Nr. 149 Bijlage bij e-mail nr. 148

Werkgroep tijdelijke contracten

De werkgroep tijdelijke contracten heeft in een aantal sessies met elkaar gesproken over de mogelijkheid voor het inzetten van tijdelijke contracten. Daarbij is het uitgangspunt genomen dat de invoering van tijdelijke contracten moet bijdragen aan een positieve ontwikkeling op de woningmarkt. Daarnaast is het belangrijk dat de contractvorm beleidsmatig ingezet kan worden op basis van duidelijke uitgangspunten en randvoorwaarden. Op basis van het bovenstaande heeft de werkgroep de onderstaande conclusies getrokken.

1. Inventarisatie bestaande mogelijkheden voor tijdelijke contracten

De huidige wetgeving kent momenteel een aantal mogelijkheden voor tijdelijke contracten. Deze kunnen ruwweg in 3 categorieën worden opgesplitst.

Doelgroepcontracten

Kenmerkend voor dit type contractvorm is dat deze wordt ingezet bij woningen die voor een specifieke doelgroep worden gelabeld en/of specifiek geschikt zijn voor een bepaalde doelgroep. Vanuit de juridische context is dit eigenlijk geen tijdelijk contract, maar gaat het om een contract voor onbepaalde tijd met een extra opzeggingsgrond. Zodra de betreffende huurder niet meer tot de doelgroep behoort, kan de corporatie op basis van deze opzeggingsgrond besluiten om de overeenkomst op te zeggen.

Voor de volgende doelgroepen is in de wet een mogelijkheid voor zo'n contract opgenomen:

- Gehandicapten. Dit contract kan worden ingezet voor rolstoelaangepaste woningen. Wanneer de bewoner niet langer in het bezit is van een geldige indicatie kan de overeenkomst worden opgezegd. Dit is ook mogelijk als de gehandicapte bewoner de woning niet langer bewoont en er een partner of kinderen zijn achtergebleven.
- Ouderen. Dit contract kan worden ingezet voor seniorenwoningen. De overeenkomst eindigt als er geen senioren meer tot het huishouden behoren.
- Jongeren. Dit contract wordt ingezet als de woning is gelabeld voor jongeren bij toewijzing. De jongere is onder 28 jaar bij aanvang van het huurcontract en krijgt een contract voor 5 jaar. Het contract kan nog maximaal 2 jaar worden verlengd bij specifieke omstandigheden. Daarna behoort de huurder definitief niet meer tot de doelgroep 'jongere' en moet de woning worden verlaten.
- Studenten/promovendi. Dit contract kan worden ingezet bij campuswoningen en loopt zolang de huurder aan de onderwijsinstelling studeert of promoveert.
- Grote gezinnen. Dit contract kan worden ingezet als de grote woning wordt verhuurd aan een huishouden dat bestaat uit minimaal 8 personen. De overeenkomst eindigt als het huishouden kleiner is geworden dan 5 personen. In de wet is niet vastgelegd dat alleen kinderen worden meegeteld bij de huishoudgrootte. In de basis zouden daarom ook andere inwoners die duurzaam tot het huishouden behoren kunnen worden meegeteld. Vraag is in hoeverre dat ook de bedoeling is.
- Tussenhuur/diplomatenclausule. Dit contract kan worden ingezet bij tijdelijke afwezigheid van de huurder in verband met afwezigheid voor werk. Het contract is vooral geschikt voor particuliere verhuur. In onze regio hebben voor dit type situaties de huisbewaring als beleidsmatige oplossing.

Contracten met een vooraf vastgestelde looptijd
Deze contracten kenmerken zich door een looptijd die in de overeenkomst is benoemd. Gedurende deze looptijd kan de overeenkomst niet worden opgezegd. Na het verstrijken van de contractduur eindigt de overeenkomst, mits de verhuurder een tijdige aanzegging heeft gedaan aan de huurder. Het is niet mogelijk om dit type contracten na het verstrijken van de looptijd nog te verlengen. Als het einde van de overeenkomst niet tijdig is aangezegd of als het contract langer heeft gelopen dan de afgesproken duurt, wordt het contract automatisch omgezet naar onbepaalde tijd.

De volgende tijdelijke contractmogelijkheden zijn in de wet opgenomen:

- Huurovereenkomst naar zijn aard van korte duur. Dit type contract is bedoeld voor situaties waarbij voor beide partijen vooraf vaststaat dat het verblijf van de huurder op de woning tijdelijk is, omdat de woonruimte daar specifiek voor is bestemd. Het contract is vooral bedoeld om te gebruiken bij seizoensverhuur en vakantiewoningen. In het verleden is het contract ook door corporaties gebruikt voor tijdelijke verhuur, maar het is daar eigenlijk niet voor bedoeld. Inmiddels is het gebruik van dit contract voor corporaties verboden, al heeft de wet geen sanctie opgenomen.
- Contract voor onzelfstandige woonruimten, voor maximaal 5 jaar. Dit contract kan worden ingezet voor woongroepen en niet zelfstandige HAT-eenheden. De looptijd is maximaal 5 jaar, maar kan ook korter zijn.
- Contracten voor zelfstandige woonruimten, voor maximaal 2 jaar. Dit contract kan bij corporaties alleen worden ingezet bij zeer specifieke doelgroepen zoals hieronder zijn benoemd. De looptijd is maximaal 2 jaar, maar dit kan ook korter zijn.
    - Huurders die voor hun werk of studie tijdelijk in de gemeente verblijven
    - Huurders die tijdelijk gehuisvest moeten worden in geval van sloop of renovatie (wisselwoningcontract)
    - Huurder komt uit de noodopvang (WMO-gefinancieerd)
    - Huurder zit in een noodsituatie en heeft direct woonruimte nodig
    - Huurder heeft een tweede of laatste kanscontract
    - Huurder huurt de woning in combinatie met woonbegeleiding door een instelling

Tijdelijke contracten in het kader van de leegstandswet
Dit type contract is niet zozeer gericht op het huisvesten van een bepaalde doelgroep, maar vooral bedoeld om woningen die op termijn een andere bestemming krijgen tijdelijk te verhuren en zo leegstand en kraak te voorkomen. In alle gevallen moet een vergunning worden aangevraagd voor de verhuur bij de betreffende gemeente. Het contract kan worden ingezet in de volgende situaties:

- De woonruimte staat te koop. De woning mag tijdelijk verhuurd worden tot deze is verkocht, met een minimale contractduur van 3 maanden en een maximum van 5 jaar.
- De woning wordt op termijn gerenoveerd. De woning mag tijdelijk verhuurd worden totdat de renovatie start, met een minimale contractduur van 6 maanden en een maximum van 7 jaar.
- De woning wordt op termijn gesloopt. De woning mag tijdelijk verhuurd worden totdat de sloop start, met een minimale contractduur van 6 maanden en een maximum van 7 jaar.
- De woning bevindt zich in een gebouw dat ingezet kan worden voor groepsgewijze bewoning. Denk hierbij bijvoorbeeld aan een woning in een voormalig

verzorgingshuis of in een kantoorgebouw. Doorgaans gaat het om panden die tijdelijk of definitief een andere bestemming krijgen. De woning mag tijdelijk verhuurd worden voor minimaal 6 maanden en maximaal 10 jaar.

2. Mogelijkheden voor beleidsmatige inzet van tijdelijke contracten door woningcorporaties

Hoewel de wet een behoorlijk aantal mogelijkheden voor tijdelijke contracten heeft opgenomen zijn niet alle contracten geschikt voor beleidsmatige inzet door corporaties. De werkgroep is van mening dat de contracten alleen beleidsmatig ingezet kunnen worden als ze op grotere schaal inzetbaar zijn en een duidelijk doel dienen. Dit laatste betekent dat het inzetten van het contract bijdraagt aan het oplossen van problematiek op de schaarse woningmarkt. Als we deze uitgangspunten toepassen op de 3 categorieën kunnen de volgende contracten interessant zijn om beleidsmatig in te zetten:

1. Doelgroepcontract jongeren
2. Doelgroepcontracten studenten/promovendi
3. Doelgroepcontract grote gezinnen
4. Contract voor onzelfstandige woonruimte voor maximaal 5 jaar
5. Contract voor zelfstandige woonruimte voor maximaal 2 jaar, voor de doelgroepen noodopvang, noodsituaties en huurders met woonbegeleiding
6. Tijdelijke contracten in het kader van de leegstandswet, bij sloop en renovatie en bij gebouwen

De contracten voor jongeren, studenten en promovendi worden nu al beleidsmatig ingezet, in de meeste gevallen tot tevredenheid van gemeenten, corporaties en huurders. Deze contracten kunnen op basis van de huidige uitgangspunten worden gecontinueerd.
De overige contracten kunnen mogelijk een bijdrage leveren aan het oplossen van de problematiek van de woningmarkt. Ze kennen echter ook een aantal bezwaren. Hieronder werken we de kansen en risico's per type contract verder uit.

3. Kansen en bezwaren bij de verschillende soorten tijdelijke contracten

De werkgroep heeft de volgende contractsoorten nader geanalyseerd op kansen en haalbaarheid. Hieronder geven we per type contract de kansen, bezwaren en mogelijke oplossingen weer.

Doelgroepcontract grote gezinnen

Het doelgroepcontract voor gezinnen wordt op dit moment nog niet ingezet in onze regio. Het contract zou in een aantal gemeenten toegevoegde waarde kunnen hebben. Het gaat dan om gemeenten waar een groot tekort bestaat aan woningen voor (grote) gezinnen. Dit tekort ontstaat enerzijds door de voorraad, maar ook door niet doelmatige inzet van de woningen. Veel emptynesters blijven hun grote woning bewonen, ook nadat het huishouden is gekrompen. Gemeenten en corporaties hebben hiervoor projecten opgezet die bewoners moeten verleiden tot een verhuizing, onder andere door het inzetten van voorrang, verhuiskostenvergoedingen en het behoud van de huurprijs. In de praktijk leidt dit echter maar beperkt tot verhuisbewegingen.
Voordeel van het toepassen van het gezinscontract is de stok achter de deur. Huurders hoeven niet langer de keuze te maken of de verhuizing voor hen interessant is als het huishouden krimpt, dit is immers bij het aangaan van het contract al bepaald. Het gaat bij vertrek dan vooral nog om het realiseren van de woonwensen en de verhuizing zelf.

Bezwaren
Het inzetten van dit type contract kent een aantal flinke bezwaren, waardoor het contract nog niet direct beleidsmatig inzetbaar is.

1. De wettelijke kaders zijn slecht uitvoerbaar. Het contract is op dit moment alleen inzetbaar bij gezinnen die uit 8 of meer personen bestaan. Dit type huishouden komt zeer weinig voor. Het is hierdoor bijna niet mogelijk om het contract op grote schaal in te zetten.
2. De inzet van dit type contract ligt bij sommige gemeenten politiek gevoelig. Het sentiment is dat dit de eerste stap is naar afbreuk van de huurbescherming. Dit zou voor sociale huurders een gevoel van onveiligheid creëren. Voor gemeenten levert dit een sterke twijfel op of het contract wel inzetbaar is.

Oplossingsrichtingen
Om het contract beleidsmatig inzetbaar te maken zijn 2 stappen nodig.

1. De definities en uitvoeringskaders van het contract moeten worden aangepast. Het contract moet voor de gebieden waarin grote woningen schaars zijn worden aangepast naar een kleiner huishouden (bijvoorbeeld 5 personen). Dit kan door de wet aan te passen, maar ook door te experimenteren met pilots. Voor beide opties is toestemming nodig van Den Haag. Deze route bewandelen heeft daarnaast het voordeel dat het contract hiermee ook door de lokale politiek gemakkelijker kan worden gedragen.
2. De sociale kaders van het contract moeten worden verbeterd. De huidige wet biedt weinig kaders voor het vangnet waarop huurders kunnen terugvallen als zij de woning moeten verlaten. Omdat het uitgangspunt nooit mag zijn dat de huurbescherming van de huurder in gevaar komt, verdient het aanbeveling deze kaders beter uit te werken. Gedacht kan worden aan een verhuisregeling die lijkt op de regeling voor SV-urgentie: een goede garantie op een passende woonruimte bij vertrek en een ruime verhuisregeling, inclusief verhuiskostenvergoeding. Een dergelijke regeling maakt het gemakkelijker om het contract te verantwoorden naar de achterban.

Contract voor onzelfstandige woonruimte voor maximaal 5 jaar
Corporaties verhuren nu ook al woningen met onzelfstandige contracten. Het gaat dan vooral om woningen in woongroepen en/of zelfstandige HAT-woningen. In deze situaties van coöptatie is er vermoedelijk weinig toegevoegde waarde om te werken met een tijdelijk contract.
Het contract biedt echter wel mogelijkheden om in te zetten bij nieuwe huisvestingsconcepten voor spoedzoekers (bijvoorbeeld gescheiden ouders). Wanneer deze huurders worden gehuisvest in een onzelfstandige woonruimte met een tijdelijke contract voor 5 jaar, kan dit de huurder wellicht ondersteunen bij het zoeken naar een oplossing op de langere termijn.

Bezwaren
Het inzetten van dit type contract biedt voornamelijk oplossingen voor groepen woningzoekenden die nu nog niet aan bod komen binnen de woonruimteverdeling. Het is dan wel van belang om het contract te combineren met nieuwe woonconcepten die aansluiten bij het contract. Voor sommige van deze huurders is een onzelfstandige woning echter een weinig interessante mogelijkheid. Een huishouden dat te maken krijgt met echtscheiding heeft vaak (deeltijd) kinderen in huis. Het is de vraag of deze huishoudens kunnen worden opgevangen in onzelfstandige woonruimte. Hierdoor is het concept wellicht te beperkt inzetbaar om echt interessant te zijn.

Oplossingen
Het verdient aanbeveling om de inzet van dit type contract te onderzoeken nadat is vastgesteld welke nieuwe woonconcepten beleidsmatig interessant kunnen zijn voor de doelgroep. Wanneer uit deze analyse duidelijk wordt dat onzelfstandige woonruimte van toegevoegde waarde kan zijn, is dit

type contract zeker te prevaleren boven de tijdelijke contracten voor zelfstandige woonruimte voor 2 jaar. De vijfjarige termijn biedt de huurder net wat meer tijd om het leven op orde te krijgen en te zoeken naar definitieve oplossingen voor het woonprobleem.

Contract voor zelfstandige woonruimte voor maximaal 2 jaar – noodopvang/noodsituatie
Kansen:
Veel gemeenten hebben te maken met woningzoekenden die niet in aanmerking komen voor een urgentie, maar wel te maken hebben met een spoedeisende woonbehoefte. Gemeenten merken dat zij woningzoekenden die hierbij niet worden geholpen verder zien afglijden. Gevolg kan zijn dat deze huurders uiteindelijk in de maatschappelijke opvang terecht komen. Door woningzoekenden in deze situatie te helpen met een tijdelijke woonruimte voor 2 jaar kan rust worden gecreëerd om problemen stapsgewijs op te lossen. Dit kan ertoe leiden dat de huurder in deze 2 jaar weer voldoende zelfredzaam is om het woonprobleem alsnog zelf op te lossen. In alle gevallen wordt het risico op instroom via de maatschappelijke opvang door deze oplossing verkleind.

Het contract lijkt zeer interessant om in te zetten bij nieuwe woonconcepten welke bedoeld zijn voor spoedzoekers. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de constructie welke wordt toegepast door Ymere in de gemeente Haarlemmermeer. Daarnaast kan de constructie ook eenvoudig worden ingezet bij reguliere woningen in de bestaan. Het is daarmee snel inzetbaar.

Bezwaren
Hoewel het contract beleidsmatig zeer interessant is om verder te onderzoeken kent het ook een aantal bezwaren. Het belangrijkste bezwaar is de maximale looptijd van 2 jaar. Deze termijn kan niet verder worden verlengd en hierdoor is het contract weinig flexibel. Huurders die het niet lukt om binnen deze 2 jaar het leven op orde te krijgen komen aan het einde van het contract opnieuw in een problematische situatie terecht. Hoewel de wet de mogelijkheid biedt om het contract dan simpelweg te ontbinden, blijft het probleem ontstaan en kunnen de corporatie en gemeente verwachten dat het woonprobleem alsnog door hen moet worden opgelost.

Oplossingen
De bovengenoemde bezwaren zijn niet volledig weg te nemen. Wel kunnen een aantal uitvoeringsafspraken tussen gemeenten en corporaties gemaakt worden om het risico op problemen aan het einde van de looptijd zo klein mogelijk te krijgen. Denk hierbij aan:

- Goede begeleiding gedurende de looptijd van het contract, waarbij de huurder wordt geholpen bij het zoeken naar definitieve woonoplossingen
- Vastlegging van de voorwaarden waaronder het contract wordt aangegaan. Denk aan het vastleggen van een adres waar de huurder naar terugkeert als het contract is verlopen.
- Zorgvuldige selectie van het type bewoner dat het contract toegewezen krijgt, zeker bij specifieke concepten. Kandidaten met zeer ernstige problematiek komen in dat geval niet in aanmerking

Wij adviseren de kaders hiervoor zorgvuldig uit te werken en hierbij gebruik te maken van de ervaringen uit de gemeente Haarlemmermeer.

Contract voor zelfstandige woonruimte voor maximaal 2 jaar – huurders met woonbegeleiding
Momenteel worden woningen die gebruikt worden als onderdeel van een woonbegeleidingstraject veelal verhuurd op basis van intermediaire verhuur. De instelling huurt dan de woning van de corporatie en verhuurt deze door aan de cliënt. Als de woonbegeleiding slaagt, wordt de overeenkomst overgeschreven op naam van de cliënt. Dit type contract is flexibel en heel geschikt

voor het betreffende doel, maar het levert tevens veel administratieve lasten op voor de corporatie en de instelling. Daarnaast zijn er flinke risico's voor de corporaties bij de jaarlijkse accountantscontrole.
Door over te stappen op een tijdelijk contract op naam van de cliënt kun je deze bezwaren wegnemen. Voor de cliënt is het contract ook interessant, omdat hierdoor vanaf de eerste dag een zuivere relatie ontstaat tussen huurder en verhuurder.

Bezwaren
De introductie van dit type contract kent voor- en nadelen welke zorgvuldig tegen elkaar afgewogen moeten worden. De nadelen van dit type contract zijn:

- Het contract is niet flexibel. De looptijd wordt eenmalig vastgesteld en kan maximaal 2 jaar zijn. Hierdoor is het niet mogelijk het contract te verlengen als het begeleidingstraject van de cliënt nog niet is afgerond. Juist deze flexibiliteit is nodig bij woonbegeleiding.
- Het wegvallen van de koppeling wonen en zorg kan leiden tot zorgweigering. Cliënten kunnen de zorg weigeren zonder de woning direct te verliezen. Hoewel de corporatie de overeenkomst na de looptijd van 2 jaar alsnog kan beëindigen, zijn er bij zorgweigering geen directe middelen om in te grijpen. Bij intermediaire verhuur is dat wel het geval.
- Corporaties kunnen minder snel ingrijpen bij overlast of wanbetaling. Bij intermediaire verhuur kan de instelling de overeenkomst beëindigen zonder ingewikkelde procedures. Bij dit type contract kan dat alleen via de rechter.

Oplossingen
De werkgroep ziet voor de bovenstaande problemen geen goede oplossingen. Om deze reden adviseren wij dit type contract vooralsnog niet te introduceren.

Tijdelijke contracten in het kader van de leegstandswet (sloop/renovatie/gebouwen)
Kansen:
Corporaties zetten nu al contracten in het kader van de leegstandswet in. Deze contracten dienen eigenlijk vooral het doel om de woning te laten bewonen zodat geen lange periodes van leegstand en risico's op kraak optreden. De meeste verhuurders passen de contracten niet voor specifieke doelgroepen toe, maar werken met eigen wachtlijsten. Ook hebben sommige verhuurders deze verhuur uitbesteed aan leegstandsbeheerders. Het is te overwegen om dit type verhuur ook meer beleidsmatig in te gaan zetten, bijvoorbeeld om woningzoekenden met een spoedeisende woonvraag te huisvesten. Dit zou vooral mogelijk zijn bij panden waarvan vooraf al bekend is dat de periode van leegstand langer zal zijn.

Bezwaren
Het inzetten van contracten op basis van leegstandsbeheer voor het huisvesten van specifieke groepen is het overwegen waard. Wel zijn er een aantal praktische bezwaren, met name vanuit de kant van de corporaties:

- Niet alle complexen zijn geschikt voor de doelgroep. Eigenlijk kunnen alleen complexen waarvan vooraf staat dat de woningen langer worden verhuurd beleidsmatig worden ingezet. Maar in de praktijk is lang niet altijd duidelijk hoe lang een complex werkelijk leeg zal staan voordat de ingreep plaatsvindt.
- De doelgroep die kan worden gehuisvest is beperkt. Op dit moment zijn gezinnen bijvoorbeeld veelal uitgezonderd van bewoning in leegstandsbeheer, omdat corporaties een procedure bij beëindiging vaak verliezen. Ook over andere doelgroepen moet zorgvuldig worden nagedacht, om problemen bij beëindiging en vertraging van het project te voorkomen
- Beleidsmatige inzet strookt niet altijd met de beginselen van leegstandsbeheer. Veel corporaties zetten leegstandsbeheer in om te voorkomen dat een complex of wijk afglijdt in

aanloop naar de ingreep. Door de woningen te gebruiken voor doelgroepen die kwetsbaarder zijn kan de leefbaarheid juist negatief worden beïnvloed.

Oplossingen

Hoewel de bovengenoemde bezwaren van corporaties legitiem zijn lijkt het toch interessant om de inzet van deze complexen en contracten verder te onderzoeken. Om deze reden adviseren wij de kaders en uitgangspunten van een beleidsmatige inzet van dit type contract verder uit te werken. Daarbij kan specifiek worden gekeken welke doelgroepen te plaatsen zijn en welke randvoorwaarden daarbij moeten worden gehanteerd.