

Tijdelijke huur: een permanent randverschijnsel

AUTEUR Fulco Treffers en Jos van Dorresteyn

FOTOGRAFIE Fulco Treffers

Het tijdelijk (ver)huren of gebruiken van een woonruimte is een complex verschijnsel dat voorkomt in de marge van regulier, permanent gebruik. Het is tevens brandend actueel: er gaat geen dag voorbij of iemand heeft er mee te maken. En er is bijna niemand die er nooit eens mee te maken krijgt.

In dit artikel belichten we een aantal aspecten van de tijdelijke huur en verhuur van woonruimtes. Niet om een probleem op te lossen of om een visie te etaleren, wel om het onderwerp op de agenda te plaatsen en de vele mogelijkheden en kansen ervan te belichten. Want zoals we zullen aantonen, verdient tijdelijkheid een permanente plaats. Deze 'tijdelijkheid' kan zowel betrekking hebben op de locatie, op de opstal als op de gebruiker. Ieder van deze perspectieven wordt in dit artikel behandeld. Cruciaal hierbij blijkt het doel te zijn waarom partijen een woonruimte betrekken. Hoewel er geen uitgebreid onderzoek bestaat, lijkt het erop dat met tijdelijk gebruik jaarlijks behoorlijke bedragen gemoeid zijn. Dit artikel besluit dan ook met een concreet voorstel om tijdelijk gebruik een stevigere positie te geven binnen de regelgeving en de woningmarkt. Daar zijn meerdere voordelen aan verbonden, mits we zorgvuldig zijn en misbruik voorkomen.

Men schat dat tussen de twee en vier procent van alle huishoudens aangewezen is op/ gebruik maakt van tijdelijke (ver)huur.

Geschiedenis en verkenning

Wanneer we de geschiedenis erop na gaan, blijkt dat het tijdelijk gebruik van ruimtes voor bewoning een verschijnsel is dat zo oud is als de mensheid zelf. De jagers/verzamelaars uit de prehistorie bleven slechts zo lang op een bepaalde plaats als de beschikbaarheid van de prooi dan wel de opgeslagen voorraad toeliet, en trokken daarna

verder. Eigendomsrecht, of de bescherming ervan, had in die tijd dan ook weinig betekenis. In een latere fase van de geschiedenis zien we dat de eerste vormen van permanente bewoning samenvallen met het zich vestigen van stammen of gemeenschappen in bepaalde gebieden. Dat permanente had echter eerder betrekking op de locatie dan op het onderkomen zelf. Noch de aard van de materialen (riet, takken en bladeren), noch de bouwtechniek en het gebruikte gereedschap lieten toe om een duurzame en stevige woonst op te trekken. Aardig verschijnsel daarbij is wel de invloed van collectiviteit: waar het voor kleinere groepen mensen vaak onmogelijk was om veel energie te steken in de bouw van stevige hutten, werd bij grotere leefgemeenschappen (de vroegere landbouwgemeenschappen) wel vaak groter en steviger gebouwd.

Door de eeuwen heen nam de kwaliteit en daarmee ook de duurzaamheid van de opstallen langzaam maar zeker toe. Permanent gebruik van woningen werd steeds meer gebruikelijk en werd na verloop van tijd ook vastgelegd in overheidsambities en wetten. Deze boden niet enkel de zekerheid van onderdak, maar ook de zekerheid dat je er kon blijven wonen. De snel groeiende bevolking zette dit principe echter sterk onder druk. Zo erg zelfs dat het in de jaren zeventig van de vorige eeuw aanleiding gaf tot de eerste kraakacties. Tijdens deze babyboomjaren was er een schreeuwend gebrek aan huisvesting, waardoor vele jonge gezinnen noodgedwongen actie ondernamen. De kraakbeweging kende uiteraard zijn pieken en dalen, en heeft ook voor een letterlijke tegenbeweging gezorgd: de anti-kraak. Bijzonder hieraan is dat voor veel gebruikers kraak of anti-kraak eenzelfde vrije leefstijl kenmerkt. Nu door veranderingen in de wetgeving rond kraken een vorm van (soms) tijdelijke bewoning in het gedrang komt, zijn deze ontwikkelingen opnieuw brandend actueel. Nog actueler echter is de wetswijziging die het mogelijk maakt om je eigen huis tijdelijk te verhuren indien dat door de huidige economische tijden niet verkocht raakt, en je zelf al een nieuwe woning bezit en bewoont.

De gebruikers

De termen 'permanent' en 'tijdelijk' zijn in dit betoog al meerdere keren gevallen. Daarbij werd echter niet steeds een onderscheid gemaakt tussen de gebruiker en de ruimte. Bovendien blijft het nog onduidelijk

Tijdelijke gebruikers	Tijdelijke woonruimtes
studenten	Kamerverhuur
krakers (en anti-krakers)	anti-kraak
seizoensarbeiders	Gedoopte/gelegaliseerde kraak
asielzoekers en vluchtelingen	Vakantiewoningen
illegalen	Gebruik van containers e.d., al dan niet omgebouwd tot bewoonbare ruimtes
migranten 'in transit'	Gebruik van tenten, vaak voor studenten (in sommige studentensteden althans en voorname-lijk tot de herfstperiode) maar ook voor asielzoekers
(ex)delinquenten	Wonen aan boord van schepen
(ex)psychiatrische patiënten	Wonen in mobile homes, woonwagens, campers
zwerfjongeren	Hotels en pensions
huishoudens met problematische schulden	Asielzoekerscentra
'trekkers' zonder vaste woon- of verblijfplaats	Tijdelijk verblijf in instituties (verpleeghuizen, inrichtingen, gevangenissen)
	Leegstaande kantoorpanden en fabrieken

Tabel 1: Categorieën van tijdelijk gebruik

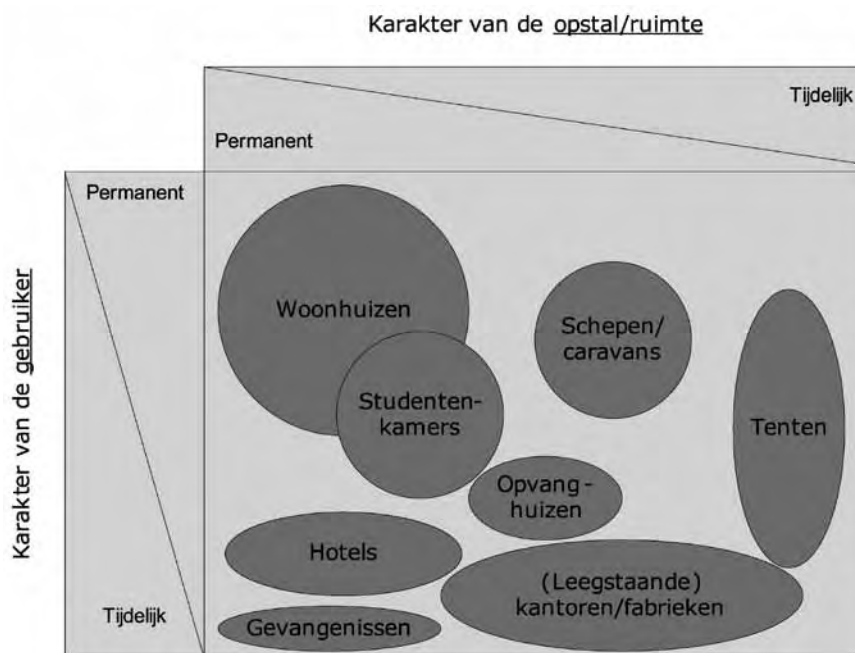
waar de grens ligt tussen permanent en tijdelijk. We gaan hier dan ook eerst wat dieper op in.

Wanneer we focussen op de gebruikers van woonruimtes, dan is het belangrijk om een onderscheid te maken tussen mensen die – al dan niet uit eigen beweging – slechts tijdelijk gebruik willen/kunnen maken van een bepaalde woonruimte, en mensen die het uitdrukkelijke doel hebben om voor onbepaalde tijd in een ruimte te verblijven. De eerste kolom van Tabel 1 geeft een – zij het zeer indicatieve – opsomming van mensen die tot de categorie van de tijdelijke gebruikers kunnen gerekend worden.

Doel van het gebruik

Wie het bovenstaande schema op zich laat inwerken, zal zich realiseren dat – hoewel het karakter van de opstal vaak redelijk in te schatten is – dit voor gebruikers nauwelijks het geval is. Het zal dus zaak zijn om bij het karakter of perspectief van de gebruiker steeds na te gaan wat het doel is dat hij of zij met de opstal voor ogen heeft. In zeer veel gevallen zal dat doel de hiërarchie van de Maslow-piramide volgen: allereerst een dak boven het hoofd (beschutting), veiligheid en zekerheid, mogelijkheid tot contact (adres), waardering en erkenning (statuut) en de mogelijkheid tot ontplooiing en ontwikkeling. Daar is ruimte voor nodig. Veel mensen nemen daarbij genoeg met - of hebben genoeg aan - de 'normale' vormen die daarvoor ontwikkeld worden. Een kleinere groep heeft behoefte aan meer: een vakantiehuis of een tweede woning in het buitenland.

Er zijn ook veel mensen die behoefte hebben aan oplossingen buiten de 'normale' sfeer. Ook zij hebben behoefte aan beschutting, veiligheid en zekerheid. Maar juist het bijzondere karakter en de mogelijkheden die veel 'niet-normale' ruimtes bieden kunnen zorgen voor een andere uitkomst. Uit bovenstaande voorbeelden blijkt dus dat ook het doel





waartoe de (woon)ruimte gebruikt wordt en de alternatieven die gebruikers hebben, van invloed zijn op de tijdelijkheid van het gebruik zelf.

Juridische en economische aspecten

In de (huur)wetgeving wordt sinds de jaren '60 van de vorige eeuw tijdelijke verhuur van woonruimte slechts toegestaan voor die woonruimte waarvan het gebruik naar zijn aard van korte duur is (BW 7:232). Met andere woorden: voor vakantiehuizen – zelfs al zijn die vaak groter en luxueuzer dan veel portieketagewoningen – mogen wel tijdelijke contracten worden afgesloten. Deze wetgeving is ontstaan in een tijd dat door de grote schaarste aan woonruimte eigenaren/verhuurders onevenredig veel macht kregen en willekeur dreigde. Huurovereenkomsten konden weliswaar voor een bepaalde tijd worden aangegaan, maar als de aard van de woonruimte bedoeld was voor permanent verblijf, dan kon de overeenkomst daar niet zonder meer van afwijken. En zelfs al stelde de tekst van de overeenkomst het anders; verhuurders moesten al van goede huize zijn om aan een huurder de huur voor onbepaalde tijd te kunnen ontzeggen.

Ook economisch gezien is tijdelijke (ver)huur een belangrijk verschijnsel. Desondanks werd nog niet veel onderzoek gedaan naar de omvang ervan. Men schat dat tussen de twee en vier procent van alle huishoudens aangewezen is op/gebruik maakt van tijdelijke (ver)huur. Nederland kent ruim 7,3 miljoen huishoudens en iets meer dan 7,1 miljoen woningen. Ruim 207.000 personen wonen in instellingen. Daarnaast telt Nederland ruim 103.000 recreatiewoningen. Een gemiddeld huishou-

den besteedt per jaar € 10.911 aan wonen op een totaalbesteding van € 31.421. Dat is ruim een derde van het inkomen. Bij de lagere inkomens is dat percentage veel hoger. Van de € 82,3 miljard die we met zijn allen aan huisvesting uitgeven, staat tijdelijke verhuur in voor een bedrag tussen de € 1,6 en 3,2 miljard per jaar. Hoewel dit relatief gezien vrij beperkt is, gaat het toch om een redelijk indrukwekkend bedrag.

Eindigheid aan de tijdelijkheid?

Na de Tweede Wereldoorlog – en zeker sinds de jaren '60 – heeft Nederland flink wat veranderingen ondergaan, ook op het gebied van wonen. Het aantal bijzondere woonvormen neemt toe en ook de wijze waarop die gebruikt worden. Er lijkt sprake te zijn van een toenemende 'normalisatietendens': alles wat oorspronkelijk als 'bijzonder' of 'vreemd' werd beschouwd, wordt langzaam maar zeker binnengehaald in de gewone markt. Daarnaast is er ook telkens weer sprake van nieuwe randverschijnselen. Wij zijn van mening dat we kritisch én zuinig moeten opspringen met die randverschijnselen. Kritisch, omdat hier ook vaak misbruik kan optreden; en zuinig, omdat zij vaak de eerste voorboden zijn van vernieuwing.

Diepgaand onderzoek naar tijdelijke huur is tot nog toe niet of nauwelijks gedaan. Graag zien we in de toekomst dan ook antwoorden op vragen zoals: Hoe groot is de markt van tijdelijke verhuur werkelijk? Hoeveel mensen zijn aangewezen op tijdelijke verhuur? Zorgt het bestaan van de mogelijkheid tot tijdelijke verhuur ervoor dat bepaalde feitelijke problemen verminderen?... Wij noemden het al 'een perma-

Tijdelijke verhuur heeft met andere woorden een toekomst, zeker nu de toenemende diversificatie van levensstijlen en perspectieven ervoor zorgt dat de vraag naar tijdelijke vormen van huisvesting toeneemt.

ment randverschijnsel'. Tijdelijke verhuur heeft met andere woorden een toekomst, zeker nu de toenemende diversificatie van levensstijlen en perspectieven ervoor zorgt dat de vraag naar tijdelijke vormen van huisvesting toeneemt. Tijdelijke verhuur was, en is nog steeds, een soort 'kreukelzone' voor de reguliere markt. Hier worden immers de klappen opgevangen die veroorzaakt worden door te grote verschillen in vraag en aanbod. Zeker in de huidige crisisperiode zien we opnieuw een toename van het aantal tijdelijke contracten. Het is een verbluffend beeld: mensen die hun huis al hebben verkocht maar hun nieuwe woning nog niet opgeleverd kunnen krijgen doordat de bouwer failliet is, waardoor ze met te veel en vaak ook te grote meubels tijdelijk een onderkomen moeten zoeken in een veel te kleine flat die onder normale marktomstandigheden nooit verhuurd zou worden. Nood breekt wetten: ook die van vraag en aanbod. Als de economie zucht, bloeit de tijdelijke markt. Het onderwerp van tijdelijke verhuur moet dan ook een prominente plaats krijgen binnen de discussies over bouwen en wonen en ook in de ontwikkeling van de wetgeving.

In dit artikel zijn we ingegaan op het verschijnsel van tijdelijkheid, en minder op de dilemma's. Het spreekt voor zich dat er zeer zorgvuldig moet worden gewerkt aan een oplossingsrichting waarbij niemand (vastgoedeigenaar noch gebruiker) de dupe wordt van de nieuwe maatregelen. Zo moet misbruik voorkomen worden: verhuurders die hun vastgoed weer vrij beschikbaar willen hebben, zouden tijdelijke huurders een alternatief moeten kunnen bieden, desnoods in samenwerking met andere vastgoedeigenaren die juist op dat moment weer een (tijdelijke) huurder zoeken. De combinatie van enerzijds een verruiming van de mogelijkheden voor tijdelijke verhuur van onroerende zaken (niet alleen woonruimte dus) met anderzijds de verplichting tot het aanbieden van een alternatief aan het einde van de huurtijd, lijkt ons een begaanbare weg. Dit biedt immers een efficiënter gebruik van bestaand vastgoed, meer zekerheden en een groter rendement voor de eigenaars, en meer kansen en zekerheden op huisvesting voor de gebruikers.

Fulco Treffers is oprichter en directeur van het bureau 12N Stedenbouw in Eindhoven en initiatiefnemer van het project Karakterpanden.

Jos van Dorresteijn (1959) is bestuursadviseur bij woningcorporatie Trivire te Dordrecht.

Literatuurselectie

- van der Horst, H. (2003) Nederland, de vaderlandse geschiedenis. Prometheus: Amsterdam.
- van der Horst, H. (2008) Een bijzonder land. Bert Bakker: Amsterdam.
- Bijddendijk, F. (2006) Met andere ogen. Het Oosten Woningcorporatie: Amsterdam.
- Florida, R. (2002) The Rise of the Creative Class. Basic Books: New York.
- MinVROM (2000) Nota 'Mensen Wensen Wonen', Wonen in de 21e eeuw, CBS – Statline.