WIJ WILLEM ALEXANDER,
BIJ DE GRATIE GODS,
KONING DER NEDERLANDEN,
PRINS VAN ORANJE-NASSAU,
ENZ. ENZ. ENZ.

Besluit van

houdende aanwijzing van groepen woningzoekenden met wie een huurovereenkomst voor bepaalde tijd kan worden aangegaan (Besluit specifieke groepen tijdelijke huurovereenkomst)

Op de voordracht van Onze Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van .., nr. 2024-0000…;
Gelet op artikel 271, tweede lid, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en artikel IV van de Wet vaste huurcontracten;
De Afdeling advisering van de Raad van State gehoord (advies van …, nr. …);
Gezien het nader rapport van Onze Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van …, nr. 2024-0000……;

Hebben goedgevonden en verstaan:

Artikel 1

De categorieën van personen, bedoeld in artikel 271, tweede lid, eerste zin, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek zijn:
a. personen die voor hun studie tijdelijk in een andere gemeente binnen Nederland willen wonen of afkomstig zijn uit het buitenland en in Nederland studeren;
b. huurders die in verband met dringende werkzaamheden of renovatie als bedoeld in artikel 220, tweede lid, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, hun woonruimte moeten verlaten en tijdelijk andere woonruimte moeten betrekken;
c. personen die direct voorafgaand aan de ingangsdatum van de huurovereenkomst woningzoekenden als bedoeld in artikel 12, derde lid, van de Huisvestingswet 2014 waren;
d. huurders met wie de verhuurder een tweede-kans-huurovereenkomst aangaat;
e. personen die als nabestaande van een overleden huurder niet de huur van de woonruimte, waarin zij op het tijdstip van overlijden van die huurder hun hoofdverblijf hadden, kunnen voortzetten op voet van artikel 268 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek;
f. personen met een of meer minderjarige kinderen, die niet langer een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren met de andere ouder van die kinderen en die in de nabijheid van hun kinderen willen blijven wonen;
g. personen die voor hun werk tijdelijk op Ameland, Schiermonnikoog, Terschelling, Texel en Vlieland woonruimte behoeven;
h. vergunninghouders als bedoeld in artikel 1 van de Huisvestingswet 2014 die direct voorafgaand aan de huurovereenkomst in een opvangcentrum als bedoeld in artikel 1 van de Wet op het Centraal Orgaan opvang asielzoekers verbleven en woonruimte huren in afwachting van definitieve huisvesting door de betrokken gemeente.

Artikel 2

De Wet vaste huurcontracten treedt in werking met ingang **PM**.

Artikel 3

Dit besluit treedt in werking met ingang **PM**.

Artikel 4

Dit besluit wordt aangehaald als: Besluit specifieke groepen tijdelijke huurovereenkomst.

Lasten en bevelen dat dit besluit met de daarbij behorende nota van toelichting in het Staatsblad zal worden geplaatst.

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

Nota van toelichting

I. Algemeen

1. Inleiding

Met de initiatiefwet Wet vaste huurcontracten (hierna: Wet vaste huurcontracten) die op 16 mei 2023 door de Tweede Kamer en op 14 november 2023 in de Eerste Kamer is aangenomen, wordt de mogelijkheid om tijdelijke huurcontracten voor woonruimten af te sluiten geschrapt. Het doel van de Wet vaste huurcontracten is dat vaste huurcontracten de norm worden, wat ten goede komt van de woonzekerheid van huurders. Aangezien er specifieke groepen zijn waarvoor tijdelijke huurcontracten nog wel een uitkomst bieden kent de Wet vaste huurcontracten een uitzonderingsbepaling. Tijdelijke verhuur voor de duur van twee jaar of korter blijft mogelijk ingeval wordt verhuurd aan personen die deel uitmaken van bij algemene maatregel van bestuur genoemde categorieën van personen. Dit besluit betreft een opsomming en uitwerking van de bedoelde categorieën van personen. De uitzonderingen in dit besluit gelden voor alle verhuurders; woningcorporaties en alle overige verhuurders van woonruimten.

2. Inhoud van het besluit

In de situatie vóór de Wet vaste huurcontracten was het woningcorporaties beperkt toegestaan gebruik te maken van tijdelijke huurcontracten. De specifieke groepen waaraan woningcorporaties tijdelijk mochten verhuren waren vastgelegd in artikel 22a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (hierna: RTIV). Als gevolg van artikel IC van de Wet vaste huurcontracten vervalt het verbod op tijdelijke huurovereenkomsten voor woningcorporaties en daarmee ook de uitzonderingen op dat verbod als vastgelegd in artikel 22a van de RTIV.

Deze nu nog voor woningcorporaties bestaande uitzonderingen zijn als vertrekpunt genomen bij het opstellen van dit besluit. In deze toelichting worden alle in dit besluit opgenomen categorieën van personen toegelicht.

a. personen die voor hun studie tijdelijk in een andere gemeente binnen Nederland willen wonen of afkomstig zijn uit het buitenland in Nederland studeren;

De RTIV kent een uitzondering voor huurders die voor hun werk of studie tijdelijk in een andere gemeente binnen Nederland wonen of afkomstig zijn vanuit het buitenland. De bestaande reikwijdte van de bepaling in de RITV staat in de ogen van het kabinet haaks op het doel van de Wet vaste huurcontracten; vrijwel elke huurder kan onder de bestaande formulering van de RITV worden geschaard. Deze formulering overnemen in dit besluit zou ertoe leiden dat het beoogde doel van de Wet vaste huurcontracten niet wordt bereikt. Door het kabinet wordt een doelgroepencontract voor arbeidsmigranten uitgewerkt. Derhalve wordt, mede om oneigenlijk gebruik te voorkomen, de component arbeid niet opnieuw in betreffende onderdeel opgenomen. In dit besluit is het betreffende onderdeel daarom beperkt tot studenten.

In de situatie voor de Wet vaste huurcontracten bestond er de mogelijkheid voor een onzelfstandige woning – waaronder een studentenkamer – een tijdelijk contract aan te bieden voor de duur van maximaal 5 jaar. Deze mogelijkheid is met de Wet vaste huurcontracten geschrapt. De uitzondering die volgt uit dit besluit is gericht op studenten, en biedt de mogelijkheid om aan deze specifieke groep huurders een tijdelijk

contract aan te bieden met de duur van maximaal 2 jaar. De verhuurder moet uiterlijk één maand voor het aflopen van het contract de huurder informeren, gebeurt dat niet dan is er sprake van een contract voor onbepaalde tijd. In de praktijk wordt een campuscontract (doelgroepencontract) veel gebruikt bij de huisvesting van studenten; daarmee mag een student in een studentenwoning blijven zolang deze bij een onderwijsinstelling ingeschreven staat. De uitzondering in dit besluit is aanvullend daarop nodig om studentenkamers die tijdelijk vrijkomen, te kunnen verhuren aan studenten die tijdelijk op zoek zijn naar een woonruimte. Met de voorgenomen Wet betaalbare huur en het moderniseren en dwingend maken van het woningwaarderingsstelsel, is het minder aannemelijk dat verhuurders kiezen voor een tijdelijk contract met de bedoeling bij het aflopen ervan de huur te kunnen verhogen; de huurprijzen zijn dan immers dwingend gemaximeerd.

In de versie van dit besluit die in internetconsultatie is gegeven (zie hoofdstuk 6), was sprake van een uitzondering specifiek gericht op internationale studenten. Naar aanleiding van de consultatie is geconcludeerd dat het onderscheid tussen Nederlandse en internationale studenten onvoldoende is gemotiveerd. De groep internationale studenten bestaat uit studenten van binnen de EU en van buiten de EU, waarbij voor de eerste groep in ieder geval het uitgangspunt van vrij verkeer van personen geldt. Een uitzondering die een onderscheid maakt tussen Nederlandse studenten en studenten uit andere EU-landen verhoudt zich lastig tot dit uitgangpunt van vrij verkeer van personen. Het grootste deel van de internationale studenten volgt bovendien een volledige bachelor- of masterstudie in Nederland, en is daarmee minimaal één jaar in Nederland. Daarmee is geconcludeerd dat er in het kader van een gelijke behandeling geen logische en voldoende te onderbouwen onderscheid gemaakt kan worden tussen nationale en internationale studenten.

b. huurders die in verband met dringende werkzaamheden of renovatie als bedoeld in artikel 220, tweede lid, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, hun woonruimte moeten verlaten en tijdelijk andere woonruimte moeten betrekken;

Deze uitzondering is gelijk aan de uitzondering zoals die in de RTIV is opgenomen. Deze uitzondering is nodig om in het geval van dringende werkzaamheden of renovatie, huurders tijdelijk in een zogenoemde wisselwoning, te kunnen huisvesten. De formulering is enigszins gewijzigd ten opzichte van die in de RTIV om buiten twijfel te stellen dat deze mogelijkheid geldt voor de situaties van renovatie, dat is aanpassing van de woningen, en voor situaties van sloop met vervangende nieuwbouw. Het betreft een technische wijzing waarmee de uitzondering in lijn komt met de bestaande praktijk bij woningcorporaties.

c. personen die direct voorafgaand aan de ingangsdatum van de huurovereenkomst woningzoekenden als bedoeld in artikel 12, derde lid, van de Huisvestingswet 2014 waren:

De RITV kent een uitzondering voor ‘huurders met een aantoonbare urgente huisvestingsbehoefte’ (onderdeel c). Gezien de urgente huisvestingsbehoefte is het nodig voor groepen met een urgente huisvestingbehoefte een tijdelijk huurcontract mogelijk te blijven maken. De groep is in de RITV echter dermate breed geformuleerd dat - mede in het licht van mogelijk oneigenlijk gebruik - een scherpere afbakening noodzakelijk is. Derhalve wordt met dit besluit aansluiting gezocht bij de urgentiecategorieën zoals opgenomen in artikel 12, derde lid, Huisvestingswet 2014. Dit betreft woningzoekenden die verblijven in een voorziening voor tijdelijke opvang van

personen, die in verband met problemen van relationele aard of geweld hun woonruimte hebben verlaten en woningzoekenden die mantelzorg als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) 2015 verlenen of ontvangen.

Artikel 12, derde lid van de Huisvestingswet 2014, benoemt categorieën woningzoekenden die in ieder geval tot de urgentiecategorieën behoren, waarmee een gemeenteraad de mogelijkheid heeft aanvullende groepen van urgent woningzoekenden aan te wijzen, waaraan met voorrang woonruimte kan worden verleend. De in het kader van dit besluit geboden mogelijkheid voor het aanbieden van tijdelijke huurcontracten met een maximale looptijd van twee jaar aan genoemde groepen met een urgente huisvestingsbehoefte heeft een limitatief karakter. Eventuele door de gemeenteraad in de huisvestingsverordening aangewezen aanvullende urgentiecategorieën behoren niet tot de categorieën personen waarvoor tijdelijke huurcontracten mogelijk blijven.

Met het wetsvoorstel Wet versterking regie volkshuisvesting wordt voorgesteld een aantal verplichte urgentiecategorieën aan de Huisvestingswet 2014 toe te voegen. Dit besluit is ook na de voorziene wijziging van de Huisvestingswet 2014, van toepassing op de in artikel 12, derde lid, Huisvestingswet 2014 genoemde woningzoekenden. Ten tijde van het opstellen van dit besluit bevat het wetsvoorstel Wet versterking regie volkshuisvesting, de volgende groepen:
a. woningzoekenden die mantelzorg als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 verlenen of ontvangen;
b. woningzoekenden die op grond van ernstige en chronische medische redenen dringend woonruimte behoeven;
c. woningzoekenden aan wie in ieder geval wegens dakloosheid een voorziening voor opvang als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 is verleend;
d. woningzoekenden aan wie wegens huiselijk geweld of mensenhandel een voorziening voor opvang als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 is verleend en deze;
e. woningzoekenden die een voorziening voor beschermd wonen als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 verlaten;
f. woningzoekenden die een verblijf in een instelling als bedoeld in artikel 1.1.1 van de Wet langdurige zorg verlaten waar zij geneeskundige geestelijke zorg ontvingen of woningzoekenden die in verband met geneeskundige zorg als bedoeld in artikel 10, onderdeel g, van de Zorgverzekeringswet in een instelling verbleven in verband met zorg zoals psychiaters en klinisch psychologen plegen te bieden en deze verlaten;
g. woningzoekenden die de leeftijd van achttien jaar doch niet de leeftijd van drieëntwintig jaar hebben bereikt en die een accommodatie of gesloten accommodatie als bedoeld in artikel 1.1 van de Jeugdwet verlaten;
h. woningzoekenden die een inrichting of voorziening als bedoeld in artikel 3a van de Beginselenwet justitiële jeugdinrichtingen, een penitentiaire inrichting als bedoeld in artikel 3, eerste lid, van de Penitentiaire beginselenwet of een instelling voor forensische zorg als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van de Wet forensische zorg verlaten; en
i. woningzoekenden die deelnemen aan een programma gericht op duurzaam uitstappen waarbinnen begeleiding van sekswerkers plaatsvindt bij het vinden van werk of dagbesteding buiten de seksbranche. Bij ministeriële regeling worden de voorwaarden gesteld waaraan de woningzoekenden, bedoeld in de eerste volzin, moeten voldoen.

d. huurders met wie de verhuurder een tweede-kans-huurovereenkomst aangaat;

De RITV kent een uitzondering voor huurders met wie een tweede of laatste kansovereenkomst is aangegaan. Het betreft nadrukkelijk een groep huurders waarvan met tussenkomst van de rechter een eerder huurcontract is beëindigd, omdat de huurder bijvoorbeeld ernstige overlast veroorzaakt. Gezien het karakter van de laatste kansovereenkomst en het risico voor de verhuurder op nieuwe problemen met de huurder, is het nodig voor deze groep een tijdelijk huurcontract met een maximale looptijd van twee jaar mogelijk te maken.

In de versie van dit besluit die in internetconsultatie is gegeven was in dit onderdeel d sprake van een aanvullende uitzondering gericht op 'huurovereenkomsten gecombineerd met begeleiding als bedoeld in artikel 1.1.1 van de Wet maatschappelijke ondersteuning'. Deze toevoeging is mede naar aanleiding van de internetconsultatie geschrapt. Geconcludeerd is dat onderdeel c afdoende voorziet in de mogelijkheid een tijdelijk contract met de maximale looptijd van twee jaar af te sluiten in gevallen dat er sprake is van een koppeling van huur en zorg dan wel begeleiding. Voor gevallen die buiten de reikwijdte van onderdeel c vallen is het kabinet van mening dat, in lijn met het doel van de Wet vaste huurcontracten, huurders een vast huurcontract behoren te krijgen.

e. personen die als nabestaande van een overleden huurder niet de huur van de woonruimte, waarin zij op het tijdstip van overlijden van die huurder hun hoofdverblijf hadden, kunnen voortzetten op voet van artikel 268 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek;

De Wet huurbescherming weeskinderen zorgt ervoor dat weeskinderen een bijzondere vorm van huurbescherming krijgen in woningen van woningcorporaties. Hiermee kunnen thuiswonende, kinderen (van 16 jaar of ouder) van wie de ouders overlijden, tot hun 28ste levensjaar in de woning van de overleden ouder(s) blijven wonen. Voor alle huurovereenkomsten geldt dat degenen die met een huurder een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren in de huurwoning, na het overlijden van de huurder de huurovereenkomst kunnen overnemen. Voor kinderen geldt in het algemeen dat het 'samenwonen' niet wordt aangemerkt als het voeren van een duurzame gemeenschappelijke huishouding. Om te voorkomen dat verhuurders in andere situaties alleen kunnen kiezen voor beëindiging van de huurovereenkomst of een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd, wordt ook in dit besluit voorzien in een uitzondering voor die groep.
In de internetconsultatie-versie van dit besluit was deze uitzondering beperkt tot diegenen die een eerstegraads bloedverwantschap hebben met de overleden huurder. Gelet op de hedendaagse variëteit in huishoudsamenstellingen is het wenselijk om de uitzondering ruimer te formuleren. Naar verwachting zullen uiteindelijk alleen 'jongeren' die met hun (stief)ouder of verzorger samenwoonden onder deze uitzondering vallen.

f. personen met een of meer minderjarige kinderen, die niet langer een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren met de andere ouder van die kinderen en die in de nabijheid van *hun kinderen willen blijven wonen;*

Het betreft hier een specifieke en duidelijk identificeerbare groep huurders van ouders met 1 of meer minderjarige kinderen, die niet langer een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren met de andere ouder van die kinderen en die tijdelijk een woning kunnen huren teneinde in de nabijheid van het kind/de kinderen te kunnen blijven

wonen. In de praktijk bestaan er woonvoorzieningen specifiek gericht op deze groep, die als voornaamste doel hebben om betrokken kinderen een vertrouwde en stabiele plek te kunnen bieden. Het is niet de bedoeling dat een ouder voor onbepaalde tijd met huurbescherming in een woonvoorziening die hierop gericht is, kan blijven wonen. De tijdelijkheid van de huisvesting in deze situaties is noodzakelijk om op deze wijze te kunnen borgen dat een woonruimte beschikbaar blijft voor andere gezinnen in deze situatie. Om te kunnen onderbouwen dat de tijdelijkheid van de huurovereenkomst gelegitimeerd is op grond van dit besluit, doen verhuurders er goed aan om voorafgaand aan het sluiten van de huurovereenkomst de huurder om bewijsstukken te vragen. Hiermee kan de verhuurder voorkomen dat de huurder na het aflopen van de overeengekomen termijn aanspraak maakt op een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd. De bewijsstukken kunnen bijvoorbeeld bestaan uit een ouderschapsplan, gegevens uit de basisregistratie personen met betrekking tot de kinderen of de akte van echtscheiding.

In de versie van dit besluit die in internetconsultatie is gegeven was in dit onderdeel sprake van een aanvullende uitzondering 'ex-verslaafden die tijdelijk begeleiding behoeven', deze is mede naar aanleiding van de internetconsultatie geschrapt. Geconcludeerd is dat onderdeel c afdoende voorziet in de mogelijkheid een tijdelijk contract met de maximale looptijd van twee jaar af te sluiten in gevallen dat er sprake is van een koppeling van huur en zorg of begeleiding.

g. personen die voor hun werk tijdelijk op Ameland, Schiermonnikoog, Terschelling, Texel en Vlieland woonruimte behoeven;

De eilandsituatie maakt dat werknemers in veel gevallen op het eiland moeten wonen om hun werk te kunnen doen. Wonen in een buurgemeente is in het perspectief van de eilanden geen optie. Voor ondernemers is het kunnen aanbieden van woonruimte een belangrijke voorwaarde voor het kunnen aantrekken van tijdelijk en vast personeel. Momenteel wordt van de mogelijkheid tot het sluiten van een tijdelijke huurovereenkomst dan ook breed gebruik gemaakt op de eilanden. Het betreft hier veelal private verhuurders, de RITV kent geen uitzondering voor woningcorporaties gericht op de Waddeneilanden. In de versie van dit besluit dat in internetconsultatie is gegeven (zie hoofdstuk 6) was nog geen uitzondering met betrekking tot de Waddeneilanden opgenomen. Deze is mede naar aanleiding van de consultatiereacties toegevoegd en maakt het mogelijk om op de eilanden een tijdelijk huurcontract aan te bieden voor de looptijd van maximaal twee jaar voor huurders die voor hun werk tijdelijk op de eilanden verblijven.

h. vergunninghouders als bedoeld in artikel 1 van de Huisvestingswet 2014 die direct voorafgaan aan de huurovereenkomst in een opvangcentrum als bedoeld in artikel 1 van de Wet op het Centraal Orgaan opvang asielzoekers verbleven en woonruimte huren in afwachting van definitieve huisvesting door de betrokken gemeente.

De uitzondering voor deze categorie is van belang om de druk op de asielopvang te kunnen verlichten en eraan bij te dragen dat de vergunninghouder snel na het ontvangen van zijn of haar verblijfsstatus kan starten met integreren in (de nabijheid van) de gemeente waar de vergunninghouder uiteindelijk gaat wonen. In de praktijk blijkt dat het gemeenten tijd kost om te voorzien in definitieve huisvesting voor vergunninghouders. Dit komt bijvoorbeeld door de krapte op de woningmarkt of omdat de vergunninghouder nog in afwachting is van gezinshereniging waardoor nog niet in passende huisvesting kan worden voorzien. Voor deze groep zijn tijdelijke oplossingen

nodig om de vergunninghouders al wel uit de opvang te kunnen laten stromen. De tijdelijke huisvesting kan plaatsvinden in de gemeente waar de vergunninghouders aan is gekoppeld door het COA of in een gemeente op basis van afspraken met de gemeente waaraan de vergunninghouder is gekoppeld en die verantwoordelijk is voor de definitieve huisvesting. De mogelijkheid om tijdelijke huurcontracten te kunnen gebruiken geldt alleen voor vergunninghouders die direct voorafgaand aan de huurovereenkomst in een opvangcentrum verbleven en is daarmee eenmalig. Na afloop van het tijdelijke contract van twee jaar dragen gemeenten de verantwoordelijkheid in het huisvesten van vergunninghouders, zodat de integratie van vergunningshouders niet wordt onderbroken en wordt voorkomen dat vergunningshouders na afloop van het tijdelijke contract geen huisvesting meer hebben.

3. Communicatie over alle soorten huurcontracten

Om huurders en verhuurders behulpzaam te zijn zal op de website van Rijksoverheid.nl een overzicht worden geplaatst van alle soorten huurcontracten. Naast de vaste huurcontracten, betreft dit de tijdelijke huurcontracten met de categorieën van personen die in dit besluit zijn opgenomen en tijdelijke huurcontracten op grond van de Leegstandwet. Voorts blijven de verschillende doelgroepencontracten bestaan, alsmede de wettelijke opzeggingsgronden voor het vaste huurcontract waaronder de zogenoemde diplomatenclausule.

4. Handhaving en uitvoerbaarheid

Voor wat betreft de handhaving van de Wet vaste huurcontracten na de inwerkingtreding wordt aangesloten bij de gebruikelijke handhaving van het Burgerlijk Wetboek. Overeenkomsten tussen huurder en verhuurder zijn privaatrechtelijke overeenkomsten. Indien een van de partijen meent dat de overeenkomst wordt geschonden, kan deze partij zich wenden tot de rechter. Bij huurbescherming is sprake van dwingend recht; partijen kunnen daar niet vanaf wijken. Gemeenten hebben op basis van de Wet goed verhuurderschap verschillende handhavende taken, gemeenten hebben echter geen rol in de handhaving van de naleving van de Wet vaste huurcontracten en de uitzonderingen in dit besluit.

5. Regeldruk

In dit besluit zijn de uitzonderingen opgenomen voor welke specifieke groepen tijdelijke huurovereenkomsten van maximaal twee jaar kunnen worden afgesloten. Dit besluit betreft een uitwerking van de Wet vaste huurcontracten. Door deze wet neemt de regeldruk in algemene zin af aangezien het aantal mutaties en nieuwe huurcontracten afnemen. Dat er bij besluit uitzonderingen worden aangewezen heeft per saldo geen negatief effect. Het conceptwetsvoorstel is voor advies voorgelegd aan het Adviescollege Toetsing Regeldruk (ATR). Het ATR heeft het dossier niet geselecteerd voor een formeel advies, omdat het, behoudens eenmalige kennisnemingskosten, geen gevolgen voor de regeldruk heeft.

6. Consultatie

Het conceptbesluit is van 3 november tot 5 december 2023 via internet (www.internetconsultatie.nl) geconsulteerd. Daarop zijn 59 reacties ontvangen waarvan 48 openbaar. De reacties zijn afkomstig van (ver)huurdersorganisaties, de VNG, belangen- en beroepsorganisaties en individuele burgers. De meeste individuele reacties

zien toe op een aanvulling, aanscherping dan wel het onder de aandacht brengen van complimenten c.q. zorgen omtrent het conceptbesluit en de nota van toelichting. Hieronder wordt in paragraaf 6.1 een weergave van de reacties van de (ver)huurdersorganisaties en overige organisaties gegeven, het betreft hier zienswijze van deze partijen. In paragraaf 6.2 a wordt op deze zienswijze gereageerd.

6.1 Weergave van de binnengekomen reacties internetconsultatie.

De **VNG** heeft enkele vragen en opmerkingen met betrekking tot het conceptbesluit geplaatst. De VNG vraagt daarin om een nadere definitie van; 'bewoner die tijdelijk verhuist naar een wisselwoning en terugkeert', 'tweede of laatste kans huurder', 'gescheiden ouder' en 'ex-verslaafden'. Voorts wordt gevraagd kritisch te kijken naar de huisvesting van alleenstaande statushouders, waarvan in het kader van gezinshereniging na-reizigers worden verwacht. Tot slot geeft de VNG in overweging om een landelijke expertisepunt in te stellen over welke huurvorm wel en niet toepasbaar is.

Aedes vereniging van woningcorporaties merkt op dat het amendement Van Dijk de minister ruimte biedt om de lijst te nuanceren of aan te vullen, maar niet om de categorieën te beperken. Aedes begrijpt bijvoorbeeld niet de beperking van de categorie woningzoekenden die voor studie of werk tijdelijk huisvesting nodig hebben tot woningzoekenden die van buiten Nederland komen.

Vaste huurovereenkomsten moeten wat **Kences** betreft inderdaad de norm zijn. Het is voor Kences zeer belangrijk dat het mogelijk blijft om kamers te reserveren voor internationale studenten die met hun studie in Nederland beginnen.

De **Vereniging van Institutionele beleggers in Vastgoed (IVBN)** stelt tevreden te zijn dat duidelijk wordt voor welke groepen tijdelijke huurcontracten aangeboden mogen worden. IVBN betreft mist een categorie huurders, namelijk het huisvesten van statushouders. Gemeenten hebben een grote achterstand met het vinden van een passend onderkomen voor statushouders. Statushouders verblijven nu vaak op grootschalige doorstroomlocaties. Wanneer de gevraagde toevoeging wordt overgenomen, draagt dit bij aan het huisvesten van statushouders ter overbrugging naar een definitieve woonoplossing.

De Woonbond roept op tot terughoudendheid in het benoemen van uitzonderingen. Volgens Woonbond zijn er reeds veel wettelijke opzeggingsgronden en mogelijkheden voor tijdelijke verhuur. Tevens wordt door de Woonbond extra aandacht gevraagd voor de uitzondering van internationale studenten. Om onderscheid te voorkomen met de Nederlandse student wordt verzocht om deze categorie geheel te schrappen. Tot slot maakt de Woonbond een opmerking die betrekking heeft op mensen die vanuit opvang of een noodsituatie een woning zoeken. De Woonbond benadrukt dat ook voor deze groepen een vast huurcontract het uitgangspunt moet zijn. Vooral bij huurders die instromen vanuit de maatschappelijke opvang is stabiliteit van belang.

Stichting !WOON, Amsterdam vreest dat de uitzondering voor internationale studenten, verhuurders zal stimuleren om juist alleen nog maar aan deze groep te verhuren. Internationale studenten zijn volgens Stichting !WOON bij uitstek al een groep die structureel en met regelmaat wordt uitgebuit door particuliere verhuurders. Tot slot pleit stichting !Woon voor zo min mogelijk uitzonderingen op basis van deze nieuwe wet.

Huurbescherming is in de zienswijze van **Valente** van wezenlijk belang voor de bestaanszekerheid van grote groepen Nederlanders, waaronder ook kwetsbare doelgroepen. Duurzame huisvesting zou hierin leidend moeten zijn. Anderzijds stelt Valente dat voor intermediaire verhuurders, waartoe veel leden van Valente behoren, het belang van doorstroming groot is. Het risico van misbruik van tijdelijke huurcontracten schatten ze hoog in op de vrije huurmarkt, maar bij intermediaire verhuur door zorgaanbieders vinden ze dat beperkt. Tot slot wordt aandacht gevraagd voor de definitie van 'ex – verslaafden die tijdelijk begeleiding behoeven' welke nu geen randvoorwaarden kent. Hetzelfde geldt voor de definitie van een 'tweede' huurovereenkomst of een 'laatste kansovereenkomst'.

Het **Samenwerkingsverband tegen dakloosheid** is van mening dat het conceptbesluit de meest kwetsbare groep uitsluit van de werking van de Wet Vaste Huurcontracten en de daarmee gepaarde woonzekerheid en rechtsbescherming. Deze zienswijze stelt dat de motivering waarom sommige groepen wel uitgezonderd worden en andere niet, onvoldoende is. De onafhankelijke belangenbehartigers dakloosheid verzoeken nadrukkelijk het voorliggende conceptbesluit te heroverwegen.

De Regenboog Groep, uitvoerder van het project Parentshouse in de regio Amsterdam, is tevreden over het feit mensen in geval van een scheiding onder de uitzonderingen vallen om een tijdelijk huurcontract aan te bieden. **Stichting Parentshouse Zutphen** e.o. (onderdeel van Parentshouses Nederland) is tevreden hoe deze doelgroep is omschreven dan wel geformuleerd in het conceptbesluit.

Kamer met Aandacht stelt dat vaste huurcontracten een negatief neveneffect voor de hospitaverhuur zal hebben. Omdat zij geen gebruik meer kunnen maken van een tijdelijke huurovereenkomst zullen zij noodgedwongen kiezen voor de overeenkomst voor onbepaalde tijd die tot 9 maanden (zonder huurbescherming) kan worden opgezegd. Dit leidt tot een hogere mutatiegraad bij hospitaverhuur en dat is onwenselijk.

Het **Samenwerkingsverband van de Waddeneilanden** stelt dat het op de Waddeneilanden tijdelijk kunnen aanbieden van woonruimte noodzakelijk is om personeel aan te kunnen trekken. De **Terschellinger Ondernemersvereniging** en de **Schiermonnikoger Ondernemersverbond** hebben beide met eenzelfde strekking gereageerd. De woningmarkt op de Waddeneilanden is bijzonder krap en de economie is grotendeels afhankelijk van toerisme waarbij voor bepaalde seizoenen tijdelijk extra arbeidskrachten nodig zijn.

Volgens **Vastgoed Belang** bieden tijdelijke huurcontracten de nodige flexibiliteit bij bijvoorbeeld de wens tot verduurzamen dan wel te verkopen op termijn en vormt het in sommige gevallen een proefperiode voor verhuurder. Vastgoed Belang dringt aan op een uitbreiding van het conceptbesluit, met name om tijdelijke huisvesting voor verhuurders met meer dan 2 woningen mogelijk te maken, om een huurder tijdelijk te huisvesten voorafgaand aan een verduurzamingstraject of bij een voorgenomen verkoop van een huurwoning. Voorts vraagt Vastgoed Belang om een evenwichtige benadering te waarborgen tussen Nederlandse- en buitenlandse studenten.

Interhouse Nederland uit haar zorgen over de betaalbaarheid in de vrije sector. Nu de Wet vaste huurcontracten is aangenomen verdient het volgens Interhouse Nederland aanbeveling om expats en jonge samenwoners die nog geen woning willen of kunnen kopen als uitzondering op te nemen in het Besluit.

De **Vereniging Verhuurmakelaars Amsterdam (VVA)** is een beroepsvereniging van verhuurmakelaars in Nederland. De VVA is van mening dat door de uitzondering wel van toepassing te laten zijn op studenten uit het buitenland en niet op studenten uit Nederland er sprake is van een onderscheid en in strijd is met de Algemene Wet Gelijke Behandeling (AWGB).

De Universiteiten van Nederland (UNL) zijn tevreden met het opnemen van de 'huurder die voor hun studie tijdelijk in Nederland wonen'. Echter, zij vinden dat aan deze definitie de 'kenniswerkers' ontbreekt. De nieuwe formulering sluit namelijk de groep (internationale) postdocs, gastonderzoekers en gastdocenten die tijdelijk in Nederland verblijven uit.

Het **Juridisch Loket** steunt de gedachte uit het wetsvoorstel dat vaste huurcontracten de norm moeten zijn, waarbij enkele uitzonderingen zeer gewenst zijn. Er wordt aandacht gevraagd voor internationale studenten die worden uitgezonderd. Juist deze groep is gebaat bij een vast contract vanwege hun kwetsbare positie. Het Juridisch Loket constateert dat contracten aan huurders met een tweede- of laatste kans-contract vaak zonder tussenkomst van de rechter worden aangeboden. Dat maakt deze groep heel kwetsbaar. Het Juridisch Loket vindt dat dit type huurcontracten alleen na tussenkomst van de rechter dienen te worden afgesloten. Verder zegt het Juridisch Loket net als Valente dat de 'ex-verslaafden die tijdelijke begeleiding behoeven' beter dienen te worden gedefinieerd. Tot slot acht het Juridisch Loket de onderbouwing voor tijdelijke verhuur voor gescheiden ouders onvoldoende.

De Nederlandse Orde van Advocaten (NOvA) heeft aandacht gevraagd voor het feit dat met de Wet vaste huurcontracten de mogelijkheid komt te vervallen om de aanvangshuurprijs van een tijdelijk contract ook achteraf (tot 6 maanden na het eindigen van het huurcontract) nog door de huurcommissie te laten toetsen. Nu tijdelijke huurcontracten ook na inwerkingtreding als uitzondering mogelijk zijn, is het volgens de commissie de vraag of die wens misbruik tegen te gaan nog wel in voldoende mate kan worden gewaarborgd.

LTO Nederland is van mening dat één categorie ontbreekt en dat is de arbeidsmigrant. Arbeidsmigranten spelen een belangrijke rol in de land- en tuinbouw. Zeker rondom het seizoensmatige werk vormen zij volgens LTO Nederland een onmisbare schakel. Ook vraagt LTO om de eerdere uitzonderingsdefinitie van werken binnen Nederland te hanteren. Ook **AA Ant** en **KaFra Housing** uiten hun zorgen, in het bijzonder met betrekking tot arbeidsmigranten. **Vereniging Huisvesters Arbeidsmigranten (VHA)** stelt dat het tijdelijke karakter van de verhuur aan arbeidsmigranten onvoldoende wordt onderkend. Ook **Pellicaan Advocaten N.V.** merkt op dat er onvoldoende aandacht is besteed aan de gevolgen voor arbeidsmigranten. **Algemene Bond Uitzendondernemingen (ABU)** heeft tevens een reactie gegeven omtrent de huurbescherming van arbeidsmigranten. Het is voor ABU onduidelijk of de regering zich bewust is van de tijdelijke verslechtering van de huurbescherming voor bepaalde groepen arbeidsmigranten wanneer er na de afschaffing geen andere huurbescherming is geregeld.

6.2 Verwerking van en reactie op internetconsultatie

De reacties en adviezen hebben op onderdelen geleid tot aanvullingen, verduidelijkingen (definities) en verbeteringen van het conceptbesluit en de nota van toelichting.

Onderstaand wordt reactie gegeven op de opmerkingen en suggesties die aan bod zijn gekomen in de reacties.

Voor wat betreft het enkel opnemen van internationale studenten zijn er meerdere reacties die aangeven dat de uitzondering ook zou moeten gelden voor Nederlandse studenten. Hierop is het besluit aangepast. Dat is in hoofdstuk 2 nader toegelicht. Meerdere reacties geven aan dat er een uitzondering moet blijven gelden om tijdelijk te kunnen verhuren aan expats, promovendi (postdocs) en jongeren. Dit is niet noodzakelijk aangezien voor deze groepen al de mogelijkheid bestaat om een doelgroepencontract af te kunnen sluiten. Deze bestaande wettelijke uitzonderingen (artikel 7:274, lid 1 onderdeel c, BW) bieden meer woonzekerheid en de woning blijft beschikbaar voor de volgende huurder uit die doelgroep.

Naar aanleiding van de binnengekomen reactie is besloten een uitzonderingsgrond op te nemen voor werknemers op de Waddeneilanden. Voorts is naar aanleiding van de consultatie een uitzondering opgenomen voor vergunninghouders direct afkomstig uit een opvanglocatie. Beide toevoegingen zijn in hoofdstuk 2 nader toegelicht. Een aantal reacties gaan in op onduidelijkheden rond de definitie voor 'ex–verslaafden die tijdelijk begeleiding behoeven'. Deze passage is geschrapt. In deze nota van toelichting is tevens expliciet gemaakt dat voor een 'tweede of laatste-huurovereenkomst' een eerder huurcontract met tussenkomst van de rechter moet zijn ontbonden.

Een aantal reacties zien op de Wet vaste huurcontracten en niet op dit conceptbesluit en hebben derhalve niet tot aanpassing geleid. In het bijzonder wordt hierbij de toetsing van de aanvangshuurprijs tot zes maanden na afloop van het tijdelijk huurcontract, genoemd. Het kabinet snapt het pleidooi om deze mogelijkheid met het oog op dit Besluit weer in de wetgeving opnemen. Dit vraagt echter een wetswijziging. Het kabinet bekijkt hoe hier invulling aan kan worden gegeven.

Daarnaast wordt in de Internetconsultatie voorgesteld om hospitaverhuur en verhuur bij flexwoningen als uitzondering op te nemen in dit besluit. Hospitaverhuur en flexbewoning zijn woonvormen waarbij geen sprake is van een specifieke groep huurders. De Wet vaste huurcontracten biedt geen grondslag om woonvormen aan te wijzen in dit besluit. Tot slot wordt in Internetconsultatie voorgesteld om eigenaren die binnen twee jaar de woning willen laten bewonen door een eerste graad familielid toe te voegen aan dit besluit. Deze toevoeging is niet noodzakelijk aangezien deze mogelijkheid reeds in de Wet vaste huurcontracten is opgenomen.

7. Voorhangprocedure
PM

II. Artikelen

Artikel 1

Voor een toelichting op de in artikel 1 aangewezen categorieën wordt kortheidshalve verwezen naar het algemeen deel van deze nota van toelichting.

Artikel 2

De Wet vaste huurcontracten treedt ingevolge artikel IV van die wet in werking op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip. Dit besluit is dat koninklijk besluit.
Het is de bedoeling om de Wet vaste huurcontracten zo spoedig mogelijk in werking te laten treden. Voorwaarde daarvoor is dat dit besluit op dezelfde datum in werking kan treden.

Artikel 3

De nog te bepalen inwerkingtredingsdatum van dit besluit (en van de Wet vaste huurcontracten) zal voldoen aan het stelsel van vaste verandermomenten en minimuminvoeringstermijnen. Artikel 22a van de RTIV zal op hetzelfde moment worden ingetrokken.

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,