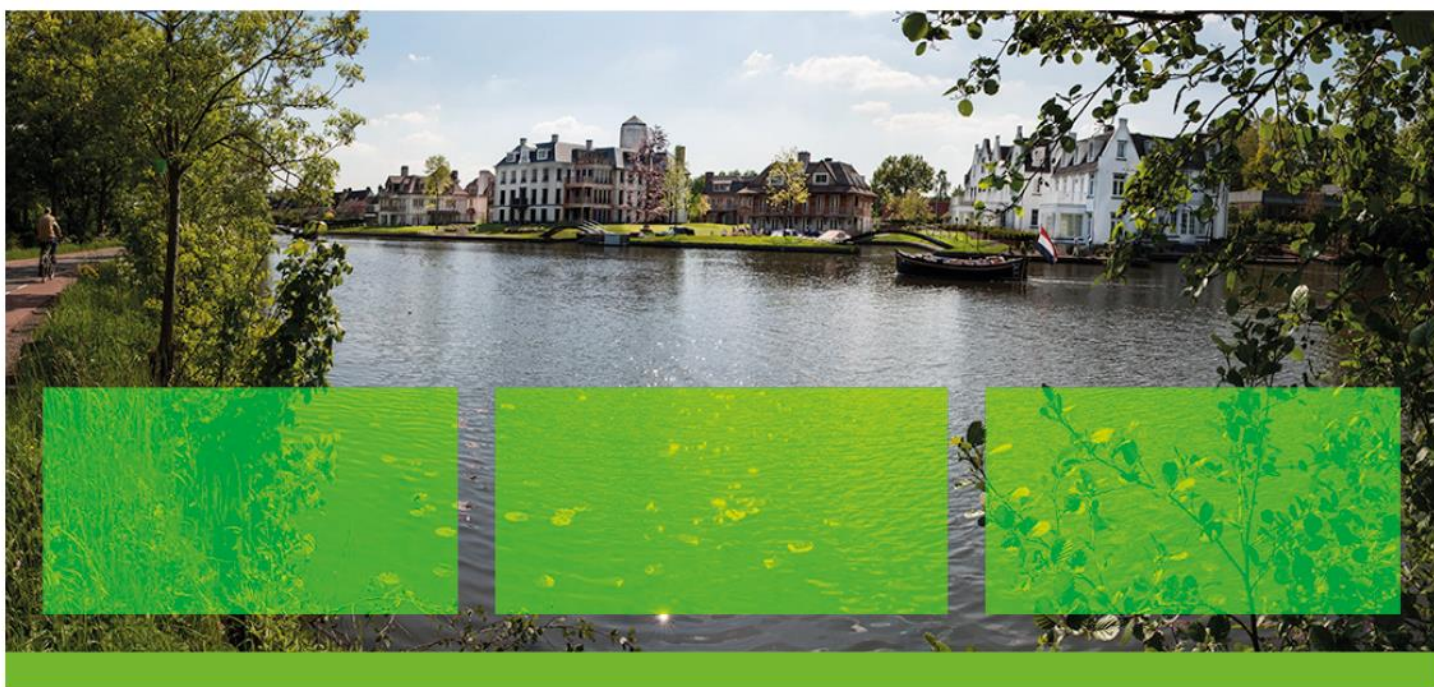




Evaluatie Wet doorstroming huurmarkt 2015

Ministerie van BZK

27 mei 2021



DATUM	27 mei 2021
TITEL	Evaluatie Wet doorstroming huurmarkt 2015
OPDRACHTGEVER	Ministerie van BZK
AUTEUR(S)	Jeroen Lijzenga Menno van Setten
PROJECTNUMMER	2700.223
STATUS	

Inhoud

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding en vraagstelling	5
1.2	Onderzoeksaanpak	7
1.3	Leeswijzer	8
2	De Wet doorstroming huurmarkt 2015	10
2.1	Aanleiding	10
2.2	Onderdelen van de Wet	11
2.3	Aanpassingen vanaf 2020	11
2.4	Tijdelijke huurcontracten	12
3	Gebruik van tijdelijke huurcontracten	14
3.1	Algemeen beeld	14
3.2	Corporatiesector	23
3.3	Particuliere huursector	24
3.4	Institutionele beleggers	24
3.5	Gebruik van tijdelijke huurcontracten bij de huisvesting van arbeidsmigranten	24
4	Effecten en neveneffecten	26
4.1	Effecten op het woningaanbod	26
4.2	Doorstroming	26
4.3	Neveneffecten	28
5	Perspectief van de huurder	32
5.1	Beleving effect op het woningaanbod en doorstroming	32
5.2	Rechtsbescherming	32
5.3	Vervolghuisvesting	33
5.4	Mogelijke verbeteringen	34
6	Perspectief van de verhuurder	35
6.1	Rechtsbescherming huurders	35
6.2	Vervolghuisvesting	36
6.3	Flexwoningen	41
6.4	Mogelijke verbeteringen	41
7	Perspectief van gemeenten	45
7.1	Beeld van gebruik tijdelijke huurcontracten	45
7.2	Beeld van rechtsbescherming	45
7.3	Beeld van vervolghuisvesting	46
7.4	Mogelijke verbeteringen	46
8	Doeltreffendheid en doelmatigheid van de Wet	47
8.1	Doeltreffendheid	47
8.2	Doelmatigheid	48
8.3	Reikwijdte	49
8.4	Succesfactoren	49
8.5	Tekortkomingen	49
8.6	Neveneffecten	50

8.7	Mogelijke verbeterpunten	51
Bijlage 1:	Overzicht geïnterviewde organisaties	52
Bijlage 2:	Indeling schaarstegebied	53
Bijlage 3:	Berekening aantal tijdelijke huurcontracten particuliere verhuurders	54

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en vraagstelling

Op 1 juli 2016 is de Wet doorstroming huurmarkt 2015 in werking getreden. De wet introduceerde verschillende maatregelen om het doorstromen van huurders als de persoonlijke situatie verandert te stimuleren. Bij de inwerkingtreding is bepaald dat de Wet na vijf jaar zal worden geëvalueerd. De evaluatie moet inzicht geven in de doeltreffendheid van de wet en in de effecten van de wet in de praktijk. Op 1 januari 2020 is naar aanleiding van het Sociaal Akkoord van Aedes en de Woonbond de wet aangepast op het onderdeel huurharmonisatie. De inkomenstoetsing is eerder al komen te vervallen. Deze evaluatie richt zich op de doeltreffendheid en de effecten van de maatregelen rondom tijdelijke huurcontracten op de doorstroming in de huurmarkt.

Perspectief op andere woonruimte na tijdelijk wonen in een flexwoning en doorstroming van een geregleerde huurwoning naar het geliberaliseerde segment

Naast de toegezegde evaluatie van de Wet doorstroming huurmarkt 2015, is aan de Tweede Kamer toegezegd dat onderzoek zal worden gedaan naar het perspectief van huurders op andere woonruimte nadat de huurder tijdelijk in een flexwoning heeft gewoond en wil doorstromen naar een reguliere woning. Deze vraag is gecombineerd met het evaluatieonderzoek Wet doorstroming huurmarkt 2015 en wordt breder getrokken naar de vraag in hoeverre het in het algemeen mogelijk is om na de beëindiging van een tijdelijk huurcontract door te stromen naar een andere woonruimte. Ten slotte is naar aanleiding van de motie Van Vliet¹ in het kader van de evaluatie van de Wet doorstroming huurmarkt 2015 ook onderzocht in hoeverre het voor huurders mogelijk is om door te stromen van het geregleerde naar het geliberaliseerde huursegment.

De hoofdvragen van het onderzoek luiden als volgt:

1. In hoeverre is de wet doeltreffend en doelmatig?
2. In hoeverre voldoet de reikwijdte van de wet aan de maatschappelijke opgave waarvoor de wet is bedoeld?
3. Welke succesfactoren zijn te onderkennen?
4. Op welke onderdelen schiet de wet tekort?
5. Zijn er neveneffecten van de wet te onderkennen zoals bijvoorbeeld oneigenlijk gebruik?
6. Welke conclusies kunnen worden getrokken, waaronder de punten waarop de wet kan worden verbeterd?

Doeltreffendheid en doelmatigheid

Evaluatieonderzoek ex post (achteraf) is het sluitstuk van een resultaatgerichte overheid. De evaluatie helpt bij het versterken/verbeteren van het beleid en bijbehorende wetgeving. Dan gaat het om het samenstel van de beleidsdoelen en de geformuleerde strategie/maatregelen om die doelen te bereiken. De doeltreffendheid of effectiviteit van de wetgeving is geëvalueerd door het gebruik van tijdelijke huurcontracten, het effect op het woningaanbod en het perspectief op vervolghuisvesting in kaart te brengen. De doelmatigheid van de wetgeving gaat over de effecten van het beleid in het licht van de inzet die is gepleegd om deze effecten te bereiken. Dit is benaderd vanuit de mensen en middelen die zijn ingezet om de gewenste effecten te bereiken. Ook is deze benadering gekozen om na te gaan of de Wet doorstroming huurmarkt 2015 de meest doelmatige manier was om de gewenste effecten te bereiken, met andere woorden: waren er andere mogelijkheden om de doorstroming binnen de huursector te stimuleren die mogelijk effectiever en efficiënter waren geweest?

¹ Kamerstukken II 2015/16, 34 373, nr. 42

Causaliteit tussen beleid en doelbereiking

Idealiter toont een beleidsevaluatie causale verbanden aan tussen het beleid en de doelbereiking. In de praktijk is sprake van externe factoren die van invloed zijn op de outcome. In de evaluatie gaan we expliciet in op de causaliteit tussen de maatregelen uit de wet en de doelbereiking en op de invloed van externe factoren.

De hoofdvragen zijn uitgewerkt in 17 subvragen aan de hand waarvan de evaluatie is uitgevoerd:

Gebruik tijdelijke huurcontracten

1. Zijn er verschillen tussen woningcorporaties, institutionele beleggers en particuliere verhuurders ten aanzien van het gebruik van tijdelijke huurcontracten?
2. Worden de (tijdelijke) huurcontracten gebruikt voor de doelgroep (zoals (internationale) studenten) waarvoor ze zijn bedoeld?

Effecten op het woningaanbod

3. Heeft de wet geleid tot een groter aanbod van huurwoningen?
4. Is er een verschil in de mutatiegraad ten opzichte van voor de wetswijziging en valt vast te stellen dat die samenhangt met het gebruik van tijdelijke huurcontracten? Kan zodoende gesteld worden dat de wet zorgt voor een betere doorstroming en het beschikbaar houden van woningen voor specifieke doelgroepen?

Perspectief op vervolghuisvesting

5. Is 2 jaar een afdoende lange periode om vervolghuisvesting te vinden?
6. Is het perspectief op vervolghuisvesting afhankelijk van de doelgroep?
7. Zijn er regionale verschillen voor de mogelijkheid om vervolghuisvesting te vinden?
8. Is het perspectief op vervolghuisvesting anders als de aanbieder van een woning die tijdelijk verhuurd wordt een corporatie is, in tegenstelling tot een private partij?
9. Welke aanvullende maatregelen worden door lokale partijen getroffen om het perspectief op doorstromen te verbeteren (behoud wachttijd, begeleiding). Wat zijn de effecten van deze maatregelen?
10. Welk type huurcontract zetten verhuurders in met het oog op het voorkomen van leegstand aan het einde van de exploitatieperiode van een flexwoning? En waarom wordt voor deze contracten gekozen?
11. In hoeverre is het mogelijk voor huurders om door te stromen; binnen het gereguleerde segment of naar het geliberaliseerde segment?²

Huurbescherming

12. Hoeveel zaken zijn er aanhangig gemaakt bij de huurcommissie waar de aanvangshuurprijs van woningen met tijdelijke contracten werden getoetst? Kan er gesteld worden dat huurders met een tijdelijk contract meer huurprijsbescherming genieten dan voor de wetswijziging (toen er naar verwachting meer contracten naar aard van korte duur werden gebruikt)?

Neveneffecten

13. Wat zijn de neveneffecten van de wet?
 - Worden tijdelijke contracten gebruikt als proefperiode of om de huurprijs bij mutatie telkens weer te verhogen?
 - Worden bij nieuwe verhuringen vooral tijdelijke contracten afgesloten en is daarbij een verschil tussen schaarste en minder gespannen regio's zichtbaar?
14. Wat zijn de ervaringen van stakeholders en gebruikers van tijdelijke contracten bekeken vanuit de doelstellingen van de wet?

² Motie Ronnes Kamerstukken II 2015/16, 34 373, nr. 42

Mogelijke aanpassingen en verbeteringen

15. Wat zou een mogelijk gevolg kunnen zijn als tijdelijke contracten alleen kunnen worden afgesloten voor bepaalde doelgroepen zoals studenten, grote gezinnen en arbeidsmigranten?
16. Welke doelgroepen zouden dan in aanmerking kunnen komen voor tijdelijke contracten?
17. Zijn er andere ideeën bij tijdelijke huurcontracten?

1.2 Onderzoeksaanpak

Een sluitende registratie van het gebruik van tijdelijke huurcontracten en de gehanteerde huurprijzen is niet voor handen. De volledige monitoring van tijdelijke huurcontracten is door het CBS als onhaalbaar gekwalificeerd. Het in kaart brengen vereist een lang en kostbaar traject en zou ook dan nog een incompleet beeld opleveren. Hierover is veel overlegd tussen het CBS en het ministerie van BZK. De gehanteerde onderzoeksaanpak is er op gericht om aan de hand van data-analyses, enquêtes en diepte-interviews toch tot een zo goed mogelijk beeld te komen van de stand van zaken rond het gebruik van tijdelijke huurcontracten. Het beeld dat dit oplevert is geen honderd procent sluitend beeld, er is sprake van onnauwkeurigheidsmarges op de gepresenteerde uitkomsten. Waar kwantitatieve uitkomsten worden gepresenteerd, zijn deze foutmarges in de figuren en tabellen inzichtelijk gemaakt. De beschreven onderzoeksuitkomsten zijn het maximaal haalbare binnen een redelijke termijn en tegen redelijke kosten.

Data-analyses

Voor het in beeld brengen van een aantal feitelijke ontwikkelingen die mogelijk samenhangen met de ingevoerde wetgeving, wordt gebruik gemaakt van data-analyses op het WoON 2015 en het WoON 2018 en verschillende jaargangen van de CBS-huurenquête. Deze bronnen geven inzicht in de ontwikkeling van het aantal verhuringen in verschillende huursegmenten en aan verschillende doelgroepen, in de doorstroming binnen het gereguleerde huursegment en tussen het gereguleerde huursegment en het geliberaliseerde huursegment. De dVi geeft inzicht in de mutatiegraad in de sociale huursector. Hoewel deze bronnen inzicht geven in de ontwikkelingen in de tijd en in de verschillen tussen huursegmenten, is een gerichte analyse op het gebruik van tijdelijke huurcontracten is hiermee niet goed mogelijk. De uitkomsten geven daarom een beeld op hoofdlijnen, dat door de inzet van enquêtes en interviews wordt verdiept.

Enquêtes

Om de ervaringen met en het gebruik van tijdelijke huurcontracten in beeld te brengen, en om de aanvullende maatregelen die lokale partijen treffen om de doorstroombmogelijkheden te vergroten te bepalen, zijn enquêtes gehouden onder woningcorporaties, institutionele beleggers (leden IVBN) en particuliere verhuurders (leden Vastgoed Belang).

Alle woningcorporaties, alle leden van IVBN die in woningen beleggen en alle leden van Vastgoed Belang zijn per e-mail benaderd met het verzoek om mee te werken aan de enquête. Zij kregen eenmaal een herinnering. Om de respons te verhogen is vervolgens telefonisch gerappelleerd.

Tabel 1.1: Bruto en netto respons per vragenlijstonderzoek

Type verhuurder	Bruto respons	Netto respons	Veldwerkperiode
Woningcorporaties	288	120 (42%)	8-1 t/m 12-2-2021
Institutionele beleggers	24	6 (25%)	8-1 t/m 12-2-2021
Particuliere verhuurders	5.000	640 (13%)	18-1 t/m 13-2-2021

Bron: Companen (2021).

Foutmarges

Bij enquêteonderzoek is sprake van foutmarges op de uitkomsten. Hoe groot die foutmarges zijn is afhankelijk van de omvang van de populatie en de behaalde netto respons. De foutmarges op de enquêtes onder particuliere verhuurders en woningcorporaties variëren tussen 3,5% en 6,5%. De foutmarges op de enquête onder institutionele beleggers zijn groter. Dit hangt ermee samen dat voor betrouwbare uitspraken over een kleine populatie een naar verhouding veel groter deel van die populatie geënuquêteerd moet worden dan bij grotere populaties. Hoewel de respons op de enquête onder institutionele beleggers redelijk goed was (25%), zijn de foutmarges op de uitkomsten toch groter dan bij de andere categorieën verhuurders. Deze uitkomsten moeten daarom als indicatief worden gezien en worden in deze rapportage ook zo beschreven.

Weging

Om landelijke representativiteit te bewerkstelligen is de netto respons van corporaties gewogen naar grootteklasse en schaarstegebied. De respons van particuliere verhuurders is gewogen naar grootteklasse volgens het Kadaster om het aantal tijdelijke contracten dat jaarlijks wordt afgesloten te berekenen. Hierbij zijn alleen particuliere verhuurders met tenminste 10 huurwoningen meegenomen, omdat voor kleinere particuliere verhuurders geen betrouwbare cijfers voorhanden zijn (zie ook bijlage 3).

Representativiteit enquête particuliere verhuurders

Ten aanzien van de particuliere verhuurders moet worden aangetekend dat het ledenbestand van Vastgoed Belang geen representatieve afspiegeling is van de gehele particuliere huursector in Nederland. Met name veel kleine particuliere verhuurders zijn geen lid van Vastgoed Belang. Er zijn op grond van actuele gegevens van het Kadaster ruim 235.000 particuliere verhuurders actief in Nederland, waarvan verreweg het grootste deel (meer dan 95%) minder dan 10 woningen verhuurt. Ruim 60% verhuurt zelfs maar 1 woning. Vastgoed Belang heeft ongeveer 5.000 leden. Daaronder zijn ook veel kleine verhuurders, maar hun aandeel is kleiner dan in de totale verhuurderspopulatie. Het benaderen van particuliere verhuurders via Vastgoed Belang is de enige praktische manier om met een brede vertegenwoordiging van deze groep in contact te komen voor onderzoeksdoeleinden. Voor de interpretatie van de uitkomsten geldt dat kleine particuliere verhuurders ondervertegenwoordigd zijn.

Diepte-interviews

In een aantal diepte-interviews met stakeholders zijn de ervaringen met de wet, de effectiviteit van de wet en de eventuele neveneffecten van de wet nader in beeld gebracht. Dit onderdeel van het onderzoek was er met name op gericht de onderzoeksuitkomsten nader te verdiepen. Er is met stakeholders uitgebreid stilgestaan bij de uitwerking van de wet voor zowel huurders als verhuurders. Daarnaast is ingegaan op mogelijke verbeteringen en hun visie hier op. In totaal zijn 18 diepte-interviews gehouden met belangenorganisaties, gemeenten en huurders. In de bijlage is een overzicht opgenomen van geïnterviewde organisaties en personen.

1.3 Leeswijzer

- In hoofdstuk 2 wordt een korte beschrijving gegeven van de Wet doorstroming huurmarkt 2015 en de wijzigingen van kracht zijn geworden in 2020.
- Het derde hoofdstuk beschrijft in welke mate verschillende type verhuurders gebruik maken en willen gaan maken van tijdelijke huurcontracten.
- Hoofdstuk 4 gaat in op de bedoelde effecten en neveneffecten van de wet.

- In de hoofdstukken 5 en 6 wordt vanuit het perspectief van huurders en verhuurders ingegaan op de ervaren effecten en verbetermogelijkheden die zij zien. In hoofdstuk 7 wordt het perspectief van gemeenten geschetst.
- In het achtste hoofdstuk worden de inzichten uit de voorgaande hoofdstukken samengebracht om de doeltreffendheid en de doelmatigheid van de wet te evalueren.



Met dit icoon wordt aangegeven dat de gepresenteerde informatie afkomstig is uit een interview of een open antwoord uit de enquête. Hiermee wordt onderscheid gemaakt tussen meer kwantitatieve en meer kwalitatieve informatie.

2 De Wet doorstroming huurmarkt 2015

2.1 Aanleiding

Op 1 juli 2016 is de Wet doorstroming huurmarkt 2015 in werking getreden. In de Memorie van Toelichting³ gaf het kabinet aan dat doorstroming cruciaal is voor een goed werkende woningmarkt. Voor huishoudens van wie het inkomen stijgt, de werkplek wijzigt of de gezinssamenstelling verandert, moet het mogelijk zijn om een passende woning te verkrijgen. De sociale huursector moet plaats bieden aan degenen die hierop zijn aangewezen maar moet mensen die willen en kunnen doorstromen, niet vasthouden. Het kabinet wilde met dit wetsvoorstel de flexibiliteit op de huurmarkt bevorderen en de prijs-/kwaliteitsverhouding verbeteren, en daarmee een belangrijke impuls geven aan betere doorstroming op de huurwoningmarkt en het bestrijden van scheefheid.

Huurcontracten voor onbepaalde tijd waren in Nederland voor inwerkingtreding van de Wet doorstroming huurmarkt 2015 de standaard. Het was bij de inwerkingtreding van de Wet doorstroming huurmarkt 2015 de bedoeling dat dit de norm zouden blijven.

Een stringent systeem van wetgeving regelt de relatie tussen huurder en verhuurder. De verhuurder kon voor inwerkingtreding van de Wet doorstroming huurmarkt 2015 de huur slechts opzeggen op grond van in de wet vastgelegde redenen. Slechts in een beperkt aantal gevallen kon een woning tijdelijk worden verhuurd. Het Burgerlijk Wetboek (BW) kende enkele categorieën van verhuur waarop de huurbescherming voor woonruimte niet of in mindere mate van toepassing is. Het ging dan om:

- Huur welke een gebruik van woonruimte betreft dat naar zijn aard slechts van korte duur is (artikel 7: 232, tweede lid, van het BW). In dit geval geldt noch de huurbescherming noch de huurprijsbescherming voor de woonruimte. Het ging hier om situaties waarin overduidelijk is dat een beroep op huurbescherming niet redelijk zou zijn. Voorbeelden hiervan zijn het gebruik van een vakantiewoning voor het houden van vakantie of het gebruik van een wisselwoning tijdens een renovatie van de eigen woning.
- Verhuur van voor afbraak bestemde gemeentewoningen (artikel 7: 232, vierde lid, van het BW). Hiervoor geldt geen huurbescherming.

Daarnaast kende het BW voor de verhuurder een limitatief aantal opzeggingsgronden, waarvan een aantal dient voor een situatie waarin sprake is van een tijdelijk gebruik:

- Opnieuw bewonen door de verhuurder of voorgaande huurder (tussenhuur/diplomatenclausule) (artikel 7: 274, eerste lid, onderdeel b, juncto tweede lid, van het BW); de verhuurder geeft van te voren aan dat de woning na verloop van tijd weer beschikbaar moet komen voor hemzelf of de vorige huurder;
- Dringend eigen gebruik (artikel 7: 274, eerste lid, onderdeel c, van het BW); de verhuurder zegt de huur op omdat hij de woning zo dringend nodig heeft voor eigen gebruik dat niet kan worden gevergd dat de huurovereenkomst wordt verlengd. Deze opzeggingsgrond is voor een aantal categorieën verder uitgewerkt:
 - Dringend eigen gebruik van een gehandicapten- of ouderenwoning (artikel 7: 274, eerste lid, onderdeel c, juncto derde lid, van het BW); op deze manier kan een woning die specifiek bestemd

³ <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/kst-34373-3.html>. In deze paragraaf en paragraaf 2.4 zijn passages uit de Memorie van Toelichting deels overgenomen.

is voor een gehandicapte of een oudere opnieuw beschikbaar gesteld worden voor een gehandicapte of een oudere;

- Dringend eigen gebruik van een studentenwoning (campuscontract) (artikel 7: 274, eerste lid, onderdeel c, juncto vierde lid, van het BW); hiermee kan een woning die bestemd is voor een student opnieuw beschikbaar gesteld worden voor een student.

In aanvulling op deze mogelijkheden uit het BW bood de Leegstandwet de mogelijkheid om, ter voorkoming van onnodige leegstand, tijdelijk, dat wil zeggen zonder huurbescherming, te verhuren. Op basis van artikel 15 van de Leegstandwet was tijdelijke verhuur mogelijk voor de volgende categorieën van woonruimte:

- woonruimte in een gebouw (dat in afwachting is van een andere bestemming, sloop, renovatie of verkoop);
- woonruimte in een huurwoning in afwachting van sloop of renovatie;
- woonruimte in een te koop staande koopwoning (nieuwbouw of bestaande bouw).

Een zo efficiënt mogelijk gebruik van de bestaande voorraad is volgens het kabinet van groot belang. Wanneer een woning die voor een specifiek huishouden geschikt is (gemaakt) na enige tijd niet meer past bij het huishouden en daarom beter door een ander huishouden bewoond zou kunnen worden, zou het volgens het kabinet mogelijk moeten zijn dat deze woning ter beschikking van dit andere huishouden komt.

2.2 Onderdelen van de Wet

In de Wet doorstroming huurmarkt 2015 zijn de volgende onderdelen opgenomen:

- Huurharmonisatie: huurverhogingen bij nieuwe verhuringen worden meegenomen in de huursombenadering.
- Driejaarlijkse inkomenstoets: de huurprijs van een woning kan, als het huishoudinkomen boven de toewijzingsgrens voor een sociale huurwoning blijkt te liggen, drie jaar lang verhoogd worden met een hogere maximale huurverhoging (inflatie + 4%). Het doel van deze inkomenstoets is het tegengaan van goedkoop scheefwonen.
- Tijdelijke huurcontracten: de introductie van generieke tijdelijke huurcontracten en het aanwijzen van nieuwe doelgroepen waarmee de opzeggrond 'dringend eigen gebruik' is uitgebreid. Het doel is 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. Hiermee kan de bestaande voorraad zo optimaal mogelijk worden benut. De verwachting is dat dit leidt tot een flexibelere huurmarkt en een groter aanbod. Uitgangspunt is dat huur voor onbepaalde tijd de norm blijft.

2.3 Aanpassingen vanaf 2020

Op 1 januari 2020 is naar aanleiding van het Sociaal Akkoord van Aedes en de Woonbond de wet aangepast en is onder meer het effect van huurharmonisatie op de huursomontwikkeling buiten de berekening van de jaarlijkse huursomstijging geplaatst. De huursombenadering is daarom geen onderdeel van de gevraagde evaluatie. Dat geldt ook voor de driejaarlijkse inkomenstoets die inmiddels is komen te

vervallen. De evaluatie richt zich daarom op de doeltreffendheid en de effecten van de maatregelen rond tijdelijke huurcontracten op de doorstroming in de huurmarkt.

2.4 Tijdelijke huurcontracten

Met tijdelijke huurovereenkomsten hebben verhuurders de mogelijkheid gekregen hun bezit flexibeler te beheren en doelgerichter in te zetten, bijvoorbeeld wanneer zij bepaalde doelgroepen willen bedienen. Voor huurders kan een toename van de mogelijkheden voor tijdelijk huren een vergroting van het aanbod aan huurwoningen opleveren, omdat woningen voor bepaalde doelgroepen sneller beschikbaar zijn of komen, of doordat verhuurders woningen voor de verhuur aanbieden die, omdat de verhuurder in zijn situatie geen huurovereenkomst voor onbepaalde duur kan sluiten, anders leeg zouden staan. Daarnaast leveren tijdelijke huurcontracten voor huurders meer zekerheid op dan bijvoorbeeld anti-kraakovereenkomsten (bruikleenovereenkomsten) of huurovereenkomsten naar zijn aard van korte duur.

De Wet doorstroming huurmarkt 2015 heeft de mogelijkheden voor tijdelijke huur uitgebreid door de volgende maatregelen:

- een uitbreiding van de specifieke categorieën van dringend eigen gebruik (artikel 7: 274, eerste lid, onderdeel c, juncto derde en vierde lid, van het BW). Naast de thans bestaande mogelijkheden werd voorgesteld de verhuurder de mogelijkheid te bieden op de grond dringend eigen gebruik de huur op te zeggen bij jongeren (het voorgestelde artikel 7: 274c van het BW), bij promovendi (het voorgestelde artikel 7: 274e van het BW) en bij grote gezinnen (het voorgestelde artikel 7: 274f van het BW);
- uitbreiding van de mogelijkheid van tijdelijke verhuur in de Leegstandwet met de categorie te koop staande huurwoningen;
- aanpassing en verruiming van de zogenoemde diplomatenclausule (het voorgestelde artikel 7: 274, tweede lid, van het BW);
- introductie van een nieuwe vorm van tijdelijk huren: de huurovereenkomst voor (bepaalde) korte tijd, met een maximumduur van 2 jaar (het voorgestelde artikel 7: 271, eerste lid, van het BW);
- de tijdelijke huurovereenkomst voor onzelfstandige woningen met een maximale duur van vijf jaar (het voorgestelde artikel 7: 271, eerste lid, van het BW).

Overzicht tijdelijke verhuur

Het BW gaat in principe uit van een huurcontract voor onbepaalde duur. Na invoering van de Wet doorstroming huurmarkt 2015 bestaat het stelsel van tijdelijke verhuurmogelijkheden voor woonruimte uit de volgende vormen van tijdelijke verhuur:

- Artikel 7: 271, eerste lid, van het BW: de huurovereenkomst voor (bepaalde) korte tijd, met een maximumtermijn van twee jaar, en de tijdelijke huurovereenkomst voor onzelfstandige woningen, met een maximumtermijn van vijf jaar;
- Artikel 7: 274, eerste lid, onderdeel b, juncto tweede lid, van het BW: het opnieuw bewonen door de verhuurder of voorgaande huurder (tussenhuur/diplomatenclausule); de verhuurder geeft van te voren aan dat de woning na verloop van tijd weer beschikbaar moet komen voor hemzelf of een vorige huurder;
- Artikelen 7: 274a-f van het BW: de doelgroepcontracten; enkele specifieke vormen van dringend eigen gebruik ten behoeve van de doorstroming uit en het beschikbaar houden van doelgroepwoningen door en voor de betreffende doelgroep;

- Artikel 7: 232 lid 2 van het BW: verhuringen naar aard van korte duur betreft het tijdelijk en/of voor een bepaalde periode verhuren van een woonruimte. De huurder heeft hierbij geen huurbescherming. Uit de jurisprudentie blijkt dat dergelijke verhuringen alleen zijn toegestaan als voor iedereen duidelijk is dat er geen beroep kan worden gedaan op huurbescherming.
- Artikelen 15 en 16 van de Leegstandwet: ter voorkoming en vermindering van onnodige leegstand tijdelijke verhuur voor de volgende categorieën van woonruimte: woonruimte in een gebouw, woonruimte in een te koop staande koopwoning (nieuwbouw of bestaande bouw), woonruimte in een huurwoning in afwachting van sloop of renovatie, woonruimte in een te koop staande huurwoning.

Regels voor corporaties

Corporaties mogen het tijdelijk contract van maximaal 2 jaar bij sociale huurwoningen alleen aanbieden in de volgende situaties:

- de huurder werkt of studeert tijdelijk in een andere plaats, of in Nederland;
- de huurder moet zijn woning verlaten vanwege renovatie of sloop en heeft tijdelijk andere woonruimte nodig;
- de huurder krijgt noodopvang;
- de huurder heeft een tweede- of laatste-kans huurovereenkomst;
- de huurder heeft een tijdelijke huurovereenkomst in combinatie met woonbegeleiding.

Corporaties mogen dus geen generiek tijdelijke huurcontracten afsluiten.

3 Gebruik van tijdelijke huurcontracten

De Wet doorstroming huurmarkt 2015 introduceerde generieke tijdelijke huurcontracten en breidde de mogelijkheden uit om doelgroepencontracten af te sluiten. In dit hoofdstuk wordt beschreven in hoeverre corporaties, institutionele beleggers en particuliere verhuurders gebruik maken van tijdelijke contracten⁴. Er wordt ingegaan op de manier waarop verhuurders tijdelijke huurcontracten momenteel inzetten en hoe zij aankijken tegen toekomstige ontwikkelingen. In dit hoofdstuk wordt ook ingegaan op het gebruik van tijdelijke contracten voor flexwoningen.

Flexwonen

Flexwonen zorgt voor snelle oplossingen en ontwikkelt zich naast het reguliere huren en kopen tot een ontluikend, nieuw segment in de woningmarkt. Flexwoningen zijn kleine woningen die verplaatsbaar, stapelbaar, schakelbaar of splitsbaar zijn. Daarnaast heeft een van de volgende aspecten een tijdelijk karakter: de woning zelf, de bewoning (door het gebruik van tijdelijke huurcontracten) of de locatie. Flexwoningen zijn in aanleg duurzaam en circulair. Zo kunnen bestaande gebouwen (zoals leegstaande kantoren) omgezet worden in woningen. Verder is bouwen in een fabriek een meer gecontroleerd proces, is er bovendien minder bouwafval en minder overlast voor de omgeving.

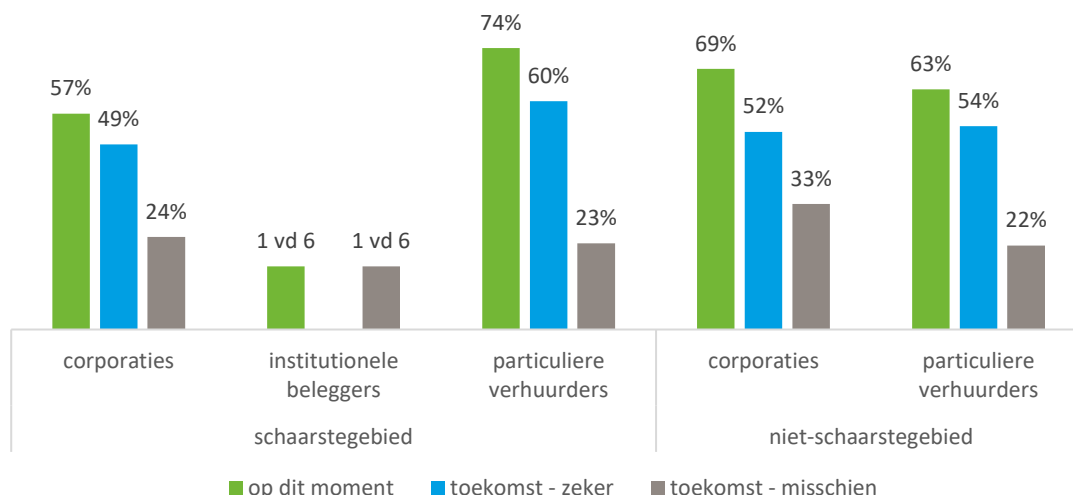
Bron: Ministerie van BZK

3.1 Algemeen beeld

In deze paragraaf wordt ingegaan op de uitkomsten van de enquête met betrekking tot het gebruik van tijdelijke huurcontracten. Hierbij staan verschillen tussen type verhuurders en tussen schaarstegebied en niet-schaarstegebied⁵. In daaropvolgende paragrafen worden de beelden die zijn geschetst in interviews belicht voor de corporatiesector, particuliere huursector, institutionele beleggers en het perspectief van werkgevers van arbeidsmigranten.

Gebruik tijdelijke huurcontracten per type verhuurder

Figuur 3.1: Aandeel verhuurders dat tijdelijke contracten gebruikt en verwacht te gebruiken naar type verhuurder⁶



Bron: Enquête Companen (2021).

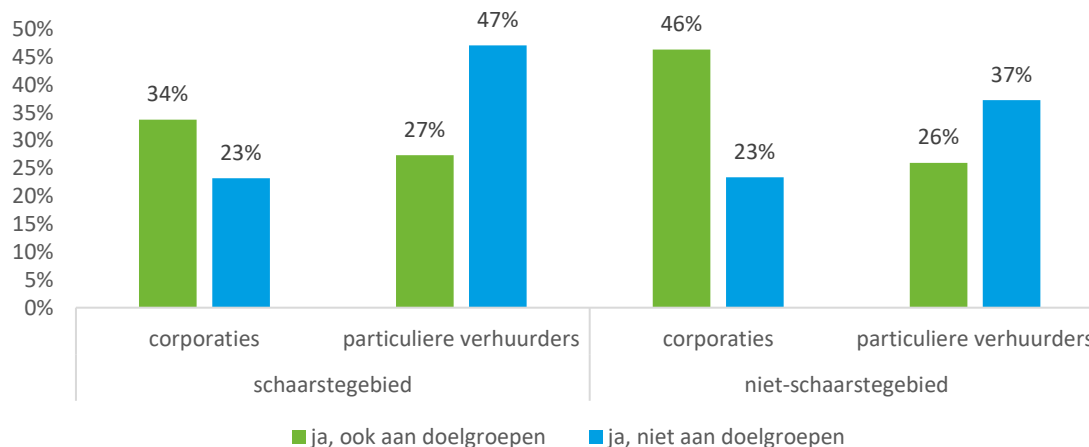
⁴ Particuliere verhuurders kunnen natuurlijke personen zijn of bedrijfsmatig woningen verhuren.

⁵ Zie bijlage 2 voor de indeling naar schaarste en niet-schaarstegebied.

⁶ Vanwege de kleine aantallen wordt verder niet uitgesplitst naar institutionele beleggers.

Particuliere verhuurders maken op dit moment meer gebruik van tijdelijke contracten dan corporaties. Zij hebben hiertoe ook veel meer mogelijkheden dan woningcorporaties, omdat corporaties geen generieke tijdelijke huurcontracten mogen inzetten. Institutionele beleggers hanteren bijna uitsluitend contracten voor onbepaalde tijd (bij deze uitkomst moet zoals in de inleiding beschreven ook worden aangetekend dat de uitkomsten op de enquête onder institutionele beleggers als indicatief moeten worden beschouwd). In schaarstegebied maken particuliere verhuurders vaker gebruik van tijdelijke huurcontracten (74%) dan daarbuiten (63%). Opvallend is dat corporaties buiten het schaarstegebied (69%) juist vaker met tijdelijke huurcontracten werken dan in het schaarstegebied (57%). Dit heeft te maken met het feit dat corporaties in niet-schaarstegebied meer aan doelgroepen verhuren⁷.

Figuur 3.2: Aandeel verhuurders dat tijdelijke contracten gebruikt naar wel/niet verhuren aan doelgroepen naar type verhuurder



Bron: Enquête Companen (2021). Verbijzondering van Figuur 3.1.

In bovenstaande figuur is onderscheid gemaakt naar het al dan niet verhuren aan doelgroepen door verhuurders. Particuliere verhuurders die tijdelijke contracten aanbieden, zetten vaker generieke tijdelijke huurcontracten in, maar ook doelgroepencontracten.

Tabel 3.1: Toekomstig gebruik van tijdelijke contracten huidige gebruik en type verhuurder

		Tijdelijke huurcontracten	Toekomst wel	Toekomst misschien	Toekomst niet
Schaarstegebied	Corporaties	Nu wel	82%	18%	0%
		Nu niet	5%	32%	62%
	Particuliere verhuurders	Nu wel	76%	18%	6%
		Nu niet	11%	38%	51%
Niet-schaarstegebied	Corporaties	Nu wel	67%	26%	7%
		Nu niet	21%	49%	30%
	Particuliere verhuurders	Nu wel	82%	14%	4%
		Nu niet	6%	36%	58%

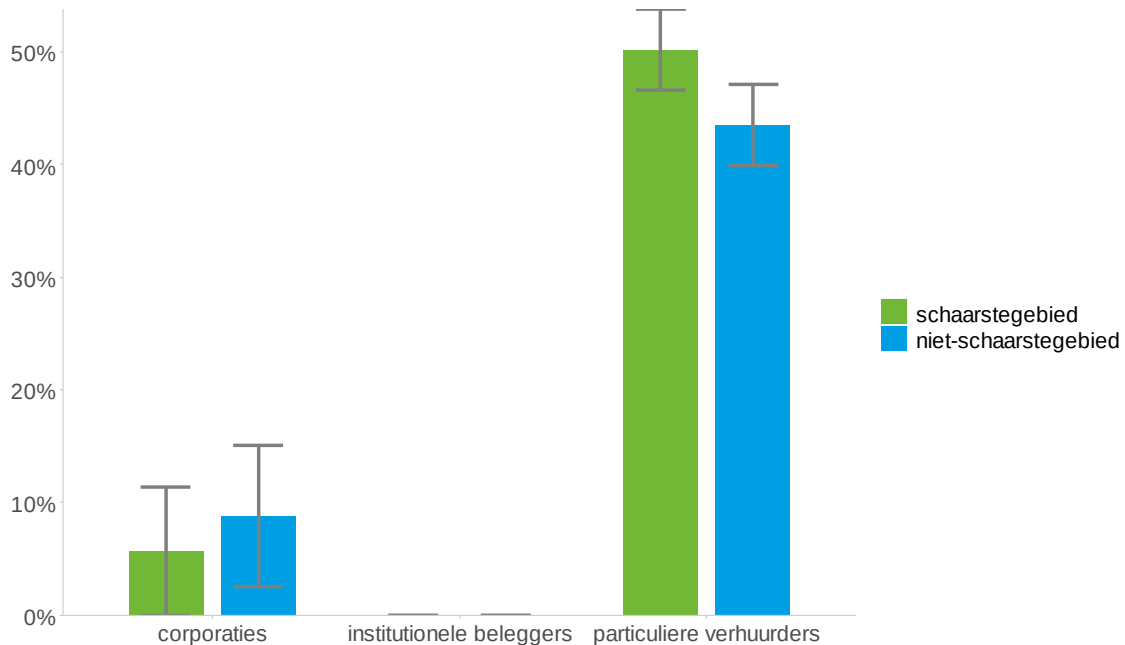
Bron: Enquête Companen (2021).

In de toekomst lijkt het aantal corporaties en particuliere verhuurders dat met tijdelijke contracten werkt eerder te stijgen dan te dalen. Een groot deel van de verhuurders dat met tijdelijke huurcontracten werkt verwacht dit te blijven doen of misschien te blijven doen. Een substantieel deel van de corporaties en

⁷ Zie verderop in deze paragraaf.

particuliere verhuurders die nog niet met tijdelijke huurcontracten werken, geven aan dit in de toekomst zeker of misschien te zullen doen.

Figuur 3.3: Aandeel tijdelijke contracten van totaal aantal afgesloten huurcontracten naar type verhuurder en schaarstegebied, met foutmarge enquête.



Bron: Enquête Companen (2021). Het gaat om huurcontracten die zijn afgesloten sinds inwerkingtreding van de wet.

Corporaties zetten zoals wettelijk bepaald⁸ tijdelijke contracten in beperkte mate in – meer gericht op doelgroepen. Bij particuliere verhuurders die aan de enquête hebben meegewerkt worden tijdelijke contracten veel vaker ingezet: ruwweg de helft van de nieuwe huurcontracten die deze groep sinds inwerkingtreding van de wet afsloot, zijn tijdelijke contracten. Zoals in de inleiding beschreven is sprake van foutmarges op de enquête-uitkomsten. Dat betekent dat rond de waargenomen uitkomst sprake is van een bandbreedte waarbinnen de werkelijke uitkomst zich bevindt. In de grafiek zijn deze foutmarges weergegeven met de grijze balken.

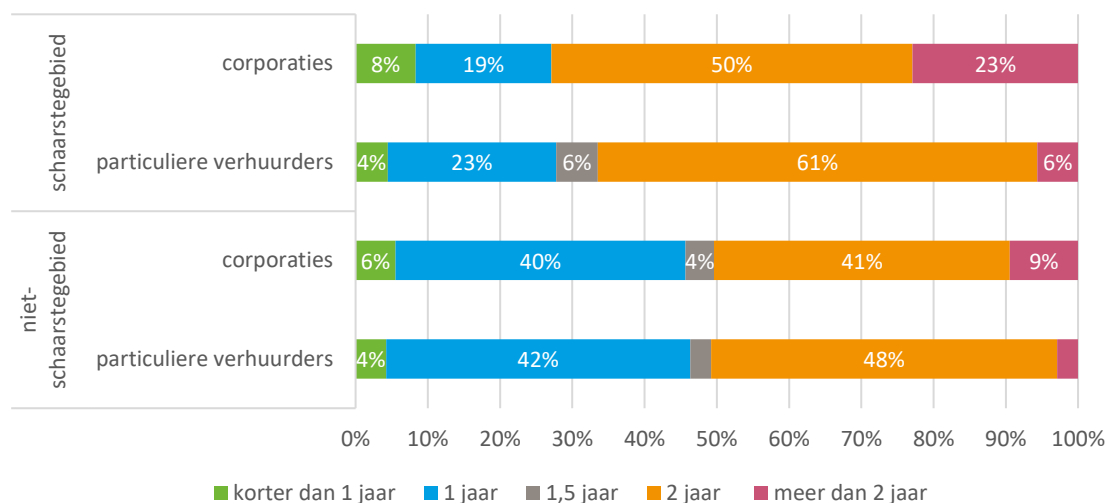
Duur tijdelijk contract

Een groot deel van de tijdelijke huurcontracten heeft een contractduur van twee jaar⁹. Buiten het schaarstegebied verhuren relatief veel corporaties en particuliere verhuurders woningen voor een jaar. Corporaties verhuren, vooral in schaarstegebied, relatief veel woningen voor langer dan twee jaar. Dit betreft onzelfstandige huurwoningen (kamers), waarvoor een tijdelijk huurcontract tot maximaal vijf jaar mag worden afgesloten. Huurcontracten van korter dan een jaar en van anderhalf jaar komen in beperkte mate voor.

⁸ Zie hoofdstuk 2.

⁹ In paragraaf 6.2 wordt besproken in hoeverre tijdelijke contracten worden omgezet naar onbepaalde tijd.

Figuur 3.4: Duur van tijdelijke contracten naar type verhuurder en schaarstegebied

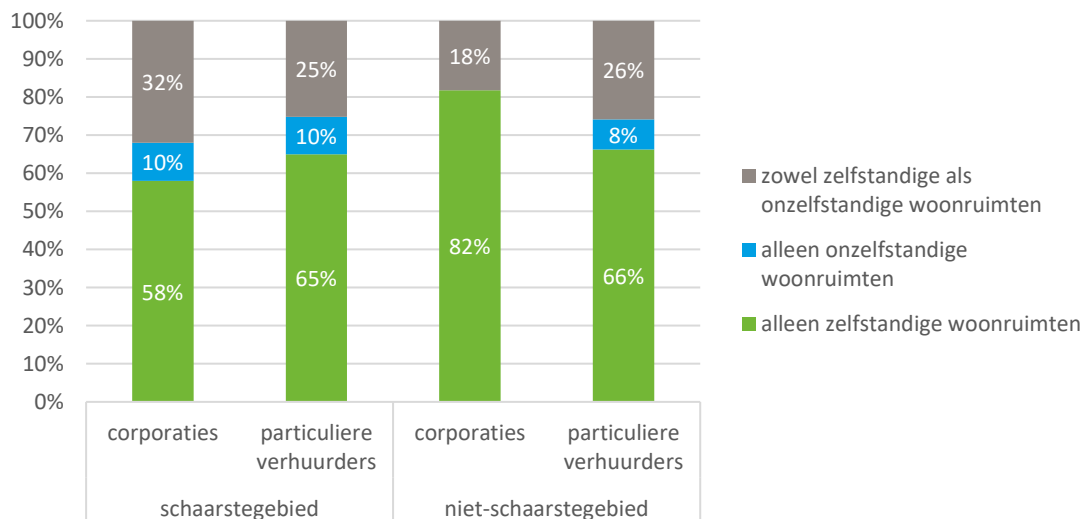


Bron: Enquête Companen (2021).

Gebruik tijdelijke contracten naar type woonruimte

De meeste tijdelijke huurcontracten worden afgesloten voor zelfstandige woonruimten. Bij particuliere verhuurders gaat het om twee derde van de tijdelijke huurcontracten. Een derde van de afgesloten tijdelijke contracten betreft (ook) onzelfstandige woonruimten, zowel in schaarstegebied als in niet-schaarstegebied.

Figuur 3.5: Gebruik van tijdelijke contracten naar type woonruimte, type verhuurder en schaarstegebied



Bron: Enquête Companen (2021).

Bij corporaties bestaan grote verschillen tussen schaarstegebied en niet-schaarstegebied. Buiten het schaarstegebied wordt ruim 80 procent van de tijdelijke huurcontracten aangeboden voor zelfstandige woonruimten, tegenover minder dan 60 procent in het schaarstegebied. In het schaarstegebied wordt een groter deel van de tijdelijke huurcontracten (mede) ingezet voor onzelfstandige woonruimten.¹⁰

¹⁰ Er is gekeken naar de percentages tijdelijke huurcontracten bij onzelfstandige woningen exclusief de woningen van studentenhuysvesters. Slechts 1 corporatie verhuurde meer dan 80 procent van de woningen aan studenten. De gepresenteerde resultaten zijn daarmee robuust voor dit effect.

Verhuringen naar aard van korte duur

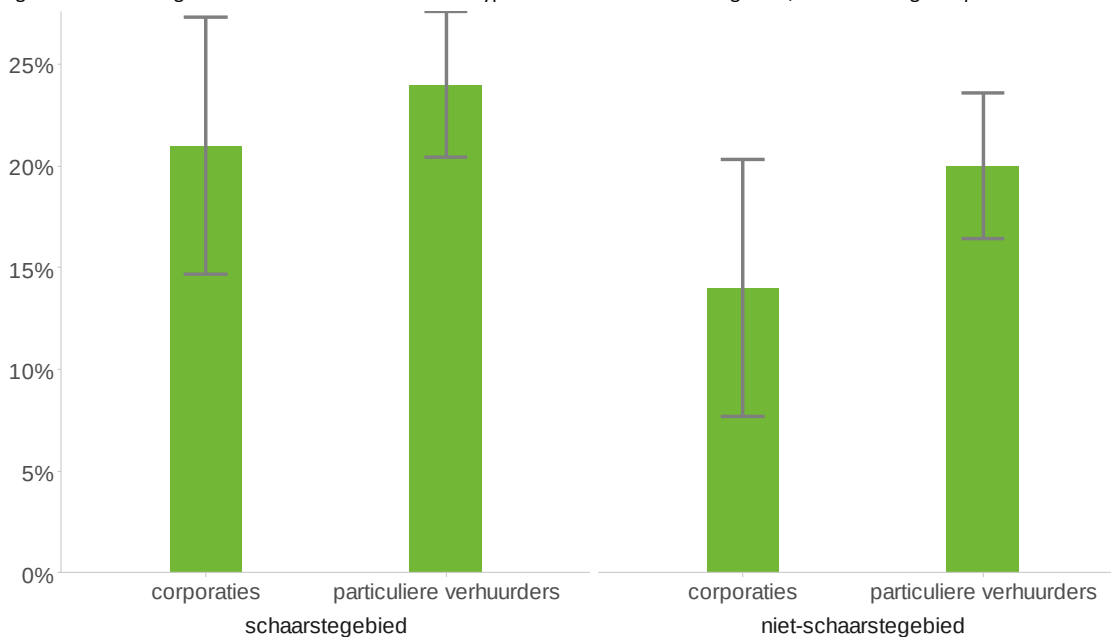
Verhuringen die naar aard van korte duur zijn (ook wel *short stay* genoemd) worden gedaan door ongeveer 20 procent van alle verhuurders. In het schaarstegebied wordt dit type verhuringen vaker gehanteerd dan daarbuiten. Een bekend voorbeeld is *short stay housing* in onzelfstandige woonruimte voor internationale studenten. Na een beperkte huurperiode wordt de woonruimte verhuurd aan een andere internationale student.

Generieke tijdelijke huurcontracten in de studentenhuisvesting

Bij de huisvesting van internationale studenten worden ook generieke tijdelijke huurcontracten met een looptijd van maximaal twee jaar ingezet. De reden dat voor deze contractvorm wordt gekozen, en niet voor een campuscontract, is dat voor de huisvesting van deze studenten vaak zelfstandige woningen worden ingezet en dat er met studenten die een zelfstandige woning huren geen huurovereenkomsten naar aard van korte duur mogen worden aangegaan. Om internationale studenten te huisvesten sluiten studentenhuisvesters overeenkomsten met de universiteiten en hogescholen in de steden waarin zij actief zijn. Die overeenkomsten houden in dat de studentenhuisvesters voor de doelgroep internationale studenten woonruimten gereserveerd houden, zodat de onderwijsinstelling woonruimte kan garanderen aan de internationale student. Voor zelfstandige woningen zijn tijdelijke huurovereenkomsten in de beleving van studentenhuisvesters onder de huidige wetgeving de enige manier om ervoor te zorgen dat woningen die bestemd/gereserveerd zijn voor internationale studenten op het juiste moment beschikbaar zijn voor nieuwe internationale studenten. Voor studentenhuisvesters is tussentijdse opzegging door de huurder, die nu mogelijk is, niet aanvaardbaar als het gaat om een internationale student die gebruik maakt van specifiek gereserveerde woonruimte. Voor studentenhuisvesters dreigt dan namelijk tussentijdse leegstand, omdat de betreffende woning voor een volgende lichting internationale studenten gereserveerd moet blijven.

Een groot deel van de verhuurders die voor inwerkingtreding van de Wet doorstroming huurmarkt 2015 gebruik maakte van contracten die naar aard van korte duur zijn, doet dit momenteel nog steeds. Toch maakt 20 procent van de corporaties in schaarstegebied geen gebruik meer van contracten naar aard van korte duur, terwijl zij dat eerder wel deden. In niet-schaarstegebied gaat het zelfs om 40 procent van de corporaties. Corporaties die eerder geen gebruik maakten van contracten naar aard van korte duur zijn dat na inwerkingtreding van de wet nauwelijks gaan doen.

Figuur 3.6: Verhuringen naar aard van korte duur naar type verhuurder en schaarstegebied, met foutmarge enquête.



Bron: Enquête Companen (2021).

Onder particuliere verhuurders is in schaarstegebied – vergeleken met corporaties – een groter deel gestopt met contracten naar aard van korte duur. In niet-schaarstegebied is het juist andersom. Relatief gezien zijn meer particuliere verhuurders die eerder geen gebruik maakten van contracten naar aard van korte duur na inwerkingtreding van de wet hier juist wel gebruik van gaan maken. In de grafiek zijn de foutmarges op de enquête-uitkomsten weergegeven met de grijze balken.

Tabel 3.2: Eerder en huidig gebruik contracten naar aard van korte duur

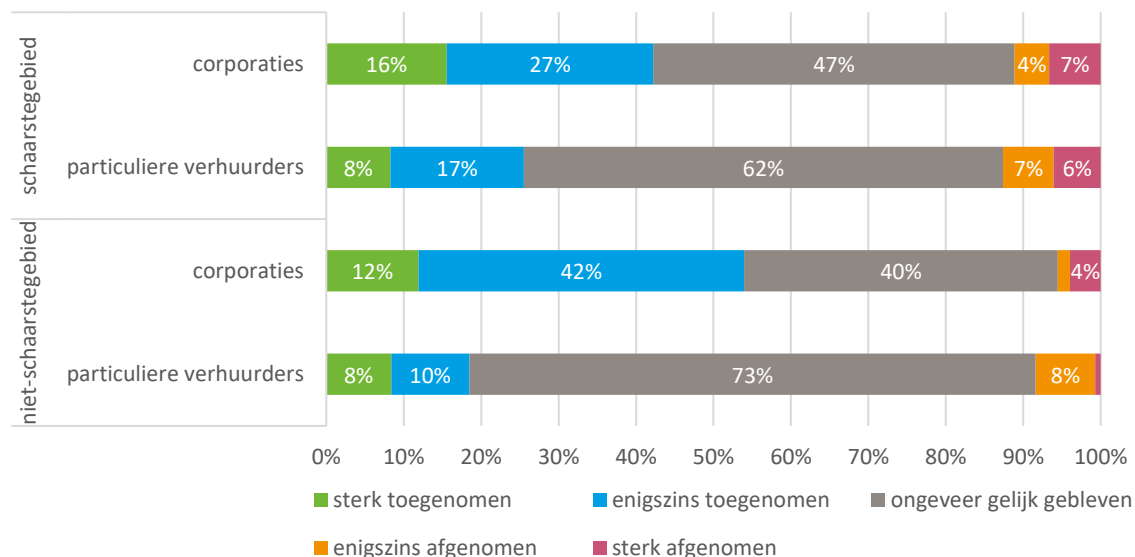
		Gebruik contracten naar aard van korte duur	Momenteel wel	Momenteel niet
Schaarstegebied	Corporaties	wel voor 1-7-2016	79%	21%
		niet voor 1-7-2016	9%	91%
	Particuliere verhuurders	wel voor 1-7-2016	61%	39%
		niet voor 1-7-2016	20%	80%
Niet-schaarstegebied	Corporaties	wel voor 1-7-2016	60%	40%
		niet voor 1-7-2016	6%	94%
	Particuliere verhuurders	wel voor 1-7-2016	80%	20%
		niet voor 1-7-2016	13%	87%

Bron: Enquête Companen (2021).

Ontwikkeling gebruik tijdelijke huurcontracten

Aan verhuurders is gevraagd hoe het aantal tijdelijke huurcontracten zich de afgelopen jaren heeft ontwikkeld.

Figuur 3.7: Ontwikkeling gebruik tijdelijke huurcontracten de afgelopen jaren naar type verhuurder en schaarstegebied



Bron: Enquête Companen (2021).

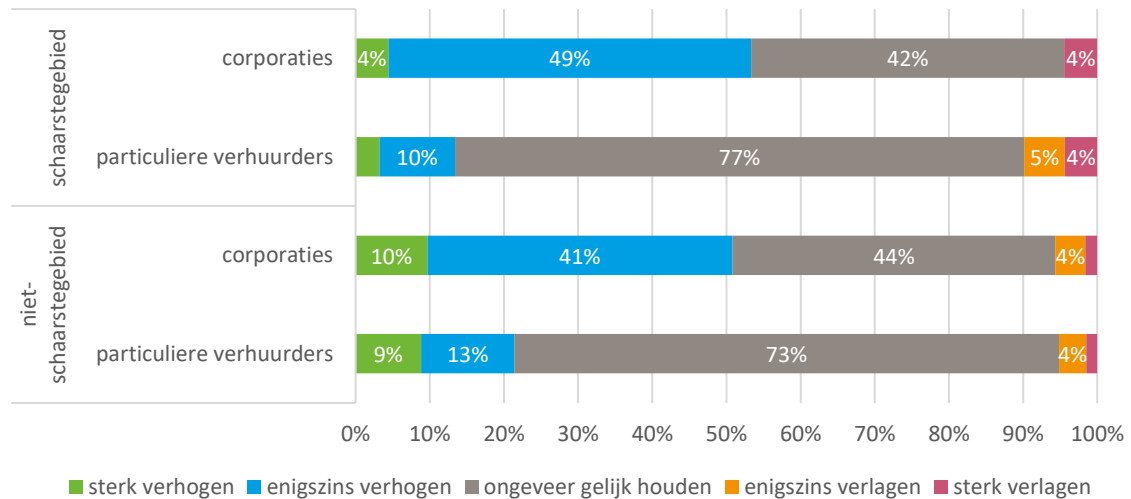
Een groot deel van de corporaties geeft aan dat het aantal tijdelijke contracten is toegenomen, met name corporaties buiten het schaarstegebied noemen dit. Bijna de helft van de corporaties in het schaarstegebied geeft aan dat het aantal tijdelijke contracten ongeveer gelijk is gebleven.

Een ruime meerderheid van de particuliere verhuurders geeft aan dat het aantal tijdelijke huurcontracten ongeveer gelijk is gebleven. In schaarstegebied is het aantal tijdelijke contracten onder een kwart van de particuliere verhuurders toegenomen, tegenover bijna 20 procent buiten het schaarstegebied.



Vastgoed Belang heeft het beeld dat het gebruik van tijdelijke huurcontracten zeker is toegenomen sinds de Wet doorstroming huurmarkt 2015 van kracht is geworden. De mogelijkheden zijn verruimd en de nieuwe mogelijkheden sluiten aan bij behoeften van particuliere verhuurders.

Figuur 3.8: Voornemen gebruik tijdelijke huurcontracten de afgelopen jaren naar type verhuurder en schaarstegebied



Bron: Enquête Companen (2021).

Ongeveer de helft van de corporaties wil in de toekomst het aantal tijdelijke huurcontracten vergroten, zowel binnen als buiten het schaarstegebied. Een grote minderheid wil het aantal tijdelijke contracten ongeveer gelijk houden. Weinig corporaties zijn voornemens het aantal tijdelijke huurcontracten te verlagen.

Drie kwart van de particuliere verhuurders wil het aantal tijdelijke contracten de komende jaren ongeveer gelijk houden. Zij gebruiken tijdelijke contracten momenteel al vaker dan corporaties. In het schaarstegebied wil 13% van de particuliere verhuurders het aantal tijdelijke huurcontracten verhogen, tegenover 22% in niet-schaarstegebied.

Indicatie aantal tijdelijke contracten

Door het combineren van gegevens van het CBS, het Kadaster en de enquête ontstaat een beeld van het aantal tijdelijke huurcontracten dat jaarlijks wordt afgesloten door woningcorporaties en particuliere verhuurders. Wat betreft de particuliere verhuurders is alleen gekeken naar verhuurders die tenminste 10 woningen verhuren. Voor kleinere particuliere verhuurders is geen betrouwbaar beeld te schetsen, omdat die zijn ondervertegenwoordigd in het ledenbestand van Vastgoed Belang en daarmee in de enquête. De corporaties zijn gewogen naar grootteklasse en schaarstegebied en particuliere verhuurders zijn gewogen naar grootteklasse.¹¹

¹¹ Zie bijlage 3.

Tabel 3.3: Indicatie aantal tijdelijke contracten naar type verhuurder, 2021.

	Corporaties	Particuliere verhuurders ¹
Aantal huurwoningen	2.224.800	305.600
Ondergrens mutatiegraad ²	7,5%	17,3%
Bovengrens mutatiegraad ²	8,4%	20,4%
Inschatting aantal vrijkomende woningen per jaar	166.900 – 186.900	52.900 – 62.400
Ondergrens aandeel afgesloten tijdelijke contracten per jaar ³	0,0%	27,0%
Bovengrens aandeel afgesloten tijdelijke contracten per jaar ³	12,5%	34,4%
Inschatting aantal afgesloten tijdelijke contracten per jaar	0 – 23.400	14.300 – 21.400

¹ Particuliere verhuurders met tenminste 10 woningen.

² Voor het bepalen van de te hanteren spreiding van de mutatiegraad, is gekeken naar verschillende bronnen en naar de periode vanaf 2016. Voor de corporatiesector is de mutatiegraad gebaseerd op de dVi, voor de particuliere huursector op het WoON 2018 en de Lokale Monitor Wonen.

³ De bandbreedte voor het aandeel afgesloten tijdelijke contracten is bepaald door te rekenen met een foutmarge op de enquête-uitkomsten, uitgaande van een 95%-betrouwbaarheidsinterval.

Bron: CBS (2021), WoON 2018, Waarstaatjegemeente.nl (2021), dVi 2016 – 2019, Kadaster (2021), Enquête Companen (2021).

De mutatiegraad van particuliere verhuurders lag de afgelopen jaren naar schatting gemiddeld tussen 17,3% en 20,4% en die van corporaties gemiddeld tussen 7,5% en 8,4%. Op basis van de mutatiegraad is het aantal vrijkomende woningen per jaar berekend. Uit de enquête is bekend welk aandeel van de vrijkomende woningen worden verhuurd met tijdelijke huurcontracten. Hieruit komt naar voren dat, rekening houdend met de onnauwkeurigheidsmarges op de enquête-uitkomsten tussen 0% en 12,5% van de jaarlijks vrijkomende corporatiewoningen en tussen 27,0% en 34,4% van de jaarlijks vrijkomende particuliere huurwoningen worden verhuurd met een tijdelijk contract. Daarmee ligt het aantal vrijkomende woningen dat jaarlijks door corporaties wordt verhuurd met een tijdelijk contract naar schatting tussen 0 en 23.400. Bij particuliere verhuurders met minstens 10 woningen ligt dit aantal naar schatting tussen 14.300 en 21.400 woningen. Het verschil in de bandbreedte van de uitkomsten voor de corporatiesector en de particuliere huursector komt voort uit de lagere respons en daarmee grotere onnauwkeurigheidsmarges op de enquête onder corporaties¹².

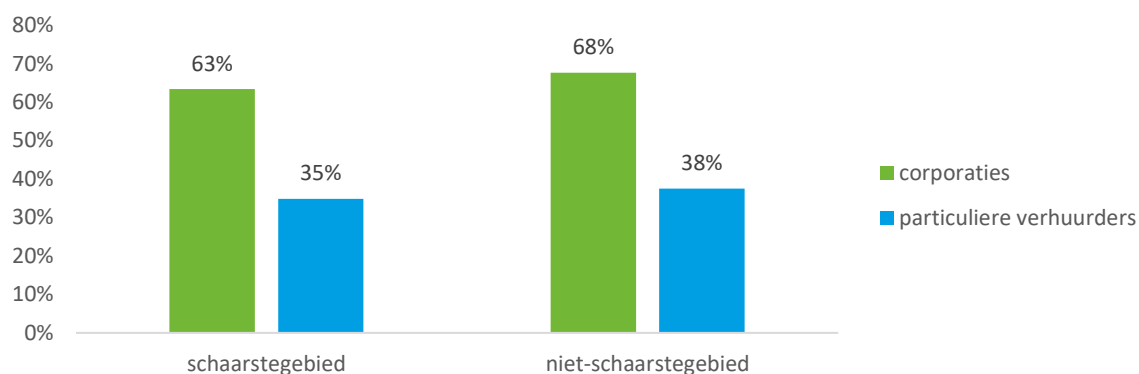
Het berekende aantal tijdelijke contracten dat wordt afgesloten door particuliere verhuurders, is waarschijnlijk een onderschatting, omdat dit hier is gebaseerd op de opgave van verhuurders met tenminste 10 woningen. Kleinere verhuurders zullen waarschijnlijk ook tijdelijke huurcontracten inzetten. Deze groep is zoals aangegeven onvoldoende scherp in beeld om een inschatting te kunnen maken.

Verhuringen aan in de wet opgenomen doelgroepen

Ongeveer twee derde van de corporaties verhuurt aan in de wet opgenomen doelgroepen, tegenover ruim een derde van de particuliere verhuurders.

¹² De onnauwkeurigheidsmarge op de enquête onder corporaties is 6,3% bij een 95% betrouwbaarheidsinterval. Op de enquête onder particuliere verhuurders is de onnauwkeurigheidsmarge 3,6%.

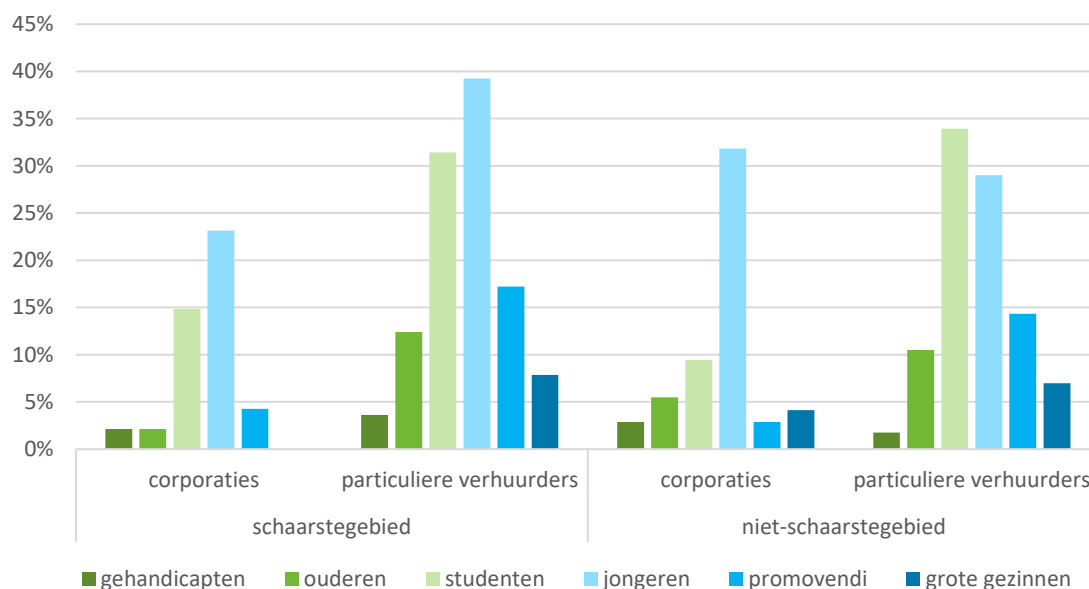
Figuur 3.9: Aandeel verhuurders dat aan in de wet opgenomen doelgroepen verhuurt naar type verhuurder en schaarstegebied



Bron: Enquête Companen (2021).

Particuliere verhuurders verhuren – als ze aan doelgroepen verhuren – vooral aan studenten, jongeren en promovendi. Aan gehandicapten, ouderen en grote gezinnen verhuren zij in beperkte mate.

Figuur 3.10: Aandeel verhuurders dat doelgroepencontracten aanbiedt per doelgroep, naar type verhuurder en schaarstegebied



Bron: Enquête Companen (2021).

Corporaties verhuren ten opzichte van particuliere verhuurders relatief minder aan de gespecificeerde doelgroepen. Corporaties verhuren in het schaarstegebied vaker dan buiten het schaarstegebied aan studenten en promovendi. Instellingen voor hoger onderwijs bevinden zich ook vaker in het schaarstegebied. Particuliere verhuurders zetten buiten het schaarstegebied ook vaak doelgroepencontracten voor studenten in. Particuliere verhuurders maken vaker gebruik van grote gezinnencontracten dan woningcorporaties.



Corporaties blijken bij navraag zeer terughoudend te zijn met het verhuren van woningen met een tijdelijk contract aan gezinnen. De mogelijkheid dat bij beëindiging van het contract de kans bestaat dat een gezin met kinderen zonder woonruimte komt te zitten, maakt dat corporaties hier niet voor kiezen. Het doelgroepencontract voor grote gezinnen neemt dit risico voor hen niet voldoende weg omdat een verandering in de huishoudenssamenstelling kan betekenen dat niet meer

aan de voorwaarden voor het contract wordt voldaan. Dan zou het gezin moeten verhuizen en is er het risico dat niet tijdig vervolghuisvesting kan worden gevonden.

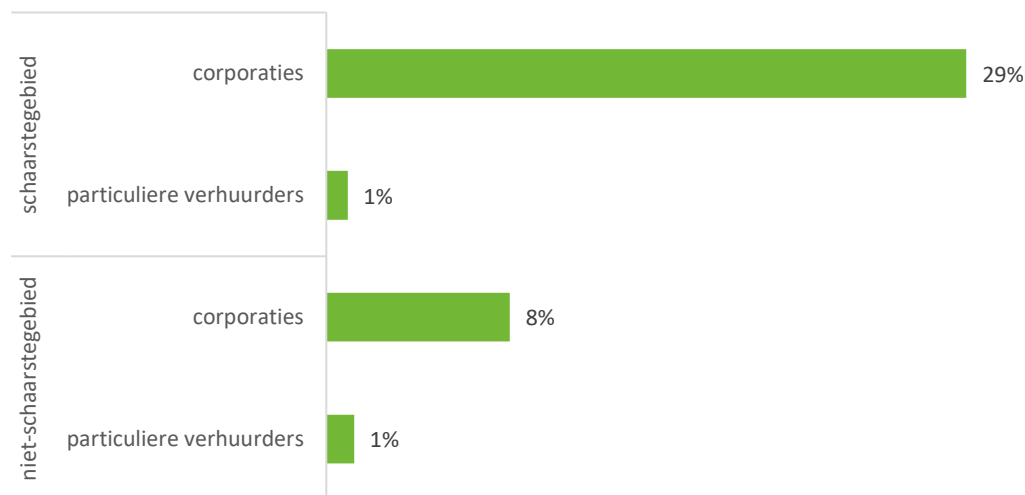
Tijdelijke verhuur van te koop staande huurwoningen in het kader van de Leegstandwet

De dVi gaf voorheen inzicht in het aantal te koop staande corporatiewoningen dat in het kader van de Leegstandwet werd verhuurd met een tijdelijke huurcontract. De laatste jaren is deze informatie voor de dVi niet meer opgevraagd bij corporaties. Voor de particuliere huursector is er nooit een registratie van dit gegeven geweest. In de enquête die in het kader van deze evaluatie is gehouden onder verhuurders is de vraag gesteld hoeveel van dergelijke woningen op dit moment worden verhuurd. Zoals eerder aangegeven is bij het op enquêteonderzoek baseren van uitkomsten sprake van foutmarges. Een precies aantal, zoals dat op basis van een registratie wel mogelijk is, kan daarom niet worden genoemd. Op basis van de gehouden enquête ligt het aantal in het kader van de Leegstandwet met een tijdelijk huurcontract verhuurde te koop staande corporatie woningen tussen 650 en 1.550 woningen. Voor particuliere verhuurders ligt dit aantal tussen 100 en 400 woningen.

Verhuren flexwoningen

Flexwoningen zijn kleine, tijdelijke woningen die verplaatsbaar, stapelbaar, schakelbaar of splitsbaar zijn. Dit type woningen wordt vrijwel uitsluitend in de markt gezet door corporaties. In het schaarstegebied worden flexwoningen door een veel groter deel van de corporaties ingezet dan daarbuiten. Gegeven de grotere krapte in de woningmarkt zijn flexwoningen een noodzakelijke aanvulling om specifieke behoeften en doelgroepen te bedienen.

Figuur 3.11: Verhuren van flexwoningen naar type verhuurder en schaarstegebied



Bron: Enquête Companen (2021).

3.2 Corporatiesector



Aedes heeft het beeld dat generieke tijdelijke contracten weinig worden gebruikt in de corporatiesector. Dit is ook niet toegestaan. Tijdelijke huurcontracten worden bij corporaties vooral ingezet voor specifieke doelgroepen. De studentenhuysvesting (campuscontracten) en

bij renovatie en sloop van woningen (wisselwoningen) worden specifiek genoemd. De insteek van Aedes is dat huurcontracten voor onbepaalde tijd de norm blijven.

3.3 Particuliere huursector



Vastgoed Belang wijst er op dat tijdelijke huurcontracten flexibiliteit en zekerheid bieden aan de verhuurder. Een tijdelijk contract betekent voor een verhuurder dat de woning binnen afzienbare tijd beschikbaar is voor bijvoorbeeld verkoop of renovatie. Tijdelijke huurcontracten sluiten volgens Vastgoed Belang ook aan op vragen uit de markt, zoals die van expats. Bij kleinere verhuurders worden tijdelijke contracten volgens Vastgoed Belang waarschijnlijk ook ingezet om een proeftijd te introduceren. De verhuurder loopt dan minder risico voor lange tijd te maken te hebben met huurders met problematisch gedrag. Er wordt gewezen op kleine verhuurders die door slechte ervaringen voorzichtig zijn geworden. Een tijdelijk huurcontract dat met dit doel wordt ingezet, zou normaal gesproken gevolgd moeten worden door een contract voor onbepaalde duur. Particuliere verhuurders gebruiken tijdelijke huurcontracten vooral generiek en doorgaans niet specifiek voor doelgroepen.

3.4 Institutionele beleggers



IVBN geeft aan dat institutionele beleggers weinig gebruik maken van tijdelijke huurcontracten. Institutionele beleggers hebben volgens de vereniging vooral belang bij een lange en bestendige relatie met huurders. Veel verloop zorgt ook voor huurdering en extra kosten (mutatieonderhoud, wervingskosten, kosten voor het screenen van een huurder, etc.). Daarbij geeft IVBN aan dat ook vanuit de sociale binding binnen complexen het wenselijk is dat huurders langdurig in hun woning kunnen blijven wonen. Positieve kanten aan tijdelijke huurcontracten zijn flexibiliteit, waaronder bij renovatie, en het mitigeren van risico's. Institutionele beleggers passen ook doelgroepencontracten weinig of niet toe.

3.5 Gebruik van tijdelijke huurcontracten bij de huisvesting van arbeidsmigranten



Uitzendbureaus die arbeidsmigranten uitzenden, maken veelal gebruik van *short stay* huisvesting. Zij hebben vooral behoefte aan flexibele contractvormen, die aansluiten op de dynamiek van het werk dat mensen doen. Dan kan zo goed mogelijk rekening worden gehouden met het wegvallen of juist de verlenging van werk en met het verplaatsen van werk naar een andere locatie.

Het beeld is dat in de praktijk weinig gebruik wordt gemaakt van tijdelijke huurcontracten die de Wet doorstroming huurmarkt 2015 mogelijk maakt. Een van de grotere uitzendbureaus waarmee gesproken is, geeft aan dat het gebruikelijk is om naast het arbeidscontract te werken met een 'gebruiksovereenkomst', een logies-constructie waarbij huisvesting is geregeld, gedurende de periode dat de arbeidsmigrant werkt voor het uitzendbureau. De bracheorganisatie van uitzendbureaus waarmee is gesproken, werkt met een 'Fair Employment Code Arbeidsmigranten', waar de leden zich aan conformeren. Huisvesting is onderdeel van de code. Hierin worden onder meer regels over de kwaliteit van huisvesting en de kosten vastgelegd. Tevens is vastgelegd hoe wordt omgegaan met de huisvesting bij het wegvallen van werk. Het uitzendbureau waarmee is gesproken geeft aan dat arbeidsmigranten die

via deze werkgever zijn gehuisvest ook kunnen blijven wonen als de arbeidsovereenkomst wordt beëindigd. Voorwaarde is dan wel dat de huur vooraf wordt betaald.

De tijdelijke huurcontracten in het kader van de Wet doorstroming huurmarkt 2015 sluiten niet voldoende aan op de behoefte aan flexibiliteit van werkgevers en, volgens de werkgevers waarmee is gesproken, de behoefte van werknemers. Ze worden daarom in de ervaring van de gesprekspartners niet gebruikt bij de huisvesting van arbeidsmigranten. Het feit dat het voor een verhuurder niet mogelijk is de huurovereenkomst tussentijds op te zeggen en dat het verlengen voor opnieuw een tijdelijke periode niet mogelijk is, wordt als nadelig ervaren. Ook de regel dat het niet tijdig door de verhuurder wijzen op het aflopen van het huurcontract leidt tot omzetting in een contract voor onbepaalde tijd, vormt voor verhuurders (vaak de werkgevers zelf) een belemmering om tijdelijke contracten in te zetten. Vanuit het perspectief van de arbeidsmigrant is het volgens de werkgevers ook van belang om flexibel te kunnen omgaan met het huurcontract, bijvoorbeeld als men besluit langer in Nederland te blijven en meer structurele huisvesting wil zoeken, of als men juist snel terug wil kunnen naar het land van herkomst.

4 Effecten en neveneffecten

In dit hoofdstuk worden de in de wet beoogde effecten (groter woningaanbod en doorstroming) en in de enquêtes en interviews aangegeven neveneffecten besproken. Ten aanzien van het in beeld brengen van de effecten van de Wet, moet worden aangetekend dat het in de complexe woningmarkt niet goed mogelijk is om causaliteit tussen maatregelen en effecten aan te tonen. Wel is het mogelijk om ontwikkelingen te bezien in het licht van de beoogde effecten van de Wet.

4.1 Effecten op het woningaanbod

Op basis van WoON 2015 en 2018 is de ontwikkeling in het vrijkomende woningaanbod per huursegment in beeld gebracht. Hierbij is gekeken naar de instroom richting huurwoningen in de twee jaar voorafgaand aan het veldwerk van het WoON. Dit betreft 2013-2014 respectievelijk 2016-2017.

Tabel 4.1: Aanbod en verschuiving instroom huurwoningen naar type verhuurder en huursegment*, 2013-2015 en 2016-2018

	2013-2014	2016-2017	+/-
Gereguleerd corporatie	283.000	245.000	-38.000
Gereguleerd particulier	127.000	167.000	+40.000
Vrije sectorhuur	146.000	182.000	+36.000
Totaal	556.000	594.000	+38.000

* Het onderscheid tussen de gereguleerde en de vrije huursector is gemaakt op basis van de huurprijs en niet op basis van het huurcontract; het WoON geeft geen inzicht of een woning verhuurd wordt met een geliberaliseerd huurcontract of niet. De vrije huursector is hier gedefinieerd als de huurwoningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens, en omvat zowel corporatiewoningen als particuliere huurwoningen.

Bron: WoON 2015 en 2018, bewerking Companen.

De verhuisstroom richting corporatiewoningen is in de periode 2016-2017 afgerond 38.000 huishoudens lager dan in de periode 2013-2014. In diezelfde periode is de verhuisstroom richting particuliere woningen in de gereguleerde huursector en richting de vrije huursector juist toegenomen.

Het WoON is een steekproefonderzoek en daarmee minder nauwkeurig dan een registratie. Voor de corporatiesector is nauwkeurig informatie beschikbaar over het aantal vrijkomende woningen op basis van de dVi. De afname van het aantal vrijkomende corporatiewoningen is zichtbaar bij zowel WoON als de dVi. Het aantal vrijkomende woningen verschilt echter tussen beide bronnen; op basis van de dVi is het aantal vrijgekomen woningen hoger dan op basis van het WoON.

Per saldo is het aanbod waar huurders gebruik van maakten op basis van het WoON 2015 en 2018 met ongeveer 38.000 huurwoningen toegenomen. Het aanbod voor huurders nam dus toe. Een causaal verband met maatregelen van de Wet Doorstroming huurmarkt 2015 kan echter op basis van de beschikbare data niet worden aangetoond.

4.2 Doorstroming

Op basis van WoON 2015 en 2018 is het aantal verhuizingen in de twee voorgaande jaren naar gereguleerde corporatiewoningen, gereguleerde particuliere huurwoningen, vrije sectorhuurwoningen en koopwoningen geïnventariseerd. Dit is afgezet tegen het aantal huurwoningen. Het grootste aantal verhuizingen vindt plaats van en naar de koopsector. In vergelijking met 2013-2014 is het jaarlijks aantal verhuizingen in de periode 2016-2017 met 122.000 toegenomen; 85% van deze toename vindt plaats in

de koop. De meeste kopers stroomden door vanuit een andere koopwoning of vrije sectorhuurwoning en in beperkte mate uit de gereguleerde huur.

Binnen de huursector is het aantal verhuizingen met 19.000 toegenomen. Er is sprake van een afname van het betrokken aantal corporatiewoningen en een toename van betrokken gereguleerde particuliere huurwoningen en vrije sectorhuurwoningen.

De doorstroming van gereguleerde huur naar gereguleerde particuliere huur en vrije sectorhuur is tussen 2013-2014 en 2016-2017 toegenomen. Tegelijkertijd is er, in beperktere mate, meer doorstroming van vrije sectorhuur en koop naar gereguleerde corporatiehuur.

Tabel 4.2: Aantal verhuizingen tussen woonsegmenten* per jaar (over de afgelopen 2 jaar, x 1.000), 2013-2014 en 2016-2017

Vorig woonsegment		Huidig woonsegment			
		Gereguleerd corporatie	Gereguleerd particulier	Vrije sectorhuur	Koop
2013/2014	Gereguleerd corporatie	49	8	13	28
	Gereguleerd particulier	18	12	8	16
	Vrije sectorhuur	7	6	17	22
	Koop	16	10	18	57
	Totaal	90	36	55	123
2016/2017	Gereguleerd corporatie	42	15	14	29
	Gereguleerd particulier	13	15	13	19
	Vrije sectorhuur	9	6	20	39
	Koop	19	12	23	139
	Totaal	83	48	69	226
Ontwikkeling	Gereguleerd corporatie	-7	+7	+1	+1
	Gereguleerd particulier	-5	+3	+5	+3
	Vrije sectorhuur	+2	+0	+3	+17
	Koop	+3	+2	+5	+82
	Totaal	-7	+12	+14	+103

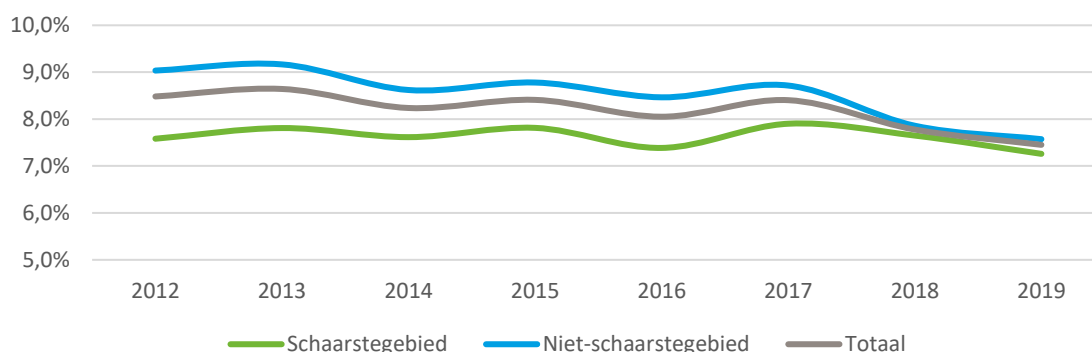
* Het onderscheid tussen de gereguleerde en de vrije huursector is gemaakt op basis van de huurprijs en niet op basis van het huurcontract; het WoON geeft geen inzicht of een woning verhuurd wordt met een geliberaliseerd huurcontract of niet. De vrije huursector is hier gedefinieerd als de huurwoningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens, en omvat zowel corporatiewoningen als particuliere huurwoningen. Bron: WoON 2015 en 2018, bewerking Companen.

Het hogere aantal verhuizingen in de huursector is niet causaal toe te schrijven aan de introductie van tijdelijke huurcontracten. Andere ontwikkelingen zoals huurprijsontwikkeling, inkomensontwikkeling en (on)betalbaarheid van koopwoningen hebben ook invloed op het aantal verhuizingen. In een huurmarkt waarin de schaarste toeneemt, is het wel een aanwijzing voor dit effect. Schaarste leidt in beginsel tot stagnatie. De keuzemogelijkheden nemen af en de prijzen stijgen (in de corporatiesector werkt dit prijsmechanisme uiteraard anders dan in de particuliere huursector). Hierdoor wordt vaker afgezien van een verhuizing. Dat desondanks het aantal verhuizingen toeneemt, kan een aanwijzing zijn dat tijdelijke huurcontracten hier aan bijdragen.

Mutatiegraad corporatiewoningen

De verantwoordingsinformatie die corporaties jaarlijks aanleveren (dVi) geeft inzicht in het aantal woningen dat jaarlijks van bewoner wisselt. Het is niet mogelijk om op basis van de dVi specifiek te kijken naar het effect van tijdelijke huurcontracten, alleen naar de totale ontwikkelingen.

Figuur 4.1: Mutatiegraad corporatiewoningen naar schaarstegebied, 2012-2019



Bron: dVi 2012-2019, bewerking Companen. Het betreft hier het aantal aangegane huurcontracten voor zowel zelfstandige als onzelfstandige woningen.¹³

De mutatiegraad van corporatiewoningen vertoont sinds 2012 een dalende tendens, met name in het niet-schaarstegebied. Tussen 2016 en 2017 was er sprake van een lichte stijging, gevolgd door een sterkere daling van de mutatiegraad in 2018 en 2019. Er zijn op basis van deze ontwikkeling geen aanwijzingen dat de Wet de doorstroming in de corporatiesector heeft bevorderd. Hierbij moet worden aangetekend dat de mogelijkheden om tijdelijke huurcontracten te gebruiken in de corporatiesector kleiner zijn dan in de particuliere huursector.¹⁴

4.3 Neveneffecten

Op basis van de interviews, de Huurenquête 2015-2020 en de enquête onder verhuurders is een aantal neveneffecten van de uitbreiding van het mogelijke gebruik van tijdelijke huurcontracten in het kader van de Wet doorstroming huurmarkt 2015 te benoemen.

Sterkere huurstijging

Het hoofddoel van de Wet doorstroming huurmarkt is het bevorderen van de doorstroming zodat er voor woningzoekenden meer kans ontstaat op het vinden van een huurwoning. Tijdelijke huurcontracten zijn daarin een belangrijke maatregel. Een hogere omloopsnelheid in de huursector betekent ook dat er vaker de mogelijkheid is om de huur te harmoniseren. Dat zou in de vrije huursector, waar de huurprijzen gestuurd worden door vraag en aanbod, in een krappe markt kunnen leiden tot een snellere stijging van de huurprijzen dan wanneer er minder gelegenheid is om te harmoniseren. Een mogelijk neveneffect van de introductie van tijdelijke huurcontracten in de particuliere huursector is daarom een snellere stijging van de huurprijzen dan wanneer alleen contracten voor onbepaalde tijd mogelijk zouden zijn. Als er geen sprake is van (grote) schaarste zou dit effect minder groot zijn, omdat de markthuur minder stijgt als er minder schaarste is.

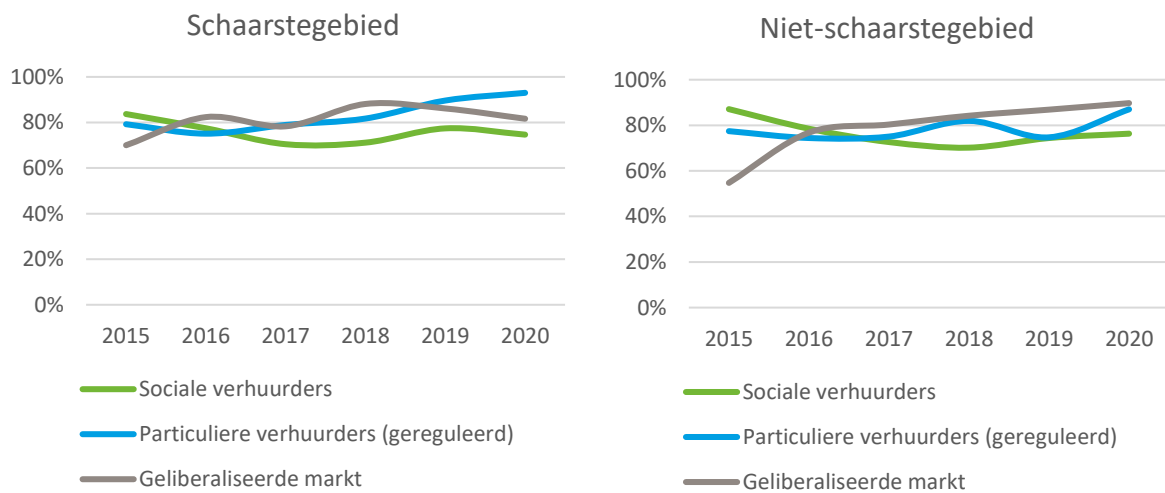
Het absolute aantal gevallen waarbij de huur bij mutatie werd verhoogd door particuliere verhuurders is in zowel de gereguleerde als de geliberaliseerde huursector toegenomen tussen 2015 en 2020. In de corporatiesector bleef het aantal huurverhogingen bij harmonisatie in die periode per saldo nagenoeg gelijk.

¹³ Omdat de opbouw van de jaarbestanden dVi over de jaren verschilt, is er geen uitsplitsing te maken over de gehele periode.

¹⁴ Zie voor een overzicht van de mogelijkheden paragraaf 2.4.

In relatieve termen verhoogden in 2020 (in vergelijking met 2015) verhuurders in de geliberaliseerde markt vaker de huur bij mutatie. Particuliere verhuurders deden dat ook in de gereguleerde huursector. Bij corporaties is het omgekeerde beeld zichtbaar; in 2015 verhoogden corporaties vaker de huur bij mutatie dan in 2020. De toename van het aantal huurverhogingen in de particuliere huursector en de vrije huursector hangt samen met de toegenomen schaarste. Het is op basis van de beschikbare data niet aan te tonen dat het vaker verhogen van de huren in de particuliere huursector direct verband houdt met de invoering van tijdelijke huurcontracten. Het is wel te beredeneren dat in een krappe markt waarin de huurprijzen niet zijn gereguleerd, de mogelijkheid om vaker de huren aan te passen aan de markthuur leidt tot een snellere stijging van de huren. De schaarste aan woningen is daarbij het drijvende mechanisme, niet het principe van een tijdelijk huurcontract. Ook bij een bewonerswissel waarbij het nieuwe huurcontract een contract voor onbepaalde tijd is, passen in de vrije huursector verhuurders de huurprijs doorgaans aan de markthuur aan.

Figuur 4.2: Aandeel huurverhogingen bij harmonisatie naar schaarstegebied, 2015-2020



Bron: Huurenquête 2015-2020, bewerking Companen.

Minder leefbaarheid in de wijken



Gemeenten zien dat de leefbaarheid en sociale cohesie in bepaalde wijken onder druk komt te staan door snelle doorstroming. Huurders met een tijdelijk huurcontract investeren in sociaal opzicht minder in de wijk als zij de verwachting hebben dat zij er niet lang zullen wonen. De lagere betrokkenheid van tijdelijke huurders zet de leefbaarheid onder druk, zeker in wijken en buurten waar relatief veel huurwoningen zijn die met een tijdelijk contract worden aangeboden. Gemeenten zien dat tijdelijke verhuringen zich concentreren in bepaalde wijken en dat in die wijken meer overlast wordt gemeld.

Psychische en mentale problemen onder huurders



De Woonbond stelt dat tijdelijke huurcontracten bij een deel van de huurders bijdraagt aan psychische en mentale problemen. Een contract voor onbepaalde tijd geeft meer rust en perspectief. Vooral jongere huurders hebben naast tijdelijke huurcontracten ook te maken met tijdelijke arbeidscontracten. De optelsom van onzekerheden kan door huurders als belastend worden ervaren.

Onduidelijkheid over hoeveelheid contractvormen



De Woonbond, gemeenten en huurteams geven aan dat huurders het toenemende aantal contractvormen niet meer begrijpen. Sommige verhuurders passen een huurcontract voor onbepaalde tijd aan door er een bepaling van tijdelijkheid aan toe te voegen, waardoor het contract niet altijd aan de wettelijke eisen voldoet. De suggestie van deze partijen is om een bindend uniform huurcontract te introduceren, zodat er geen veelvoud aan contracten blijft bestaan.

Verslechtering van de relatie tussen huurder en verhuurder



De organisaties die opkomen voor de belangen van huurders geven aan dat mede door de introductie van generieke tijdelijke huurcontracten de relatie tussen huurder en verhuurder vaker onder druk is komen te staan. Sommige particuliere verhuurders zouden verzoeken van huurders over achterstallig onderhoud en gebreken minder honoreren en de tijdelijkheid van het huurcontract inzetten als machtsmiddel. In de interviews is aangegeven dat situaties bekend zijn waar door verhuurders is gedreigd het huurcontract op te zeggen als huurders een verzoek zouden indienen bij de Huurcommissie. Sommige huurteams adviseren huurders om pas na afloop van de tijdelijke periode een verzoek in te dienen bij de Huurcommissie (dat is tot 6 maanden na beëindiging van het contract mogelijk), mede omdat opzegging dreigt en de krapte op de woningmarkt het moeilijker maakt om alternatieve woonruimte te vinden. Huurteams zien daarnaast een toename van intimidatie door sommige particuliere verhuurders. Dat organisaties die opkomen voor de belangen van huurders geregeld een verslechtering zien van de relatie tussen huurder en verhuurder sinds de invoering van de generieke tijdelijke huurcontracten, is een belangrijk signaal. Hierbij moet worden aangetekend dat dit niet zonder meer mag worden doorgetrokken naar de hele particuliere huursector. Huurteams komen vanuit hun functie in beeld in situaties waar er sprake is van een conflict tussen huurder en verhuurder. Er is geen enkele reden om aan te nemen dat het geschetste beeld de norm is. Uit de gesprekken met belangenorganisaties van verhuurders komt geen beeld van een verslechterde verhouding tussen huurders en verhuurders in hun achterban.

Minder efficiënt gebruik van de huurvoorraad



Koepelorganisatie voor studentenhuysvesting Kences waarschuwt dat tijdelijke huurcontracten leiden tot minder efficiënt gebruik van de voorraad. Door tijdelijke leegstand wordt in een krappe markt de voorraad niet optimaal benut. Een deel van de voorraad staat leeg omdat huurders elke maand kunnen opzeggen. In de studentenhuysvesting komen nieuwe huurders (waaronder internationale studenten) vaak pas aan het begin van het volgende collegejaar. Er wordt daarom gebruik gemaakt van *short stay*-contracten zonder tussentijdse opzegging. Deze contracten kennen minder rechtsbescherming en bieden de verhuurder de mogelijkheid om de woning beschikbaar te houden voor de doelgroep.

Minder rechtsbescherming voor huurders



De balans tussen wederzijdse rechten en verplichtingen is door de introductie van tijdelijke contracten verschoven ten gunste van verhuurders, aldus Kences, huurteams en de Woonbond. Huurders kunnen wel tussentijds opzeggen, maar in een krappe woningmarkt is het lastig om nieuwe huysvesting te vinden. Verhuurders hebben het recht om het tijdelijke contract na afloop van de contractperiode te beëindigen, zonder opgave van redenen. Dit zorgt ervoor dat huurders minder klagen en vragen van de verhuurder.

Winstmaximalisatie door particuliere verhuurders



De Woonbond vindt dat generiek gebruik van tijdelijke huurcontracten wordt ingezet om de winsten van particuliere verhuurders te maximaliseren. Bij elke huurderswisseling kan ook in de gereguleerde huursector de huurprijs sterker dan bij zittende huurders worden verhoogd.

Omdat er in de ogen van de Woonbond geen extra aanbod en ook geen substantiële doorstroming naar contracten van onbepaalde tijd tegenover staat (vooral van tijdelijk contract naar tijdelijk contract), is de Woonbond geen voorstander van generieke huurcontracten voor bepaalde tijd.

5 Perspectief van de huurder

In dit hoofdstuk wordt het perspectief van de huurder ten aanzien van tijdelijke huurcontracten geschetst. Dit perspectief is gebaseerd op interviews met huurders, huurteams en de Woonbond. Er is gesproken met twee huurders waar via de Woonbond mee in contact is gekomen. Beide huurders hadden te maken met urgente problematiek en geven een inkijk waar zich knelpunten voordoen bij schrijnende situaties. Ook is gesproken met een huurder met een jongerencontract en met een eenoudergezin dat een corporatiewoning huurt met een tijdelijk huurcontract. Daarnaast is gesproken met drie huurteams, waarvan twee uit de Randstad en één uit een middelgrote stad buiten de Randstad. Eén huurteam is onderdeel van de gemeente waar zij werkzaam is en twee huurteams worden gesubsidieerd door de gemeente waar zij werken. In het algemeen zijn huurders en hun vertegenwoordigers kritisch op de Wet doorstroming huurmarkt 2015 omdat zij vooral nadelen zien.

5.1 Beleving effect op het woningaanbod en doorstroming



Huurdersvertegenwoordigers zien sinds de inwerkingtreding van de wet geen extra huuraanbod en doorstroming. De doorstroming die zij zien betreft vooral ‘gedwongen’ verhuizingen omdat het tijdelijke huurcontract wordt opgezegd. Het beeld dat huurdersvertegenwoordigers hebben is dat de wet door particuliere verhuurders wordt

gebruikt om de huur te kunnen verhogen. Dit speelt met name in de vrije sector.

De huurder met een jongerencontract waarmee is gesproken, stelde het erg op prijs om in een gebied met een hoge druk op de woningmarkt via het jongerencontract snel aan woonruimte te kunnen komen. Een corporatiewoning met een huurcontract voor onbepaalde tijd was gezien de geringe opgebouwde inschrijftijd niet bereikbaar. De periode van vijf jaar leek aan het begin van de huurperiode erg lang en het moment van het aflopen van het contract ver weg. Er waren daarom weinig zorgen over het vinden van vervolghuisvesting. Het tijdelijk huurcontract was in het betreffende geval ook gekoppeld aan een tijdelijke woning met een naar verhouding lage huurprijs. Dit was voor deze huurder een welkome bijkomstigheid, en desgevraagd gaf de huurder aan in de huidige levensfase de voorkeur te geven aan een tijdelijk huurcontract met een lage huur boven een huurcontract voor onbepaalde tijd met een hogere huur.

Het gezin dat met een tijdelijk contract een corporatiewoning huurt, zat in een lastige situatie door een relatiebreuk. Er was snel een woning nodig en via de reguliere woningtoewijzing zou het veel te lang geduurd hebben om het gezin te kunnen huisvesten. Het gezin kwam niet in aanmerking voor een urgentieverklaring. De corporatie heeft er voor gekozen het gezin de mogelijkheid te bieden een woning te huren met een tijdelijk huurcontract in een complex dat is gereserveerd voor huurders in een moeilijke situatie die snel woonruimte nodig hebben.

5.2 Rechtsbescherming



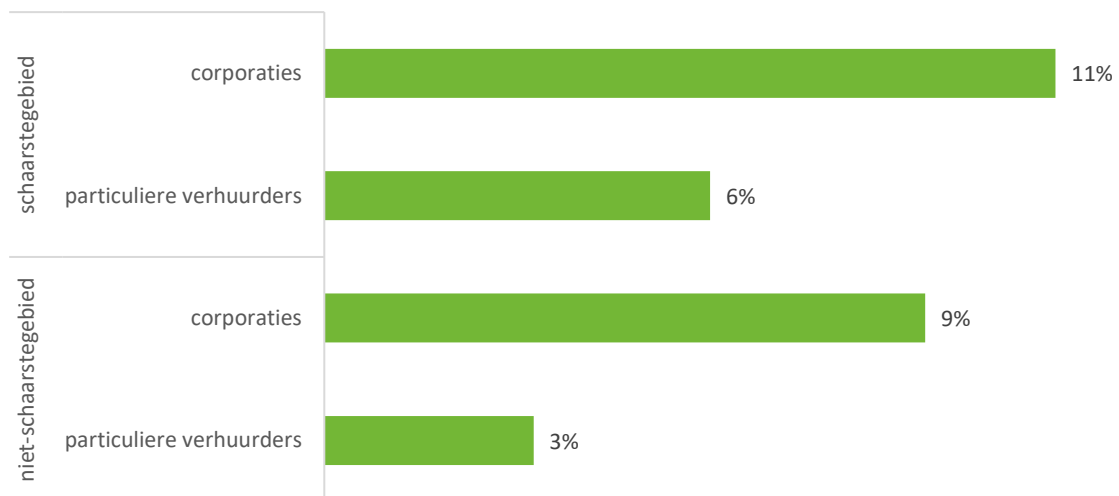
Zoals beschreven in het vorige hoofdstuk zien huurdersvertegenwoordigers in tegenstelling tot de intentie van de wet juist minder rechtsbescherming voor huurders. De introductie van tijdelijke huurcontracten vergroot in de beleving van huurders de afhankelijkheid van de verhuurder, die zonder motivering het huurcontract na afloop van de contractperiode kan

beëindigen. In een ontspannen woningmarkt, waar huurders voldoende kans hebben om een nieuwe huurwoning of koopwoning te vinden, is er minder afhankelijkheid van verhuurders.

Huurteams geven aan dat de gang van huurders naar de Huurcommissie voor particuliere verhuurders soms reden is om het tijdelijke huurcontract te beëindigen. Vooral in regio's met grote marktdruk zien huurteams dat een deel van de verhuurders minder investeert in onderhoud en het verhelpen van gebreken.

Verhuurders geven in de enquête aan dat het slechts in beperkte mate voorkomt dat geschillen over tijdelijke huurcontracten worden voorgelegd aan de Huurcommissie. Ongeveer 10 procent van de corporaties en 5 procent van de particuliere verhuurders geeft aan dat dit wel eens gebeurt.

Figuur 5.1: Worden geschillen over tijdelijke contracten aan Huurcommissie voorgelegd naar type verhuurder en schaarstegebied



Bron: Enquête Companen (2021).

Deze uitkomst past bij het beeld dat huurders en huurteams terughoudend zijn bij het indienen van verzoeken aan de Huurcommissie gedurende het tijdelijk contract. De wetgever biedt huurders tot een half jaar na afloop van het tijdelijke contract de tijd om een verzoek in te dienen bij de Huurcommissie.

5.3 Vervolghuisvesting



Huurders en de Woonbond geven aan dat het vinden van vervolghuisvesting lastig is, zeker als het gaat om het verkrijgen van een huurcontract voor onbepaalde tijd. In regio's met een hoge marktdruk is het vinden van vervolghuisvesting erg moeilijk. Om in aanmerking te komen voor een corporatiewoning is een wachttijd van twee jaar vaak niet voldoende. Maar dat geldt vaak ook voor jongeren die op basis van een jongerencontract in theorie negen jaar wachttijd hebben kunnen opbouwen tussen hun 18^e en 27^e levensjaar. In grotere steden is de wachttijd ruim 10 jaar. Toch is de mogelijkheid om inschrijftijd op te bouwen in de periode dat een woning wordt gehuurd met een jongerencontract een belangrijk pluspunt voor jongere huurders, geeft de geïnterviewde huurder met een jongerencontract aan. Dit ondanks dat de opgebouwde inschrijftijd nog steeds niet voldoende is om in aanmerking te komen voor een corporatiewoning met een regulier huurcontract. De corporatie waar de betreffende huurder van huurt helpt niet bij het vinden van vervolghuisvesting. De huurder zou

het een goede zaak vinden als dit wel zou gebeuren. Ook een nieuw tijdelijk contract tot voldoende schrijftijd is opgebouwd zou helpen.

Het gezin waarmee is gesproken dat met een tijdelijk contract huurt, heeft inmiddels toch een urgentieverklaring gekregen en kan naar een woning met een huurcontract voor onbepaalde tijd verhuizen. De inschatting is dat dit zonder urgentieverklaring op korte termijn nog steeds niet mogelijk zou zijn geweest. Het tijdelijke huurcontract heeft enorm geholpen, maar de contractduur was voor dit gezin te kort om via reguliere weg vervolghuisvesting te kunnen vinden.

De indruk van huurdervertegenwoordigers is dat huurders met een generiek tijdelijk contract vaak doorstromen naar de volgende huurwoning met een tijdelijk contract. Er wordt ook gesignaleerd dat particuliere verhuurders hun huurders doorverwijzen naar een andere particuliere verhuurder die zij kennen en vice versa. Het mechanisme hierachter lijkt dat verhuurders hun huurders kunnen doorverwijzen en de huur kunnen verhogen voor de nieuwe huurders. Kwantitatief bewijs hiervoor is niet aanwezig.

5.4 Mogelijke verbeteringen



De Woonbond en huurteams waarmee is gesproken zien het liefst dat de mogelijkheid tot het afsluiten van tijdelijke huurcontracten wordt afgeschaft. Zij geven daarbij aan minder bezwaar te hebben tegen doelgroepencontracten en/of tijdelijke huurcontracten voor tijdelijke woningen dan tegen de generieke tijdelijke huurcontracten voor maximaal twee jaar. De Woonbond ziet studenten, promovendi, jongeren en tweede kansers¹⁵ als relevante doelgroepen. De huurder met een jongerencontract waarmee is gesproken vindt het jongerencontract een waardevolle contractvorm die geholpen heeft om eerder aan een woning te komen, maar is van mening dat tijdelijke contracten eigenlijk niet nodig zouden moeten zijn. Ook het gezin dat een woning huurt met een tijdelijk contract gaf aan dat de mogelijkheid om met een tijdelijk contract een lastige periode te overbruggen erg waardevol is, maar het is een noodgreep omdat het niet mogelijk was tijdig een woning met een regulier huurcontract te vinden.



Door huurteams is aangevoerd dat de Huurcommissie en kantonrechter een verschillende definitie van een tijdelijk contract hanteren. Volgens huurteams verklaart het belteam van de Huurcommissie de huurder niet-ontvankelijk als het contract is afgelopen en past de Huurcommissie deze lijn in de beleving niet altijd consistent toe. De Huurcommissie vraagt volgens huurteams dat in het huurcontract expliciet staat dat tussentijds opzeggen mogelijk is en dat het een tijdelijk contract is in het kader van de Wet doorstroming huurmarkt 2015. Als dat niet het geval is, wordt de huurder in de beleving van de huurteams waarmee is gesproken niet-ontvankelijk verklaard. De kantonrechter hanteert volgens de huurteams waarmee is gesproken een ruimere definitie en kijkt naar partijbedoeling, redelijkheid, billijkheid en hoe in de praktijk wordt gehandeld (bijvoorbeeld opzegging volgens de regels rondom tijdelijke huurcontracten). Huurteams zien graag dat de Huurcommissie en de kantonrechter dezelfde definitie van tijdelijke huurcontracten hanteren.

¹⁵ De groep “tweede kansers” bestaat voor een aanzienlijk deel uit psychisch kwetsbaren en/of verwarde mensen die eerder overlast hebben veroorzaakt en een tweede kans krijgt.

6 Perspectief van de verhuurder

In dit hoofdstuk wordt het perspectief van verhuurders ten aanzien van tijdelijke huurcontracten geschetst. Dit perspectief varieert met de belangen en doelen die verhuurders nastreven. De uitkomsten zijn gebaseerd op de gehouden enquêtes en op de interviews met Aedes, Kences, Valente, Vastgoed Belang, IVBN en ABU.

6.1 Rechtsbescherming huurders

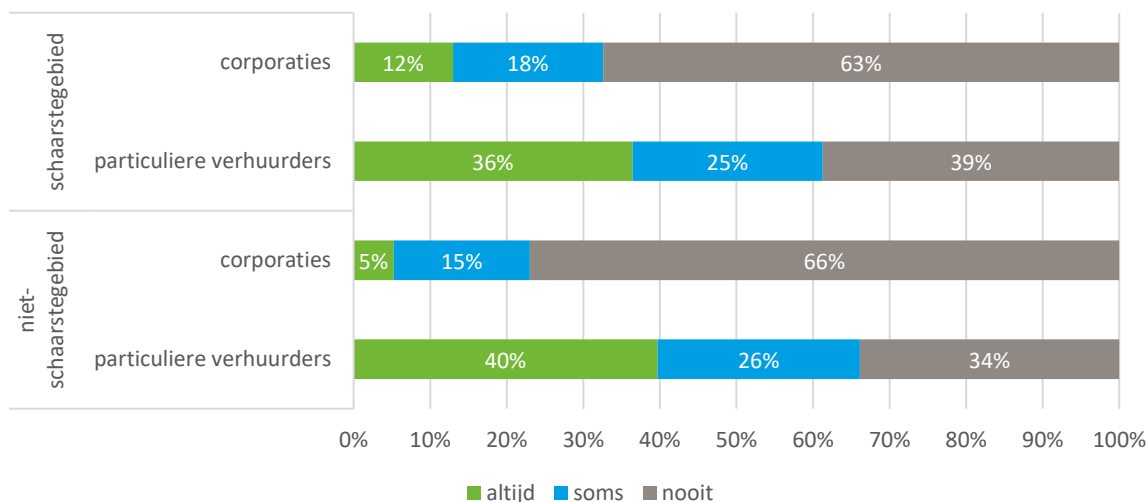


Een van de beoogde doelen van de Wet doorstroming huurmarkt 2015 is het verbeteren van de rechtsbescherming van huurders die een woning huren met een tijdelijk huurcontract. Nagegaan is in welke mate geschillen over tijdelijke contracten volgens verhuurders aan de Huurcommissie worden voorgelegd en hoe belangenorganisaties van huurders en verhuurders de rechtsbescherming van de huurder van een woning met een tijdelijk huurcontract ervaren.

Minimale verhuurtermijnen

Het is onder de Wet doorstroming huurmarkt 2015 wettelijk niet toegestaan om minimale huurtermijnen op te nemen in tijdelijke huurcontracten. Huurders mogelijk tussentijds de huur opzeggen maar voor verhuurders geldt dit niet. Ongeveer 45% van de particuliere verhuurders vindt het wel degelijk wenselijk om minimale verhuurtermijnen op te nemen en nog eens 45% vindt het in sommige gevallen wenselijk. Van de corporaties vindt 8% een minimale verhuurtermijn altijd wenselijk en 55% soms wenselijk.

Figuur 6.1: Gebruik minimale verhuurtermijnen in tijdelijke huurcontracten naar type verhuurder en schaarstegebied



Bron: Enquête Companen (2021).

Ongeveer 35% tot 40% van de particuliere verhuurders hanteert naar eigen zeggen altijd een minimale verhuurtermijn in tijdelijke huurcontracten. Daarnaast hanteert 25% *soms* een minimumtermijn. Onder corporaties is het gebruik van minimale verhuurtermijn een stuk lager. In schaarstegebied maken corporaties hier naar eigen zeggen vaker gebruik van. Ruim 60% van de corporaties hanteert nooit een minimale verhuurtermijn.

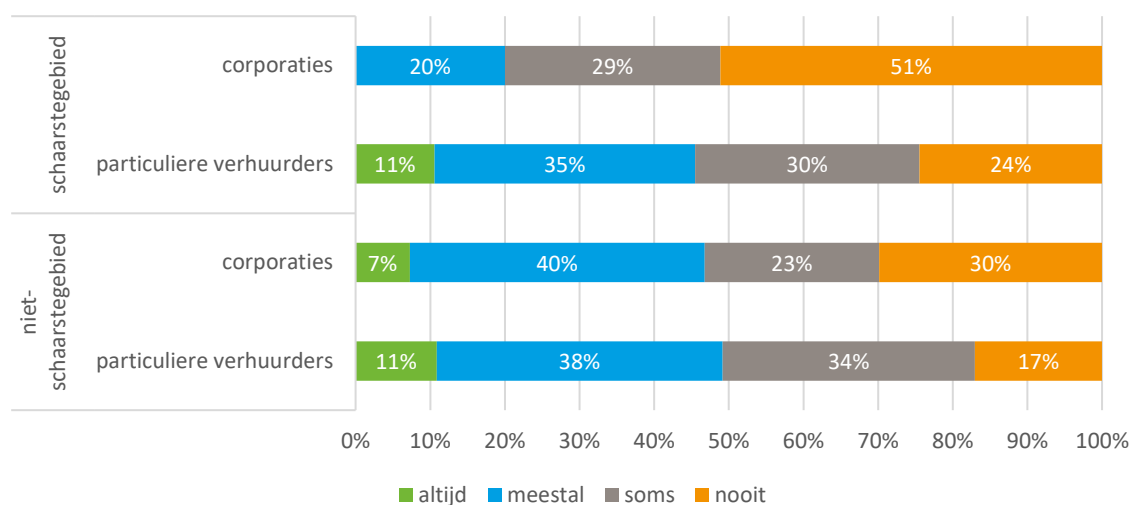
6.2 Vervolghuisvesting

Verhuurders is gevraagd naar hun beeld van de mogelijkheden van huurders met een tijdelijk huurcontract om tijdig vervolghuisvesting te vinden, en naar hun eigen inspanningen om huurders daarin bij te staan.

Omzetting naar onbepaalde tijd

Een van de mogelijke oplossingen voor vervolghuisvesting na een tijdelijk huurcontract, is het omzetten van het contract in een contract voor onbepaalde tijd. Corporaties die actief zijn in het schaarstegebied, geven vaak aan dat dit niet gebeurt. De helft doet dit nooit en bijna een derde doet het sporadisch. Dat betekent niet dat dit het beleid is; corporaties hebben op grond van de regels rond eerlijke woningtoewijzing in een krappe markt weinig mogelijkheden om woningzoekenden met voorrang te helpen. In gebieden met meer marktruimte is het aandeel corporaties dat een tijdelijk huurcontract omzet in een contract voor onbepaalde duur beduidend groter. Bij de particuliere verhuurders is er minder verschil tussen gebieden met een krappe markt en gebieden met een ruimere markt. Een aanzienlijk deel van de particuliere verhuurders geeft aan altijd (ongeveer 10%) of meestal (ruim een derde) een tijdelijk contract om te zetten in een contract voor onbepaalde tijd. Dit is een indicatie dat tijdelijke contracten door deze verhuurders worden gebruikt als proefperiode. Ruwweg 15% tot 25% van de particuliere verhuurders geeft aan tijdelijke contracten nooit om te zetten naar onbepaalde tijd.

Figuur 6.2: Omzetting huurcontract naar onbepaalde tijd naar type verhuurder en schaarstegebied



Bron: Enquête Companen (2021).

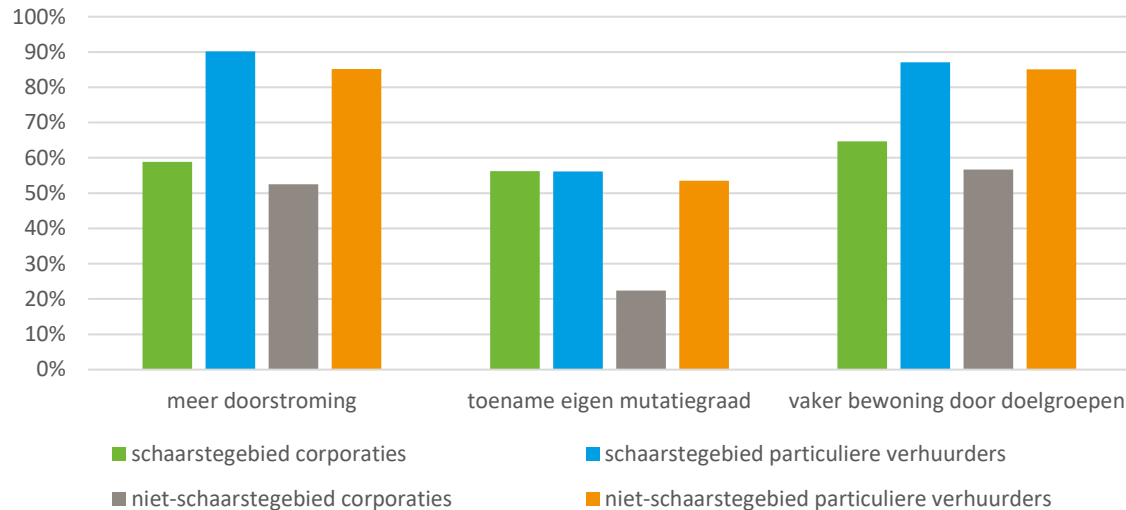
Beeld van doorstroming en bewoning door doelgroepen

Verhuurders zijn optimistisch over de effecten van tijdelijke huurcontracten op de dynamiek in de huurmarkt. Van de corporaties in het schaarstegebied geeft bijna 60% aan dat tijdelijke contracten zorgen voor meer doorstroming op de huurmarkt. In het niet-schaarstegebied geeft ongeveer de helft van de corporaties dit aan. Particuliere verhuurders zien dit nog beduidend vaker; ongeveer 90% van hen ziet meer doorstroming door de inzet van tijdelijke huurcontracten.

Ruim de helft van de geënquêteerde verhuurders die tijdelijke huurcontracten inzetten, geeft aan dat de mutatiegraad in het eigen bezit is toegenomen doordat tijdelijke huurcontracten worden gebruikt. Er is weinig verschil tussen corporaties en particuliere verhuurders. Alleen corporaties die actief zijn in minder gespannen woningmarkten ervaren minder vaak een toename van de mutatiegraad. Ook over het effect

van doelgroepencontracten zijn verhuurders positief. Een meerderheid is van mening dat door de inzet van doelgroepencontracten woning vaker bewoond worden door de doelgroepen waarvoor ze bestemd zijn. Particuliere verhuurders zien dit nog vaker dan corporaties.

Figuur 6.3: Beeld van doorstroming en bewoning door doelgroepen naar type verhuurder en schaarstegebied

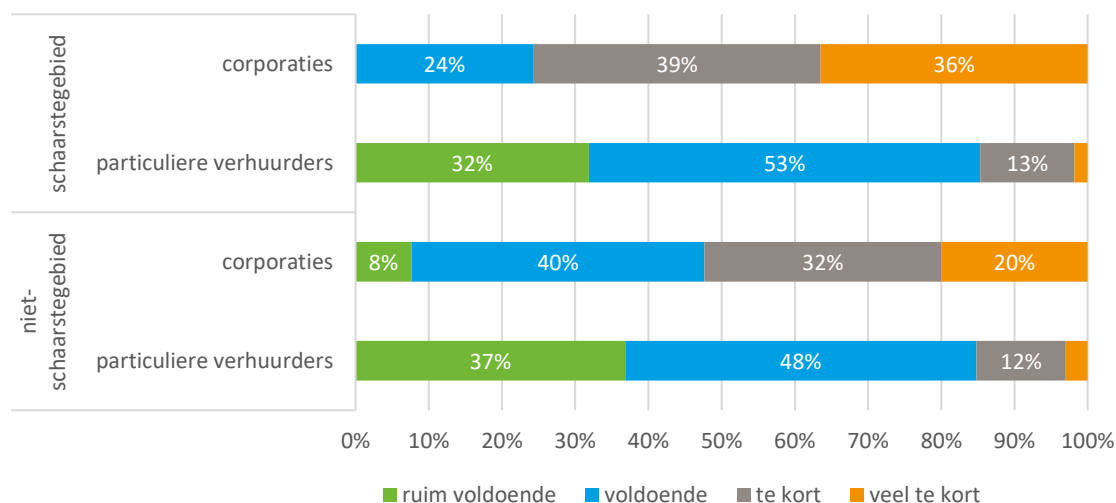


Bron: Enquête Companen (2021).

Is 2 jaar voldoende voor vinden vervolghuisvesting?

Het merendeel van de generieke tijdelijke huurcontracten die in gebruik zijn, hebben betrekking op een periode van twee jaar. Verhuurders is gevraagd of in hun ervaring twee jaar voor een huurder genoeg is om vervolghuisvesting te vinden. De ervaringen van verhuurders lopen uiteen. Particuliere verhuurders zijn positiever dan corporaties op dit punt. Daarbij moet worden gewezen op de grote verschillen tussen de corporatiesector en de particuliere huursector. In de particuliere huursector wordt, los van de inzet van tijdelijke huurcontracten, vaker verhuisd dan in de corporatiesector. Dat betekent dat er vaker woningen vrij komen en er meer kans is om een andere woning te vinden. In de corporatiesector wordt minder verhuisd. Zeker in het schaarstegebied is de druk op de sociale huurmarkt groot en duurt het lang voor ingeschreven woningzoekenden in aanmerking komen voor een woning. Dat geeft een verschillend perspectief op de kansen van huurders met een tijdelijk contract om tijdig vervolghuisvesting te vinden. Van de particuliere verhuurders is ongeveer een derde van mening dat twee jaar ruim voldoende is om een andere woning te vinden. Nog eens ongeveer de helft vindt twee jaar 'voldoende'. Driekwart van de corporaties in het schaarstegebied is de mening toegedaan dat twee jaar (veel) te kort is om een andere woning te vinden. Buiten het schaarstegebied geeft ruim de helft van de corporaties dit aan.

Figuur 6.4: Oordeel dat 2 jaar voldoende is voor vervolghuisvesting naar type verhuurder en schaarstegebied

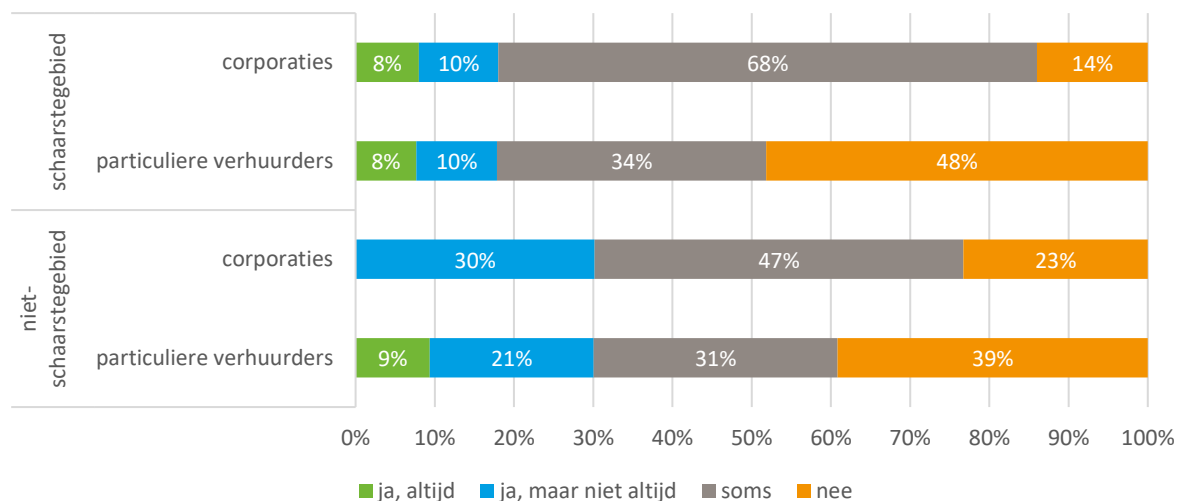


Bron: Enquête Companen (2021).

Hulp bieden bij vervolghuisvesting

Verhuurders is gevraagd of zij huurders waarvan het contract afloopt helpen bij het vinden van vervolghuisvesting. Verhuurders buiten het schaarstegebied helpen huurders naar eigen zeggen vaker dan verhuurders in het schaarstegebied. Particuliere verhuurders geven vaker dan corporaties aan dat zij huurders niet helpen bij het vinden van vervolghuisvesting. Dat geldt ook voor bijna een kwart van de corporaties in regio's met meer ruimte op de woningmarkt.

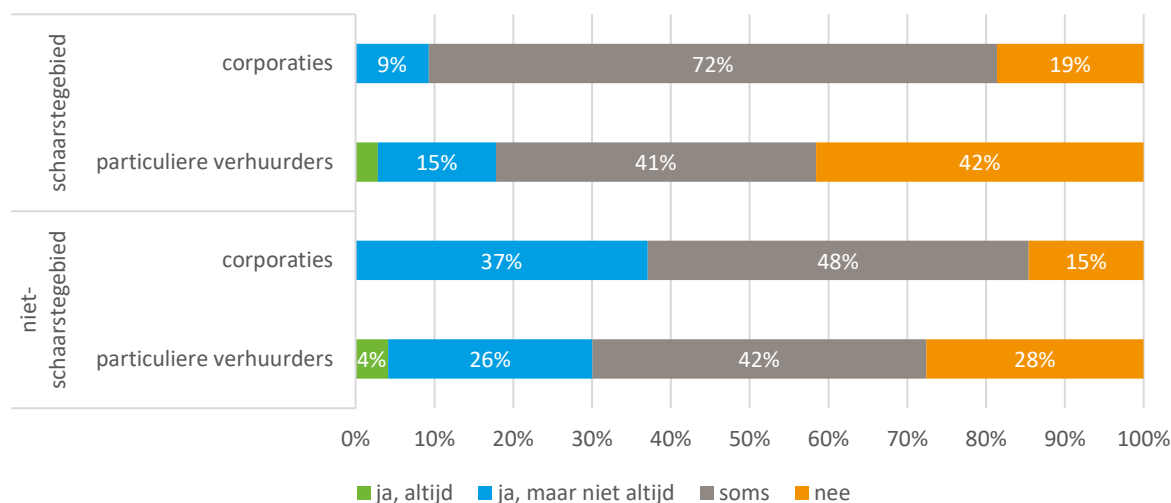
Figuur 6.5: Aandeel verhuurders dat hulp biedt bij vervolghuisvesting naar type verhuurder en schaarstegebied



Bron: Enquête Companen (2021).

Een deel van de verhuurders biedt huurders met een tijdelijk huurcontract bij het aflopen van de contractperiode vervolghuisvesting aan. Verhuurders buiten het schaarstegebied doen dit vaker dan huurders in de woningmarktgebieden met een krappere markt. De mogelijkheden hiervoor zijn buiten het schaarstegebied ook groter, zeker voor corporaties. Een aanzienlijk deel van de particuliere verhuurders biedt nooit vervolghuisvesting aan.

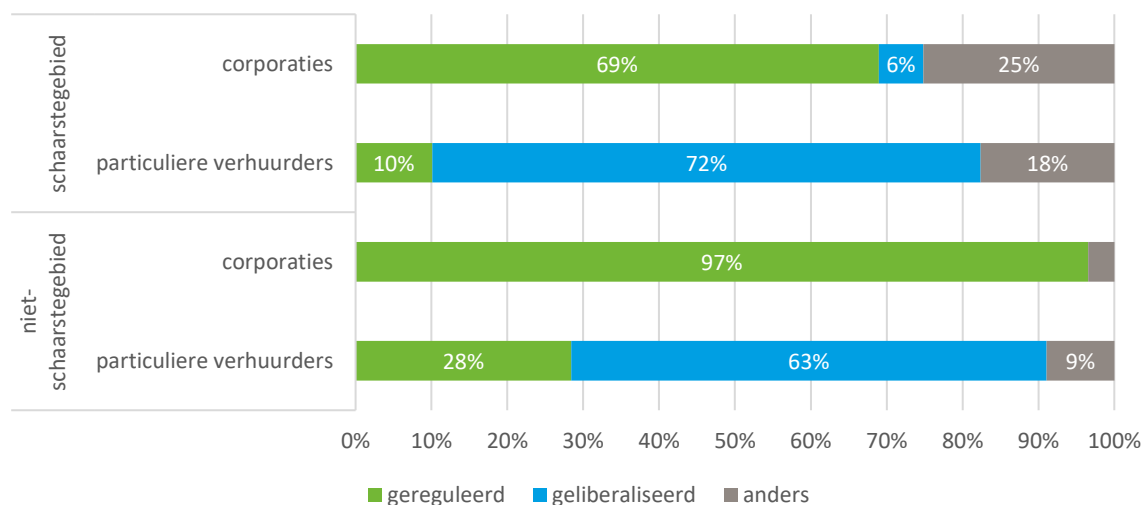
Figuur 6.6: Aandeel verhuurders dat zelf vervolghuisvesting aanbiedt naar type verhuurder en schaarstegebied



Bron: Enquête Companen (2021).

Woningcorporaties bieden vooral eigen vervolghuisvesting aan in het gereguleerde segment en particuliere verhuurders in het geliberaliseerde segment.

Figuur 6.7: Beeld van doorstroming bij zelf aanbieden vervolghuisvesting naar type verhuurder en schaarstegebied



Bron: Enquête Companen (2021).



Vastgoed Belang geeft aan dat twee jaar in principe genoeg tijd is om in de particuliere huursector een nieuwe woning te vinden. Dat is wel afhankelijk van de wensen en eisen van een huurder. Er komt in de beleving van Vastgoed Belang voldoende aanbod vrij om snel te kunnen slagen, maar het bemachtigen van een zeer gewilde woning kan langer duren.

Vastgoed Belang pleit ervoor om tijdelijke contracten met een looptijd van vijf jaar of tien jaar mogelijk te maken. Dat geeft huurders ook meer tijd om vervolghuisvesting te geven, terwijl het nog steeds leidt tot de gewenste flexibiliteit voor verhuurders omdat de woning op afzienbare termijn vrij komt. Het beeld van Vastgoed Belang is dat met name kleinere particuliere verhuurders huurders waarvan een tijdelijk contract afloopt doorgaans geen vervolghuisvesting aanbieden. Daarvoor ontbreken vaak ook de mogelijkheden binnen het eigen bezit.

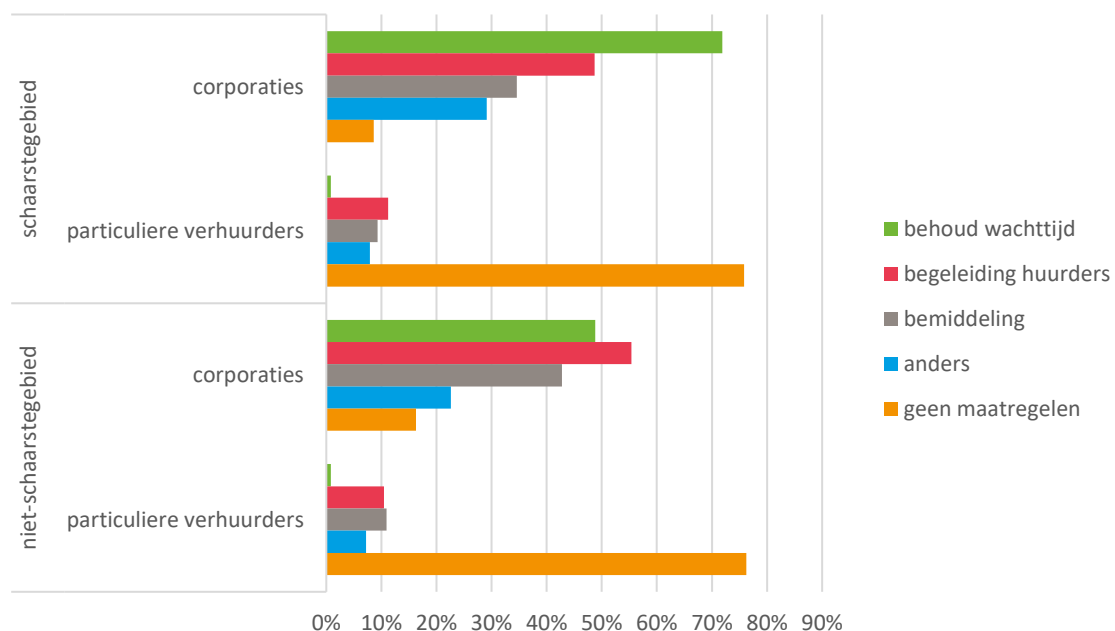
Institutionele beleggers werken niet of zeer beperkt met tijdelijke huurcontracten. Bij hen is het vinden van vervolghuisvesting voor huurders dus niet aan de orde.

Aedes geeft aan geen concreet beeld te hebben van problematiek rond vervolghuisvesting, maar geeft aan dat twee jaar gezien de wachttijden in de corporatiesector erg kort is.

Aanvullende maatregelen om perspectief om te kunnen doorstromen te bevorderen

Verhuurders is gevraagd of zij aanvullende maatregelen nemen om het perspectief van huurders om te kunnen doorstromen te bevorderen. Corporaties doen veel op dit vlak en beschikken ook over meer middelen, particuliere verhuurders veel minder.

Figuur 6.8: Aanvullende maatregelen van verhuurders om doorstroming te bevorderen naar type verhuurder en schaarstegebied



Bron: Enquête Companen (2021).

Behoud van wachttijd is een maatregel die door veel corporaties wordt toegepast om huurders met een tijdelijk huurcontract meer perspectief op vervolghuisvesting te geven. In het schaarstegebied geeft ruim 70% van de geënquêteerde corporaties aan deze maatregel toe te passen, buiten het schaarstegebied doet bijna de helft dit. Ook begeleiden corporaties huurders bij het vinden van een nieuwe woning of bemiddelen zij voor huurders



Tijdens de interviews is de inzet van corporaties om het perspectief op het kunnen doorstromen te vergroten, bevestigd. De Woonbond herkent dat het behouden van wachttijd door corporaties veel wordt toegepast. Vastgoed Belang noemt dat particuliere verhuurders vaak binnen hun eigen woningbestand kijken naar geschikte woningen om naar door te stromen. Zoals aangegeven hebben grotere verhuurders hiertoe meer mogelijkheden dan hele kleine verhuurders. Ook het afgeven van een referentie of een verhuurdersverklaring is een maatregel die wordt toegepast door particuliere verhuurders om huurders meer kans te geven op het doorstromen naar een andere woning.

6.3 Flexwoningen

Ongeveer 15% van de geënquêteerde corporaties geeft aan flexwoningen te verhuren. Onder particuliere verhuurders gebeurt dit nauwelijks, minder dan 2% van hen verhuurt flexwoningen. Als corporaties flexwoningen verhuren aan een specifieke doelgroep, is het mogelijk een doelgroepencontract in te zetten. Een deel van de corporaties die flexwoningen verhuren zet deze contractvorm in. Generieke tijdelijke huurcontracten zijn geen optie voor corporaties. Een deel van de woningcorporaties geeft aan contracten voor onbepaalde tijd te gebruiken en huurcontracten te beëindigen op grond van dringend eigen gebruik als de huurtermijn ten einde is.

Tijdelijke contracten in het kader van de Wet doorstroming huurmarkt 2015 sluiten in de beleving van corporaties niet goed aan bij de behoefte vanuit flexwonen, omdat de maximale termijn van deze contracten doorgaans veel korter is dan de periode dat een flexwoning wordt geëxploiteerd en verlenging met nogmaals een tijdelijk contract niet mogelijk is.

Sommige corporaties geven aan dat het inzetten van een regulier contract bij flexwoningen voor hen geen goede optie is, omdat huurders bij het opzeggen van het contract een stadsvernieuwingsstatus krijgen, en daarmee voorrang bij vervolghuisvesting en een verhuisvergoeding. Naast de hoge kosten achten zij dit een onwenselijke situatie omdat het een oneerlijk voordeel geeft ten opzichte van andere woningzoekenden.



Gemeenten waarmee is gesproken hebben geen problemen met het feit dat een huurder van een flexwoning na het beëindigen van de contractperiode stadsvernieuwingsurgentie krijgt. Het maakt de kans op het sneller vinden van vervolghuisvesting veel groter.

6.4 Mogelijke verbeteringen

Alle partijen waarmee is gesproken, is de vraag voorgelegd wat op basis van hun ervaringen en belangen mogelijke verbeteringen zouden zijn in de wet- en regelgeving rond de verhuur van woningen met een tijdelijk huurcontract.

Alleen doelgroepencontracten?

Deelnemers aan de enquête is de vraag voorgelegd welke doelgroepen in aanmerking zouden moeten komen als alleen nog doelgroepencontracten als tijdelijke contractvorm zouden zijn toegestaan.

Studenten uit Nederland en internationale studenten worden veelvuldig genoemd, door corporaties maar nog vaker door particuliere verhuurders. Corporaties in het schaarstegebied noemen studenten vaker dan corporaties buiten het schaarstegebied; bij de particuliere verhuurders is dit verschil er niet.

Starters¹⁶ worden door zowel corporaties als particuliere verhuurders veel genoemd. Opvallend genoeg is hier geen verschil tussen het schaarstegebied en het niet-schaarstegebied. Starters zijn in de ogen van verhuurders ook in gebieden met minder druk op de woningmarkt gebaat bij ondersteuning.

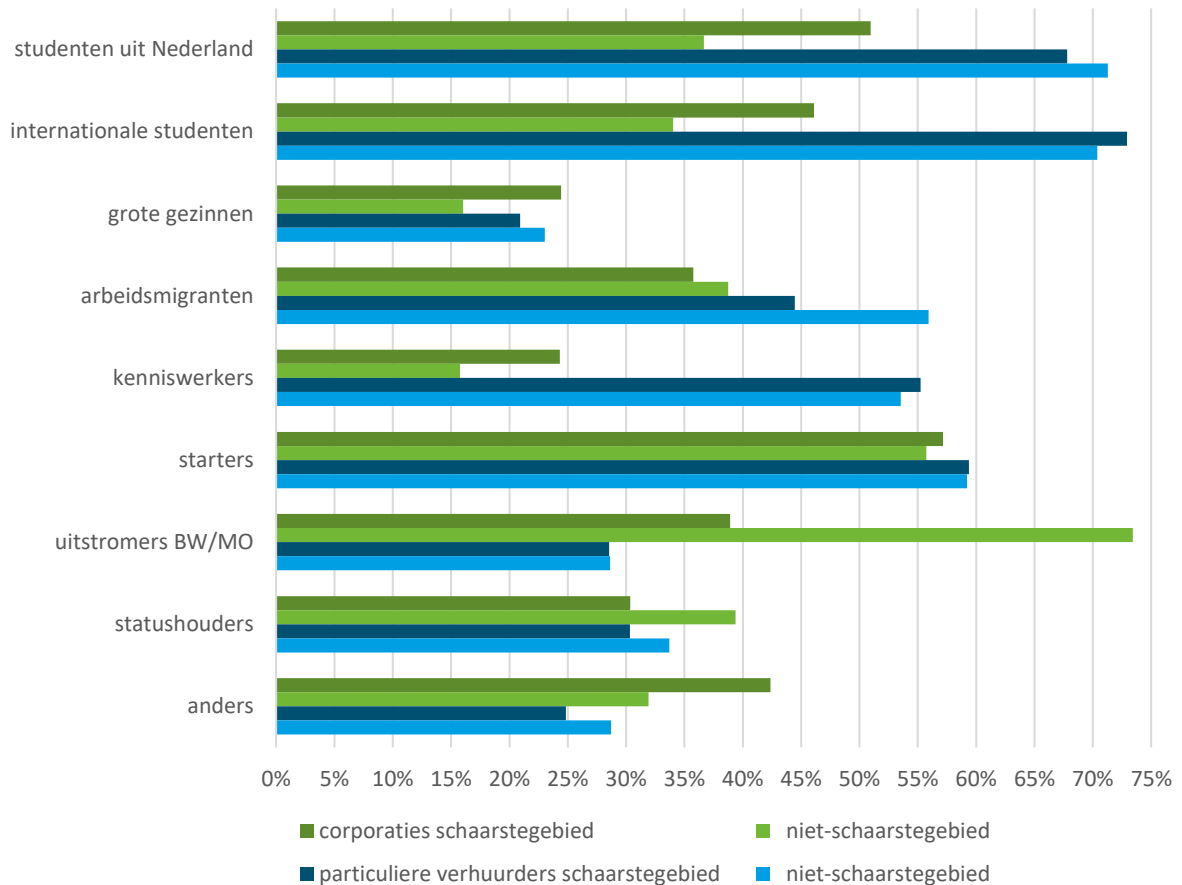
Corporaties buiten het schaarstegebied noemen vaak uitstromers uit het Beschermd Wonen en de Maatschappelijke Opvang als specifieke groep waarvoor een doelgroepencontract zou moeten bestaan.

¹⁶ Starters op de woningmarkt die voor het eerst een zelfstandige woning betrekken.

Particuliere verhuurders noemen vaak kenniswerkers als specifieke doelgroep voor een doelgroepencontract. Buiten het schaarstegebied noemen particuliere verhuurders ook vaak arbeidsmigranten als groep.

Grote gezinnen worden naar verhouding weinig genoemd als groep waarvoor een doelgroepencontract zou moeten bestaan. Datzelfde geldt voor statushouders.

Figuur 6.9: Voorkeur als tijdelijke huurcontracten alleen voor doelgroepen naar type verhuurder en schaarstegebied



Bron: Enquête Companen (2021).



Aedes gaf in het interview aan dat ervoor moet worden gewaakt dat voor elke aparte groep een doelgroepencontract wordt gemaakt, want dan worden mensen nooit 'normale' woningzoekenden.

Corporatiesector

Corporatiesector

Corporaties die aan de enquête hebben meegewerkt, noemen geregeld de volgende mogelijke verbeteringen:

- Het mogelijk maken van tijdelijke huurcontracten met een looptijd van vijf jaar voor jongeren.
- Het verlengen van de periode waarvoor een tijdelijk contract kan worden afgesloten in verband met de tijd die nodig is voor het vinden van vervolghuisvesting; drie jaar of vijf jaar wordt genoemd.
- Het mogelijk maken van een tijdelijk contract met een flexibele einddatum, die is gekoppeld aan een specifieke situatie en afhangt van het moment dat deze situatie verandert. Bijvoorbeeld als sprake is van specifieke problematiek.
- Het mogelijk maken van het verlengen van met nogmaals een tijdelijk huurcontract.

Er wordt gevraagd om een goede short stay regeling voor de huisvesting van buitenlandse studenten. In het verlengde wordt gevraagd om een vorm van tijdelijke huurcontracten voor internationale studenten die tijdens de looptijd niet kunnen worden opgezegd (dit schijnt geregeld te gebeuren en vaak voor de rest van het studiejaar tot leegstand te leiden).



Aedes wijst er op dat tijdelijke contracten een goede oplossing kunnen zijn, maar dat contracten voor onbepaalde tijd de norm moeten blijven. Tevens wordt er op gewezen dat generieke tijdelijke contracten als instrument om doorstroming te bevorderen alleen werken als er voldoende kwalitatief hoogwaardig aanbod is om naar door te stromen. Huurders van een corporatiewoning die een inkomensontwikkeling doormaken en kunnen doorstromen naar de vrije huursector moeten daar wel een woning kunnen vinden met een goede prijs-kwaliteitverhouding. Te slotte wijst Aedes er op het principieel niet juist te vinden dat de mogelijkheden voor het inzetten van tijdelijke huurcontracten voor woningcorporaties beperkter zijn dan voor particuliere verhuurders. Aedes wijst tevens op de experimenten met wooncontracten die plaatsvinden, waarbij niet het huren van een specifieke woning centraal staat, maar het contractueel vastleggen dat men passend wordt gehuisvest (maar niet noodzakelijk in één vaste woning). Deze benadering zou een alternatief kunnen zijn voor tijdelijke huurcontracten, met name doelgroepcontracten.



Kences, Valente, de Woonbond en de VNG hebben aangegeven er voorstander van te zijn dat generieke tijdelijke huurcontracten weer worden afgeschaft. Zij pleiten voor het exclusief toestaan van tijdelijke huurcontracten voor doelgroepen, gekoppeld aan tijdelijke omstandigheden als de studietijd, zorgafhankelijkheid etc. Ook spoedzoekers en starters.

Particuliere huursector

Particuliere verhuurders die aan de enquête hebben meegewerkt, noemen geregeld de volgende mogelijke verbeteringen:

- Mogelijk maken van een minimale huurtermijn.
- Mogelijk maken van tijdelijke huurcontracten met een termijn langer dan twee jaar, bijvoorbeeld drie jaar, vijf jaar of tien jaar.
- Mogelijkheid tot het na afloop van een tijdelijk contract opnieuw afsluiten van een tijdelijke huurovereenkomst.
- Stilzwijgende verlenging van tijdelijke huurcontracten, bijvoorbeeld met telkens een jaar.

Veel verhuurders geven aan dat de huidige wetgeving goed aansluit bij hun behoefte aan flexibiliteit.



Vastgoed Belang geeft, net als veel van haar leden, in het interview aan dat een goede verbetering van de Wet zou zijn als het ook mogelijk zou zijn om voor ook langere perioden dan twee jaar een tijdelijk huurcontract af te sluiten, bijvoorbeeld vijf jaar of tien jaar. Daarmee blijft de flexibiliteit voor de verhuurder geborgd en krijgt de huurder de zekerheid om voor langere tijd te kunnen wonen. Ook de behoefte van particuliere verhuurders om een minimale huurperiode af te kunnen spreken wordt door Vastgoed Belang naar voren gebracht, evenals de mogelijkheid om een tijdelijk huurcontract te kunnen verlengen met nogmaals een tijdelijke periode. Vastgoed Belang wijst er op dat schaarste op de markt momenteel zorgt voor minder doorstroming binnen de huursector en pleit er voor om op de top van de markt geen rigoureuze keuze te maken voor het afschaffen van een instrument dat in de optiek van Vastgoed Belang onder normale omstandigheden goed werkt.



Voor werkgevers die arbeidsmigranten inzetten en betrokken zijn bij de huisvesting van arbeidsmigranten, is de huidige Wetgeving rond het gebruik van tijdelijke huurcontracten niet flexibel genoeg. Een vooraf vastgelegde contractperiode sluit vaak niet aan bij de behoefte aan flexibiliteit omdat de periode dat arbeidsmigranten op een bepaalde plek werkzaam zijn niet altijd vastligt. Werkgevers geven aan dat ook de arbeidsmigrant zelf gebaat is bij flexibiliteit. Zij pleiten er ook voor om het automatisch omzetten van een tijdelijk contract naar een contract voor onbepaalde tijd als niet tijdig op het aflopen van het contract wordt gewezen, te heroverwegen.

Institutionele beleggers



Institutionele beleggers geven bij monde van de IVBN aan dat de spelregels helder zijn en goed werken. Er zijn geen aanpassingen nodig.

7 Perspectief van gemeenten

Het perspectief van gemeenten is gebaseerd op interviews met de VNG en de gemeenten Amsterdam, Den Haag en Leiden.

7.1 Beeld van gebruik tijdelijke huurcontracten



Gemeenten zien dat tijdelijke huurcontracten steeds meer worden ingezet. Naar inschatting van de gemeenten wordt ongeveer de helft van de particuliere huurwoningen verhuurd met een tijdelijk contract. Bij nieuwe verhuringen zijn tijdelijke huurcontracten de norm. Veel huurcontracten worden bij huurwisseling omgezet van vast naar tijdelijk.

Het beeld dat gemeenten hebben, is dat het aanbod van huurwoningen niet structureel is toegenomen. Voor de introductie van tijdelijke huurcontracten was er in de hooggespannen woningmarkt al weinig mutatieleegstand. Er is eerder sprake van substitutie van woningen: de particuliere sector is gegroeid ten opzichte van koop en sociale huur. Huurders gaan meer van tijdelijke woning naar tijdelijke woning en stellen daardoor bijvoorbeeld gezinsvorming uit. Tegelijkertijd werden nieuwe woonconcepten zoals samenwonen met vrienden populairder.

Het belangrijkste zorgpunt van gemeenten is de impact die tijdelijke huurcontracten hebben op de leefbaarheid en sociale cohesie in wijken. Een belangrijk aandachtspunt hierbij is dat er in bepaalde wijken een sterke concentratie is van tijdelijk verhuurde woningen. Het grote aantal huurderswisselingen zet de samenhang in die wijken en buurten steeds verder onder druk. Om die reden is opkoopbescherming geïntroduceerd.¹⁷

De negatieve beeldvorming over de vrije huursector zet de aantrekkelijkheid van grotere gemeenten voor woningzoekenden onder druk. Vanuit het perspectief van doorstroming vanuit sociale huur en behoud van verschillende arbeidsgroepen maken tijdelijke huurcontracten het middeldure huursegment minder aantrekkelijk.

7.2 Beeld van rechtsbescherming



Gemeenten zien zeer beperkte onderhandelingsruimte voor huurders, vooral in de vrije sector. Hierbij speelt de gespannen woningmarkt een belangrijke rol: het is niet eenvoudig vervolghuisvesting te vinden. Dit versterkt de afhankelijkheid van de verhuurder. De gang naar de Huurcommissie gedurende de looptijd van het tijdelijke contract is volgens de gemeenten waarmee is gesproken voor huurders niet aantrekkelijk omdat er dan een kans is dat het huurcontract niet wordt verlengd.¹⁸

Daarnaast ontstaan er volgens gemeenten een veelvoud aan contractvormen waardoor huurders het overzicht verliezen. Rechten en plichten zijn hierdoor steeds minder inzichtelijk. Bij een deel van de

¹⁷ Een gemeente kan straks in buurten waar schaarste is aan goedkope en middeldure koopwoningen een opkoopbescherming invoeren. Dit kan ook als de leefbaarheid van een buurt onder druk staat door het opkopen van woningen voor de verhuur. Hiermee wordt de positie van mensen met een middeninkomen en starters op de woningmarkt verbeterd.

¹⁸ Huurders hebben tot zes maanden na afloop van het tijdelijke huurcontract de mogelijkheid om een verzoek in te dienen bij de Huurcommissie.

particuliere verhuurders is er ook onbekendheid met rechten en plichten. Kennisachterstand is niet bevorderend voor het functioneren van de markt.

7.3 Beeld van vervolghuisvesting



Gemeenten vinden een generiek tijdelijk contract voor twee jaar te kort voor vervolghuisvesting. Zij zien een rol voor corporaties om waar mogelijk meer vervolghuisvesting aan te bieden. Bij jongerencontracten kijken huurders vaak goed vooruit.

De meeste huurders zijn vertrokken voordat zij 27 jaar worden. Zij behouden hun wachttijd maar die is als zij 27 jaar zijn vaak nog te kort om in aanmerking te komen voor een corporatiewoning.

Flexwoningen



Flexwoning worden vaak gelabeld voor jongeren. De kwaliteit is volgens gemeenten waarmee is gesproken vaak dusdanig dat jongeren er niet lang willen wonen. Niet de tijdelijkheid van het contract maar het concept zelf is een probleem voor jongeren.

Gemeenten waarmee is gesproken hebben geen problemen met het feit dat een huurder van een flexwoning na het beëindigen van de contractperiode stadsvernieuwingsurgentie krijgt. Het maakt de kans op het sneller vinden van vervolghuisvesting veel groter.

7.4 Mogelijke verbeteringen



Gemeenten zien meer in tijdelijke contracten voor bepaalde doelgroepen en niet in een generiek tijdelijk contract. Het is volgens hen te ongericht en holt de rechtsbescherming van huurders uit. Tijdelijke contracten werken volgens gemeenten het best als ze bepaalde groepen gericht voorrang geven op de woningmarkt. Daartegenover staat dat het een tijdelijk contract is. De VNG wil dat gemeenten de mogelijkheid hebben om zelf doelgroepen aan te wijzen.

Als suggesties noemen zij:

- Arbeidsmigranten
- Maatschappelijke opvang
- Vergunningshouders
- Verpleegkundigen
- Leraren
- Spoedzoekers



Daarnaast zijn gemeenten voorstander van een verhuurdervergunning. Zij willen graag meer grip op wat er zich afspeelt in wijken en misstanden aanpakken. Onlangs zijn er pilots gedaan met een verhuurdervergunning en werkt het Ministerie van BZK aan een wetsvoorstel dat ervoor moet zorgen dat gemeenten de bevoegdheid krijgen om landelijke geüniformeerde voorschriften voor verhuurders te kunnen instellen. Gemeenten kunnen tevens een specifieke vergunningsplicht instellen voor verhuurders die veelvuldig overtredingen begaan.¹⁹

Gemeenten zouden graag afspraken willen maken met particuliere verhuurders over de huurprijs. Het is de vraag of dat juridisch gezien mag onder de huidige wet.

¹⁹ <https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2021/02/22/gemeenten-positief-over-pilot-verhuurdervergunning>

8 Doeltreffendheid en doelmatigheid van de Wet

In dit laatste concluderende hoofdstuk worden de hoofdvragen van deze evaluatie samenvattend beantwoord.

8.1 Doeltreffendheid

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. Dit is een ontwikkeling die door verhuurders zeer wordt gewaardeerd omdat het voor hen mogelijk maakt om op afzienbare termijn te besluiten of ze een woning als huurwoning willen door exploiteren, of willen verkopen. Voor huurders geeft de Wet duidelijkheid over de looptijd van het huurcontract en de termijn waarop men vervolghuisvesting moet vinden.

Meer optimale benutting van de voorraad?

Of door de introductie van generieke tijdelijke huurcontracten de woningvoorraad meer optimaal wordt benut, is niet goed vast te stellen. De generieke tijdelijke huurcontracten met een looptijd van twee jaar worden met name door particuliere verhuurders ingezet. Institutionele beleggers maken er nauwelijks gebruik van. In de particuliere huursector wordt al langer beduidend meer verhuisd dan in andere sectoren binnen de huurmarkt. Het beeld is dat de tijdelijke contracten niet hebben gezorgd voor meer doorstroming. Wel is de omvang van de particuliere huursector de afgelopen jaren gegroeid, waardoor meer woningzoekenden er een plek vinden. Door de toename van de druk op de woningmarkt in veel gebieden, is het vinden van vervolghuisvesting volgens veel partijen waarmee is gesproken een punt van zorg. De periode van twee jaar is in veel situaties te kort om een nieuwe woning te vinden. In de particuliere huursector is het vaak mogelijk om snel weer een woning te vinden, maar dat is vaak opnieuw een woning met een tijdelijk huurcontract. In de corporatiesector zijn de wachttijden voor een woning in veel gebieden langer dan twee jaar.

Rechtsbescherming huurders

De Wet biedt huurders in principe meer rechtsbescherming, doordat de mogelijkheid is geïntroduceerd om de huurprijs te laten toetsen door de Huurcommissie. In de praktijk is het beeld dat dit maar zeer beperkt gebeurt. Uit de gehouden interviews komen geluiden dat huurders in de huidige krappe woningmarkt terughoudend zijn om een geschil of een verschil van inzicht met hun verhuurder aan de Huurcommissie voor te leggen omdat zij de relatie met hun verhuurder niet willen verstoren. Men is beducht dat een contract wellicht niet wordt omgezet in een contract voor onbepaalde tijd als de relatie

wordt verstoord. Dat betekent dat, doordat huurwoningen in veel delen van het land zo schaars zijn, van de rechtsbescherming die er wel is geen gebruik wordt gemaakt. Gemeenten en huurdersvertegenwoordigers waarmee is gesproken, ervaren dat de rechtsbescherming van huurders door generieke tijdelijke huurcontracten is afgenomen, omdat men niet langer de zekerheid heeft van een huurcontract voor onbepaalde duur.

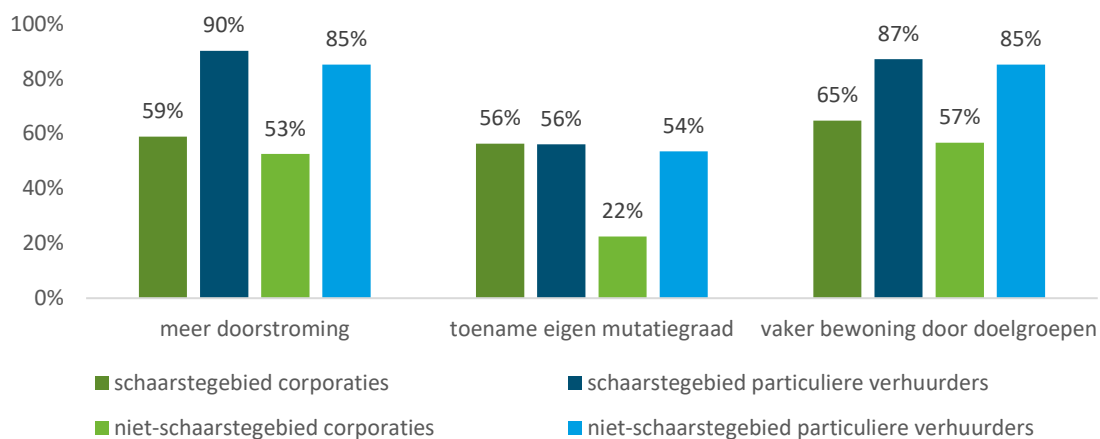
Doelgroepencontracten

Doelgroepencontracten, waarmee het beter mogelijk is om te sturen op het beschikbaar houden van woningen voor de doelgroep waarvoor zij bedoeld zijn, werken in de beleving van de partijen waarmee is gesproken goed en vormen een waardevol instrument.

Ervaringen verhuurders

Verhuurders is gevraagd aan te geven in welke mate zij ervaren dat de Wet doorstroming huurmarkt 2015 werkt zoals beoogd. Op het punt van het realiseren van meer doorstroming zijn particuliere verhuurders positiever dan woningcorporaties. Particuliere verhuurders hebben met de mogelijkheid om generieke tijdelijke contracten in te zetten ook meer mogelijkheden dan woningcorporaties en opereren in een markt met een andere dynamiek. Er zijn op dit punt weinig verschillen tussen het schaarstegebied en het niet-schaarstegebied. Particuliere verhuurders en corporaties in het schaarstegebied ervaren een toegenomen mutatiegraad in het eigen bezit die zij koppelen aan de maatregelen die met de Wet doorstroming huurmarkt 2015 zijn ingevoerd. Corporaties buiten het schaarstegebied ervaren dit veel minder. Een meerderheid van de verhuurders geeft aan dat doelgroepencontracten er voor zorgen dat woningen vaker worden bewoond door de doelgroep waarvoor ze bestemd zijn. Particuliere verhuurders zijn op dit punt opnieuw positiever dan corporaties.

Figuur 8.1: Ervaringen verhuurders rond het realiseren van de doelstelling van de Wet, naar type verhuurder en onderscheid schaarstegebied – niet-schaarstegebied



Bron: Enquête Companen (2021).

8.2 Doelmatigheid

De schaarste op de woningmarkt zorgt er voor dat de beoogde effecten van de Wet niet geheel tot uitwerking komen. De generieke tijdelijke huurcontracten leiden er vaak niet toe dat huurders na een tijdelijk contract doorstromen naar een woning met een huur voor onbepaalde duur of een koopwoning. De looptijd van het tijdelijke contract is kort voor het vinden van vervolghuisvesting en het beeld is dat huurders vaak opnieuw een woning met een tijdelijk contract vinden, bij een andere verhuurder. Veel

huurders ervaren ook geen keuzevrijheid; een tijdelijk contract is in bepaalde gebieden de enige optie om snel een woning te vinden. Daar staat tegenover dat een deel van de verhuurders die woningen verhuren met een tijdelijk contract de huurder, als de ervaringen goed zijn, na afloop van de contractperiode een contract voor onbepaalde tijd aanbieden.

Institutionele beleggers achten het werken met generieke tijdelijke huurcontracten niet doelmatig, omdat zij de voorkeur hebben voor een lange en bestendige relatie met huurders en een groot verloop veel ongewenste kosten met zich meebrengt.

De doelgroepencontracten werken zoals beoogd en zorgen voor een optimalisatie van het gebruik van de woningvoorraad door te bewerkstelligen dat woningen bewoond worden door de doelgroep waarvoor zij bestemd zijn. Er is in de gesprekken geen alternatief genoemd waarmee dit op een meer doelmatige wijze bereikt kan worden. In tegendeel, er wordt gevraagd om meer doelgroepen te benoemen.

8.3 Reikwijdte

De doelgroepencontracten voorzien in de maatschappelijke doelstelling die ermee wordt beoogd. Echter geven partijen waar in het kader van deze evaluatie mee is gesproken aan dat méér doelgroepen zijn te benoemen die gebaat zijn bij een dergelijk contract. Gemeenten voelen daarbij de behoefte om zelf doelgroepen te kunnen benoemen (zie ook paragraaf 8.7). De generieke tijdelijke contracten lijken zoals beschreven in de huidige marktomstandigheden niet (geheel) op te leveren waarvoor ze zijn beoogd. In die situatie is het niet goed mogelijk een uitspraak te doen over de reikwijdte van de Wet op dit punt.

8.4 Succesfactoren

Doelgroepencontracten

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

Flexibiliteit voor verhuurders

De generieke huurcontracten voor bepaalde tijd zorgen ervoor dat verhuurders flexibeler kunnen omgaan met hun bezit. Omdat duidelijk is op welk moment een woning vrij komt kan een verhuurder beter sturen op doorgaan met exploiteren of verkopen.

8.5 Tekortkomingen

Perspectief op vervolghuisvesting

Generieke tijdelijke huurcontracten hebben voor zelfstandige woningen een maximale looptijd van twee jaar. In de huidige krappe woningmarkt is dat een erg korte periode om vervolghuisvesting te vinden anders dan opnieuw een woning met een tijdelijk huurcontract.

Onduidelijkheid door veelheid aan contractvormen

Er wordt door huurdersvertegenwoordigers waarmee is gesproken aangegeven dat huurders door de veelheid aan tijdelijke contractvormen die mogelijk zijn geen duidelijk beeld hebben van rechten en plichten.

Doelgroepencontract voor kleine groepen

Er wordt op gewezen dat bij doelgroepencontracten voor doelgroepen die niet veel voorkomen, het vinden van een nieuwe huurder soms problematisch is. In dit verband worden grote gezinnen genoemd.

8.6 Neveneffecten

Leefbaarheid in buurten

Partijen waarmee is gesproken geven aan dat tijdelijke huurcontracten met een korte doorlooptijd een negatief effect hebben op de leefbaarheid in buurten en wijken omdat minder sociale cohesie ontstaat.

Druk op huurders

Huurders en huurdersvertegenwoordigers waarmee is gesproken wijzen er op dat de korte doorlooptijd van tijdelijke contracten voor mentale druk bij huurders zorgen omdat zij vervolghuisvesting te vinden.

Ervaren van minder rechtszekerheid

De Wet beoogt huurders meer rechtszekerheid te geven door het mogelijk te maken de huurprijs bij een tijdelijk huurcontract door de Huurcommissie te laten beoordelen. In de praktijk wordt deze mogelijkheid weinig gebruikt en ervaren door de korte periode van twee jaar veel huurders juist minder rechtsbescherming.

Hoge 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. Er wordt in de gehouden gesprekken ook wel gesuggereerd dat dit een beweegreden is van sommige particuliere verhuurders om tijdelijke contracten te gebruiken. Het is 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. Ook bij een bewonerswissel waarbij het nieuwe huurcontract een contract voor onbepaalde tijd is, passen in de vrije huursector verhuurders de huurprijs doorgaans aan de markthuur aan.

Grote verhuurders geven ook aan dat het sterk verhogen van huren uiteindelijk geen bestendige strategie is voor verhuurders, omdat huurprijzen boven de markthuur leiden tot verhuurproblemen en verhuurders vooral belang hebben bij een goede relatie met hun huurders.

Hogere tijdelijke leegstand

Er wordt door partijen waarmee is gesproken gewezen op het effect dat tijdelijke huurcontracten hebben op het aantal woningen dat tijdelijk leeg staat tussen verhuizingen in. Omdat er vaker verhuist wordt, staan woningen naar verhouding langer leeg en wordt de voorraad minder optimaal gebruikt.

Tijdelijk contract als proefperiode

Particuliere verhuurders herkennen dat tijdelijke contracten ook als 'proefperiode' worden gebruikt om een uitweg te hebben als een huurder zich problematisch zou gedragen. Bij een goede verstandhouding zou een dergelijk contract dan moeten worden omgezet in een contract voor onbepaalde tijd. Uit de enquête blijkt dat tijdelijke huurcontracten door particuliere verhuurders regelmatig worden omgezet in een contract voor onbepaalde tijd.

8.7 Mogelijke verbeterpunten

Alleen doelgroepencontracten?

Huurdersvertegenwoordigers en sociale verhuurders suggereren dat tijdelijke contracten het best kunnen worden ingezet voor specifieke doelgroepen en niet generiek zouden moeten kunnen worden ingezet.

Zelf aanvullende doelgroepen benoemen

Gemeenten hebben als verbeterpunt aangegeven dat zij zelf specifieke doelgroepen zouden willen kunnen aanwijzen, waarvoor een doelgroepencontract kan worden ingezet.

Langere looptijden

Particuliere verhuurders pleiten er voor om generieke tijdelijke huurcontracten mogelijk te maken met een langere looptijd. In dit kader worden drie jaar, vijf jaar en tien jaar genoemd. Het geeft de huurder meer tijd om vervolghuisvesting te vinden en zorgt toch voor de flexibiliteit bij verhuurders waar behoefte aan is. Ook gemeenten noemen dit als een verbeterpunt, met name omdat het de huurder meer tijd geeft om permanente huisvesting te vinden.

Minimale contractduur

Er is bij particuliere verhuurders, maar ook bij studentenhuysvesters, behoefte aan de mogelijkheid om ook een minimum contractduur af te kunnen spreken.

Verlengen voor nogmaals een bepaalde periode

Particuliere verhuurders geven aan dat het wenselijk is om na het aflopen van een tijdelijk huurcontract opnieuw voor een bepaalde periode een contract af te sluiten. Ook werkgevers van arbeidsmigranten benoemen dit als een verbeterpunt.

Melding aflopen tijdelijk contract

Werkgevers van arbeidsmigranten die betrokken zijn bij de huisvesting van deze groep, geven aan dat de regel dat als een verhuurder verzaakt om tijdig te melden dat het huurcontract afloopt, het contract wordt omgezet in onbepaalde tijd, voor hen een belemmering is om generieke tijdelijke contracten in te zetten. Hierbij moet worden aangetekend dat er volgens de werkgevers meer aspecten zijn in de Wet die niet goed aansluiten bij de huisvesting van arbeidsmigranten.

Bijlage 1: Overzicht geïnterviewde organisaties

Huurdersperspectief	Verhuurdersperspectief	Overheid
Woonbond	Vastgoed Belang	Gemeente Amsterdam
!WOON Amsterdam	IVBN	Gemeente Den Haag
Huurteam Den Haag	Aedes	Gemeente Leiden
Huurteams Nijmegen	Kences	VNG
2 huurders via Woonbond	Valente	
1 gezin met een tijdelijk huurcontract	ABU	
1 huurder met een jongerencontract		

Bijlage 2: Indeling schaarstegebied



Bijlage 3: Berekening aantal tijdelijke huurcontracten particuliere verhuurders

Berekening aantal tijdelijke huurcontracten dat particuliere verhuurders jaarlijks afsluiten

Grootteklasse	Enquête Companen		Kadaster		Factor
	Abs.	%	Abs.	%	
1 woning	33	5%	145.056	61%	4.395,64
2 tot 5 woningen	123	20%	70.671	30%	574,56
5 tot 10 woningen	109	18%	12.513	5%	114,80
10 tot 25 woningen	160	26%	5.336	2%	33,35
25 tot 50 woningen	74	12%	1.457	1%	19,69
50 tot 100 woningen	43	7%	697	0%	16,21
100 tot 500 woningen	48	8%	517	0%	10,77
500 woningen of meer	28	5%	69*	0%	2,46
Totaal	618	100%	236.316	100%	382,39

* Gecorrigeerd voor 24 institutionele beleggers die geen lid zijn van Vastgoed Belang

- De respondenten aan de enquête onder de leden van Vastgoed Belang zijn verdeeld naar omvang van hun bezit.
- Het Kadaster heeft voor alle particuliere verhuurders in Nederland bepaald hoe de totale populatie er uitziet naar grootteklasse.
- Het blijkt dat de kleinste verhuurders in het ledenbestand van Vastgoed Belang zijn ondervertegenwoordigd.
- Op basis van de verhuurders die de enquête hebben ingevuld en de werkelijke populatie volgens de gegevens van het Kadaster, is per grootteklasse een factor berekend tussen het aantal verhuurders in de enquête en het aantal verhuurders volgens de gegevens van het Kadaster.
- De factoren voor de eerste drie grootteklassen, die met 1 woning, 2 tot 5 woningen en 5 tot 10 woningen zijn erg hoog. Voor deze klassen is de enquête onder de leden van Vastgoed Belang onvoldoende representatief om te kunnen gebruiken. De verhuurders met minder dan 10 woningen worden daarom buiten beschouwing gelaten.
- Op basis van de enquêtegegevens is voor verhuurders met ten minste 10 woningen per grootteklasse bepaald hoeveel woningen jaarlijks worden verhuurd met een tijdelijk contract. Daarbij is een aanname gedaan voor de mutatiegraad. Er is een bandbreedte bepaald op basis van verschillende bronnen en is gekeken naar de jaren vanaf 2016. Deze bandbreedte voor de mutatiegraad loopt van 17,3% tot 20,4%. In totaal worden, rekening houdend met deze bandbreedte en de foutmarge van de enquête, door de geënquêteerde verhuurders jaarlijks tussen 3.700 en 5.100 woningen verhuurd met een tijdelijk contract.
- De verhuurders met tenminste 10 woningen die hebben meegewerkt aan de enquête, hebben zo'n 76.000 woningen.

Grootteklasse	Woningvoorraad
10 tot 25 woningen	76.987
25 tot 50 woningen	49.800
50 tot 100 woningen	48.151
100 tot 500 woningen	98.549
500 woningen of meer*	32.175
Totaal	305.662

* Gecorrigeerd met 135.000 woningen die worden verhuurd door institutionele beleggers; zij zijn geen lid van Vastgoed Belang

- De werkelijke voorraad van particuliere verhuurders met tenminste 10 woningen, niet zijnde institutionele beleggers, ramen wij op basis van gegevens van het Kadaster op zo'n 305.600 woningen.
- Uitgaande van een bandbreedte in de mutatiegraad van 17,3% tot 20,4% komen jaarlijks zo'n 52.900 tot 62.400 woningen vrij bij particuliere verhuurders met tenminste 10 woningen, niet zijnde institutionele beleggers.

	Particuliere verhuurders ¹
Aantal huurwoningen	305.600
Ondergrens mutatiegraad ²	17,3%
Bovengrens mutatiegraad ²	20,4%
Inschatting aantal vrijkomende woningen per jaar	52.900 – 62.400
Ondergrens aandeel afgesloten tijdelijke contracten per jaar ³	27,0%
Bovengrens aandeel afgesloten tijdelijke contracten per jaar ³	34,4%
Inschatting aantal afgesloten tijdelijke contracten per jaar	14.300 – 21.400

¹ Particuliere verhuurders met tenminste 10 woningen.

² Voor het bepalen van de te hanteren spreiding van de mutatiegraad, is gekeken naar verschillende bronnen en naar de periode vanaf 2016. Voor de corporatiesector is de mutatiegraad gebaseerd op de dVi, voor de particuliere huursector op het WoON 2018 en de Lokale Monitor Wonen.

³ De bandbreedte voor het aandeel afgesloten tijdelijke contracten is bepaald door te rekenen met een foutmarge op de enquête-uitkomsten, uitgaande van een 95%-betrouwbaarheidsinterval.

- Op basis van de enquête is bepaald welk deel van de vrijkomende woningen van particuliere verhuurders jaarlijks wordt verhuurd met een tijdelijk contract. Rekening houdend met de foutmarge op de enquête-uitkomsten (3,7% bij een 95%-betrouwbaarheidsinterval) ligt het aantal tijdelijk huurcontracten dat jaarlijks wordt afgesloten door particuliere verhuurders met tenminste 10 woningen op 14.300 tot 21.400.