



Carla Huisman (RUG):

Tijdelijke huurcontracten boeken terreinwinst op de huurwoningmarkt

Steeds meer huurders krijgen te maken met tijdelijke huurcontracten. Opvallend, omdat dit type contract zo'n twintig jaar geleden nog amper voorkwam in Nederland. Welk effect heeft dit fenomeen en hoe wenselijk is dat eigenlijk? Carla Huisman, nu postdoctoraal onderzoeker aan de **TU Delft**, deed aan de Rijksuniversiteit Groningen onderzoek naar de trend: "Er vindt een stille verschuiving naar tijdelijkheid plaats en over de gevolgen ervan is nog maar weinig bekend."

Alle 'niet vaste huurcontracten' vallen volgens Carla onder de noemer tijdelijk huurcontract. De opkomst van deze soort contracten noemt ze een stille verschuiving die desondanks onder de radar blijft. "Ik ben zelf woononderzoeker en merkte anekdotisch dat steeds meer mensen hiermee te maken kregen. Maar deze verandering was vervolgens niet terug te zien in de statistiek."

Slechte registratie

Daarom besloot Carla dieper in het fenomeen te duiken, maar ook tijdens haar onderzoek bleek het lastig cijfers te vinden over de opmars. Zo waren er in 2017 bij woningcorporaties zo'n 80.000 tijdelijke huurcontracten volgens het CBS, maar is dat volgens Carla slechts een onderschatting: "Je merkt namelijk dat de registratie van dit soort contracten slecht is waardoor het werkelijke aantal waarschijnlijk hoger ligt. Ook is de hoeveelheid niet bekend bij andere organisaties, zoals Aedes of in het WoON-onderzoek. Wanneer je kleiner kijkt en je inzoomt op één stad of doelgroep, kun je soms wel cijfers vinden. In mijn proefschrift is bijvoorbeeld gekeken naar Amsterdam en daar zie je dat de meerderheid van jongeren tussen de 18 en 23 jaar – dus niet alleen studenten – een tijdelijk huurcontract hebben."

Zekerheid in wonen

Waar vaak als reden gegeven wordt dat tijdelijke contracten helpen de doorstroming te bevorderen in een vastzittende markt, ligt de realiteit volgens Carla genuanceerder. "Neem studenten als voorbeeld. Er wordt vaak gedacht 'een tijdelijk contract hoort er voor hen bij'. Maar het is vaak niet zo dat ze direct na hun studie een woning kunnen krijgen."

Daarnaast is het hebben van woonruimte een levensbehoefte. "Daardoor hebben mensen behoefte aan zekerheid in hun wonen. Wanneer je niet weet wanneer je uit je woning moet, of wat er überhaupt gaat gebeuren wanneer je contract afloopt, kan dat enorm negatieve gevolgen hebben. Dit geldt voor huurders in de vrije sector, in de sociale sector én bij studenten."

Afstappen van traditie

De verschuiving van vaste naar tijdelijke huurcontracten is een opmerkelijke, meldt Carla in haar onderzoek. Gedurende het grootste gedeelte van de twintigste eeuw – toen het overgrote deel van de populatie haar huis huurde – had iedereen een vast contract. "Dit gaf huurders sterke huurdersrechten: ze konden alleen uit huis worden gezet wanneer er sprake was van grote overlast of verzaking van huurbetaling. Ook kon de huur niet meer worden verhoogd dan jaarlijks was toegestaan en stond de huurprijs bij het afsluiten van het contract vast."

In de afgelopen decennia stapte Nederland echter langzaam van vaste contracten af. Waar het begon met de tijdelijke huisvesting van studenten, zijn de invoering van anti-kraakcontracten en de nieuwe Woningwet enkele andere voorbeelden. Het omslagpunt volgens Carla was echter de lobby



van Amsterdamse woningcorporaties voor tijdelijke huurcontracten. "Stadgenoot begon hiermee, maar kreeg al snel bijval van andere corporaties. Ze bepleitten dat jongere huurders alleen een huis konden krijgen voor maximaal vijf jaar, waarbij het de bedoeling was dat ze later een huis konden kopen of een sociale huurwoning in een buitenwijk konden krijgen. Dit is echter geen oplossing voor een probleem, maar slechts het normaliseren van zo'n tijdelijk contract."

Dwangmiddel

Waar het begon met contracten voor vijf jaar, ziet Carla de lengte steeds korter worden. "Particuliere verhuurders mogen nu contracten voor twee jaar afsluiten, wat in de praktijk gebruikt wordt als een soort 'proeftijd' waarin de huurder zich moet bewijzen als 'goede huurder'. Vindt de huisbaas je lastig, dan wordt het contract niet verlengd. De verslechtering van huurdersrechten zie je ook terug in 2018 toen Amsterdamse woningcorporaties zeiden dat woonrecht inhoudt dat je ergens woont, maar niet per se in hetzelfde huis. Wanneer je van gezinssamenstelling of baan verandert, kun je dus gedwongen worden om je huis te verlaten. Huurders moeten zich daardoor continu bewijzen of ze wel recht hebben op hun woning."

Tweesplitsing

"Overigens is het opvallend dat het vooral stedelijke corporaties zijn die opschuiven naar dit 'Engelse model'," vertelt Carla. "Aan de andere kant van het spectrum zie je dat sommige – vaak kleine en landelijke – corporaties zich tegen de trend verzetten. Zij lijken het motto te hebben dat er altijd een grote groep mensen aangewezen zal zijn op sociale huurwoningen, en dat het belangrijk is dat die groep een woning heeft waar ze zich thuis kunnen voelen."

Tijdelijke werkcontracten

Volgens Carla is er een goede vergelijking te maken met de banenmarkt. "Daar zie je de laatste jaren ook een opkomst van tijdelijke contracten. Maar ook daar leidt dat niet per se tot meer werk, maar juist tot meer onzekerheid voor de werknemers. Het opmerkelijke is dat over die verandering wel veel bekend is, maar over tijdelijk huren niet. Daarnaast zie je ook een combinatie van de twee trends, waardoor mensen een tijdelijk huur- én werkcontract hebben en zo dubbel zoveel risico lopen."

Stille verschuiving

Hoe kan het dat er sprake is van een stille verschuiving van vaste naar tijdelijke huurcontracten? Volgens Carla is het gebrek aan cijfers een belangrijke reden. "Daarnaast worden zittende huurders ontzien door de trend en worden de nieuwe contracten vrijwel uitsluitend aangeboden aan nieuwe huurders. Dit zijn vaak jonge mensen die niet anders gewend zijn. Ze denken dat het huren tijdelijk is en hopen later een woning te kopen. Als laatste zijn huurders in Nederland niet sterk vertegenwoordigd. Er zijn weinig mensen verenigd in de Woonbond. Daardoor is het lastig een vuist te maken of een trend waar te nemen."

Engels model

Waar Nederland niet bekend staat om tijdelijke huurcontracten, doen andere landen als de Verenigde Staten en het Verenigd Koninkrijk dat wel. "Dit model is vooral in Angelsaksische landen erg populair. Vooral Engeland is voor ons een goed voorbeeld, omdat daar vroeger hetzelfde model werd gebruikt als in Nederland. Tussen 1980 en 1995 zijn de Engelsen daarvan afgestapt, vrijwel alles werd tijdelijk, en het

opmerkelijke is dat er nu gelobbyd wordt om terug te gaan naar het oude model. Die stap terug komt bijvoorbeeld door de economische crisis. Mensen komen erachter dat ze na het huren van een huis geen woning kunnen kopen. Er zijn te weinig koopwoningen en de prijzen zijn te hoog, waardoor ze gedwongen worden om te blijven huren middels tijdelijke contracten."

Doemscenario

Voor een 'doemscenario' met enorm hoge huurprijzen en korte contracten – zoals in bijvoorbeeld Londen het geval is – hoeven we ons volgens Carla voorlopig nog geen zorgen te maken. "Het is immers een ander land met een andere cultuur. Maar het is wel belangrijk om je te beseffen dat er momenteel een stille verandering in Nederland plaatsvindt. En omdat je ziet dat Engeland de beweging terug wil maken, is het belangrijk goed na te gaan of tijdelijke huurcontracten wel een goede ontwikkeling zijn."

Vrije sector

Waar de sociale huursector heeft gelobbyd voor tijdelijke huurcontracten, pikt de vrije huursector daarvan de vruchten mee. "Als je opnieuw Amsterdam als voorbeeld neemt, zie je dat daar vrijwel alle verhuurders in de vrije sector alleen nog maar gebruikmaken van tijdelijke contracten. Hierdoor kunnen ze bij elke nieuwe huurder een hogere prijs vragen. In de sociale sector gebeurt dat niet, maar worden de contracten vaker aangeboden aan een bepaalde doelgroep zoals jongeren en studenten."

Bekendheid

Is het – mede daardoor – wel mogelijk om de geest weer terug in de fles te krijgen? Volgens Carla speelt de bekendheid van de verschuiving daarin een belangrijke rol. "Er is nu eenmaal weinig bekend over de tijdelijke huurcontracten. Het is doorgevoerd, het wordt steeds meer gebruikt, maar er is maar weinig bekend over wat het effect is op de beschikbaarheid van woningen, de economische en psychologische gevolgen van huurders en hoe veel tijdelijke contracten er eigenlijk zijn. Daarom is het belangrijk dat hier aandacht aan geschonken wordt, zodat vastgoedorganisaties beter overwogen beslissingen kunnen nemen."

Bewustzijn creëren

Op de vraag wat woningcorporaties kunnen doen om meer bewustzijn te creëren, vertelt Carla: "Het is belangrijk om bewust een beleid hiervoor te ontwikkelen. Monitor bijvoorbeeld hoeveel tijdelijke contracten je gebruikt en wie hier gebruik van maakt. Besef daarnaast dat wanneer je dit gebruikt als oplossing, je goed moet weten welk probleem je ermee denkt op te lossen en of een tijdelijk contract dus wel het juiste antwoord is. Het lijkt nu soms nog lukraak te worden ingezet, en daardoor misschien averechts te werken. Je wilt namelijk dat deze contracten een tijdelijke oplossing zijn voor een groep huurders die er baat bij heeft. Wat je niet wilt is dat het de problemen op de woningmarkt juist vergroot." ■