

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Turfmarkt 147
2511 DP Den Haag

Datum: 30 november 2023

Onderwerp: Consultatie AMvB specifieke groepen tijdelijke huurovereenkomst

Geachte heer De Jonge,

Van 3 november tot en met 4 december ligt de AMvB ter consultatie. Graag vragen wij met dit schrijven nogmaals aandacht voor de specifieke situatie op de Waddeneilanden. Tijdens de behandeling in de Eerste Kamer op 7 november, naar aanleiding van de vraag over de Waddentoets¹, heeft u toegezegd graag in gesprek te gaan met de Wadden: wat zijn de zorgen en wat hebben de Wadden nodig. U gaf daarbij aan de AMvB af te wachten om te bepalen of er sprake is van een Waddengrond. Graag zetten we de Waddengrond uiteen, waarom is het belangrijk om specifiek te kijken naar de uitwerking van het wetsvoorstel op de Waddeneilanden.

Situatie op de eilanden

Allereerst erkennen de Waddeneilanden dat tijdelijke huurovereenkomsten voor zelfstandige woonruimte niet de hoofdregel moeten zijn. Huurders van woonruimte verdienen zekerheid en het is zeker niet de bedoeling dat deze overeenkomsten gebruikt worden om met een nieuwe huurder een hogere huurprijs overeen te komen. Ook erkennen we de impact op de sociale cohesie van een buurt. Op de Waddeneilanden is het tijdelijk kunnen aanbieden van woonruimte echter geen verdienmodel, maar een noodzaak om personeel aan te kunnen trekken.

Tijdelijke huurovereenkomsten voor tijdelijk en vast personeel

Voor 2016 leverde het feit dat er geen tijdelijke huurovereenkomsten mogelijk waren problemen op bij verhuur door werkgevers van woonruimte die juist bedoeld was voor tijdelijke oplossingen. Dit zorgde voor niet wenselijke situaties: werknemers verbleven tijdelijk in een tent, caravan, bijgebouw of andere plekken waar eigenlijk niet gewoond mocht worden. Van de mogelijkheid tot het sluiten van een tijdelijke huurovereenkomst wordt dan ook breed gebruik gemaakt. De eilandsituatie maakt deze optie nodig. Voor ondernemers is het kunnen aanbieden van woonruimte een hele belangrijke voorwaarde voor het kunnen aantrekken van tijdelijk en vast personeel. Dat komt door het insulaire karakter: werknemers moeten in veel gevallen op het eiland wonen om hun werk te kunnen doen. Wonen in een buurgemeente is geen optie. Wanneer een tijdelijk huurcontract geen mogelijkheid meer is levert dat een groot risico op voor de ondernemers die woonruimte aanbieden. Werknemers die niet bevallen of die vertrekken naar een andere werkgever op het eiland blijven wonen in de betreffende woonruimte waardoor de ondernemer geen woonruimte meer kan aanbieden aan eigen personeel. Werkgevers raken daardoor hun flexibele woonruimteschil kwijt. Deze schil is een noodzakelijke overbrugging en opstap naar een permanente huur -of koopwoning op het desbetreffende eiland. Daarvoor zijn tijdelijke huurcontracten, ook voor vast personeel, nodig. Dit probleem speelt bij allerlei werkgevers op de eilanden: van toeristische sector tot gemeente, politie, onderwijs en zorg. Zo is een woonruimte voor bepaalde tijd bijvoorbeeld ook wenselijk voor een stagiair, iemand die in tijdelijke dienstverband is vanwege een vervanging voor een zwangerschapsverlof of bij langdurige ziekte, agenten tijdens het seizoen en zij-instromers in het onderwijs.

¹ In dit kader wijzen wij u op het op 2 maart 2015 ondertekende Convenant Samenwerking Waddeneilanden tussen het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, de provincies Fryslân en Noord-Holland, het Samenwerkingsverband De Waddeneilanden en de gemeenten Texel, Vlieland, Terschelling, Ameland en Schiermonnikoog. Met het convenant dienen de partijen, gelet op de specifieke eilandsituatie, beter oog te hebben voor de lokale uitwerking van wet- en regelgeving en beleidsuitvoering (zgn. Waddentoets).

Werkgevers op de Waddeneilanden ervaren dat tijdelijke huurovereenkomsten het voor mensen aantrekkelijk maakt om gedurende een bepaalde tijd op de eilanden te komen werken. Dit biedt werkgevers en de (semi)overheidsinstanties meer mogelijkheden om personeel aan zich te binden en in te spelen op alle denkbare omstandigheden die zich kunnen voordoen. De binding van personeel is niet alleen op economisch gebied belangrijk maar ook vanuit leefbaarheid denk aan het gebruik van voorzieningen en andere sociale dynamieken.

Het niet meer kunnen sluiten van tijdelijke huurovereenkomsten heeft ook een ongewenst financieel effect. De enige oplossing lijkt dan om de woonruimte aan personeel aan te bieden in bruikleen, wat tot gevolg heeft geen huurinkomsten. Ofwel een nog minder rendabele huisvesting. De huisvesting is vaak al niet rendabel.

Wooncampus voor studentenhuysvesting

Studenten van de Texel Academy en het Maritiem Instituut Willem Barentsz op Terschelling huren van een woningcorporatie woonruimte. Zoals bij elke studie en verhuizing kan het voorkomen dat het niet bevalt en daardoor een woonruimte leeg komt te staan. Gedurende het schooljaar vindt geen instroming meer plaats en is het zeer wenselijk om een dergelijke woonruimte tijdelijk te verhuren aan een woningzoekende. Vanwege de schaarse woningmarkt op de eilanden is een dergelijk mogelijkheid zeer gewenst. Ook hier is er een financieel effect als de woningcorporatie de woonruimte tijdelijk leeg moet laten staan in verband met huurbescherming, omdat er anders in het nieuwe schooljaar geen studenten in kunnen. Ook voor deze situatie is het behoud van de mogelijkheid tot het sluiten van een tijdelijke huurovereenkomst noodzakelijk.

Oplossingsrichtingen

Een mogelijke oplossing zou een route via de huisvestingswet/-verordening zijn. Door bijvoorbeeld hierin op te nemen dat het college woonruimte/wooncomplexen mag aanwijzen waar tijdelijke verhuur van woonruimte is toegestaan. Zodat de flexibele woonruimteschil op de Waddeneilanden in stand kan blijven die juist zo hard nodig is. De uitzonderingen zoals nu omschreven staan in de AMvB bieden geen oplossing voor de genoemde situatie op de eilanden.

Tot slot

Graag zouden we met het ministerie in gesprek gaan over de effecten van de wet vaste huurcontracten en de uitzonderingsgronden en hoe het toch mogelijk kan blijven om een huurcontract van bepaalde duur aan te gaan. Het niet kunnen aanbieden van huisvesting, betekent op de eilanden simpelweg geen personeel. En zoals u weet is volkshuisvesting op de eilanden al een hele opgave verwijzend naar de toegekende versnellingsgelden en de Regiodeal.

Met vriendelijke groet,

Namens het Samenwerkingsverband van de Waddeneilanden,

C. van de Pol
Voorzitter

C.J. Praamstra
secretaris-directeur