

Wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek in verband met het normeren van huurovereenkomsten naar zijn aard van korte duur en het verbeteren van huurbescherming van kwetsbare huurders (Wet passende huurovereenkomsten)

Wij Willem-Alexander, bij de gratie Gods, Koning der Nederlanden, Prins van Oranje-Nassau, enz. enz. enz.

Allen, die zullen zien of horen lezen saluut! doen te weten:

Alzo Wij in overweging genomen hebben dat het wenselijk is Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek te wijzigen zodat nadere maatregelen worden genomen teneinde de positie van kwetsbare huurders te verbeteren waaronder arbeidsmigranten in het bijzonder;

Zo is het dat Wij, de Afdeling advisering van de Raad van State gehoord, en met gemeen overleg der Staten-Generaal, hebben goedgevonden en verstaan, gelijk Wij goedvinden en verstaan bij deze:

Artikel I

Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek wordt als volgt gewijzigd:

A

Artikel 232 wordt als volgt gewijzigd:

1. Het tweede lid komt te luiden:
2. Deze afdeling is niet van toepassing op huur welke een gebruik van woonruimte betreft dat naar zijn aard slechts van korte duur is. Huur welke een gebruik van woonruimte betreft voor de duur van meer dan dertig nachten is in ieder geval geen gebruik van woonruimte dat naar zijn aard slechts van korte duur is.
2. Er wordt een lid toegevoegd, luidende:
4. Indien de huur, bedoeld in het tweede lid, met dezelfde huurder van een woonruimte in dezelfde bouwkundige eenheid wordt verlengd tot huur van meer dan dertig nachten, wordt de verlenging vanaf dertig nachten aangemerkt als verlenging voor onbepaalde tijd van de huur.

B

De eerste zin van artikel 271, tweede lid, komt te luiden:¹

Lid 1 is niet van toepassing op een voor bepaalde tijd voor de duur van twee jaar of korter aangegane huur met personen dan wel ten aanzien van woonruimten, die deel uitmaken van bij algemene maatregel van bestuur genoemde categorieën van personen respectievelijk woonruimten.

¹ In de vormgeving van dit artikel is gedurende consultatie geen rekening gehouden met het Wetsvoorstel hospitaverhuur dat gedurende de periode 2 juli 2025 tot en met 26 augustus 2025 in internetconsultatie is gegeven. De samenloop met dit wetsvoorstel zal op een later tijdstip worden gezien.

C

Artikel 274, eerste lid, wordt als volgt gewijzigd:

1. In onderdeel c wordt "artikelen 274c tot en met 274e" vervangen door "artikelen 274c tot en met 274e en 274h".
2. In onderdeel g vervalt "zelfstandige".

D

Na artikel 274g wordt een artikel ingevoegd, luidende:

Artikel 274h

1. Onder eigen gebruik in de zin van artikel 274 lid 1 onder c wordt mede begrepen het als werkgever aan eigen werknemers verstrekken van woonruimte gelegen op percelen behorend tot het bedrijf van de werkgever waar de werknemer werkzaamheden verricht, indien aan de in de volgende leden vermelde voorwaarden is voldaan.
2. Onder werknemer wordt in dit artikel verstaan een persoon die op grond van een overeenkomst tegen betaling werkzaamheden verricht voor een werkgever die tevens verhuurder is van de door die persoon gehuurde woonruimte.
3. De verhuurder:
 - a. toont aan dat de huurder ten minste sedert vier weken, gerekend vanaf de dag van de opzegging van de huurovereenkomst, geen werknemer meer is; en
 - b. maakt aannemelijk dat de verhuurder de woonruimte nodig heeft voor een andere eigen werknemer dan de huurder.
4. In de huurovereenkomst met de huurder tegen wie de in artikel 274 lid 1 bedoelde vordering is ingesteld, moet zijn bepaald dat die woonruimte na beëindiging van de huurovereenkomst opnieuw aan een eigen werknemer zal worden verhuurd.

Artikel II

Onze Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening zendt binnen vijf jaar na de inwerkingtreding van deze wet aan de Staten-Generaal een verslag over de doeltreffendheid en de effecten van deze wet in de praktijk.

Artikel III

PM samenloopbepaling.²

Artikel IV

Deze wet treedt in werking op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip.

Artikel V

Deze wet wordt aangehaald als: Wet passende huurovereenkomsten.

De Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,

² Na consultatie zal worden bezien of een samenloopbepaling noodzakelijk is, bijvoorbeeld met het voorstel van wet houdende wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en enkele andere wetten in verband met de aanpassing van de regeling van hospitaverhuur en enkele andere wijzigingen.