

# ChristenUnie

## Starterscontract: Flexhuren voor jongeren



19 november 2013

Carola Schouten, Tweede Kamerlid ChristenUnie  
Matthijs de Snoo, Perspectief ChristenUnie-jongeren  
Frank Visser, Beleidsmedewerker Tweede Kamerfractie ChristenUnie

## Inhoud

1	Inleiding .....	3
1.1	Aanleiding .....	3
1.2	Leeswijzer .....	3
1.3	Consultatie .....	3
2	Probleemanalyse .....	4
3	Meer bouwen .....	5
4	Gericht toewijzen .....	6
5	Tijdelijk huren .....	7
5.1	Inleiding .....	7
5.2	Vormen van tijdelijk huur.....	7
5.3	Jongerencontract .....	10
6	Contouren voor het starterscontract .....	11
6.1	Inleiding .....	11
6.2	Voorstel in het kort .....	11
6.3	Juridische inbedding en huurbescherming .....	11
6.4	Doelgroep .....	12
6.5	Contractduur .....	13
6.6	Contractvoorwaarden.....	13
6.7	Type woningen.....	14
6.8	Rol gemeente .....	14

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Jongeren die het ouderlijk huis of de studentenwoning willen verlaten en op zichzelf willen gaan wonen, vinden moeilijk een woning. In verband met het inkomen is huren in de particuliere huursector of kopen meestal nog geen optie. Voor sociale huurwoningen gelden vaak wachtlijsten.

In deze nota worden de problemen van jongeren op de woningmarkt geanalyseerd en worden voorstellen gedaan om jonge starters meer kansen te geven op de huurmarkt. De ChristenUnie stelt onder meer voor hiervoor het zogenaamde starterscontract te introduceren. Hierbij wordt voortgebouwd op de bestaande campuscontracten en het experimentele jongerencontract.

## 1.2 Leeswijzer

Na een probleemanalyse gaat deze notitie in op de instrumenten die nu al worden ingezet om jonge starters te voorzien van huisvesting. Vervolgens wordt ingezoomd op de mogelijkheden die het huurrecht nu al biedt voor flexibele vormen van huren met verschillende vormen van tijdelijke huurcontracten. Hierna wordt als aanvulling op deze bestaande mogelijkheden het starterscontract geïntroduceerd.

## 1.3 Consultatie

De Tweede Kamerfractie van de ChristenUnie wil het voorstel voor het starterscontract mogelijk maken via een wijziging van het Burgerlijk Wetboek. Deze notitie is de start van een consultatie om te komen tot een initiatiefwetsvoorstel. Wij roepen alle deskundigen op te reageren op dit voorstel. Ook zijn wij benieuwd naar de mening van starters. Reacties zijn welkom tot en met 15 januari 2014 via [christenunie@tweedekamer.nl](mailto:christenunie@tweedekamer.nl) onder vermelding van "starterscontract".

## 2 Probleemanalyse

Dat jongeren na hun opleiding moeilijk woonruimte kunnen vinden heeft diverse ongewenste gevolgen.

Veel jongeren blijven langer in hun studentenkamer zitten waardoor het tekort aan studentenkamers wordt vergroot. Voor steeds meer pas afgestudeerden is dit echter geen optie omdat zij een campuscontract hebben. Deze contracten zijn er immers gekomen om te zorgen dat studentenkamers weer vrij komen voor nieuwe studenten<sup>1</sup>.

Anderen blijven langer thuis wonen of moeten na studietijd noodgedwongen weer bij hun ouders gaan wonen<sup>2</sup>. Het niet kunnen vinden van een woning kan een belemmering zijn voor het betreden van de arbeidsmarkt omdat jongeren een nieuwe baan niet kunnen accepteren als de reisafstand te groot is.

Een oplossing voor dit probleem is het bouwen van meer starterswoningen zowel voor de huur- als de koopmarkt en het financieel ondersteunen van starters. Voor de koopmarkt is hiervoor onder meer de starterslening ontwikkeld. Deze notitie richt zich op de huurmarkt.

Startende huurders en verhuurders hebben behoefte aan meer flexibiliteit zowel in woonconcepten als in de huurregelgeving. Verbetering voor jonge starters op de huurmarkt kan worden bereikt door:

- meer bouwen specifiek voor jongeren
- gericht toewijzen van huurwoningen aan jongeren, en
- meer flexibele vormen van huurcontracten.

Bij dit laatste is het van belang dat de huurbescherming zoveel mogelijk in tact blijft. Huurbescherming is een belangrijk recht. Met het opzeggen van huur moet niet lichtvaardig worden omgegaan. Aanpassingen om te komen tot meer flexibilisering van huurcontracten voor starters dienen daarom zeer zorgvuldig plaats te vinden. De bedoeling van dit initiatief is in de eerste plaats een groter aanbod van huurwoningen voor starters mogelijk te maken zodat starters die nog te laag op de wachtlijst staan wel een woning kunnen verkrijgen en ondertussen naar definitieve woonruimte kunnen omzien.

---

<sup>1</sup> Afgestudeerd en dan?, NUL20, nr. 63, juli 2012, <http://www.nul20.nl/dossiers/afgestudeerd-en-dan>

<sup>2</sup> Het eeuwige tekort aan grote woningen, NUL20 nr. 37, maart 2008, <http://www.nul20.nl/dossiers/duizenden-grote-gezinnen-wonen-amsterdam-op-piepkleine-etage>, Grote gezinnen, Grote woningen, Analyse van de problematiek van grote huishoudens en grote betaalbare huurwoningen in Amsterdam, [http://www.afwc.nl/templates/afwc/images/files/AFWC\\_brochures\\_GroteGezinnenGroteWoningen.pdf](http://www.afwc.nl/templates/afwc/images/files/AFWC_brochures_GroteGezinnenGroteWoningen.pdf), Uitvoeringsplan Jongerenhuisvesting 2007-2015, Gemeente Amsterdam, <http://www.amsterdam.nl/publish/pages/410763/uitvoeringsplanjongerenhuisvestingversie22oktober2007.pdf>, Ruimte voor grote gezinnen, Gemeente Amsterdam, december 2007, <http://www.amsterdam.nl/publish/pages/410026/ruimtevoorgrotegezinnen-defdecember2007.pdf>

### 3 Meer bouwen

Uit het Woononderzoek Nederland 2012 blijkt dat onder starters de behoefte aan huurwoningen groeit<sup>3</sup>. Dit is zowel een kwantitatieve als een kwalitatieve vraag. Mede door de groeiende behoefte aan huurwoningen onder starters is de vraag naar appartementen in Nederland toegenomen. Om tegemoet te komen aan deze vraag zal er meer voor deze doelgroep moeten worden gebouwd. Hier ligt een taak voor gemeenten die lokale woonvisies en huisvestingsverordeningen vaststellen en vooral ook voor verhuurders.

Verschillende partijen zijn actief op de markt voor jonge starters. Bij de verhuurders is het opvallend dat meerdere studentenhuisvesters hun doelgroep hebben verbreed met starters. Zo bouwt en renoveert Jebber, dochteronderneming van Stichting Studenten Huisvesting (SSH), in Utrecht woningen voor starters. Op dit moment lopen er in Utrecht zes projecten waar woonruimte voor jongeren wordt gerealiseerd<sup>4</sup>. Bijna 2.000 woningzoekende jonge starters hebben zich inmiddels bij Jebber ingeschreven. De eerste circa 50 appartementen worden najaar 2013 opgeleverd. In Twente richt de Stichting Jongeren Huisvesting Twente (SJHT) zich op jongeren van 18 tot 30 jaar<sup>5</sup>. Voorheen was deze stichting alleen gericht op studenten. De SJHT bood in 2012 zowel studenten als niet studenten in totaal 1040 wooneenheden aan. Ook doet SJHT aan nieuwbouw van wooneenheden in onder andere Enschede.

In Amsterdam is in 2007 voor het uitvoeringsplan jongerenhuisvesting 2007-2015 een behoefteaming gemaakt waaruit bleek dat er in 2010 een tekort zou zijn van 4800 wooneenheden. Hiervan was 2000 te verklaren door demografische groei en 2800 voor aanpakken van te krap wonende jongeren.<sup>6</sup> In het uitvoeringsplan wordt ingezet op de realisatie van meer semi-permanente woonplekken (bijvoorbeeld containerwoningen, ombouw van kantoren) en permanente woonplekken (sociale huurwoningen specifiek voor jongeren).

Er wordt daarnaast ook nagedacht over de bouw van kleine huurstudio's in de vrije sector vanaf 35 m<sup>2</sup> tussen ongeveer 650 en 800 euro. Een dergelijk aanbod ontbreekt nu vrijwel in Amsterdam. Door de schaarstepunten die gelden voor de waardering van woningen in Amsterdam zou dit rendabel kunnen, maar het is nog onduidelijk of deze blijven bestaan in het nieuwe vereenvoudigde woningwaarderingstelsel<sup>7</sup>.

Er worden ook kleine sociale huurwoningen voor jongeren gebouwd. Zo is er in Amsterdam een initiatief om een nieuwbouwcomplex te bouwen met 500 zelfstandige sociale huurappartementen van nog geen 30 m<sup>2</sup>. Vijf procent van de woningen wordt gereserveerd voor jongeren tot 23 jaar. Speciaal voor jonge moeders met een kind worden er binnen het project woningen van circa 42 m<sup>2</sup> gebouwd. Volgens de initiatiefnemers is er veel behoefte aan dergelijke sociale huurappartementen voor jongeren. Er zouden 13.000 lager opgeleide jongeren in Amsterdam actief op zoek zijn naar een woning<sup>8</sup>.

<sup>3</sup> <http://www.rijksoverheid.nl/documenten-en-publicaties/rapporten/2013/03/01/wonen-in-ongewone-tijden.html>

<sup>4</sup> <http://www.jebber.nl/projecten>

<sup>5</sup> <http://www.sjht.nl/nl/>

<sup>6</sup> Uitvoeringsplan Jongerenhuisvesting 2007-2015, Gemeente Amsterdam, <http://www.amsterdam.nl/publish/pages/410763/uitvoeringsplanjongerenhuisvestingversie22oktober2007.pdf>

<sup>7</sup> Afgestudeerd en dan?, NUL20, nr. 63, juli 2012, <http://www.nul20.nl/dossiers/afgestudeerd-en-dan>

<sup>8</sup> Nieuwbouw voor werkende jongeren in Amsterdam Nieuw-West, NUL20 5 september 2013, <http://www.nul20.nl/nieuwbouw-voor-werkende-jongeren-amsterdam-nieuw-west>

## 4 Gericht toewijzen

Om te zorgen dat starterswoningen worden toegewezen aan jongeren kunnen verhuurders woningen specifiek labelen voor jongeren. Zolang er niet extra wordt gebouwd betreft dit wel een andere verdeling van de schaarste. Toch is dergelijke labeling nodig omdat het hiermee wel mogelijk wordt gemaakt woningen die specifiek voor jongeren zijn gebouwd ook aan deze doelgroep te verhuren.

Bijvoorbeeld voor de starterswoningen van Jebber in Utrecht kunnen jongeren zich tot maximaal vijf jaar na hun afstuderen inschrijven. Door middel van loting wordt een woning aan een jongere toegewezen, waarbij iemand uit Groningen evenveel kans maakt als iemand uit Utrecht zelf. De gemeente Utrecht heeft dit lotingssysteem voor starters (zogenoemde spoedzoekers) mogelijk gemaakt in de gemeentelijke huisvestingsverordening om zo een oplossing te kunnen bieden voor starters die anders te maken zouden krijgen met een lange wachtlijst.

In Rotterdam biedt Havensteder woonruimte aan jongeren aan. Havensteder verhuurt een deel van de woningen exclusief aan jongeren die extra begeleiding nodig hebben vanwege problemen thuis of op het werk. De andere huureenheden zijn beschikbaar voor alle jongeren. Havensteder stelt als voorwaarde dat bij aanvang van het huurcontract de jongere niet ouder dan 27 is<sup>9</sup>.

Per plaats kunnen de regelingen over toewijzen verschillen vanwege gemeentelijke regelingen in de gemeentelijke huisvestingsverordening. De gemeente kan bijvoorbeeld de eis stellen dat de huurder economisch of maatschappelijk gebonden is.

Om te zorgen dat jongeren ook weer tijdig verhuizen naar een andere woning wordt door verschillende verhuurders geprobeerd hierover afspraken te maken in het huurcontract. Dit zijn echter alleen inspanningsverplichtingen omdat hiervoor geen wettelijke basis is. Zo worden de huurovereenkomsten Stichting Jongeren Huisvesting Twente (SJHT) voor onbepaalde tijd aangegaan, maar de huurder dient 'zich in te spannen vervangende woonruimte te vinden' als de huurder dertig wordt.

---

<sup>9</sup> <http://www.havensteder.nl/ik-wil-huren/voor-specifieke-doelgroepen/jongerenhuisvesting/>

## 5 Tijdelijk huren

### 5.1 Inleiding

Een andere mogelijkheid om de positie van starters op de huurmarkt te verbeteren is het bevorderen van doorstroming zodat starterswoningen weer vrij komen voor nieuwe starters.

Het gebrek aan doorstroming maakt dat het bouwen van meer huurwoningen voor starters niet aantrekkelijk is voor verhuurders. Starters kunnen door de huurbescherming jaren blijven wonen in een starterswoning terwijl ze zich op grond van hun inkomen een grotere woning kunnen veroorloven. Het gevolg is dat woningen minder snel beschikbaar komen voor nieuwe starters. Huurverhoging op grond van inkomen en het in de toekomst te introduceren systeem van de huursombenadering biedt hier niet in alle gevallen een oplossing voor.

Anderzijds kunnen starters juist snel doorstromen als zij een betere baan krijgen terwijl specifieke starterswoningen vaak minder geschikt zijn voor andere doelgroepen. Starterswoningen vormen zodoende verhoudingsgewijs een potentieel groot risico voor de verhuurder (risico op overaanbod). Daar komt de huidige economische crisis bovenop. Verhuurders zijn voorzichtiger met investeringen en het is soms lastiger de financiering van projecten rond te krijgen.

Om te zorgen voor doorstroming en een groter aanbod van starterswoningen kan er worden gewerkt met tijdelijke huurcontracten die zorgen dat jonge starters na verloop van tijd doorstromen naar een andere woning en/of gebruik kunnen maken van woningen die naar hun aard tijdelijk beschikbaar zijn.

In dit hoofdstuk wordt allereerst gekeken naar welke vormen van tijdelijke huurcontracten er zijn en in hoeverre deze geschikt zijn voor jonge starters. Vervolgens wordt het Amsterdamse experiment met het zogenaamde jongerencontract toegelicht dat hier een uitbreiding op is.

### 5.2 Vormen van tijdelijk huur

“Een huur voor bepaalde tijd aangaan, eindigt, zonder dat daartoe een opzegging vereist is, wanneer die tijd is verstreken.” (Artikel 228 BW Boek 7). Een huurovereenkomst kan dus van rechtswege eindigen als de vastgelegde termijn verstreken is. Dit artikel staat echter in het algemeen deel van het huurrecht (artikel 201 t/m 231) en niet in het specifieke deel waar het huurrecht voor woningen is geregeld.

Artikel 271 BW Boek 7 bepaalt dat huur van woningen niet enkel kan eindigen door de verloop van de huurtijd. De huurovereenkomst zal moeten worden opgezegd met daarbij een beroep op een wettelijke opzeggingsgrond en met gebruik making van een opzegtermijn. De verhuurder moet daarbij een gerechtelijke procedure starten als de huurder niet instemt met de opzegging en dit heeft opschortende werking..

De wet kent een groot aantal vormen van tijdelijke huur die in meer of mindere mate huurbescherming uitschakelen<sup>10</sup>.

- *Huur die naar zijn aard tijdelijk is*  
Artikel 232 lid 2 BW boek 7 kent de mogelijkheid van verhuur die naar zijn aard slechts van korte duur is. Wat hieronder moet worden verstaan is bepaald door jurisprudentie. Het is nadrukkelijk als uitzonderingsbepaling bedoeld. In grote lijnen kan worden gesteld dat dit artikel kan worden toegepast voor de verhuur van panden

<sup>10</sup> <http://tijdelijke-huur.info/pages/huurbescherming.php>



waarvan bekend is dat ze binnen afzienbare termijn zullen worden gesloopt, verbouwd of verkocht. Daarnaast kan dit artikel worden gebruikt voor vakantiewoningen en voor wisselwoningen die tijdelijk worden gehuurd als de eigen woning wordt verbouwd<sup>11</sup>. Voor deze vormen van verhuur geldt de volledige huurbescherming en huurprijsbescherming niet.

- *Bruikleen*

Bruikleen wordt gebruikt om woningen tijdelijk te laten bewonen zonder tegenprestatie. Omdat er geen huur wordt betaald is er geen sprake van huur en geldt het huurrecht niet. Bruikleen wordt veel gebruikt door anti-kraakbedrijven. Toch worden hier wel vergoedingen gevraagd. Kosten voor gas, water en elektriciteit kunnen worden doorberekend. Zodra een vergoeding wordt gevraagd voor administratiekosten en dergelijke is er volgens jurisprudentie al snel sprake van huur en geldt het huurrecht. De grondslag voor bruikleen is te vinden in artikel 1777 BW boek 7A.<sup>12</sup>

- *Dringend eigen gebruik*

Wanneer de woning nodig is voor dringend eigen gebruik dan kan de huur worden opgezegd. De grondslag hiervoor is te vinden in artikel 274 lid 1 sub c BW boek 7. Formeel is dit geen vorm van tijdelijke verhuur omdat het hier gaat om zaken die niet te voorzien zijn. Omdat andere vormen van tijdelijke verhuur zoals campuscontracten wel gebruik maken van deze bepaling staat deze hier wel vermeld. Van belang is dat bij dringend eigen gebruik de rechter een belangenafweging kan toepassen hetgeen ertoe kan leiden dat de verhuurder dient te helpen bij het vinden van andere huisvesting en een tegemoetkoming dient te voldoen in de verhuis- en inrichtingskosten.

- *Tussenhuur*

Als de eigenaar of huurder de woning tijdelijk wil verhuren aan iemand anders met de bedoeling er zelf weer te gaan wonen kan er gebruik gemaakt worden van tussenhuur. Deze vorm van huur wordt gebruikt door mensen die een jaar naar het buitenland gaan of door omstandigheden pas later in een woning kunnen gaan wonen. Om terugkeer mogelijk te maken is de huurbescherming beperkt. De grondslag voor tussenhuur is te vinden in artikel 274 lid 2 sub a, b en c BW boek 7.<sup>13</sup>

- *Gemeentelijk slooppand*

Voor gemeentelijke slooppanden geldt geen huurbescherming. Dit komt nauwelijks meer voor omdat gemeenten bijna geen woonruimte meer verhuren. De grondslag voor deze verhuurvorm is te vinden in artikel 232 lid 4 BW boek 7.<sup>14</sup>

- *Hospitahuur*

Bij hospitahuur woont de huurder samen met de hoofdbewoner in dezelfde woning en huurt daar een kamer. De huurder kan zich de eerste negen maanden niet beroepen op huurbescherming. Als er geen klik is tussen de huurder en verhuurder dan kan de verhuurder zo makkelijk het huurcontract verbreken. De eerste negen maanden zijn in feite een proeftijd. De grondslag voor deze huurvorm staat in artikel 232 lid 3 BW boek 7.<sup>15</sup>

---

<sup>11</sup> <http://tijdelijke-huur.info/pages/tijdelijke-huur/huur-van-korte-duur.php>

<sup>12</sup> <http://tijdelijke-huur.info/pages/tijdelijke-huur/bruikleen.php>

<sup>13</sup> <http://tijdelijke-huur.info/pages/tijdelijke-huur/tussenhuur.php>

<sup>14</sup> <http://tijdelijke-huur.info/pages/tijdelijke-huur/gemeentelijk-slooppand.php>

<sup>15</sup> <http://tijdelijke-huur.info/pages/tijdelijke-huur/hospitahuur.php>



- *Leegstandwet*  
De Leegstandwet (artikel 15 en 16)<sup>16</sup> wordt ondermeer gebruikt om het woningeigenaren makkelijker te maken hun oude woning te verhuren als ze inmiddels verhuisd zijn, maar de oude woning nog niet verkocht hebben. De Leegstandwet kan onder een aantal voorwaarden worden toegepast als een eigenaar een woning wil verkopen (koopwoningen) of wil afbreken of vernieuwbouwen (huurwoningen), of wanneer een gebouw (bijvoorbeeld een kantoorgebouw) in afwachting is van een andere bestemming, verkoop of verbouwing. Belangrijke voorwaarde is dat de gemeente hiervoor een vergunning voor tijdelijke verhuur moet afgeven. Deze vergunning wordt afgegeven voor 5 jaar voor te koop staande woningen en voor de duur van de omgevingsvergunning (maximaal 10 jaar) voor gebouwen waarvoor een omgevingsvergunning voor tijdelijke afwijking van het bestemmingsplan is aangevraagd. In andere gevallen geldt een termijn van 2 jaar welke kan worden verlengd tot maximaal 5, 7 of 10 jaar, voor respectievelijk koopwoningen, huurwoningen en gebouwen. Huurcontracten op grond van de Leegstandwet hebben een looptijd van minimaal een halfjaar.<sup>17</sup>
- *Campuscontracten*  
Het campuscontract, dat in 2006 is geïntroduceerd, biedt studenten woonruimte aan voor de duur van hun studie. Als de student is afgestudeerd mag de verhuurder het huurcontract opzeggen. Het campuscontract is geregeld in artikel 274 lid 4 BW boek 7. Het is een specifieke vorm van de mogelijkheid om huur op te zeggen met als reden “eigen gebruik” voor de verhuurder. In een campuscontract wordt op grond van dit artikel expliciet vastgelegd dat het een huurovereenkomst is die bestemd is voor studenten en dat de woonruimte na beëindiging opnieuw zal worden verhuurd aan een student. In artikel 274 lid 1 sub c BW boek 7 is bovendien bepaald dat in tegenstelling tot andere situaties van “eigen gebruik” niet hoeft te worden aangetoond dat de huurder andere passende woonruimte kan verkrijgen. Met het campuscontract wordt continuïteit van het aanbod studentenkamers gewaarborgd. Achterliggende gedachte is dat een afgestudeerde student een duurdere woning kan betalen. De huurprijs van studentenkamers is aan de andere kant vaak juist laag gehouden zodat deze betaalbaar is voor studenten<sup>18</sup>. DUWO, een organisatie voor studentenhuysvesting in de regio's Delft, Amsterdam, Den Haag en Leiden, verhuurde eind 2011 11.781 wooneenheden met een campuscontract waarvan 5.525 eenheden in Amsterdam. Dat betekent dat ongeveer de helft van het aantal wooneenheden in beheer bij deze studentenhuysvester werd verhuurd via een campuscontract<sup>19</sup>.

Bovenstaande lijst is niet compleet. Andere vormen van tijdelijke huur zijn onder andere de pensionovereenkomst, de atelierwoning, de dienstwoning, en huisbewaring.

Al deze vormen van tijdelijke huur zijn geschikt voor studenten maar niet of minder geschikt voor starters omdat de onzekerheid te groot is (bruikleen, tussenhuur, slooppanden, hospita) of omdat deze niet toepasbaar zijn voor alle woningen die geschikt zijn voor starters (Leegstandwet) of alleen toepasbaar zijn voor studenten (campuscontracten).

<sup>16</sup> <http://wetten.overheid.nl/BWBR0003403>

<sup>17</sup> <http://tijdelijke-huur.info/pages/tijdelijke-huur/leegstandwet.php> en <http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning/vraag-en-antwoord/kan-ik-mijn-woning-tijdelijk-verhuren.html>

<sup>18</sup> <http://tijdelijke-huur.info/pages/tijdelijke-huur/campuscontracten.php>

<sup>19</sup> <https://www.duwo.nl/over-duwo/de-organisatie/cijfers/>

Momenteel is er, behoudens bovengenoemde vormen van tijdelijke verhuur, geen mogelijkheid om de starter na verloop van tijd het huis te doen verlaten en een grotere woning te laten betrekken.

### 5.3 Jongerencontract

In Amsterdam maken verhuurders Eigen Haard, Stadgenoot en Rochdale als experiment gebruik van een systeem met tijdelijke contracten voor jongeren<sup>20</sup>. Jongeren van 18 tot en met 22 jaar die geen student zijn en geen kinderen hebben kunnen met deze contracten in specifiek hiervoor gereserveerde woningen wonen tot en met de leeftijd van 26 jaar en 6 maanden. Hiervoor zijn woningen geselecteerd die betaalbaar zijn en relatief klein (<45 m<sup>2</sup>).

Voor deze jongerencontracten wordt gebruik gemaakt van de mogelijkheid uit artikel 232 lid 2 BW boek 7 (huur die naar zijn aard tijdelijk is)<sup>21</sup>. Genoemde verhuurders vatten deze korte duur ruim op zodat ook jongerencontracten er onder vallen. Om het juridisch meer houdbaar te maken zijn er aanvullende bepalingen in de huurovereenkomst opgenomen zoals het analoog van toepassing verklaren van de bepalingen van het campuscontract. Maar hiermee liggen er wel risico's bij de verhuurders. Voormalig minister Spies gaf aan dit experiment met belangstelling te volgen. Hierbij gaf zij het voornemen aan bij een positief resultaat de regelgeving aan te passen<sup>22</sup>.

Het nadeel van deze constructie is dat onder de titel van artikel 232 lid 2 BW boek 7 de complete huurbescherming vervalst. Niet alleen moet de huurder na de afgesproken termijn de huurwoning verlaten, maar er gelden ook geen rechten ten aanzien van medehuurlers, woningverbeteringen en ook geen huurprijsbescherming.

In het kader van het experiment is echter in het huurcontract vastgelegd dat de huurprijsbescherming wel geldt (artikelen 246 tot en met artikel 265 BW Boek 7). Dit is mede gedaan om het experiment ook stand te kunnen laten houden bij de rechter mocht ter discussie komen te staan of hier wel gesproken kan worden van tijdelijke huur. In het contract is ook expliciet vastgelegd dat beroep op huurbescherming aan het eind van de periode is strijd is met de redelijkheid en billijkheid, dat er een boete geldt bij niet tijdig opleveren en dat er geen recht is op een verhuiskostenvergoeding of op een andere woning. De jongeren moeten dus door opbouw van inschrijfduur gedurende de looptijd van het tijdelijke huurcontract een nieuwe woning vinden.

Een variant van het jongerencontract is het zogenaamde Phd-contract voor buitenlandse onderzoekers die tijdelijk werken op Nederlandse onderwijsinstellingen. Het is van belang dat zij snel een woning kunnen vinden. Anders is er het risico dat de onderzoeker voor een ander land kiest. Door woningen voor deze doelgroep te reserveren wordt de kenniseconomie gestimuleerd. Ook voor woningen voor deze doelgroep is doorstroming noodzakelijk zodat nieuwe onderzoekers ook opgevangen kunnen worden<sup>23</sup>.

---

<sup>20</sup> <http://www.eigenhaard.nl/te-huur-en-te-koop/jongerencontract>,  
<http://www.stadgenoot.nl/woningcorporatie/over-huren/informatie-voor-woningzoekenden/jongerenhuisvesting>, <http://www.rochdale.nl/huren/288/jongerenhuisvesting.aspx>

<sup>21</sup> <http://tijdelijke-huur.info/pages/tijdelijke-huur/huur-van-korte-duur.php>

<sup>22</sup> Kamerstuk 27926, nr. 178, Brief van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 17 januari 2012

<sup>23</sup> Presentatie flexibele huurcontracten, Anne-Jo Visser (Platform31), Melanie Bos & Stephan Verhoeven (Stadgenoot) 30 mei 2013,  
<http://www.aedes.nl/binaries/downloads/corporatiedag/2013/presentaties/20130531-flexibele-huurcontracten-anne-jo-visser.pdf>

## 6 Contouren voor het starterscontract

### 6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het starterscontract geïntroduceerd en worden vervolgens enkele onderwerpen benoemd waarop de ChristenUnie in het kader van de consultatie graag uw reactie ontvangt.

### 6.2 Voorstel in het kort

In feite ontbreekt voor het jongerencontract en het Phd-contract een solide juridische basis. Er zijn allerlei experimenten maar elke verhuurder doet het anders met als gevolg veel verschillende huurovereenkomsten en juridische constructies.

De ChristenUnie stelt daarom voor:

- Het bestaande campuscontract te verbreden zodat het ook toegepast kan worden voor buitenlandse onderzoekers
- Als nieuwe vorm van tijdelijk huren voor starters in het Burgerlijk Wetboek een nieuw huurcontract te introduceren, het starterscontract.

In dit hoofdstuk wordt dit tweede voorstel verder uitgewerkt. Hierbij staat voor de ChristenUnie voorop dat de huurbescherming een belangrijk recht is. Met het opzeggen van huur moet niet lichtvaardig worden omgegaan. Aanpassingen om te komen tot meer flexibilisering van huurcontracten voor starters in het Burgerlijk Wetboek dienen daarom zeer zorgvuldig plaats te vinden. Dit betekent dat de huurbescherming zo veel mogelijk overeind moet blijven en dat de doelgroep goed afgebakend moet worden.

Doel is een wettelijke basis te creëren voor het (nu nog) experimentele jongerencontract waarbij wel enkele aanpassingen worden voorzien. Het is in de kern een huurcontract voor beperkte duur waarbij de starterswoning na deze periode gegarandeerd weer beschikbaar kan komen voor nieuwe starters. De manier van inbedding in het Burgerlijk Wetboek en de te stellen randvoorwaarden ligt nog open.

Verhuurders zijn vrij om van de mogelijkheid van het starterscontract gebruik te maken. Het is geen verplichting. Huurders hebben ook de vrije keuze of ze kiezen voor een woning met een starterscontract of met een regulier contract met volledige huurbescherming.

### 6.3 Juridische inbedding en huurbescherming

Gezien de jurisprudentie en de wetsgeschiedenis van ondermeer het ontstaan van het campuscontract lijkt het voor de hand te liggen aan te sluiten bij de systematiek van het campuscontract..

Aansluiting bij de systematiek van het campuscontract biedt een betere huurbescherming dan de constructie van het experimentele jongerencontract op basis van artikel 232 lid 2 BW boek 7 (huur die naar zijn aard tijdelijk is) waarbij de huurbescherming volledig wordt uitgeschakeld.

De ChristenUnie staat open voor andere voorstellen voor de juridische inbedding, mits de huur(prijs)bescherming zo veel als mogelijk overeind blijft. Zo kan gedacht worden aan een aparte constructie voor starterscontracten en eventueel ook campuscontracten die los staat van het begrip “dringend eigen gebruik”.

Ongeacht de juridische vormgeving betekent invoering van het starterscontract een inperking van de huurbescherming. Deze inperking is slechts dan gerechtvaardigd als deze proportioneel is en niet ruimer dan noodzakelijk. Dit kan allereerst door een duidelijke afbakening van de doelgroep (zie paragraaf 6.4) en eventueel ook het type woningen dat

hiervoor in aanmerking komt (zie paragraaf 6.7). Bovendien moet wettelijke bescherming die niet van belang is voor de tijdelijkheid van het contract overeind te blijven zoals de huurprijsbescherming. Tenslotte moet bij de voorgestelde aanpassing van de huurbescherming voor de doelgroep starters in het achterhoofd worden gehouden dat wordt voorzien in het mogelijk maken van nieuw aanbod dat er momenteel voor deze doelgroep slechts beperkt is. Juist starters hebben de grootste gevolgen van de wachttijd die nu in veel gemeenten geldt voor een sociale huurwoning. Deze doelgroep zal liever een woning hebben met een tijdelijk contract dan geen huurwoning.

Feitelijk kent het campuscontract slechts één uitzondering op de huur(prijs)bescherming. De regel dat bij dringend eigen gebruik de huurder passende woonruimte kan verkrijgen wordt niet gesteld. De student wist bij het aangaan van het huurcontract immers waar hij aan toe was. Dit geeft wel gelijk aan dat voor starterscontracten net als voor campuscontracten bij aanvang van het contract voorlichting over de inhoud daarvan van groot belang is. Juist door in het BW in een uniforme regeling te voorzien wordt een wildgroei van tijdelijke contactvormen voorkomen. Overigens kan de rechter een bedrag vaststellen dat de verhuurder aan de huurder moet betalen ter tegemoetkoming in diens verhuis- en inrichtingskosten.

Bij de campuscontracten krijgt de verhuurder wel als taakstelling dat hij telkens elkaar opvolgende studenten voor de duur van hun studie huisvesting verschaft. Als dat het geval is mag hij stellen dat hij het verhuurde dringend nodig heeft voor eigen gebruik, wanneer de huurder zijn studie heeft beëindigd en hij de woning aan een volgende student wil verhuren. De verhuurder moet dus als hij de opzeggingsgrond 'dringend eigen gebruik' gebruikt desgevraagd aannemelijk maken dat hij bij het opnieuw verhuren aan een student verhuurt. Het beroep op huurbescherming bij de rechter blijft dus bij campuscontracten overeind. Zou achteraf blijken dat de verhuurder niet aannemelijk kan maken dat hij bij het opnieuw verhuren aan een student verhuurd, heeft de inmiddels vertrokken huurder op grond van artikel 7: 276 recht op schadevergoeding.

Door bij de opzet van het campuscontract aan te sluiten blijft de huur(prijs)bescherming voor het grootste deel in tact. Een huurder zal bij een beroep op de rechter om toch langer dan de afgesproken termijn te mogen huren echter wel met meer argumenten moeten komen. De inperking van de huurbescherming op het punt van de tijdelijkheid (geen plicht tot vervangende woonruimte) wordt met het voorstel beoogd omdat het de doorstroming op de woningmarkt kan bevorderen. De huurder heeft immers de hele huurperiode de kans om andere woonruimte te vinden (zie paragraaf 6.6).

De tijdelijkheid van het starterscontract is richting andere huurders ook een redelijke ruil voor het labelen van meer woningen speciaal voor jongeren. In ruil voor een snellere toewijzing dan volgens de reguliere wachtlijsten staat de plicht om na afgesproken tijd te verhuizen.

#### **Vraag 1:**

Is inbedding via een constructie zoals het campuscontract (via "dringend eigen gebruik") de beste constructie voor het regelen van het starterscontract of zijn er betere constructies en zo ja wat zijn hiervoor de argumenten?

### **6.4 Doelgroep**

Het voorgestelde contract is specifiek gericht op starters. Deze doelgroep zal in de wet moeten worden gedefinieerd. Het meest voor de hand ligt het om dit te doen op grond van leeftijd op moment van het aanvangstijdstip van het huurcontract. Maar er zou ook kunnen worden gedacht aan inkomen en/of gezinssamenstelling.

Bij een keuze voor leeftijd ligt het voor de hand voor de ondergrens aan te sluiten bij de leeftijd van 18 jaar uit het experiment met jongerencontracten in Amsterdam. Voor de

bovengrens lijkt het verstandig om de bovengrens hoger te leggen dan de daar gekozen 22 jaar. Niet alle jongeren zijn immers op hun 22<sup>ste</sup> klaar met hun opleiding of gaan direct na hun opleiding het huis uit. Wij overwegen de leeftijdsgrens bij 27 jaar te leggen. Verder ligt het voor de hand om studenten uit te sluiten aangezien voor deze doelgroep al de campuscontracten beschikbaar zijn. Tenslotte lijkt het gezien de levensfase wel voor de hand te liggen dat het starterscontract ook kan worden gebruikt door gehuwden en samenwonenden.

Van belang is dat de doelgroep niet te ruim is zodat de regeling echt gericht is op starters en dat er ook voldoende garanties zijn dat starters ook kunnen blijven kiezen voor huurwoningen met een regulier contract zodat het starterscontract echt een optie blijft waar een huurder voor kan kiezen.

**Vraag 2:**

Wat is de beste afbakening van de doelgroep van het starterscontract?

### 6.5 Contractduur

Door middel van het starterscontract kunnen jongeren een daarvoor aangewezen woning huren voor een afgebakende periode. Huurder en verhuurder weten hierdoor waar zij aan toe zijn. Deze tijdelijke huurperiode moet voldoende lang zijn dat een jongere tijd heeft om door te stromen naar een woning met een regulier huurcontract of naar een koopwoning. De huurperiode moet echter weer niet zo lang zijn dat er op een gegeven moment feitelijk geen sprake meer is van een starter.

Wij denken dat een termijn van 5 jaar een goede keuze is. Na een studietijd maken veel jongeren binnen vijf jaar inkomensprogressie door en kunnen zodoende doorstromen op de woningmarkt. De wachttijden voor huurwoningen tussen Nederlandse steden verschillen sterk, maar binnen vijf jaar is het in de meeste gemeenten haalbaar om nieuwe woonruimte te vinden. Daarbij wordt opgemerkt dat jongeren ook voordat ze gaan huren met een starterscontract zich al kunnen inschrijven voor de wachtlijst voor een sociale huurwoning.

**Vraag 3:**

Is een contractduur van 5 jaar voor het starterscontract de juiste termijn?

### 6.6 Contractvoorwaarden

Om te garanderen dat de jongere zich inspant om binnen de contractduur een woning met een regulier huurcontract of een koopwoning te vinden moeten hierover afspraken worden gemaakt. Voorgesteld wordt dat de jongeren bij het aangaan van het starterscontract wordt verplicht zich in te schrijven bij een woningbouwcorporatie. Tijdens de huur loopt de inschrijfduur door. Van de jongere mag worden verwacht dat hij zich inspant om voor het einde van de contractduur een andere woonruimte te accepteren. Dit wordt vastgelegd in de huurovereenkomst. Een acceptatieverplichting zou een optie kunnen zijn, maar ligt niet voor de hand omdat dit aan de huurder zelf is en de huurtermijn door het contract toch al beperkt is.

**Vraag 4:**

Op welke wijze kan/moet de huurder met een starterscontract worden gestimuleerd om een andere woonruimte te vinden? Is hiervoor verplichte inschrijving bij een woningcorporatie voldoende of is er meer nodig? Op welke wijze zouden deze voorwaarden moeten worden vastgelegd en kunnen worden afgedwongen?

## 6.7 Type woningen

Een mogelijke optie is om het starterscontract te beperken tot bepaalde type woningen. Dit zou nodig kunnen zijn om ongewenste effecten op de woningmarkt te voorkomen. Het kan echter ook een onnodige beperking zijn.

De beperking tot bepaalde type woningen kan op basis van de aanvangshuur, het aantal punten volgens het woningwaarderingstelsel of de oppervlakte van de woning. Zo is in het Amsterdamse jongerencontract gekozen voor woningen met een oppervlakte van maximaal 45m<sup>2</sup>. Daar staat tegenover dat bij de campuscontracten de keuze van het soort woonruimte in het midden is gelaten. Er mag vanuit worden gegaan dat jongeren meestal niet in staat zijn grotere woonruimten te huren en als dit wel zou kunnen, is dat niet bezwaarlijk mits er in hetzelfde segment ook aanbod is met reguliere huur contracten zodat er aanbod is voor starters die feitelijk wel starter zijn maar het starterscontract niet willen of een of meerdere stappen in de wooncarriere willen en kunnen overslaan.

Een eventuele keuze voor een beperking van het type woningen hangt samen met de keuze van de afbakening van de doelgroep voor het starterscontract en met de keuze wat er in de wet moet worden geregeld en wat beter via lokaal beleid kan worden geregeld (zie volgende paragraaf). Een eventueel extra argument zou kunnen zijn om deze beperking te doen om zo het starterscontract gefaseerd in te voeren en er meer ervaring mee op te doen.

### Vraag 5:

Is het nodig om het type woningen dat in aanmerking komt voor het starterscontract af te bakenen, bijvoorbeeld op basis van vloeroppervlakte, aanvangshuur of punten volgens het woningwaarderingstelsel?

## 6.8 Rol gemeente

Bij het experimentele jongerencontract wordt de gemeente een rol toebedeeld om, in overleg met verhuurders, te bepalen welke woonruimte voor jongeren/starters beschikbaar wordt gesteld. Dit is een mogelijkheid om misbruik en overmatig gebruik van dergelijke tijdelijke contracten te voorkomen. De vraag is echter hoe dit past bij de systematiek van het Burgerlijk Wetboek. Daarnaast kan de gemeente afspraken maken met verhuurders over de realisatie van woonruimte bedoeld voor starterscontracten.

### Vraag 6:

Is het wettelijk nodig om de gemeente een rol te geven om misbruik en overmatig gebruik van starterscontracten te voorkomen? Welke rol kan de gemeente spelen, bijvoorbeeld via de woonvisie en/of de huisvestingsverordening, bij de realisatie respectievelijk toewijzing van woonruimte met starterscontracten?