Eerste Kamer der Staten-Generaal

1

Vergaderjaar 2023–2024

# 36 195 Voorstel van wet van de leden Nijboer en Grinwis tot wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en de Overgangswet nieuw Burgerlijk Wetboek in verband met het afschaffen van tijdelijke huurcontracten (Wet vaste huurcontracten)

F

## BRIEF VAN DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES

Aan de Voorzitter van de Eerste Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 10 november 2023

Tijdens de behandeling van de Wet vaste huurcontracten op 7 november jongstleden heb ik uw Kamer toegezegd om voor de stemming van komende dinsdag een brief te sturen over hoe de situatie voor studenten materieel en juridisch verandert ten opzichte van de huidige situatie van na de Wet doorstroming huurmarkt 2015. Ik ga daarnaast kort in op een motie[1] over hospitaverhuur die tijdens dat debat is ingediend door het de heer Rietkerk (CDA).

In de huidige situatie kunnen verhuurders met alle huurders tijdelijke contracten afsluiten. Dit was voor de Wet doorstroming huurmarkt 2015 niet mogelijk. Voor zelfstandige woningen gaat dit om tijdelijke huurcontracten van maximaal twee jaar en voor onzelfstandige woningen gaat het om contracten van maximaal vijf jaar. Woningcorporaties mogen dit niet; zij kunnen alleen tijdelijk huurcontracten afsluiten voor specifieke groepen zoals opgenomen in de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV).

Met de Wet vaste huurcontracten worden, behoudens een aantal uitzonderingen, generieke tijdelijke huurcontracten voor zelfstandige woningen en onzelfstandige woningen afgeschaft. De wet schaft dus ook tijdelijk contracten voor onzelfstandige woonruimten af; onzelfstandige woonruimten zijn veelal kamers waar studenten wonen. Dit betekent dat voor studenten ook in onzelfstandige woonruimten na de inwerkingtreding van de wet geen tijdelijk contracten meer kunnen worden afgesloten. Anders is dit voor doelgroepencontracten, zoals campuscontracten, die met de voorliggende wet gewoon blijven bestaan, waar ik later in deze brief verder op inga.

[1] Kamerstuk I 2022/2023, 36 195 E.

kst-36195-F
ISSN 0921 - 7371
's-Gravenhage 2023

De wet kent daarnaast een mogelijkheid om voor specifieke groepen bij besluit uitzonderingen op te nemen. De uitzonderingen worden opgenomen in een ontwerp besluit per AMvB welke op 3 november jongstleden in consultatie is gebracht.[2] Een van die groepen waarvoor een uitzondering wordt voorgesteld zijn internationale studenten. Uitgangspunt bij het opstellen van het besluit was – conform wensen van de Tweede Kamer – de uitzonderingen zoals die nu voor woningcorporaties gelden zo veel mogelijk voort te zetten waarbij aangesloten wordt op de Wet vaste huurcontracten en het amendement Beckerman/Boulakjar[3] dat als doel heeft tijdelijke huurcontracten voor onzelfstandige woonruimten af te schaffen. Ik heb daarom in het ontwerp besluit de uitzondering beperkt tot internationale studenten, omdat dit de doelgroep is waarvoor volgens Aedes woningcorporaties de uitzondering momenteel gebruiken en willen behouden. Daarnaast huurt 47% van de studenten in de vrije sector.[4] Het genoemde besluit is op dit moment in internetconsultatie en zal conform mijn toezegging worden voorgehangen in Tweede en Eerste Kamer. Indien beide Kamers (in het kader van de voorhang AMvB) van mening zijn dat studenten uit binnen- en buitenland gelijk moeten worden behandeld, kan het besluit hierop worden aangepast. Dat kan door alle studenten uit te zonderen of deze groepen juist niet op te nemen in het besluit zodat tijdelijke huurcontracten niet meer kunnen worden afgesloten voor alle studenten.

Waar het wetsvoorstel niet op ziet is het afschaffen van de doelgroepencontracten. Dit zijn andere huurcontracten dan de generieke tijdelijke huurcontracten en waarbij de huurder kan blijven huren tot dat die persoon niet meer tot de doelgroep behoort en de verhuurder met deze reden de huur opzegt. De woning moet vervolgens wel beschikbaar blijven voor iemand uit diezelfde doelgroep. Voor studenten wordt dit doelgroepencontract ook wel campuscontract genoemd (welke ook gebruikt kunnen worden bij reguliere woningen). Dit was voor de Wet doorstroming huurmarkt 2015 ook al mogelijk. Deze contracten zijn en blijven een passende oplossing voor de huisvesting van bijvoorbeeld studenten, inclusief internationale studenten.

Exacte cijfers over het gebruik van generieke tijdelijke contracten en doelgroepencontracten bij studenten zijn niet bekend. Het CBS heeft aangegeven geen goed beeld te kunnen geven over het gebruik van tijdelijke contracten. Dit komt omdat de gegevens van kleinere verhuurders zo goed als niet kunnen worden achterhaald. Volgens het WoON 2021 heeft een op de vijf huishoudens in zelfstandige huurwoningen die in de twee jaar voorafgaand aan het WoON 2021 zijn verhuisd, een tijdelijk huurcontract. In de corporatiesector gaat het om 8% van alle verhuisde huurders, in de private huur om 29% (hierbij wordt geen onderscheidt gemaakt tussen generieke tijdelijke contracten en doelgroepencontracten). Het is aannemelijk dat ook bij onzelfstandige woningen tijdelijke contracten worden aangeboden, maar of dat in meer of mindere mate is als bij zelfstandige woningen is niet te zeggen.

In uw Kamer gaven leden tijdens de behandeling van de initiatiefwet het belang van een aantrekkelijk investeringsklimaat voor huurwoningen aan. Dit belang deel ik. De particuliere huurmarkt moet interessant blijven voor investeerders, ook na (reeds genomen) maatregelen die gericht zijn op de woningmarkt en de investeerders en beleggers die daarop actief zijn. In algemene zin wil ik opmerken dat ik oog heb voor de stapeling van maatregelen die verhuurders in de particuliere markt raakt. Daarom heb ik

---

[2] https://www.internetconsultatie.nl/specifiekegroepentijdelijkehuurovereenkomsten/b1.
[3] Kamerstuk II 2022/2023, 36 195, nr. 24.
[4] LMS – Nederland (overheid.nl).

samen met het Ministerie van Financiën eerder al SEO onderzoek laten doen wat voor financiële effecten deze (stapeling van) maatregelen hebben op partijen die overwegen woningen te kopen om te verhuren of reeds woningen bezitten die zij verhuren[5]. De Staatssecretaris van Financiën kijkt met het rapport naar de stapeling in het achterhoofd naar de verdere uitwerking van box 3, net als ik de uitkomsten meeweeg in het wetsvoorstel betaalbare huur. Derhalve neem ik de oproep van uw Kamer ter harte dat we blijvend moeten kijken hoe een stapeling van maatregelen uitwerkt op de bereidheid om te investeren in de huurmarkt, ook met dit wetsvoorstel.

Voor wat betreft de motie van de heer Rietkerk (CDA) over hoe de mogelijkheden voor hospitaverhuur kunnen worden verruimd kan ik uw Kamer het volgende meegeven. Ik vind het ook belangrijk dat hospitaverhuur een bijdrage levert aan het goed benutten van de woonvoorraad. Daarom stimuleer ik hospitaverhuur en breng ik het onder andere onder de aandacht met een campagne en pilots. Als de wet Vaste huurcontracten wordt aangenomen kunnen er ook in het geval van hospitaverhuur geen tijdelijk contracten meer worden afgesloten. De bestaande wetgeving (burgerlijk wetboek) kent verschillende specifieke mogelijkheden om bij hospitaverhuur het huurcontract te beëindigen. Deze mogelijkheden veranderen niet als de Wet vaste huurcontracten wordt aangenomen. De facto gaan we voor hospitaverhuur terug naar de situatie zoals die was voor 2015 voor invoering van tijdelijke huurcontracten. Omdat ook ik het bevorderen van hospitaverhuur belangrijk vind, wil ik conform de genoemde motie bekijken welke mogelijkheden er zijn om hospitaverhuur te stimuleren en daarbij bekijken of er belemmeringen moeten worden weggenomen, waarbij bijvoorbeeld gedacht kan worden aan het verruimen van de proeftijd van negen maanden naar twee jaar. Ik zal uw Kamer over de uitkomsten daarvan in het voorjaar 2024 informeren.

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
H.M. de Jonge

[5] Huurbeleid | Tweede Kamer der Staten-Generaal.