan cliënten in combinatie met zorg of begeleiding. Dat doen zij als hoofdverhuurder van eigen bezit of als onderverhuurder van corporatiewoningen.

Tijdelijke contracten

Valente is voorstander van als regel huurovereenkomsten voor onbepaalde tijd en vindt de mogelijkheid om woonruimte tijdelijk te verhuren in principe onwenselijk. Een tijdelijke woonduur tast de bestaanszekerheid van huurders aan. Zichtbaar is bovendien dat tijdelijke verhuur vaak gepaard gaat met hoge huurprijzen in de vrije sector, gerelateerd aan de schaarste op de woningmarkt. In de ervaring van leden van Valente leiden de factoren van een tijdelijke huur en hoge huurprijzen (al dan niet in combinatie met flexibele arbeidscontracten) tot problemen onder huurders, met een toenemende instroom van dakloze mensen in de maatschappelijke opvang. De nadelen van de tijdelijke huurovereenkomsten zijn veel groter dan de mogelijke voordelen. Wij vinden dat het gebruik van tijdelijke huurovereenkomsten uitgesloten moet worden, behalve in uitzonderingsgevallen.

Intermediaire verhuur

Veel mensen die in een instelling voor vrouwenopvang, maatschappelijke opvang of beschermd wonen hebben verbleven krijgen via intermediaire verhuur een tweede kans om zelfstandig te gaan wonen in een sociale huurwoning. Aanvankelijk staat het huurcontract met de corporatie op naam van de instelling. De cliënt huurt de woning van de instelling. Na verloop van een periode van ongeveer twee jaar krijgt de cliënt het huurcontract voor onbepaalde tijd voor dezelfde woning rechtstreeks met de corporatie. Dit wordt ook wel een 'omklapcontract' genoemd. In die periode van intermediaire verhuur wordt de cliënt begeleid naar goed huurderschap: tijdig huur betalen, financiën en huis op orde houden, (vrijwilligers)werk vinden en de buurt leren kennen.

Leden van Valente hebben het afgelopen jaar gemerkt dat corporaties vaker een tijdelijk huurcontract inzetten na afloop van een succesvol begeleidingstraject, in plaats van een 'omklapcontract' voor onbepaalde tijd. Dat betekent dat de huurder, ook als hij zich heeft bewezen als goed huurder, nog steeds tot de doelgroep 'woningzoekende uit de maatschappelijke opvang' gerekend wordt door de corporatie. Voor de betreffende cliënt ontstaat dan nogmaals een onzekere periode van tijdelijke huur, die bij afloop tot (opnieuw) dakloosheid kan leiden. Dit lijkt ons oneigenlijk gebruik van tijdelijke huurcontracten. De status van 'woningzoekende uit de maatschappelijke opvang' mag wat ons betreft iemand niet de hele huurderscarrière blijven achtervolgen. Corporaties mogen op grond van art. 48 lid 1 Woningwet, DAEB-woningen niet tijdelijk verhuren. Als zij dat na "omklap" toch doen is dat in strijd met de letter en de geest van de



Woningwet. We pleiten voor een verbod van de inzet van tijdelijke huurcontracten op deze manier door corporaties.

Huurcontracten voor wonen en zorg: doelgroep contract

Onderdeel van de taak van de leden van Valente is om als intermediaire verhuurder woonruimte in combinatie met zorg of begeleiding te verhuren. Dat gaat om een grote categorie: intermediaire verhuurders verhuren naar schatting 15.000 corporatiewoningen aan hun cliënten. In veel gevallen zal de doelstelling van de intermediaire verhuurder ertoe leiden dat het concept van de zorg overheerst, maar elementen van de zaak kunnen tot rechtsonzekerheid leiden. Onder de geldende wetgeving hebben de intermediaire verhuurders te maken met het lastige probleem dat bij de start van de verhuur-met-zorg/begeleiding niet goed bepaalbaar is hoe lang de zorg/begeleiding nodig is en welke duur de indicatie en dus de financiering zullen hebben. Als de intermediaire verhuurders de huur willen beëindigen kunnen ze aanlopen tegen de wettelijke opzeggingsbescherming van de huurder.

Valente zou daarom graag zien dat de wettelijke mogelijkheid ontstaat om de huur te beëindigen als de zorg of begeleiding stopt en de indicatie vervalst. Aangesloten kan worden bij de bestaande doelgroepenregeling van de art. 7:274a-f BW. De cliënt/huurder heeft daarin een grotere rechtsbescherming dan bij tijdelijke huur, maar een beperktere dan bij reguliere huur voor onbepaalde duur. In deze artikelen is o.m. geregeld dat woningen die aan gehandicapte mensen of aan ouderen worden verhuurd, opnieuw beschikbaar komen voor dezelfde doelgroep. Op dit moment ontbreekt die mogelijkheid voor mensen met langdurige ggz problematiek.

In het verleden (08-11-016) is de initiatiefnota Berckmoes/Van der Linde (VVD) ingediend, waarin opzegging wegens dringend eigen gebruik door de intermediaire verhuurders bij begeleid wonen mogelijk wordt gemaakt¹. Deze initiatiefnota is op 22 april 2022 overgenomen en ingetrokken² door (oud) VVD Kamerlid Daan de Neef. Graag zouden we zien dat de Tweede Kamer gaat kijken naar het regelen van woon-zorgcontracten, zoals boven geschetst, voor mensen met langdurige ggz problematiek, zeker in het licht van de ambitie van het kabinet om zoveel mogelijk mensen thuis te laten wonen, zo zelfstandig als mogelijk, met ambulante zorg en begeleiding aan huis. Deze doelgroep zal in de komende jaren zeker gaan toenemen en het is van belang dat het huurrecht aansluit op deze ontwikkeling.

Voor nadere informatie of vragen kunt u contact opnemen met Esmé Wiegman, directeur Valente, 06-21703581

¹ Zie: <https://www.tweedekamer.nl/kamerstukken/detail?id=2016Z20730&did=2016D42716>

En: https://www.tweedekamer.nl/kamerstukken/brieven_regering/detail?id=2017Z03344&did=2017D06869

² Zie: <https://www.tweedekamer.nl/kamerstukken/detail?id=2022D16672&did=2022D16672>