Beleidsmatig afwegingskader bij werken met tijdelijke huurcontracten

PLATFORM31
kennis van stad en regio

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-/ begeleidings-vraag
- Tijdelijke leegstand
- Probleemhuur-ders
- 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 doelgroepprofiel voldoet en een nieuwe huurder zich aandient die wel aan dit doelgroepprofiel 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