

Beleidsmatig afwegingskader bij werken met tijdelijke huurcontracten

Klik op de contracten voor een toelichting op de juridische kaders en randvoorwaarden

Wat is het probleem?

(Potentieel) financieel scheefwonen

Kwalitatieve mismatch vraag en aanbod

Te lange wachttijden voor bepaalde groep

Woonvraag met zorg-/begeleidingsvraag

Tijdelijke leegstand

Probleemhuurders

Onbediende urgente woonvraag

Wat is een oplossingsrichting?

Woningen voor doelgroep bestemmen

Woningen voor bepaalde tijd verhuren

Alternatieve oplossingen voor een lange(re) termijn? (Nieuwbouw, verbouw, etc.)

Doelgroepcontract

Beleidsafwegingen:

- De woning kan vanaf het eerste doelgroepcontract in principe alleen nog voor huurders uit de betreffende doelgroep beschikbaar komen en niet meer voor andere doelgroepen (tenzij de woning vrijkomt omdat een huurder uit zichzelf de huur opzegt).
- De woning komt pas opnieuw 'beschikbaar' wanneer de zittende huurder niet meer aan het betreffende doelgroeprofiel voldoet en een nieuwe huurder zich aandient die wel aan dit doelgroeprofiel voldoet.
- Het doelgroepcontract biedt kans om de woning in te richten op specifieke eisen van de doelgroep, omdat de woning in principe 'altijd' aan deze doelgroep wordt toegewezen.
- Mogelijk neemt met het toepassen van doelgroepcontracten de slagingskans van andere doelgroepen af, oftewel treedt verdringing op.
- Zorgvuldige communicatie richting huurders over de opzeggingsgrond is wenselijk.
- Het doelgroepcontract kan een preventief middel zijn tegen scheefwonen: mogelijk komt de huurder na afloop van het contract niet meer in aanmerking voor een sociale huurwoning.

Jongerencontract
(voor jongeren tot en met 27 jaar)
+ lees meer

Beleidsafwegingen:

- Extra administratieve lasten vanwege bepaalde huurtermijnen.
- Standaard contractsduur van 5 jaar (+ evt verlenging van 2 jaar) maakt dat van tevoren bekend is wat de uitstroom op termijn is.

Campuscontract
(voor studenten en promovendi)
+ lees meer

Contract voor grote gezinnen
(voor gezinnen vanaf 8 personen met een maximale terugloop tot 5 personen)
+ lees meer

Contract voor gehandicapten
+ lees meer

Contract voor ouderen
+ lees meer

Beleidsafwegingen:

- Actief in de gaten houden wanneer opgezegd kan worden.

Verhuur voor korte tijd

Beleidsafwegingen:

- De huurtermijn is voor elk contract afzonderlijk te bepalen (binnen wettelijk maximum) en dus af te stemmen op specifieke situaties.
- Maximale huurtermijn maakt dat van tevoren bekend is wat de uitstroom op termijn is.
- Kortlopende huurcontracten (met verschillende huurtermijnen) leveren extra administratieve druk op.
- Administratieve zorgvuldigheid geboden: zonder schriftelijke bevestiging van einde contract verandert het huurcontract in een contract voor onbepaalde tijd.
- In combinatie met zorg of begeleiding kan een contract voor bepaalde tijd ook worden ingezet als een zogenoemd 'omklapcontract'.
- In geval van zelfstandige sociale huurwoningen van corporaties (DAEB) mag verhuur voor korte tijd alleen aan bepaalde doelgroepen.

Huurcontract voor bepaalde tijd van maximaal 2 jaar voor een zelfstandige woning
+ lees meer

Beleidsafwegingen:

- Frequent mutatie.
- Door corporaties (DAEB) alleen voor specifieke doelgroepen in te zetten. Zie de juridische kaders van het contract.

Huurcontract voor bepaalde tijd van maximaal 5 jaar voor een onzelfstandige woning
+ lees meer

Beleidsafwegingen:

- Ook aandacht voor sociaal beheer bij onzelfstandige woonvormen.
- Kan aanleiding bieden om zelfstandige woningen (tijdelijk) in delen te verhuren.

Leegstandsverhuur

Beleidsafwegingen:

- Biedt kansen om efficiënt en doelmatig met vastgoed om te gaan.
- Vergunning aanvragen bij gemeente op basis van de Leegstandwet.
- In vergunning wordt maximale huurprijs bepaald (behalve bij te koop staande koopwoningen).
- Flexibiliteit in einde huurcontract; huurder én verhuurder kan tussentijds opzeggen.
- Geen risico op onbedoelde verlenging: huur eindigt automatisch als vergunning eindigt (mits huurder daadwerkelijk vertrekt).

Verhuur van woonruimte in een gebouw met een specifieke constructie of inrichting
+ lees meer

Verhuur van een woning die gesloopt of gerenoveerd wordt
+ lees meer

Verhuur van een te koop staande huurwoning
+ lees meer

Verhuur van een te koop staande koopwoning
+ lees meer

Tijdelijk afwezig

Diplomatenclausule
+ lees meer

Doelgroepcontract

Woonruimte voor een specifieke doelgroep

Soms heeft woonruimte een bestemming. De woningen moeten dan beschikbaar blijven voor een bepaalde doelgroep. Mensen die buiten deze doelgroep vallen mogen hier niet wonen.

Jongerencontract

Voor wie: Jongeren tot 28 jaar

Wat moet er in het huurcontract staan?

- De woonruimte is bestemd voor een jongere.
- Na het beëindigen van de huur wordt de woning opnieuw verhuurd aan een jongere. Of aan een student of promovendus.

Duur contract

Minimaal 5 jaar, met de mogelijkheid om met 2 jaar te verlengen.

Opzeggen huurder

Bent u huurder en wilt u opzeggen? Dan moet u dat binnen de volgende termijnen doen:

- Opzegtermijn is gelijk aan de betalingstermijn.
- Minimaal 1 maand van tevoren, ongeacht de betalingstermijn.
- Maximaal 3 maanden van tevoren, ongeacht de betalingstermijn.

Opzeggen verhuurder

Bent u verhuurder en wilt u opzeggen? Uw opzegtermijn is afhankelijk van het aantal jaren dat uw huurder in de woning woont. U kunt op zijn vroegst opzeggen tegen 5 jaar, of 7 jaar bij verlenging. Uw minimale opzegtermijn is dan 6 maanden.

Stemt uw huurder niet schriftelijk met de opzegging in? Dan moet u de opzegging door de rechter laten toetsen.

Modelcontract

Op de website van Platform31 vindt u een voor de verhuur aan jongeren of promovendi.

Campuscontract

Voor wie: Student of promovendus

Wat moet er in het contract staan?

- De woonruimte is bestemd voor een student/ promovendus.
- Na beëindiging van de huur wordt de woning opnieuw aan een student of promovendus (of jongere) verhuurd.

Duur contract

Bent u verhuurder? Dan mag u de huurder jaarlijks om een bewijs van inschrijving van een opleiding vragen. Dit kan ook een verklaring van de onderwijsinstelling zijn, dat de huurder bezig is met een promotie, of voorbereiding daarvan.

Bent u huurder? Dan moet u dit binnen 3 maanden aantonen. Doet u dat niet? Dan mag de verhuurder de huur opzeggen.

Het campuscontract geldt alleen voor huurovereenkomsten die op of na 15 juli 2006 zijn afgesloten.

Opzeggen huurder

Bent u huurder en wilt u opzeggen? Dan moet u dat binnen de volgende termijnen doen:

- Opzegtermijn is gelijk aan de betalingstermijn.
- Minimaal 1 maand van tevoren, ongeacht de betalingstermijn.
- Maximaal 3 maanden van tevoren, ongeacht de betalingstermijn.

Opzeggen verhuurder

Bent u verhuurder en wilt u opzeggen? Uw opzegtermijn is afhankelijk van het aantal jaren dat uw huurder in de woning woont.

Stemt uw huurder niet schriftelijk met de opzegging in? Dan moet u de opzegging door de rechter laten toetsen.

Uw minimale opzegtermijn kan oplopen tot 6 maanden.

Modelcontract

Op de website van Platform31 vindt u een modelcontract voor de verhuur aan promovendi.

Grote-gezinnencontract

Voor wie: Gezinnen met 8 of meer personen

Wat moet er in het contract staan?

- De woonruimte is bestemd voor een gezin van 8 of meer personen.
- Bij beëindiging van het contract, wordt de woning opnieuw verhuurd aan een gezin van 8 of meer personen.

Duur contract

Bent u verhuurder? Dan mag u de huurder vragen om een afschrift uit de Basisregistratie personen. Hieruit moet blijken dat het huishouden uit 5 personen of meer bestaat.

Bent u huurder? Dan moet u dit binnen 3 maanden aantonen. Doet u dat niet? Dan kan de verhuurder de huur opzeggen.

Er moet wel blijken dat de huurder andere passende woonruimte kan krijgen.

Opzeggen huurder

Bent u huurder en wilt u opzeggen? Dan moet u dat binnen de volgende termijnen doen:

- Opzegtermijn is gelijk aan de betalingstermijn.
- Minimaal 1 maand van tevoren, ongeacht de betalingstermijn.
- Maximaal 3 maanden van tevoren, ongeacht de betalingstermijn.

Opzeggen verhuurder

Bent u verhuurder en wilt u opzeggen? Uw opzegtermijn is afhankelijk van het aantal jaren dat uw huurder in de woning woont.

Stemt uw huurder niet schriftelijk met de opzegging in? Dan moet u de opzegging door de rechter laten toetsen.

Uw minimale opzegtermijn kan oplopen tot 6 maanden.

Modelcontract

Op de website van Platform31 vindt u een modelcontract voor grote gezinnen.

Gehandicapten

Voor wie: Mensen die als gevolg van ziekte of gebrek aantoonbare beperkingen ondervinden

Duur contract

Opzeggen is mogelijk als aan alle volgende punten is voldaan:

- De woning is nodig voor een andere gehandicapte.
- Geen van de huidige bewoners is gehandicapt, of niet meer.
- De woning is bij de bouw ingericht of bestemd voor iemand met een handicap. Of de woning is na de bouw met wettelijke financiële steun aangepast voor iemand met een handicap.

Er moet wel blijken dat de huurder andere passende woonruimte kan krijgen.

Opzeggen huurder

Bent u huurder en wilt u opzeggen? Dan moet u dat binnen de volgende termijnen doen:

- Opzegtermijn is gelijk aan de betalingstermijn.
- Minimaal 1 maand van tevoren, ongeacht de betalingstermijn.
- Maximaal 3 maanden van tevoren, ongeacht de betalingstermijn.

Opzeggen verhuurder

Bent u verhuurder en wilt u opzeggen? Uw opzegtermijn is afhankelijk van het aantal jaren dat uw huurder in de woning woont.

Stemt uw huurder niet schriftelijk met de opzegging in? Dan moet u de opzegging door de rechter laten toetsen.

Uw minimale opzegtermijn kan oplopen tot 6 maanden.

Ouderen

Voor wie: Ouderen

Duur contract

Opzeggen is mogelijk als aan alle volgende punten is voldaan:

- De woning is nodig voor een andere oudere.
- Geen van de huidige bewoners is een oudere.
- De woning is onderdeel van een complex van zelfstandige woningen. Bij de bouw was dit complex al ingericht en bestemd voor ouderen.

Er moet wel blijken dat de huurder andere passende woonruimte kan krijgen.

Opzeggen huurder

Bent u huurder en wilt u opzeggen? Dan moet u dat binnen de volgende termijnen doen:

- Opzegtermijn is gelijk aan de betalingstermijn.
- Minimaal 1 maand van tevoren, ongeacht de betalingstermijn.
- Maximaal 3 maanden van tevoren, ongeacht de betalingstermijn.

Opzeggen verhuurder

Bent u verhuurder en wilt u opzeggen? Uw opzegtermijn is afhankelijk van het aantal jaren dat uw huurder in de woning woont.

Stemt uw huurder niet schriftelijk met de opzegging in? Dan moet u de opzegging door de rechter laten toetsen.

Uw minimale opzegtermijn kan oplopen tot 6 maanden.

Leegstandsverhuur

Woonruimte staat tijdelijk leeg

Een woning kan tijdelijk leeg staan. Bijvoorbeeld omdat het huis te koop staat en de eigenaar of de huurder al is verhuisd. Ook kan het komen doordat de woning gesloopt of gerenoveerd moet worden. Het is mogelijk om deze woningen tijdelijk te huren of te verhuren, onder bepaalde voorwaarden.

Woonruimte in een gebouw met specifieke constructie of inrichting

Voorwaarden aan het gebouw

Het gebouw heeft een specifiek doel, dat blijkt uit de constructie ervan of de inrichting. Zoals:

- groepsgebouwen; huisvesting;
- verzorging of verpleging;
- logiesverschaffing;
- administratie;
- onderwijs.

Voorwaarden voor verhuur

- Een schriftelijke huurovereenkomst.
- De verhuurder heeft een vergunning van de gemeente voor tijdelijke verhuur op basis van de Leegstandwet.

Wat moet er in het contract staan?

- Melding van de vergunning en van de periode waarvoor de vergunning is verleend.
- Melding van de maximale huurprijs die in de vergunning staat.

Duur contract

Minimaal 6 maanden, maximaal 10 jaar.

De huur eindigt automatisch als de vergunning eindigt. De huur kan ook tussentijds opgezegd worden.

Duur vergunning

- De gemeente verleent een vergunning voor maximaal 2 jaar.
- Verlenging is mogelijk voor maximaal 1 jaar.
- De maximumduur van de vergunning is 10 jaar.

Is er sprake van een ontheffing van het bestemmingsplan? Dan wordt de vergunning voor tijdelijke verhuur verleend voor de duur van die ontheffing.

Bij een nieuwe vergunning voor dezelfde woonruimte, moet er minimaal 5 jaar tussen twee vergunningen zitten.

Opzeggen huurder

Bent u huurder en wilt u opzeggen? Dan moet u dat minimaal 1 maand van tevoren doen.

Opzeggen verhuurder

Bent u verhuurder en wilt u opzeggen? Dan moet u dat minimaal 3 maanden van tevoren doen.

Woonruimte in een huurwoning die gesloopt of gerenoveerd wordt

Voorwaarden voor verhuur

- Een schriftelijke huurovereenkomst.
- De verhuurder heeft een vergunning van de gemeente voor tijdelijke verhuur op basis van de Leegstandwet.

Wat moet er in het contract staan?

- Melding van de vergunning en van de periode waarvoor de vergunning is verleend.
- Melding van de maximale huurprijs die in de vergunning staat.

Duur contract

Minimaal 6 maanden, maximaal 7 jaar.

De huur eindigt automatisch als de vergunning eindigt.

Duur vergunning

- De gemeente verleent een vergunning voor maximaal 2 jaar.
- Verlenging is mogelijk voor maximaal 1 jaar.
- De maximumduur van de vergunning is 7 jaar.

Bij een nieuwe vergunning voor dezelfde woonruimte, moet er minimaal 5 jaar tussen twee vergunningen zitten. Een nieuwe vergunning is dus iets anders dan een verlenging van de huidige vergunning.

Opzeggen huurder

Bent u huurder en wilt u tussentijds opzeggen? Dan moet u dat minimaal 1 maand van tevoren doen.

Opzeggen verhuurder

Bent u verhuurder en wilt u tussentijds opzeggen? Dan moet u dat minimaal 3 maanden van tevoren doen.

Woonruimte in een te koop staande huurwoning

Voorwaarden voor verhuur

- Een schriftelijke huurovereenkomst.
- De verhuurder heeft een vergunning van de gemeente voor tijdelijke verhuur op basis van de Leegstandwet.

Wat moet er in elk geval in het contract staan?

- Melding van de vergunning en van de periode waarvoor de vergunning is verleend.
- Melding van de maximale huurprijs die in de vergunning staat.

Duur contract

Minimaal 3 maanden, maximaal 5 jaar.

De huur eindigt automatisch als de vergunning eindigt.

Duur vergunning

- De gemeente verleent een vergunning voor maximaal 2 jaar.
- Verlenging is mogelijk voor maximaal 1 jaar.
- De maximumduur van de vergunning is 5 jaar.

Bij een nieuwe vergunning voor dezelfde woonruimte, moet er minimaal 5 jaar tussen twee vergunningen zitten.

Opzeggen huurder

Bent u huurder en wilt u tussentijds opzeggen? Dan moet u dat minimaal 1 maand van tevoren doen.

Opzeggen verhuurder

Bent u verhuurder en wilt u opzeggen? Dan moet u dat minimaal 2 maanden van tevoren doen.

Modelcontract

Op de website van Platform31 vindt u een modelcontract voor de tijdelijke verhuur van een te koop staande woning.

Woonruimte in een te koop staande koopwoning

Voorwaarden woning

De woning moet aan een van de volgende voorwaarden voldoen:

- het gaat om nieuwbouw;
- de woning is in de laatste 10 jaar maximaal 3 jaar verhuurd;
- in het jaar voordat de woning leeg kwam te staan, was de woning in gebruik van de eigenaar.

Voorwaarden voor verhuur

- Een schriftelijke huurovereenkomst.
- De verhuurder heeft een vergunning van de gemeente voor tijdelijke verhuur op basis van de Leegstandwet.

Wat moet er in het contract staan?

- Melding van de vergunning en van de periode waarvoor de vergunning is verleend.
- Melding van de maximale huurprijs die in de vergunning staat (indien de vergunning vóór 1 juli 2013 is afgegeven).

Duur contract

Minimaal 6 maanden, maximaal 5 jaar. De huur eindigt automatisch als de vergunning eindigt, maar kan ook tussentijds opgezegd worden.

Duur vergunning

- De gemeente verleent een vergunning voor 5 jaar.

Bij een nieuwe vergunning voor dezelfde woonruimte, moet er minimaal 5 jaar tussen twee vergunningen zitten. Een particuliere eigenaar krijgt maximaal voor 2 te koop staande koopwoningen tegelijk een vergunning.

Opzeggen huurder

Bent u huurder en wilt u opzeggen? Dan moet u dat minimaal 1 maand van tevoren doen.

Opzeggen verhuurder

Bent u verhuurder en wilt u opzeggen? Dan moet u dat minimaal 3 maanden van tevoren doen.

Verhuur voor korte tijd

Verhuur voor een bepaalde periode

Soms is het mogelijk om een woning voor korte tijd te huren of te verhuren. Hiervoor gelden specifieke voorwaarden.

Huurcontract voor bepaalde tijd voor een zelfstandige woning

Voorwaarden

- Huur is voor een bepaalde tijd.
- Huur duurt maximaal 2 jaar.

Wat moet er in het contract staan?

Een afgesproken huurtermijn van maximaal 2 jaar.

Duur contract

Het contract eindigt automatisch na de afgesproken termijn. De verhuurder moet dit wel schriftelijk minimaal 1 en maximaal 3 maanden van tevoren bevestigen aan de huurder.

Verlenging is mogelijk. Maar dan verandert het huurcontract in een contract voor onbepaalde tijd. Dit geldt ook als de eerste termijn korter was dan 2 jaar.

Tussentijds opzeggen huurder

Bent u huurder en wilt u tussentijds opzeggen? Dan moet u dat binnen de volgende termijnen doen:

- Opzegtermijn is gelijk aan de betalingstermijn.
- Minimaal 1 maand van tevoren, ongeacht de betalingstermijn.
- Maximaal 3 maanden van tevoren, ongeacht de betalingstermijn.

Tussentijds opzeggen verhuurder

De verhuurder mag niet tussentijds opzeggen.

Bijzonderheden

Voor zelfstandige DAEB-woningen van woningcorporaties gelden speciale eisen. DAEB-woningen zijn woningen waarvoor toewijzingseisen gelden. Zoals bijvoorbeeld voor sociale huurwoningen. Gaat het om een zelfstandige DAEB-woning? Dan mogen woningcorporaties deze huurovereenkomsten niet afsluiten. Tenzij de huurder in 1 van de volgende categorieën valt:

- 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 komt uit de noodopvang;
- de huurder zit in een noodsituatie en heeft direct een andere woonruimte nodig;
- de huurder heeft een tweede- of laatste kanshuurovereenkomst;
- de huurder heeft een tijdelijke huurovereenkomst in combinatie met woonbegeleiding.

Bent u huurder? Dan mag u uw aanvangshuurprijs laten toetsen bij de huurcommissie. Dit is mogelijk zolang het contract loopt en tot 6 maanden na afloop van deze huurovereenkomst.

Modelcontract

Op de website Platform31 vindt u een modelcontract voor een tijdelijke huurovereenkomst voor zelfstandige woningen voor maximaal 2 jaar.

Huurcontract voor bepaalde tijd voor een onzelfstandige woning

Voorwaarden

- Huur is voor een bepaalde tijd.
- Huur duurt maximaal 5 jaar.

Wat moet er in het contract staan?

Een afgesproken huurtermijn van maximaal 5 jaar.

Duur contract

Het contract eindigt automatisch na de afgesproken termijn. De verhuurder moet dit wel schriftelijk minimaal 1 en maximaal 3 maanden van tevoren bevestigen aan de huurder.

Verlenging is mogelijk. Maar dan verandert het huurcontract in een contract voor onbepaalde tijd, ook als de eerste huurtermijn korter was dan 5 jaar.

Tussentijds opzeggen huurder

Bent u huurder en wilt u tussentijds opzeggen? Dan moet u dat binnen de volgende termijnen doen:

- Opzegtermijn is gelijk aan de betalingstermijn.
- Minimaal 1 maand van tevoren, ongeacht de betalingstermijn.
- Maximaal 3 maanden van tevoren, ongeacht de betalingstermijn.

Tussentijds opzeggen verhuurder

De verhuurder mag niet tussentijds opzeggen.

Modelcontract

Op de website Platform31 vindt u een modelcontract voor een tijdelijke huurovereenkomst voor onzelfstandige woningen voor maximaal 5 jaar.

Tijdelijk afwezig

Huurder of eigenaar is tijdelijk afwezig

Een huurder of eigenaar is soms tijdelijk niet aanwezig. Bijvoorbeeld vanwege werk of studie in het buitenland.

Diplomatenclausule

Voorwaarden

De huurder en verhuurder spreken van tevoren af van wanneer tot wanneer de huurder de woning kan huren. Na deze termijn moet de woning weer beschikbaar zijn voor de oorspronkelijke bewoner of voor de eigenaar. De tijdelijke huurder moet dus vertrekken.

Wat moet er in het contract staan?

Dat de woonruimte moet worden ontruimd bij afloop van de afgesproken termijn, zodat de eigenaar of een eerdere huurder er weer kan wonen.

Duur contract

Verlenging is mogelijk als de huurder en verhuurder voor het einde van de bepaalde termijn opnieuw een bepaalde huurperiode afspreken. De verhuurder kan de huur opzeggen tegen het einde van de afgesproken termijn.

Opzeggen huurder

Bent u huurder en wilt u opzeggen? Dan moet u dat binnen de volgende termijnen doen:

- Opzegtermijn is gelijk aan de betalingstermijn.
- Minimaal 1 maand van tevoren, ongeacht de betalingstermijn.
- Maximaal 3 maanden van tevoren, ongeacht de betalingstermijn.

Opzeggen verhuurder

Bent u verhuurder en wilt u opzeggen? Uw opzegtermijn is afhankelijk van het aantal jaren dat uw huurder in de woning woont.

Stemt uw huurder niet schriftelijk met de opzegging in? Dan moet u de opzegging door de rechter laten toetsen.

Uw minimale opzegtermijn kan oplopen tot 6 maanden.