

## Tijdelijke huurovereenkomsten: van regel terug naar uitzondering

Position paper Kences – Rondetafelgesprek Tweede Kamer over tijdelijke huurovereenkomsten

Datum: 24 februari 2022

---

### In het kort

Tijdelijke huurovereenkomsten moeten wat Kences betreft niet de norm zijn of worden, maar slechts worden toegepast als hiervoor een gerechtvaardigd belang bestaat. Een gerechtvaardigd belang kan zijn gelegen in het bestaan van tijdelijke omstandigheden zoals studietijd, zorgafhankelijkheid, landingsplaatsen voor spoedzoekers, wisselwoningen etc.

De huisvestingsbehoefte van Nederlandse studenten verschilt op elementaire punten van de huisvestingsbehoefte van internationale studenten. Woningcorporaties zijn momenteel genoodzaakt om bij de huisvesting van internationale studenten gebruik te maken van short stay contracten ('naar zijn aard voor korte duur') bij gebrek aan een beter alternatief. Kences roept daarom op, in navolging wat is afgesproken in het *Landelijk actieplan studentenhuisvesting 2018-2021*, een contractvorm te introduceren die de internationale student meer huurbescherming biedt dan een contract 'naar zijn aard voor korte duur' en tegelijkertijd ervoor zorgt dat de woningen aan het begin van het studiejaar weer vrij beschikbaar zijn voor een nieuwe lichter internationale studenten.

### Nederlandse studenten: voorrang aan de voorkant, plaats maken aan de achterkant.

Studentenhuisvesting is meer dan een plek om te wonen in de buurt van de onderwijsinstelling. Het is een noodzakelijke voorwaarde voor de toegankelijkheid van het hoger onderwijs. De beschikbaarheid van voldoende en betaalbare studentenhuisvesting is een noodzakelijk voorwaarde voor (aankomend) studenten om de opleiding te kiezen die bij hun kwaliteiten en interesses past. Een gebrek aan (betaalbare) studentenhuisvesting in Delft bijvoorbeeld, maakt het praktisch onmogelijk voor een student uit Drenthe of Limburg om de bacheloropleiding Aerospace Engineering te volgen die alleen daar wordt aangeboden. Daarnaast draagt 'op kamers' wonen in belangrijke mate bij aan de sociale ontwikkeling, academische vorming en het zelfstandig worden van jongvolwassenen.

(Aankomend) studenten kunnen geen jaren wachten op een studentenwoning. Na enkele jaren is hun studietijd immers weer afgelopen. Om ervoor te zorgen dat de student niet hoeft te concurreren met andere groepen, verhuren woningcorporaties 'geormerkte' studentenwoningen. Om elk jaar tijdig voldoende studentenwoningen beschikbaar te hebben, gebruiken de Kencescorporaties zogenaamde campuscontracten zodat studenten de opleiding van hun keuze kunnen volgen. Dit zijn contracten voor onbepaalde tijd met de bepaling dat het huurcontract kan worden opgezegd door de woningcorporatie als de huurder niet langer studeert. Op deze manier blijven deze woningen beschikbaar voor de mensen waarvoor ze zijn gebouwd: studenten. Samengevat: je hebt als student voorrang aan de voorkant, maar je moet ook plaats maken aan de achterkant om na je studie net als andere jongeren woonruimte te zoeken.

### Internationale studenten: een nieuw huurcontract met meer huurbescherming.

'Studentenhuisvesting als noodzakelijke randvoorwaarde voor toegang tot de studie' geldt in versterkte mate voor internationale studenten. Ze weten pas relatief laat dat ze ergens in Nederland gaan studeren, zoeken allemaal op hetzelfde moment naar een kamer, hebben geen kennis van de woningmarkt, hebben over het algemeen geen sociale contacten, geen inschrijvingsduur: kortom, deze groep studenten staat op 5-0 achterstand en is vatbaar voor misbruik (zie ook de LSVb-publicatie 'Dutch housing for international students'). De combinatie van factoren maakt het voor internationale studenten bijna onmogelijk een voet tussen de deur te krijgen op de (studenten)woningmarkt.

Om internationale studenten ook een kans te bieden op woonruimte houden de Kencescorporaties een deel van hun bezit 'gereserveerd' voor internationale studenten. Deze woningen worden voor een vaste periode verhuurd (meestal van augustus t/m juli) zodat er kamers beschikbaar zijn als er weer een nieuwe lichter internationale studenten aankomt. Internationale studenten hebben hierdoor voorrang op een aantal gereserveerde woningen die alleen aan hen wordt verhuurd.

Woningcorporaties zijn momenteel genoodzaakt gebruik te maken van short stay contracten ('naar zijn aard van korte duur') bij gebrek aan een beter alternatief. In het *Landelijk actieplan studentenhuisvesting 2018-2021* is daarom afgesproken een contractvorm te introduceren die de internationale student meer huurbescherming biedt dan een contract 'naar zijn aard van korte duur' en tegelijkertijd ervoor zorgt dat de woningen aan het begin van het studiejaar weer vrij zijn voor een nieuwe lichter internationale studenten. In deze nieuwe contractvorm hebben huurders gewoon huur- en huurprijsbescherming. Hierdoor kunnen ook internationale studenten hun huurprijs en servicekosten laten toetsen door de Huurcommissie. Bij deze contractvorm hoort ook dat tussentijds opzeggen slechts in bepaalde situaties mogelijk is. Hierbij kan worden gedacht aan persoonlijke omstandigheden waardoor een huurder zijn studie moet afbreken. Op deze manier bieden we een normaal huurcontract met huurbescherming voor internationale studenten met voorwaarden die aansluiten bij de behoefte van die doelgroep.

### **Passende tijdelijke huurovereenkomsten waar nodig, schaf af waar noodzaak ontbreekt.**

Het gebruik van tijdelijke huurovereenkomsten is noodzakelijk voor bepaalde specifieke doeleinden. In het verleden is het campuscontract vastgelegd in wet- en regelgeving. Ook voor de huisvesting van internationale studenten is een nieuw huurarrangement nodig. Daarom roept Kences op om:

- Na te gaan voor welke specifieke doeleinden een gerechtvaardigd belang bestaat voor het gebruik van tijdelijke huurovereenkomsten. Wanneer een gerechtvaardigd belang bestaat draag dan zorg dat de huurovereenkomst goed aansluit bij het doel waarvoor ze worden gebruikt, met zoveel mogelijk behoud van huur- en huurprijsbescherming.
- Voor internationale studenten een nieuwe contractvorm te introduceren die meer huur- en huurprijsbescherming biedt dan 'naar zijn aard van korte duurcontracten' en beter aansluit bij de behoefte van de doelgroep.

Het gebruik van tijdelijke huurovereenkomsten is bij woningcorporaties in veilige handen om verschillende redenen:

- Het is doelstelling van woningcorporaties om betaalbare en passende woonruimte aan te bieden die bij de desbetreffende huurders past. Woningcorporaties willen huurders zekerheid bieden wat betreft hun huisvesting omdat zij weten hoe belangrijk huisvesting als basisbehoefte is. Zij zijn daarom van nature terughoudend met het gebruik van tijdelijke huurovereenkomsten.
- Gebruik van tijdelijke huurovereenkomsten staat op verschillende manieren onder toezicht. Allereerst via de prestatieafspraken tussen gemeente, huurdersbelangenvereniging en de woningcorporatie. Huurders hebben via de huurdersvertegenwoordiging een belangrijke stem in het huurbeleid van de woningcorporaties, waaronder het gebruik van de tijdelijke huurovereenkomsten. Alle woningcorporaties staan onder intern toezicht van een RvC en onder extern toezicht van AW.

Meer informatie:

- Gijsbert Mul, adviseur Kences, directeur University Housing bij DUWO ([gijsbert.mul@duwo.nl](mailto:gijsbert.mul@duwo.nl))
- Jos Bakker, beleidsmedewerker Kences ([jos.bakker@kences.nl](mailto:jos.bakker@kences.nl)) of 06 12 92 51 35)