

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 voor zelfstandige woonruimten (Wet vaste huurcontracten)**

Nr. 7 **NOTA NAAR AANLEIDING VAN HET VERSLAG**
Ontvangen 31 januari 2023

De initiatiefnemers hebben met belangstelling kennisgenomen van het verslag over het onderhavige wetsvoorstel. Zij danken de leden van de fracties van VVD, D66, PVV, CDA, SP, PvdA, GroenLinks, ChristenUnie en SGP voor de door hen gestelde vragen en gemaakte opmerkingen, waarop hieronder verder zal worden ingegaan. Ter vergroting van de leesbaarheid en ter beperking van doublures zijn sommige vragen gezamenlijk beantwoord. De initiatiefnemers hopen met deze nota alle in het verslag gestelde vragen naar tevredenheid te hebben beantwoord

I. ALGEMEEN

De leden van de VVD-fractie hebben met interesse kennisgenomen van het 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 voor zelfstandige woonruimten (Wet vaste huurcontracten) en hebben hierover enkele vragen/opmerkingen.

De leden van de D66-fractie hebben kennisgenomen van de voorgenomen wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en de Overgangswet nieuw Burgerlijk Wetboek in verband met het afschaffen van tijdelijke huurcontracten voor zelfstandige woonruimten (Wet vaste huurcontracten). Deze leden delen zowel de wens van de initiatiefnemers om deze wetten te wijzigen, als de ambitie om de positie van huurders te versterken. Wel hebben zij nog enkele vragen die ze aan de initiatiefnemers willen voorleggen.

De leden van de PVV-fractie hebben met belangstelling kennisgenomen van het initiatiefwetsvoorstel en hebben enkele vragen.

De leden van de CDA-fractie hebben kennisgenomen van het 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 voor zelfstandige woonruimten. Deze leden bedanken de initiatiefnemers voor hun inzet op en betrokkenheid bij dit onderwerp. Zij hebben nog enkele vragen en opmerkingen.

De leden van de SP-fractie hebben kennisgenomen van onderhavig voorstel en onderschrijven het doel van huurbescherming voor huurders. Deze leden danken de indieners en hun medewerkers voor het geleverde werk, en hebben nog enkele vragen die zij aan de indieners willen voorleggen.

De leden van de PvdA-fractie hebben met interesse kennisgenomen van het voorliggende wetsvoorstel. Deze leden steunen het doel van de initiatiefnemers, namelijk het verbeteren van de bescherming van huurders. Over het wetsvoorstel hebben zij nog enkele vragen.

De leden van de GroenLinks-fractie hebben met instemming kennisgenomen van het voorliggende initiatiefwetsvoorstel. Deze leden zijn blij dat met dit voorstel de wettelijke mogelijkheid om tijdelijke huurcontracten aan te bieden weer wordt ingeperkt tot enkele specifieke categorieën. De introductie van de wettelijke bepaling om de mogelijkheid van tijdelijke huurcontracten uit te breiden was voor deze leden destijds de voornaamste reden om tegen de Wet doorstroming huurmarkt te stemmen. Voor hen bestond toen al de vrees dat het toen voorliggende wetsvoorstel de rechten van huurders verder zou beperken en dat het gevolg zou zijn dat tijdelijke huurcontracten steeds meer de norm zouden worden. Uit de evaluatie van de Wet doorstroming huurmarkt is - zoals ook in de memorie van toelichting van voorliggend wetsvoorstel wordt beschreven - gebleken dat het aantal tijdelijke huurcontracten de afgelopen jaren steeds meer de norm is geworden, met alle negatieve gevolgen voor huurders van dien. Deze leden vinden het daarom goed dat met het voorliggende wetsvoorstel het uitgangspunt opnieuw wordt dat een vast huurcontract de norm is en dat tijdelijke huurcontracten alleen bij hoge uitzondering mogelijk zijn.

De leden van de ChristenUnie-fractie hebben met grote instemming kennisgenomen van onderhavig wetsvoorstel dat zij ten zeerste verwelkomen. Deze leden erkennen namelijk met de indieners dat een goede woning een randvoorwaarde is voor het goed kunnen functioneren in en van de samenleving. Het is dan ook met goede reden geweest dat de wetgever dit recht op woonruimte in de Grondwet verankerd heeft. Het is echter tot leedwezen van deze leden dat dit grondrecht in de achterliggende jaren onder druk is komen te staan. Daarbij menen zij dat deze druk niet alleen opgevoerd is door de matige bouwkundige kwaliteit van veel woningen of de schaarste aan betaalbare woningen, maar dat de liberaliserende woonwetgeving voor een extra negatieve impuls op de landelijke huisvestingssituatie heeft gezorgd, waar het invoeren van de tijdelijke huurcontracten een duidelijk voorbeeld van is. Zij constateren dat deze tijdelijke huurcontracten niet alleen tot minder huurbescherming, maar zelfs tot sociale ontwrichting in buurten en wijken hebben kunnen leiden door de hoge doorstroming, waarvan concrete voorbeelden bekend zijn in wijken als Laak, Carnisse of Rustenburg. Het is er deze leden dan ook zeer aan gelegen om deze negatieve trends te keren. Bij onderhavig wetsvoorstel hebben zij nog enkele vragen.

De leden van de SGP-fractie hebben kennisgenomen van het initiatiefwetsvoorstel Wet vaste huurcontracten. Deze leden danken de initiatiefnemers voor het vele werk. Zij hebben nog enkele vragen.

1. Inleiding

De leden van de VVD-fractie vragen welke problemen de indieners met het wetsvoorstel precies denken op te lossen. Kunnen de indieners hier nader op reflecteren?

Met dit wetsvoorstel beogen initiatiefnemers de bescherming van huurders te verbeteren. De initiatiefnemers zijn van mening dat de huurbescherming in Nederland op dit moment tekortschiet. Huurbescherming biedt huurders de zekerheid dat zij in hun huis kunnen blijven wonen, mits zij zich fatsoenlijk gedragen en de huur betalen. Bovendien zijn huurbescherming en huurprijsbescherming complementair, de ene vorm van bescherming is ineffectief als de ander niet functioneert. Tot 1 juli 2016 waren huurovereenkomsten voor onbepaalde tijd de norm. Sindsdien biedt de wet aan verhuurders van zelfstandige woonruimte de mogelijkheid om tijdelijke huurovereenkomsten van maximaal twee jaar aan te bieden. Daarna moeten huurders in beginsel weer verhuizen. Uit het onderzoek van Companen blijkt dat twee jaar niet genoeg is om een vaste huurwoning te vinden, waardoor huurders gedwongen worden van tijdelijke huurwoning naar tijdelijke huurwoning te verhuizen. Afgezien van het feit dat hierdoor onnodig vaak woningen leeg staan (frictieleegstand), perkt dit de woonzekerheid en huurbescherming van huurders sterk in. De in de Wet doorstroming huurmarkt 2015 omschreven intentie om de rechtsbescherming van huurders te verbeteren wordt daarmee niet waargemaakt maar zelfs verergerd. De initiatiefnemers zijn van mening dat het voorliggend wetsvoorstel zorgt dat de huurbescherming weer in ere hersteld wordt. Daartoe schrapt het voorliggende wetsvoorstel de mogelijkheid voor verhuurders van zelfstandige woonruimte de mogelijkheid om algemene huurovereenkomsten voor bepaalde tijd aan te bieden. Gelijktijdig brengt het wetsvoorstel ook andere voordelen met zich mee, zoals een meer gematigde ontwikkeling van de huurprijs en verbetering van de leefbaarheid in de wijken.

Deze leden vragen of de indieners de mening delen dat tijdelijke huurcontracten ook uitkomst kunnen bieden voor huurders die bewust niet een contract voor onbepaalde tijd willen aangaan. In het verlengde van de vorige vraag, vragen zij wat de indieners gaan doen voor huurders die dus wel bewust tijdelijk willen huren. Maken de indieners voor hen een uitzondering? Hoe gaan de indieners deze uitzondering vormgeven?

De initiatiefnemers delen de wens dat huurders de flexibiliteit moeten hebben om tijdelijk te huren. Huurders kunnen op dit moment een tijdelijk contract of een contract voor onbepaalde duur te allen tijde opzeggen, met inachtneming van de

opzegtermijn. Daar verandert met dit wetsvoorstel niets aan. Er hoeft dus geen uitzondering te worden gemaakt. Het aanbieden van contracten voor bepaalde tijd heeft dus hoofdzakelijk voordelen voor verhuurders, terwijl de voordelen voor huurders niet kunnen worden aangetoond.

Daarnaast vragen zij hoe het initiatiefvoorstel zich verhoudt tot de aangekondigde huurregulering van de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. Zijn de indieners het met deze leden eens dat het initiatiefvoorstel van de indieners nog meer druk legt op verhuurders en dat het gevaar bestaat dat hierdoor dure woningen verkocht gaan worden? Delen de initiatiefnemers daarom ook de mening dat het gevaar bestaat dat betaalbaar wonen voor de middenklasse nog verder onder druk komt te staan? Zo ja, waarom hebben de initiatiefnemers dit voorstel tot stand gebracht?

De initiatiefnemers constateren dat betaalbaar wonen voor de middenklasse reeds vele jaren onder druk staat. Een belangrijke reden hiervoor is juist de gebrekkige huurbescherming en huurprijsbescherming. Daarom beogen initiatiefnemers met dit wetsvoorstel de bescherming van huurders te verbeteren. Indieners verwachten niet dat deze wetgeving, die een vast huurcontract als norm stelt, leidt tot verkoop van huurwoningen. Een vaste huurder leidt immers ook tot minder (mutatie)kosten voor verhuurders. De effecten van de voorgenomen regulering van de huurprijzen hebben mogelijk tot gevolg dat een (klein) deel van de private verhuurders zich terugtrekt en hun woningen verkoopt. De effecten daarvan dienen behandeld te worden bij de betreffende wetsvoorstellen.

Bovendien zijn initiatiefnemers van mening dat inperking van de huurbescherming geen geschikt instrument is om segmenten binnen de Volkshuisvesting te vergroten, of te sturen op verschuiving tussen segmenten. Initiatiefnemers zijn van mening dat de wetgever in de eerste plaats moet afwegen welke huurbescherming en huurprijsbescherming noodzakelijk is gegeven de ongelijke machtsposities van huurders en verhuurders. Vervolgens kunnen overheden via andere instrumenten sturen op het gewenste aanbod, zoals grondpolitiek, prestatieafspraken, subsidies etc.

Deze leden lezen dat de indieners stellen dat het initiatiefvoorstel een betere balans aanbrengt in de machtsverhouding tussen huurders en verhuurders. Daarnaast zou een positief gevolg daarvan zijn dat de leefbaarheid en sociale cohesie in wijken zullen verbeteren, en de explosieve stijging van de huren in de vrije sector wordt afgeremd. De leden van de VVD-fractie vragen of er sprake is van een een-op-eenverband, aangezien deze leden dit verband niet direct kunnen leggen. Daarnaast vragen zij of de indieners onderzoeken en/of voorbeelden hebben die deze uitspraak onderbouwen. Zo ja, kunnen de indieners die delen?

Uit het position paper t.b.v. rondetafelgesprek Tijdelijke huurcontracten van VNG¹ blijkt dat gemeenten ervaren dat de leefbaarheid in de wijken erop achteruitgaat als gevolg van de massale inzet van tijdelijke huurcontracten. Dit is niet vreemd, gezien de mutatieleegstand toeneemt en huurders minder tijd hebben om te investeren in

¹ Kamerstuknummer 2022D34137

binding met de lokale gemeenschap. Er zijn meerdere wetenschappelijke studies gedaan naar deze relatie.²³⁴ Gemene deler conclusies van deze studies is een positief verband tussen de mate van huurzekerheid en sociale cohesie.

Uit de evaluatie van Companen blijkt dat particuliere verhuurders vaker tussentijds de huur verhogen, bij het opnieuw verhuren van een woning. Alhoewel de onderzoekers uit de data geen oorzakelijk verband kunnen halen vinden ze het ‘wel te beredeneren dat in een krappe markt waarin de huurprijzen niet zijn gereguleerd, de mogelijkheid om vaker de huren aan te passen aan de markthuur leidt tot een snellere stijging van de huren.’ Dit wordt bevestigd in het position paper van de Woonbond.⁵ In de brief van de regering over de Regulering middenhuur wijst de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening ook op deze relatie. Hij stelt dat de prikkel voor het verstrekken van een tijdelijk huurcontract vermindert wanneer verhuurders de huurprijs niet meer kunnen verhogen bij een bewonerswissel.⁶

Het grootschalig en groeiende gebruik van tijdelijke huurcontracten is de leden van de CDA-fractie een doorn in het oog. Woonzekerheid is een elementair onderdeel van de bestaanszekerheid. Het artikel ‘Het leven van flexhuurders staat stil. ‘Kinderen krijgen stellen we maar uit’ uit de Volkskrant van 28 augustus 2021 schetst treffend hoe heftig de tijdelijkheid van een huurcontract kan ingrijpen in het bestaan van mensen. Het lid Geurts heeft namens de CDA-fractie in dat kader eerder ervoor gepleit het aantal tijdelijke huurcontracten per regio of gemeente te maximeren. Hoe kijken de initiatiefnemers naar dit voorstel, vragen deze leden.

Initiatiefnemers zien dat het genoemde voorstel van het lid Geurts de positie van sommige huurders op bepaalde locaties kan versterken maar zijn van mening dat een generiek verbod op tijdelijke huurcontracten effectiever is. In de Wet goed verhuurderschap (Wgv) wil de minister het mogelijk maken voor gemeenten om tijdelijke verhuur tegen te gaan in kwetsbare wijken waar de leefbaarheid onder druk staat. Het wetsvoorstel dat dit mogelijk maakt wordt separaat ingediend, om vertraging van de Wgv te voorkomen.

De regering kiest er daarmee voor om de mogelijkheid tot het aanbieden van algemene tijdelijke huurovereenkomsten te behouden. Als enige argument daarvoor wordt aangehaald dat het toestaan van tijdelijke huurcontracten aanbod verruimend kan werken in tijden van schaarste. Dit, terwijl uit het onderzoek van Companen blijkt dat niet kan worden aangetoond dat het mogelijk maken van tijdelijke contracten tot extra aanbod leidt.

Initiatiefnemers zijn van mening dat het onderhavige wetsvoorstel dan ook noodzakelijk is. Gebruik van tijdelijke huurovereenkomsten blijft anders aantrekkelijk voor verhuurders, bijvoorbeeld in de vorm van een proefperiode, of omdat

² Lewis, J. (2006) *How does security of tenure impact on public housing tenants?*, AHURI research, Melbourne, ISSN 1445-3428

³ Kearns, A. and Forrest, R (2000) ‘Social cohesion and multilevel urban governance’, *Urban Studies*, 37, pp 995 – 1017

⁴ Hulse, K. and Stone, W. (2006) *Housing, Housing Assistance and Social Cohesion*. Australian Housing and Urban Research Institute, Melbourne.

⁵ Kamerstuknummer 2022D07629

⁶ Kamerstuknummer 27926-372. Pg. 15.

vastgoedbeleggers de vrijheid willen houden om de woning in de toekomst weer te verkopen zonder zittende huurders.

In de tweede plaats ontstaan verschillen op wijkniveau in de bescherming die huurders genieten. In dat kader spreekt de VNG haar zorg uit over een mogelijk waterbedeffect als gevolg van het niet generiek invoeren van een zogenaamde vergunningplicht.⁷ Regulering van het aantal tijdelijke huurovereenkomsten in de ene wijk, kan leiden tot een toename in omliggende wijken. Initiatiefnemers zijn van mening dat deze ongelijkheid onrechtvaardig is. Voor alle huurders geldt dat voldoende huurbescherming een voorwaarde is om huurders bestaanszekerheid te bieden.

Tot slot achten initiatiefnemers de rechtvaardiging voor het in stand houden van algemene tijdelijke huurovereenkomsten niet overtuigend. De evaluatie heeft immers geen positief effect op het huuraanbod aangetoond.

Tezamen menen de initiatiefnemers dat het voorgenomen regeringsbeleid weliswaar kan bijdragen aan het terugdringen van de inzet van tijdelijke huurovereenkomsten, maar niet de noodzakelijk geachte huurbescherming herstelt.

2. Aanleiding voor het wetsvoorstel

2.1 Evaluatie algemene tijdelijke huurovereenkomsten.

De leden van de D66-fractie vragen zich af of de initiatiefnemers hebben overwogen de duur van het tijdelijke contract te verlengen naar maximaal vijf jaar, zodat het tijdelijke huurcontract daadwerkelijk als tussenoptie kan dienen voor mensen die de woning maar tijdelijk zouden willen verhuren en huurders tegelijkertijd meer zekerheid krijgen. Deze leden menen dat een van de oorspronkelijke doelen van de invoer van tijdelijke huurcontracten dan blijft bestaan, namelijk de doorstroom op de huurmarkt verbeteren. Zij vragen zich af hoe de initiatiefnemers hiernaar kijken.

De initiatiefnemers begrijpen de suggestie van een dergelijke tussenoplossing maar zijn van mening dat deze onwenselijk is. Dit omdat huurders dan nog langer in onzekerheid zullen zitten over de vraag of ze permanent onderdak hebben of dat ze na een paar jaar toch weer ergens anders moeten gaan wonen. Het invoeren van tijdelijke huurcontracten heeft volgens de evaluatie niet aantoonbaar geleid tot betere doorstroming noch tot een significante toename van het aanbod. Wel heeft het aantoonbaar geleid tot meer onzekerheid voor huurders en een verslechtering van hun positie in relatie tot de verhuurder. Daarnaast bestaat er een risico dat door het invoeren van een dergelijke aantrekkelijke tussenoplossing tijdelijke contracten nóg meer de norm worden. Om deze reden is er door toenmalig minister Ollongren in 2021 een toezegging⁸ gedaan aan de Eerste Kamer om een verlenging van de duur van het tijdelijk huurcontract naar 3 jaar ongedaan te maken, nadat dit door de Tweede Kamer werd voorgesteld. Het is naar mening van de initiatiefnemers dan ook beter om de mogelijkheid van het verstrekken van tijdelijke huurcontracten in het

⁷ Kamerstuknummer 2022D43502

⁸ Handelingen I 2020-2021, nr. 44, item 9, blz. 4

geheel te schrappen met het doel om huurders meer bescherming en zekerheid te bieden.

De leden van de PVV-fractie merken op dat de initiatiefnemers verwijzen naar de evaluatie van de Wet doorstroming huurmarkt 2015 uit 2021 en schrijven dat het gestelde doel niet is gehaald. Kunnen de initiatiefnemers onderbouwen op welke wijze het aangaan van huurovereenkomsten voor onbepaalde tijd zal leiden tot een lagere of verminderde huurprijsontwikkeling?

Uit de evaluatie van Companen blijkt dat particuliere verhuurders vaker tussentijds de huur gaan verhogen, bij het opnieuw verhuren van een woning. Alhoewel de onderzoekers uit de data geen oorzakelijk verband kunnen halen vinden ze het ‘wel te beredeneren dat in een krappe markt waarin de huurprijzen niet zijn gereguleerd, de mogelijkheid om vaker de huren aan te passen aan de markthuurl leidt tot een snellere stijging van de huren.’ Dit wordt bevestigd in het position paper van de Woonbond.⁹ In de brief van de regering over de Regulering middenhuur wijst de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening ook op deze relatie. Hij stelt dat de prikkel voor het verstrekken van een tijdelijk huurcontract vermindert wanneer verhuurders de huurprijs niet meer kunnen verhogen bij een bewonerswissel.¹⁰

De leden van de CDA-fractie lezen dat van de jaarlijks vrijgekomen particuliere huurwoningen inmiddels tussen de 27% en 34,4% verhuurd wordt met een tijdelijk huurcontract. Hebben de initiatiefnemers ook zicht op het percentage tijdelijke huurcontracten dat uiteindelijk wordt omgezet in een vast huurcontract?

De onderzoekers van Companen hebben in de evaluatie op basis van een enquête en CBS-cijfers de bovengenoemde schatting gemaakt van het percentage tijdelijke huurcontracten. Navraag bij het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties leert dat er geen zicht is op het percentage tijdelijke huurcontracten dat uiteindelijk wordt omgezet in een vast huurcontract. Dit komt omdat er geen registratieverplichting is waarmee dit wordt bijgehouden. Het zou een apart onderzoek vergen om de omzettingsgraad te berekenen.

Deze leden vragen de initiatiefnemers te reflecteren op de mogelijke verbeterpunten die zijn aangedragen door Companen in hun evaluatie van de Wet doorstroming huurmarkt 2015.

In de evaluatie wordt door Companen een opsomming gemaakt van mogelijke verbeterpunten: tijdelijke contracten alleen inzetten voor specifieke doelgroepen, gemeenten de mogelijkheid geven om de vastgestelde doelgroepen aan te vullen, generieke tijdelijke contracten met een langere looptijd mogelijk maken, het invoeren van een minimale contractduur, het mogelijk maken om een tijdelijk contract te

⁹ Kamerstuknummer 2022D07629

¹⁰ Kamerstuknummer 27926-372. Pg. 15.

verlengen voor nogmaals een bepaalde periode en het voor arbeidsmigranten aanpassen van de regel dat bij het aflopen van een tijdelijk contract deze automatisch wordt omgezet in een contract voor onbepaalde duur.

De doelgroepencontracten worden in het onderzoek positief beoordeeld. Dit wetsvoorstel brengt daar geen wijzigingen in aan..

De initiatiefnemers zijn van mening dat het mogelijk maken van langere looptijden voor tijdelijke contracten onwenselijk is. Dit omdat huurders dan nog langer in onzekerheid zullen zitten over de vraag of ze permanent onderdak hebben of dat ze na een paar jaar toch weer ergens anders moeten gaan wonen. Het invoeren van tijdelijke huurcontracten heeft volgens de evaluatie niet aantoonbaar geleid tot betere doorstroming noch tot een significante toename van het aanbod. Wel heeft het aantoonbaar geleid tot meer onzekerheid voor huurders en een verslechtering van hun positie in relatie tot de verhuurder. Daarnaast bestaat er een risico dat door het invoeren van een dergelijke aantrekkelijke tussenoplossing tijdelijke contracten nóg meer de norm worden. Om deze reden is er door toenmalig minister Ollongren in 2021 een toezegging¹¹ gedaan aan de Eerste Kamer om een verlenging van de duur van het tijdelijk huurcontract naar 3 jaar ongedaan te maken, nadat dit door de Tweede Kamer werd voorgesteld. Het is naar mening van de initiatiefnemers dan ook beter om de mogelijkheid van het verstrekken van tijdelijke huurcontracten in het geheel te schrappen met het doel om huurders meer bescherming en zekerheid te bieden.

Een minimale contractduur perkt de bescherming van huurders sterk in. Een van de voordelen van huren ten opzichte van kopen is juist de flexibiliteit om een contract op korte termijn op te kunnen zeggen. Het doel van de initiatiefnemers om huurders beter te beschermen wordt met een minimale contractduur niet geholpen.

Wat betreft het verlengen van het tijdelijk contract voor nogmaals een bepaalde periode geldt dat initiatiefnemers het onwenselijk vinden om dezelfde reden als eerder genoemd. Huurders verkeren immers nog langer in onzekerheid over hun woonsituatie, en het risico bestaat dat tijdelijk verhuren nog meer de norm wordt. Dit verslechtert de zekerheid en bescherming van huurders.

De regels omtrent de huisvesting van arbeidsmigranten vergen een separate discussie door het parlement. Dit wetsvoorstel ziet alleen op het verbeteren van de bescherming van huurders in algemene zin.

2.2 Voorgenomen regeringsbeleid

¹¹ Handelingen I 2020-2021, nr. 44, item 9, blz. 4

De leden van de D66-fractie merken op dat de initiatiefnemers negatief tegenover de tijdelijke huurovereenkomst als proefperiode staan. Kunnen de initiatiefnemers dit verder toelichten? Is dit nog steeds het geval wanneer voorgenomen regeringsbeleid de positie van de huurder flink versterkt?

De initiatiefnemers zijn van mening dat het voorgestelde kabinetsbeleid een stap in de goede richting is. Echter, zoals eerder betoogd, blijven initiatiefnemers van mening dat het wenselijk is tijdelijke huurovereenkomsten voor zelfstandige woonruimte in het geheel af te schaffen. Wanneer een tijdelijke huurovereenkomst als proefperiode mogelijk blijft, wordt er echter aan de andere kant toch weer bekibbeld op de positie van de huurder. Dit terwijl de positie van de huurder de afgelopen jaren al flink verslechterd is. Bij de invoering van de Wet doorstroming huurmarkt 2015 spraken zowel de minister, als de kamer zich uit tegen het ‘misbruiken’ door verhuurders van tijdelijke huurcontracten als proefperiode. Deze overwegingen en uitgangspunten werden door de Kamer opgenomen in de motie - De Vries¹². Die motie overweegt dat vaste huurcontracten de norm blijven en het onwenselijk is als tijdelijke huurovereenkomsten op ruime schaal worden ingezet als proefperiode. De motie verzoekt de regering te rapporteren of oneigenlijk gebruik achterwege is gebleven.

De huidige regering stelt te willen vasthouden aan dit uitgangspunt. “Vaste huurovereenkomsten blijven de norm”, zo schrijven VVD, D66, CDA en ChristenUnie in het coalitieakkoord.¹³

De leden van de CDA-fractie verwachten dat met het voorgenomen regeringsbeleid, de regulering van de middenhuur, het aantal tijdelijke huurcontracten gaat dalen. Tegelijkertijd is een mogelijk neveneffect van de regulering van de middenhuur dat het aanbod van huurwoningen in het middensegment daalt (vanwege verkoop). In dit verband zijn deze leden benieuwd wat de effecten zullen zijn van onderhavig wetsvoorstel op het huuraanbod en of dit wetsvoorstel, in combinatie met de regulering van de middenhuur, niet leidt tot een te groot verlies aan huurwoningen in het middensegment.

De initiatiefnemers zijn van mening dat betaalbaar wonen voor de middenklasse reeds vele jaren onder druk staat. Een belangrijke reden hiervoor is juist de gebrekkige huurbescherming en huurprijsbescherming. Daarom beogen initiatiefnemers met dit wetsvoorstel de bescherming van huurders te verbeteren. Indieners verwachten niet dat deze wetgeving, die een vast huurcontract als norm stelt, leidt tot verkoop van huurwoningen. Een vaste huurder leidt immers ook tot minder (mutatie)kosten voor verhuurders. De effecten van de voorgenomen regulering van de huurprijzen hebben mogelijk tot gevolg dat een (klein) deel van de private verhuurders zich terugtrekt en hun woningen verkoopt. De effecten daarvan dienen behandeld te worden bij de betreffende wetsvoorstellen. Er kan daarmee een verschuiving van de huur- naar de koopsector optreden.

¹² Kamerstuknummer 34374-45.

¹³ VVD, D66, CDA en CU (2021) Coalitieakkoord: Omzien naar elkaar, vooruitkijken naar de toekomst, p. 14.

Bovendien zijn initiatiefnemers van mening dat inperking van de huurbescherming geen geschikt instrument is om segmenten binnen de Volkshuisvesting te vergroten, of te sturen op verschuiving tussen segmenten. Initiatiefnemers zijn van mening dat de wetgever in de eerste plaats moet afwegen welke huurbescherming en huurprijsbescherming noodzakelijk is gegeven de ongelijke machtsposities van huurders en verhuurders. Vervolgens kunnen overheden via andere instrumenten sturen op het gewenste aanbod, zoals grondpolitiek, prestatieafspraken, subsidies etc.

Tevens constateren de initiatiefnemers op basis van de evaluatie van Companen dat er geen positief effect op het aanbod aan middenhuurwoningen kan worden vastgesteld als gevolg van het invoeren van tijdelijke huurcontracten. De initiatiefnemers achten het dan ook niet reëel dat er wel een aantoonbaar negatief effect plaatsvindt op het aanbod bij het terugdraaien van de mogelijkheid tot het verstrekken van tijdelijke huurcontracten.

2.3 Gevolgen voor de volkshuisvesting

De leden van de D66-fractie lezen in de memorie van toelichting dat er een mogelijke verschuiving kan ontstaan van woningen van de huur- naar koopsector. Deze leden constateren ook dat ander voorgenomen beleid van de regering, zoals het reguleren van de middenhuur, dit effect zou kunnen hebben. Zij vragen zich af of de initiatiefnemers niet vrezen dat deze samenloop gaat zorgen voor een grote verschuiving met onvoorziene uitkomsten. Hoe wegen de initiatiefnemers dat een te grote verschuiving naar de koopmarkt het positieve effect van het reguleren van de middenhuur zou kunnen ondermijnen? Een uitkomst zou bijvoorbeeld kunnen zijn dat het aantal huurwoningen voor middengroepen stevig vermindert. Zouden de initiatiefnemers deze weging kunnen toelichten?

De initiatiefnemers zijn van mening dat betaalbaar wonen voor de middenklasse reeds vele jaren onder druk staat. Een belangrijke reden hiervoor is juist de gebrekkige huurbescherming en huurprijsbescherming. Daarom beogen initiatiefnemers met dit wetsvoorstel de bescherming van huurders te verbeteren. Indieners verwachten niet dat deze wetgeving, die een vast huurcontract als norm stelt, leidt tot verkoop van huurwoningen. Een vaste huurder leidt immers ook tot minder (mutatie)kosten voor verhuurders. De effecten van de voorgenomen regulering van de huurprijzen hebben mogelijk tot gevolg dat een (klein) deel van de private verhuurders zich terugtrekken en hun woningen verkopen. De effecten daarvan dienen behandeld te worden bij de betreffende wetsvoorstellen. kan daarmee een verschuiving van de huur- naar de koopsector optreden.

Bovendien zijn initiatiefnemers van mening dat inperking van de huurbescherming geen geschikt instrument is om segmenten binnen de Volkshuisvesting te vergroten, of te sturen op verschuiving tussen segmenten. Initiatiefnemers zijn van mening dat de wetgever in de eerste plaats moet afwegen welke huurbescherming en huurprijsbescherming noodzakelijk is gegeven de ongelijke machtsposities van huurders en verhuurders. Vervolgens kunnen overheden via andere instrumenten sturen op het gewenste aanbod, zoals grondpolitiek, prestatieafspraken, subsidies etc.

Tevens constateren de initiatiefnemers op basis van de evaluatie van Companen dat er geen positief effect op het aanbod aan middenhuurwoningen kan worden vastgesteld als gevolg van het invoeren van tijdelijke huurcontracten. De initiatiefnemers achten het dan ook niet reëel dat er wel een aantoonbaar negatief effect plaatsvindt op het aanbod bij het terugdraaien van de mogelijkheid tot het verstrekken van tijdelijke huurcontracten.

De leden van de D66-fractie constateren dat een deel van de commerciële partijen die betrokken zijn bij de woningmarkt, dan wel volkshuisvesting, van mening zijn dat het onrendabel wordt om te investeren in woningen. Hierdoor zou mogelijkerwijs de bouw van voldoende woningen sterk verminderd worden. Delen de initiatiefnemers deze mening en hoe hebben ze hier rekening mee gehouden bij het maken van dit wetsvoorstel?

De initiatiefnemers delen deze mening niet. Bij dit initiatiefvoorstel is er aandacht besteed aan de positie van huurders, verhuurders en de relatie tussen die twee. De verwachting is dat investeren in huurwoningen aantrekkelijk blijft, zoals dat voor 2015 ook al het geval was. Het rekenen van een redelijke huur blijft immers mogelijk. Het is dan ook belangrijk om onderscheid te maken tussen beleggers die woningen opkopen om te verhuren, en investeerders die betaalbare nieuwbouwwoningen toevoegen aan de woningvoorraad. De wetswijziging sluit aan bij de wens van veel institutionele investeerders in nieuwbouwwoningen om langdurige relaties aan te gaan met hun huurders.¹⁴

Initiatiefnemers zijn bovendien van mening dat inperking van de huurbescherming geen geschikt instrument is om segmenten binnen de Volkshuisvesting te vergroten, of te sturen op verschuiving tussen segmenten. Initiatiefnemers zijn van mening dat de wetgever in de eerste plaats moet afwegen welke huurbescherming en huurprijsbescherming noodzakelijk is gegeven de ongelijke machtsposities van huurders en verhuurders. Vervolgens kunnen overheden via andere instrumenten sturen op het gewenste aanbod, zoals grondpolitiek, prestatieafspraken, subsidies etc.

3. Hoofddijnen wetsvoorstel

De leden van de VVD-fractie lezen dat dit initiatiefvoorstel regelt dat de introductie van algemene huurovereenkomsten voor bepaalde tijd voor zelfstandige woningen wordt teruggedraaid. Deze leden vragen waarom de indieners het terugdraaien als enige mogelijkheid zien. Hebben de indieners andere mogelijkheden in overweging genomen, zodat bepaalde en onbepaalde huurcontracten mogelijkerwijs naast elkaar kunnen bestaan?

Op dit moment bestaan bepaalde en onbepaalde huurcontracten al naast elkaar. Voor veel verhuurders heeft een tijdelijk contract duidelijk de voorkeur, zoals blijkt uit de

¹⁴ 2022D07633

snelle groei van het aantal tijdelijke contracten sinds de invoering in 2016. Er is sprake van machtsongelijkheid tussen verhuurder en huurder, omdat de verhuurder in de positie is de aard van het contract te bepalen, onder meer gegeven het tekort aan betaalbare (huur)woningen.

Initiatiefnemers hebben diverse mogelijkheden overwogen, zoals het reguleren van het aantal tijdelijke huurovereenkomsten per gebied, of het verlengen van de maximale duur.

Initiatiefnemers zijn van mening dat deze voorstellen geen adequate oplossing bieden om huurders te beschermen. Voor de initiatiefnemers is het hoofddoel om huurders beter te beschermen. Dat lukt het best met het afschaffen van tijdelijke contracten.

Zij vragen welke uitbreiding van doelgroepencontracten er nodig is om toch die groepen, zoals studenten, jongeren en gehandicapten, te voorzien van mogelijkheden om een huurcontract voor bepaalde tijd (korter dan vijf jaar) aan te gaan. Daarnaast vragen zij waarom de indieners van mening zijn dat de huidige wet daarin niet voorziet.

Dit wetsvoorstel schrapt de mogelijkheid voor verhuurders om algemene huurovereenkomsten voor bepaalde tijd aan te bieden voor zelfstandige woonruimte. Het wetsvoorstel brengt geen aanpassingen aan in mogelijkheden voor tijdelijke verhuur op grond van de bepaling voor dringend eigen gebruik, op basis waarvan huurovereenkomsten aan doelgroepen kunnen worden aangeboden.

De leden van de CDA-fractie zijn van mening dat tijdelijke huurcontracten niet de norm moeten zijn of worden, maar slechts moeten worden toegepast als hiervoor een gerechtvaardigd belang bestaat. Een gerechtvaardigd belang kan zijn gelegen in het bestaan van tijdelijke omstandigheden zoals studietijd, zorgafhankelijkheid, landingsplaatsen voor spoedzoekers en wisselwoningen. Kortom, het is wenselijk dat het gebruik van tijdelijke huurovereenkomsten beperkt wordt tot die situaties waarbij het niet anders kan. Deze leden zijn benieuwd of de initiatiefnemers deze opvatting delen en of onderhavig wetsvoorstel ruimte laat voor dergelijke gerechtvaardigde belangen.

De initiatiefnemers zijn het met de leden van de CDA-fractie eens dat vaste huurcontracten de norm moeten worden. Het doel van dit wetsvoorstel is dan ook om huurders beter te beschermen. Ook zijn de initiatiefnemers het eens dat in uitzonderlijke gevallen en nauw omschreven situaties een tijdelijk huurcontract een gerechtvaardigd belang kan dienen. Daarom schrapt deze wet de mogelijkheid tot het verstrekken van een huurcontract voor bepaalde tijd maar blijft het verstrekken van een huurcontract voor bepaalde tijd in uitzonderlijke gevallen mogelijk. Tijdelijke verhuur blijft daarmee mogelijk onder specifieke voorwaarden. Het gaat om:

- *Het opnieuw bewonen door de verhuurder of voorgaande huurder (tussenhuur/diplomatenclausule);*
- *Doelgroepencontracten, op basis van specifieke categorieën voor dringend eigen gebruik, bijvoorbeeld voor jongeren, studenten, promovendi, ouderen en gehandicapten;*
- *Verhuringen naar aard van korte duur, zoals vakantieverhuur;*
- *Ter voorkoming en vermindering van onnodige leegstand op basis van artikel 15 en 16 van de Leegstandswet;*
- *Generieke tijdelijke verhuur van maximaal vijf jaar voor onzelfstandige woonruimte.*

In navolging daarop vragen zij de initiatiefnemers te reflecteren op het gebruik van tijdelijke huurcontracten door woningcorporaties. Uit onderzoek van Companen blijkt dat woningcorporaties maar in beperkte mate gebruik maken van tijdelijke contracten, maar dat deze contracten een goede en wenselijke aanvulling zijn op de reguliere huurovereenkomsten. Blijft het met onderhavig wetsvoorstel mogelijk voor corporaties om te werken met tijdelijke huurcontracten? Er zijn woningcorporaties die zich onder andere ten doel hebben gesteld huisvesting te bieden aan personen die zorg en/of woonbegeleiding behoeven. In zo'n situatie heeft een huurder een overeenkomst van opdracht (zorgovereenkomst) met een zorginstelling gesloten. Op basis van een dergelijke zorgovereenkomst behoort een huurder tot de bij ministeriële regeling vastgestelde doelgroep (met woonbegeleiding) waarbij een woningcorporatie op basis van artikel 48 van de Woningwet een tijdelijke huurovereenkomst voor de duur van twee jaren of korter mag sluiten. Wat zijn voor deze doelgroep en de woningcorporaties de mogelijkheden nog als voorliggende initiatiefwet van kracht zou worden?

Initiatiefnemers zijn met de leden van de CDA-fractie van mening dat het wenselijk is dat woningcorporaties deze doelgroepen kunnen blijven huisvesten. Indien een meerderheid van de Kamer deze wens deelt, zijn initiatiefnemers bereid om te bezien hoe het wetsvoorstel daarin kan voorzien, zonder dat afbreuk wordt gedaan aan het doel om huurders beter te beschermen. Daarover gaan initiatiefnemers graag met de Kamer in gesprek.

In onderhavig wetsvoorstel zijn tijdelijke contracten alleen onder specifieke voorwaarden mogelijk. Zijn de indieners het met de leden van de SP-fractie eens dat tijdelijke verhuur alleen in uitzonderlijke gevallen mogelijk moet zijn, waarin vaste huurovereenkomsten niet mogelijk waren en de woning anders leeg zou komen te staan, en derhalve uitbreiding van de genoemde specifieke voorwaarden onwenselijk is? Zo nee, waarom niet? Zo ja, kunnen de indieners nader ingaan op waarom uitbreiding van de genoemde specifieke voorwaarden onwenselijk is?

De initiatiefnemers zijn het met de leden van de SP-fractie eens dat tijdelijke verhuur alleen in uitzonderlijke gevallen en nauw omschreven situaties mogelijk moet zijn. Het wetsvoorstel brengt dan ook geen wijzigingen aan in deze voorwaarden. Voor verhuur van zelfstandige woonruimte herstelt dit wetsvoorstel de huurbescherming zoals die gold voor de invoering van de Wet doorstroming huurmarkt 2015.

Deze leden onderschrijven het doel dat huurovereenkomsten voor onbepaalde tijd de norm dienen te zijn. Zij vragen de indieners waarom de huurovereenkomsten op basis van de Leegstandwet niet tegen het licht gehouden zijn om ook op dat terrein bescherming voor huurders te verbeteren.

Zij vragen de indieners waarom ervoor gekozen is om de maximale duur van vijf jaar voor onzelfstandige woonruimte in stand te houden. Kunnen de indieners reflecteren op mogelijk misbruik van het dringend eigen gebruik door verhuurders?

De initiatiefnemers zijn het met de leden van de SP-fractie eens dat moet worden voorkomen dat verhuurders misbruik maken van het dringend eigen gebruik of bepalingen in de Leegstandwet. Dit wetsvoorstel ziet daar evenwel niet op. Voor de verhuur van zelfstandige woonruimte, draait dit wetsvoorstel de introductie van algemene huurovereenkomsten voor bepaalde tijd terug, zoals geregeld in de Wet doorstroming huurmarkt 2015.

Dit wetsvoorstel raakt daarmee niet aan de verhuur van onzelfstandige woonruimte. Indien een meerderheid van de Kamer dat wenst, zijn initiatiefnemers bereid te bezien hoe het wetsvoorstel ook de bescherming voor huurders kan verbeteren in het geval van verhuur van onzelfstandige woningen. Initiatiefnemers gaan hierover graag het gesprek met de Kamer aan.

De leden van de PvdA-fractie lezen dat de mogelijkheid om tijdelijke huurovereenkomsten van maximaal vijf jaar aan te bieden blijft bestaan voor onzelfstandige woonruimte. Deze leden vragen de initiatiefnemers naar de motivatie voor het laten voortbestaan van deze mogelijkheid. Voorts vragen zij of de initiatiefnemers ervoor open zouden staan om ook deze mogelijkheid terug te draaien.

De Wet doorstroming huurmarkt 2015 introduceert de mogelijkheid om algemene tijdelijke huurovereenkomsten aan te bieden voor onzelfstandige woonruimte met een maximale duur van vijf jaar. Volgens de memorie van toelichting bij het wetsvoorstel gebeurde dit naar aanleiding van het Bestuursakkoord Verhoogde Asielinstroom van 27 november 2015 tussen het Rijk en gemeenten, waarin is aangegeven dat het Rijk zich specifiek voor onzelfstandige woonruimte (kamers) inzet voor tijdelijke huurovereenkomsten. Gemeenten vroegen toen expliciet om deze bepaling, omdat de subsidieregeling voor verhuurders die een woning aan vergunninghouders verhuren voor een periode van vijf jaar geldt.¹⁵ In de reactie op het onderliggende wetsvoorstel lezen de initiatiefnemers dat de VNG aangeeft deze bepaling niet meer nodig te vinden. Indien een meerderheid van de Kamer dat wenst, zijn initiatiefnemers bereid te bezien hoe het wetsvoorstel ook de bescherming voor huurders kan verbeteren in het geval van verhuur van onzelfstandige woningen. Initiatiefnemers gaan hierover graag het gesprek met de Kamer aan.

¹⁵ Bestuursakkoord Verhoogde Asielinstroom 27 november 2015

Deze leden lezen dat een aantal uitzonderingen blijft bestaan, waardoor in specifieke situaties verhuur op basis van een tijdelijk contract mogelijk blijft, bijvoorbeeld op grond van de Leegstandswet of de uitzonderingsgrond dringend eigen gebruik. Zij vragen de initiatiefnemers hoe het voortbestaan van deze uitzonderingsgronden zich verhoudt tot hun ambitie om huurders meer bescherming en zekerheid te bieden. Zij begrijpen dat woningcorporaties gebruikmaken van generieke tijdelijke huurcontracten voor bijzondere situaties, zoals tweedekanscontracten. Zij vragen van welke wettelijke bepaling woningcorporaties gebruikmaakten voor 2016 om dergelijke contracten aan te bieden, daar generieke tijdelijke huurcontracten toen nog niet bestonden.

Initiatiefnemers beogen met dit wetsvoorstel de bescherming van huurders te verbeteren. Daartoe versterkt dit wetsvoorstel de huurbescherming. Het wetsvoorstel schrapt de mogelijkheid om algemene huurovereenkomsten voor bepaalde tijd aan te bieden voor zelfstandige woonruimte. Daarmee draait het wetsvoorstel deze mogelijkheid, zoals geïntroduceerd in de Wet doorstroming huurmarkt 2015, terug. Het wetsvoorstel ziet niet op overige gronden op basis waarvan tijdelijk verhuurd kan worden, zoals de Leegstandswet of categorieën van dringend eigen gebruik. Daarin brengt het wetsvoorstel geen aanpassingen aan.

Initiatiefnemers zijn van mening dat tijdelijke verhuur alleen in specifieke, nauw omschreven situaties mogelijk moet zijn. Bijvoorbeeld ter voorkoming van onnodige leegstand. Initiatiefnemers zijn van mening dat moet worden voorkomen dat verhuurders misbruik maken van deze bepalingen. Dit wetsvoorstel ziet daar evenwel niet op.

Initiatiefnemers zijn met de leden van de PvdA-fractie van mening dat het wenselijk is dat woningcorporaties deze doelgroepen kunnen blijven huisvesten. Indien een meerderheid van de Kamer deze wens deelt, zijn initiatiefnemers bereid om te bezien hoe het wetsvoorstel daarin kan voorzien, zonder dat afbreuk wordt gedaan aan het doel om huurders beter te beschermen. Daarover gaan initiatiefnemers graag met de Kamer in gesprek.

De leden van de SGP-fractie vragen waarom ervoor is gekozen om tijdelijke contracten toe te blijven staan bij verhuur van onzelfstandige woonruimten. Is overwogen deze mogelijkheid te schrappen? Hoewel deze leden de keuze om deze mogelijkheid te behouden begrijpen, kan hierdoor wel een groot verschil ontstaan met zelfstandige woonruimten. Voor die laatste groep worden de mogelijkheden namelijk stevig ingeperkt. Hoe zien de initiatiefnemers dat?

De Wet doorstroming huurmarkt 2015 introduceert de mogelijkheid om algemene tijdelijke huurovereenkomsten aan te bieden voor onzelfstandige woonruimte met een maximale duur van vijf jaar. Volgens de memorie van toelichting bij het wetsvoorstel gebeurde dit naar aanleiding van het Bestuursakkoord Verhoogde Asielinstroom van 27 november 2015 tussen het Rijk en gemeenten, waarin is aangegeven dat het Rijk zich specifiek voor onzelfstandige woonruimte (kamers) inzet voor tijdelijke

huurovereenkomsten. Gemeenten vroegen toen expliciet om deze bepaling omdat de in het bestuursakkoord vastgestelde subsidieregeling woonruimte vergunninghouders voor een periode van vijf jaar gold.¹⁶ Deze subsidieregeling liep af op 1 januari 2021. In de reactie op het onderliggende wetsvoorstel lezen de initiatiefnemers dat de VNG aangeeft deze bepaling niet meer nodig te vinden. Indien een meerderheid van de Kamer dat wenst, zijn initiatiefnemers bereid te bezien hoe het wetsvoorstel ook de bescherming voor huurders kan verbeteren in het geval van verhuur van onzelfstandige woonruimte. Initiatiefnemers gaan hierover graag het gesprek met de Kamer aan.

Deze leden kunnen de wens tot meer regulering van de huursector begrijpen. De voorgestelde maatregel kan daaraan bijdragen. Tegelijk wijzen zij erop dat er door dit kabinet diverse maatregelen zijn genomen of zijn voorgesteld die hetzelfde doel beogen, namelijk regulering van de huursector. Maakt dat de voorgestelde maatregel minder noodzakelijk? In hoeverre is de voorgestelde maatregel nog noodzakelijk in het licht van de bredere regulering?

In mei 2022 heeft de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening het Programma Betaalbaar Wonen aan de Kamer gezonden. Daarin zet hij uiteen wat de beleidsvoornemens zijn voor generieke tijdelijke huurovereenkomsten. De minister stelt dat regulering van de middenhuur in combinatie met het dwingend maken van het woningwaarderingssysteem (wws) de voornaamste prikkel om generieke tijdelijke huurovereenkomsten af te sluiten zal dempen, aangezien de aanvangshuurprijs dan niet telkens kan worden verhoogd. In aanvulling wil de minister het in de Wet goed verhuurderschap (Wgv) mogelijk maken voor gemeenten om tijdelijke verhuur tegen te gaan in kwetsbare wijken waar de leefbaarheid onder druk staat. Het wetsvoorstel dat dit mogelijk maakt wordt separaat ingediend, om vertraging van de Wgv te voorkomen.

De regering kiest er daarmee voor om de mogelijkheid tot het aanbieden van algemene tijdelijke huurovereenkomsten te behouden. Als enige argument daarvoor wordt aangehaald dat het toestaan van tijdelijke huurcontracten aanbod verruimend kan werken in tijden van schaarste.

Initiatiefnemers zijn van mening dat het onderhavige wetsvoorstel alsnog noodzakelijk is. In de eerste plaats vermindert uitbreiding van het woningwaarderingssysteem weliswaar de prikkel om tijdelijke huurovereenkomsten aan te bieden, maar blijft de mogelijkheid bestaan. Gebruik van tijdelijke huurovereenkomsten blijft aantrekkelijk voor verhuurders, bijvoorbeeld in de vorm van een proefperiode, of omdat vastgoedbeleggers de vrijheid willen houden om de woning in de toekomst weer te verkopen zonder zittende huurders. Bovendien zal de voorgenomen uitbreiding van het woningwaarderingssysteem niet voor alle woningen gelden.

¹⁶ Bestuursakkoord Verhoogde Asielinstroom 27 november 2015

In de tweede plaats ontstaan verschillen op wijkniveau in de bescherming die huurders genieten. In dat kader spreekt de VNG haar zorg uit over een mogelijk waterbedeffect als gevolg van het niet generiek invoeren van een zogenaamde vergunningplicht.¹⁷ Regulering van het aantal tijdelijke huurovereenkomsten in de ene wijk, kan leiden tot een toename in omliggende wijken. Initiatiefnemers zijn van mening dat deze ongelijkheid onrechtvaardig is. Voor alle huurders geldt dat voldoende huurbescherming een voorwaarde is om huurders bestaanszekerheid te bieden.

Tot slot achten initiatiefnemers de rechtvaardiging voor het in stand houden van algemene tijdelijke huurovereenkomsten niet overtuigend. De evaluatie heeft immers geen positief effect op het huuraanbod aangetoond.

Tezamen menen de initiatiefnemers dat het voorgenomen regeringsbeleid weliswaar kan bijdragen aan het terugdringen van de inzet van tijdelijke huurovereenkomsten, maar niet de noodzakelijk geachte huurbescherming herstelt.

Het doel van de initiatiefnemers is niet alleen het reguleren van de huursector, maar het beschermen van de huurders. Ondanks de stappen in de goede richting in het door het kabinet voorgestelde beleid, blijft de machtsverhouding tussen huurder en verhuurder scheef wanneer tijdelijke contracten toegestaan zijn. Om de huurbescherming in ere te herstellen achten initiatiefnemers dit wetsvoorstel een noodzakelijke toevoeging aan de maatregelen van het kabinet.

Deze leden vragen of de positie van verhuurders is meegenomen in het initiatiefwetsvoorstel. Hoe zijn hun belangen meegewogen?

Initiatiefnemers hebben de positie van verhuurders gewogen, zoals ook het internationaal recht vereist. Het recht op huisvesting is een sociaal grondrecht en bevat een zorgplicht voor de overheid ter bevordering van voldoende betaalbare woonegelegenheden. Deze waarborg is neergelegd in artikel 22, tweede lid van de Grondwet. De voorliggende initiatiefwet beoogt de uitvoering van deze zorgplicht te verbeteren. De wet beoogt huurders beter te beschermen tegen misbruik van hun machtspositie door verhuurders. Dit zal voor verhuurders niet leiden tot verlies op de exploitatie, omdat het rekenen van een redelijke huur mogelijk blijft. De beperkingen die verhuurders ondervinden dankzij deze wet zijn derhalve proportioneel. De introductie van algemene tijdelijke huurovereenkomsten waren juist een recente uitzondering op de geldende norm van gebruik van huurovereenkomsten voor onbepaalde tijd. Dit wetsvoorstel herstelt die situatie.

Zij lezen dat de wet direct van toepassing is op alle nieuwe huurovereenkomsten. Daarnaast lezen zij dat de wet in werking treedt bij koninklijk besluit. Waarom is niet gekozen voor een vooraf vastgestelde ingangsdatum van de wet? Maken deze bepalingen geen inbreuk op het beginsel van rechtszekerheid?

¹⁷ Kamerstuknummer 2022D43502

Ongeacht het moment van inwerkingtreding, voldoet de wet aan de vereisten van rechtszekerheid. Het wetsvoorstel ziet slechts op overeenkomsten die worden aangegaan na inwerkingtreding van het wetsvoorstel.

Initiatiefnemers hebben gekozen voor inwerkingtreding bij Koninklijk Besluit, daar de duur van de parlementaire behandeling niet voorzienbaar is en de wet ingang kan vinden na het aannemen van de wet in beide Kamers. Deze werkwijze is gangbaar bij initiatiefwetgeving als onderhavige.

De leden van de SGP-fractie vragen naar een opsomming waarbij tijdelijke huurcontracten nog wel mogelijk zijn. Ontstaan er door de generieke maatregel geen onbedoelde gevolgen, waardoor ook bijzondere doelgroepen geen gebruik meer kunnen maken van tijdelijke huurcontracten?

In uitzonderlijke gevallen en nauw omschreven situaties kan een tijdelijk huurcontract een gerechtvaardigd belang dienen. Daarom schrapt deze wet de mogelijkheid tot het verstrekken van een algemeen huurcontract voor bepaalde tijd voor zelfstandige woonruimte maar blijft het verstrekken van een huurcontract voor bepaalde tijd in uitzonderlijke gevallen mogelijk. Tijdelijke verhuur blijft daarmee mogelijk onder specifieke voorwaarden. Het gaat om:

- *Het opnieuw bewonen door de verhuurder of voorgaande huurder (tussenhuur/diplomatenclausule);*
- *Doelgroepencontracten, op basis van specifieke categorieën voor dringend eigen gebruik, bijvoorbeeld voor jongeren, studenten, promovendi, ouderen en gehandicapten;*
- *Verhuringen naar aard van korte duur, zoals vakantieverhuur;*
- *Ter voorkoming en vermindering van onnodige leegstand op basis van artikel 15 en 16 van de Leegstandswet;*
- *Generieke tijdelijke verhuur van maximaal vijf jaar voor onzelfstandige woonruimte.*

Initiatiefnemers zijn met de leden van de SGP-fractie van mening dat het wenselijk is dat woningcorporaties specifieke doelgroepen in bijzondere situaties, zoals bijvoorbeeld in het geval van tweedekanscontracten, kunnen blijven huisvesten. Indien een meerderheid van de Kamer deze wens deelt, zijn initiatiefnemers bereid om te bezien hoe het wetsvoorstel daarin kan voorzien, zonder dat afbreuk wordt gedaan aan het doel om huurders beter te beschermen. Daarover gaan initiatiefnemers graag met de Kamer in gesprek.

3.1. Werking wetsvoorstel

De leden van de D66-fractie merken op dat bij het afschaffen van de generieke tijdelijke huurcontracten, de onzelfstandige woonruimte niet is meegenomen. Deze

leden vragen zich af waarom de initiatiefnemers hiervoor hebben gekozen. Zien zij bij onzelfstandige woonruimtes niet dezelfde problematiek als bij zelfstandige woonruimtes?

De Wet doorstroming huurmarkt 2015 introduceert de mogelijkheid om algemene tijdelijke huurovereenkomsten aan te bieden voor onzelfstandige woonruimte met een maximale duur van vijf jaar. Volgens de memorie van toelichting bij het wetsvoorstel gebeurde dit naar aanleiding van het Bestuursakkoord Verhoogde Asielinstroom van 27 november 2015 tussen het Rijk en gemeenten, waarin is aangegeven dat het Rijk zich specifiek voor onzelfstandige woonruimte (kamers) inzet voor tijdelijke huurovereenkomsten. Gemeenten vroegen toen expliciet om deze bepaling omdat de in het bestuursakkoord vastgestelde subsidieregeling woonruimte vergunninghouders voor een periode van vijf jaar gold.¹⁸ Deze subsidieregeling liep af op 1 januari 2021. In de reactie op het onderliggende wetsvoorstel lezen de initiatiefnemers dat de VNG aangeeft deze bepaling niet meer nodig te vinden. Indien een meerderheid van de Kamer dat wenst, zijn initiatiefnemers bereid te bezien hoe het wetsvoorstel ook de bescherming voor huurders kan verbeteren in het geval van verhuur van onzelfstandige woonruimte. Initiatiefnemers gaan hierover graag het gesprek met de Kamer aan.

De initiatiefnemers zijn het eens met de leden van de D66-fractie. Te grote verschillen tussen in wetgeving tussen onzelfstandige en zelfstandige woonruimten kan een risico zijn. In de reactie op het onderliggende wetsvoorstel lezen de initiatiefnemers dat de VNG aangeeft de bepaling rondom onzelfstandige woonruimten niet meer nodig te vinden. De initiatiefnemers zijn bereid om deze wens over te nemen wanneer daar een Kamermeerderheid voor is.

Deze leden lezen in de memorie van toelichting dat de initiatiefnemers voornemens zijn het doelgroepcontract in de huidige vorm te laten blijven bestaan. Zij vragen zich af waarom de initiatiefnemers hiervoor hebben gekozen. Zeker wat betreft doelgroepencontracten voor jongeren vragen deze leden zich af of de motivatie van de initiatiefnemers (het belang van de bescherming van een vast huurcontract) ook hier niet van toepassing is.

Initiatiefnemers hebben aandacht gehad voor de positie van jongeren bij het opstellen van voorliggend wetsvoorstel. Begin 2015 diende het lid Schouten (ChristenUnie) een initiatiefvoorstel in bij de Tweede Kamer met een voorstel voor starterscontracten van vijf jaar voor jongeren. Het lid Schouten beoogde hiermee tijdelijke huurovereenkomsten mogelijk te maken voor jongeren. Daarvoor voerde zij onder meer de volgende argumentatie aan. Jongeren die het ouderlijk huis of de studentenwoningen willen verlaten en op zichzelf willen gaan wonen, vinden immers vaak moeilijk een woning. Huren in de vrije sector of een koopwoning is veelal te duur, voor sociale huurwoningen gelden doorgaans wachtlijsten. Destijds bestonden reeds jongerenwoningen, maar als een jongere die aanvaardde ging opgebouwde inschrijfduur verloren. Dit wetsvoorstel werd ondersteund door minister Blok en werd

¹⁸ Bestuursakkoord Verhoogde Asielinstroom 27 november 2015

tegelijkertijd met de Wet doorstroming huurmarkt aangenomen door de Kamers. Uit de evaluatie van Companen blijkt niet dat deze contracten als problematisch worden ervaren. Het voorliggende wetsvoorstel ziet dan ook niet op een wijziging van deze vorm van doelgroepencontracten.

De initiatiefnemers stellen dat “tijdelijke huurovereenkomsten mogelijk blijven onder specifieke voorwaarden”. Met name doelgroepencontracten van vijf jaar worden genoemd. De leden van de PVV-fractie vragen waarom de initiatiefnemers hier ook ouderen en gehandicapten onder verstaan. Waarom beperken zij daarmee hun huur(prijs)bescherming, conform deze wet, tot maximaal vijf jaar?

Dit wetsvoorstel schrapt voor zelfstandige woonruimten de mogelijkheid om algemene huurovereenkomsten voor bepaalde tijd aan te bieden, zoals die werden geïntroduceerd in de Wet doorstroming huurmarkt 2015. Het wetsvoorstel brengt geen wijzigingen aan in de regeling voor doelgroepencontracten.

De Memorie van Toelichting wekt abusievelijk de indruk dat verhuur op grond van de bepaling voor dringend eigen gebruik, zoals deze momenteel geldt en blijft gelden, beperkt is tot vijf jaar. Dit is onjuist. De maximale duur van vijf jaar geldt niet voor ouderen en gehandicapten.

Hoe verwachten de initiatiefnemers dat de huurprijsontwikkeling zal zijn nadat dit wetsvoorstel wordt aangenomen? Hebben de initiatiefnemers onderzoek gedaan naar de verhouding tussen tijdelijke huurovereenkomsten die op enigerlei wijze zijn voortgezet voor langere periodes en huurovereenkomsten voor onbepaalde tijd die alsnog – door de huurder of verhuurder – zijn opgezegd?

Initiatiefnemers kunnen geen inschatting geven van de toekomstige ontwikkeling van de huurprijs. In algemene zin is de huurprijsontwikkeling afhankelijk van het huurprijsbeleid. De komende jaren zijn de huurprijzen voor zitten de huurders een afgeleide van de inflatie of de stijging van de cao-lonen. Daarnaast is de regering voornemens de aanvangshuurprijzen te reguleren. Ook dit zal invloed hebben op de huurprijsontwikkeling.

Door de groei in het aantal mutaties stelt Companen dat een mogelijk effect van de invoering van het tijdelijke huurcontract is dat huurprijzen sneller stijgen. Als gevolg van voorliggend wetsvoorstel zal dit effect wegvallen. Hiermee kan dit wetsvoorstel leiden tot een meer gematigde huurprijsontwikkeling.

Kunnen de initiatiefnemers uiteenzetten welke waarborgen zij hebben opgenomen om te garanderen dat een neveneffect van de wetswijziging uit 2015 – het na afloop van het huurcontract substantieel verhogen van de huurprijs – niet alsnog contractueel tussen huurder en verhuurder wordt overeengekomen?

Initiatiefnemers zijn van mening dat het wenselijk is dat de aanvangshuurprijs gereguleerd wordt, om te voorkomen dat verhuurders na afloop van het huurcontract contractueel met de huurder overeenkomen de huurprijs flink te verhogen. De regering werkt aan een wetsvoorstel hiervoor. Initiatiefnemers zien dit voorstel met interesse tegemoet.

De leden van de GroenLinks-fractie hebben in de memorie van toelichting gelezen dat onder specifieke voorwaarden het mogelijk blijft om tijdelijke huurcontracten aan te bieden. Deze leden vragen de initiatiefnemers om aan te geven of onder deze voorwaarden ook de categorieën die nu via artikel 22a RTIV mogelijk zijn blijven bestaan. Kunnen de initiatiefnemers nader toelichten wat voor hen de overwegingen zijn om deze uitzonderingscategorieën al dan niet in stand te houden?

Initiatiefnemers zijn met de leden van de GroenLinks-fractie van mening dat het wenselijk is dat woningcorporaties mensen in bijzondere situaties, zoals gedefinieerd in artikel 22a van het RTIV, kunnen blijven huisvesten. Indien een meerderheid van de Kamer deze wens deelt, zijn initiatiefnemers bereid om te bezien hoe het wetsvoorstel daarin kan voorzien, zonder dat afbreuk wordt gedaan aan het doel om huurders beter te beschermen. Daarover gaan initiatiefnemers graag met de Kamer in gesprek.

Dit wetsvoorstel draait alleen de algemene bepaling voor de looptijd van contracten terug naar de situatie van vóór 2016. Het wetsvoorstel tornt niet aan de al bestaande bepaling voor dringend eigen gebruik, welke uitzonderingen mogelijk maakt. De evaluatie van Companen geeft te kennen dat de doelgroepencontracten positief worden beoordeeld vanuit meerdere perspectieven. Initiatiefnemers zagen geen directe aanleiding om deze uitzonderingscategorieën weg te nemen.

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen de indieners waarom ervoor gekozen is de generieke tijdelijke huurcontracten voor onzelfstandige woonruimte in stand te houden, waardoor de mogelijkheid van een vijfjarencontract blijft bestaan voor deze woonruimten. Deze leden vragen of dit niet overbodig is in het licht van het initiatiefvoorstel-Schouten betreffende Aanvulling van de opzeggingsgrond dringend eigen gebruik voor de tijdelijke huisvesting van jongeren, temeer daar uit de Evaluatie Wet doorstroming huurmarkt 2015 blijkt dat zowel huurders als verhuurders deze contractvorm waarderen.

De Wet doorstroming huurmarkt 2015 introduceert de mogelijkheid om algemene tijdelijke huurovereenkomsten aan te bieden voor onzelfstandige woonruimte met een maximale duur van vijf jaar. Volgens de memorie van toelichting bij het wetsvoorstel gebeurde dit naar aanleiding van het Bestuursakkoord Verhoogde Asielinstroom van 27 november 2015 tussen het Rijk en gemeenten, waarin is aangegeven dat het Rijk zich specifiek voor onzelfstandige woonruimte (kamers) inzet voor tijdelijke huurovereenkomsten. Gemeenten vroegen toen expliciet om deze bepaling omdat de in het bestuursakkoord vastgestelde subsidieregeling woonruimte vergunninghouders

voor een periode van vijf jaar gold.¹⁹ Deze subsidieregeling liep af op 1 januari 2021. In de reactie op het onderliggende wetsvoorstel lezen de initiatiefnemers dat de VNG aangeeft deze bepaling niet meer nodig te vinden. Indien een meerderheid van de Kamer dat wenst, zijn initiatiefnemers bereid te bezien hoe het wetsvoorstel ook de bescherming voor huurders kan verbeteren in het geval van verhuur van onzelfstandige woonruimte. Initiatiefnemers gaan hierover graag het gesprek met de Kamer aan.

Deze leden vragen de indieners of het klopt dat tijdelijke verhuur zonder huurbescherming voor de nu door corporaties aangewezen categorieën personen niet blijft voortbestaan, zoals voor weeskinderen, en bij laatstekanscontracten weeskinderen. Daarbij vragen zij of het wenselijk is dit wel het geval te laten zijn.

De initiatiefnemers zijn het met de leden van de ChristenUnie-fractie eens dat het wenselijk is als woningcorporaties deze doelgroepen kunnen blijven huisvesten.

Indien een meerderheid van de Kamer deze wens deelt, zijn initiatiefnemers bereid om te bezien hoe het wetsvoorstel daarin kan voorzien, zonder dat afbreuk wordt gedaan aan het doel om huurders beter te beschermen. Daarover gaan initiatiefnemers graag met de Kamer in gesprek.

3.2 Overgangsrecht

De initiatiefnemers schrijven dat dit wetsvoorstel direct van toepassing is op alle nieuwe huurovereenkomsten. De leden van de PVV-fractie vragen wat de gevolgen zijn voor de huurovereenkomsten waarin stilzwijgende voortzetting (verlenging) is vastgelegd. Wat zijn de (rechts)gevolgen voor huurovereenkomsten van bepaalde tijd die na inwerkingtreding aflopen? Gelden de ‘nieuwe huurovereenkomsten’ dan voor nieuwe huurders of bestaande huurders die hun huurovereenkomst kunnen voortzetten? Wat zijn hiervan de gevolgen voor de overige voorwaarden uit de bestaande (tijdelijke) huurovereenkomst zoals huurprijs, zorgplicht, onderhoud en opzegtermijn?

Het wetsvoorstel is direct van toepassing op alle nieuwe huurovereenkomsten die na inwerkingtreding worden gesloten. Voor de werking van voorliggend wetsvoorstel maakt dit geen verschil of een stilzwijgende voortzetting al dan niet als nieuwe huurovereenkomst geldt. Op dit moment geldt dat wanneer een tijdelijke huurovereenkomst stilzwijgend wordt verlengd, deze van rechtswege een huurovereenkomst van onbepaalde tijd wordt. Voorliggend wetsvoorstel heeft dus geen andere gevolgen voor overeenkomsten die stilzwijgend worden verlengd, dan voor nieuwe huurovereenkomsten. Het wetsvoorstel heeft dus ook geen gevolgen voor de overige voorwaarden uit de bestaande huurovereenkomsten.

¹⁹ Bestuursakkoord Verhoogde Asielinstroom 27 november 2015

4. Verhouding tot hoger recht

De leden van de VVD-fractie lezen dat de indieners stellen dat huurders beter tegen misbruik van hun machtspositie door verhuurders worden beschermd. Dit zal voor verhuurders niet leiden tot verlies op de exploitatie, omdat het rekenen van een redelijke huur mogelijk blijft, zo stellen de indieners. Erkennen de indieners dat de complexiteit voor verhuurders wel kan toenemen door het wetsvoorstel en dat het wetsvoorstel zodoende wel een druk legt op verhuurders?

De initiatiefnemers zijn niet van mening dat dit wetsvoorstel de complexiteit voor verhuurders vergroot. Het wetsvoorstel leidt niet tot meer administratieve last daar alleen de looptijd van nieuwe contracten wordt vastgesteld op onbepaalde duur. Het wetsvoorstel is daarmee een versimpeling van de huidige situatie waar zowel contracten voor bepaalde als voor onbepaalde tijd mogelijk zijn. Het voorliggende wetsvoorstel is eenduidiger voor verhuurders dan voorgestelde alternatieven, zoals een regulering op wijkniveau gekoppeld aan de verhuurvergunning. Door het generiek afschaffen van het tijdelijke huurcontract wordt deze complexiteit vermeden. Daarmee herstelt dit wetsvoorstel voor de verhuur van zelfstandige woonruimte de situatie zoals die gold voor 2016.

4.1 Internationaal recht

4.1.1. Eigendomsrecht

De leden van de PVV-fractie zien dat de initiatiefnemers schrijven dat er sprake is van 'Fair Balance' tussen de mate van regulering van het eigendomsrecht van woningeigenaren en het daarmee gediende algemeen belang. Kunnen de initiatiefnemers dit uitleggen?

Het internationaal recht vereist dat er sprake is van 'Fair Balance' tussen de mate van regulering en het daarmee gediende algemeen belang in geval van een beperking van het eigendomsrecht. De maatregel is proportioneel omdat 'slechts' de mogelijkheid van het tweejarige contract wordt teruggedraaid. Zo wordt de huurprijs bijvoorbeeld niet gereguleerd met dit wetsvoorstel. Ook laat het wetsvoorstel vormen van tijdelijke verhuur op basis van het Burgerlijk Wetboek en de Leegstandswet in stand, waaronder enkele vormen van tijdelijk verhuren aan specifieke doelgroepen. Het is daarmee een beperkte regulering van het eigendomsrecht. In de huidige situatie ontbreekt een "fair balance" tussen de positie van huurders en verhuurders. Deze maatregel draagt juist bij aan eerlijkere verhouding tussen verhuurder en huurder, zonder dat verder wordt getornd aan het kunnen verhuren en investeren in woningen.

Sluiten de initiatiefnemers aan bij alle opzeggronden voor huurovereenkomsten van onbepaalde tijd? Hoe groot achten de initiatiefnemers de kans dat verhuurders met dit wetsvoorstel woningen eerder aan zullen sluiten bij doelgroepencontracten (van vijf jaar) om zo woningen niet meer regulier te verhuren voor onbepaalde tijd?

Het voorliggende wetsvoorstel brengt geen veranderingen aan in tijdelijke verhuur op grond van de Leegstandswet of categorieën van dringend eigen gebruik. Het wetsvoorstel schrapt de mogelijkheid om algemene tijdelijke huurovereenkomsten voor bepaalde tijd aan te bieden voor zelfstandige woonruimte. Verhuur aan doelgroepen op grond van de bepalingen rondom dringend eigen gebruik moet voldoen aan verscheidene nauw omschreven wettelijke voorwaarden. Verhuurders zullen slechts in zeer specifieke gevallen aan deze voorwaarden voldoen. Deze voorwaarden staan omschreven in artikel 274 en artikel 274a tot artikel 274f van Boek 7 van het Burgerlijk wetboek. Het strekt te ver om alle voorwaarden hier uiteen te zetten, maar het noemen van een aantal voorbeelden kan dienen ter illustratie van dit argument. Zo vereist de wet bij verhuur aan gehandicapten dat de woning reeds bij de bouw ervan was ingericht en bestemd voor bewoning door een gehandicapte, of na de bouw met geldelijke steun op grond van een wettelijke regeling aangepast is ten behoeve van bewoning door een gehandicapte. Voor opzegging van huurovereenkomsten voor verhuur aan ouderen en gehandicapten op grond van de bepalingen voor dringend eigen gebruik geldt bovendien dat moet blijken dat de huurder andere passende woonruimte kan verkrijgen. Bij verhuur aan jongeren, promovendi of studenten moet zijn bepaald dat die woonruimte na beëindiging van de huurovereenkomst aan een persoon uit deze doelgroep zal worden verhuurd. Initiatiefnemers vrezen derhalve niet dat verhuurders zullen aansluiten bij doelgroepencontracten om zo woningen niet meer regulier te verhuren voor onbepaalde tijd.

II. OVERIG

Art. 22a Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV) kent een aantal voor woningcorporaties aangewezen categorieën personen waar zij tijdelijk aan mogen verhuren zonder huurprijsbescherming. Dit betreft onder andere laatstekanscontracten, noodopvang, weeskinderen en wisselwoningen. De leden van de D66-fractie vragen zich af of de initiatiefnemers van mening zijn dat tijdelijke verhuur voor deze speciale categorieën wel mogelijk moet blijven. Deze leden vragen zich verder af of de initiatiefnemers vinden dat alleen woningcorporaties aan deze categorieën op deze manier mogen verhuren, of dat dit voor alle verhuurders moet gelden.

De initiatiefnemers zijn het met de leden van de D66-fractie eens dat het wenselijk is als woningcorporaties deze doelgroepen kunnen blijven huisvesten.

Indien een meerderheid van de Kamer deze wens deelt, zijn initiatiefnemers bereid om te bezien hoe het wetsvoorstel daarin kan voorzien, zonder dat afbreuk wordt gedaan aan het doel om huurders beter te beschermen. Daarover gaan initiatiefnemers graag met de Kamer in gesprek.

Zij vragen zich af wat de initiatiefnemers van de huidige opzeggronden van de Wet doorstroming Huurmarkt vinden. Zij lezen in het voorliggende voorstel hier niets over terug. Moeten deze opzeggronden ongewijzigd blijven?

Het doel van voorliggend wetsvoorstel is om de bescherming van huurders te verbeteren. Daartoe schrapt het wetsvoorstel de mogelijkheid om algemene huurovereenkomsten voor bepaalde tijd aan te bieden voor verhuur van zelfstandige woonruimte. Uit de evaluatie uitgevoerd door Companen is gebleken dat gebleken dat een groeiend aantal verhuurders gebruik maakt van deze huurovereenkomsten. Daarmee ondergraaft deze mogelijkheid de belofte dat tijdelijke verhuur een uitzondering zou blijven. Daartegenover staat dat niet kan worden vastgesteld dat het wetsvoorstel heeft geleid tot verruiming van het aanbod of verbetering van de doorstroming.

Uit de evaluatie blijkt niet dat andere opzeggingsgronden afbreuk doen aan de bescherming van huurders. Initiatiefnemers zijn van mening dat het onwenselijk is als verhuurders misbruik maken van deze bepalingen. Het voorliggende wetsvoorstel ziet daar evenwel niet op.

Indien een meerderheid van de Kamer eveneens voor onzelfstandige woonruimte de mogelijkheid tot het aanbieden van algemene huurovereenkomsten voor bepaalde tijd went te schrappen, zijn initiatiefnemers bereid hiernaar te kijken. Initiatiefnemers gaan daarover graag in gesprek met de Kamer.

De leden van de CDA-fractie wijzen de initiatiefnemers op de recente wijziging in het Burgerlijk Wetboek. In Art. 7:274 lid 1, onder g is, specifiek voor tijdelijke woningen, een extra opzeggingsgrond toegevoegd. Er zijn situaties waarin een verhuurder van een tijdelijke woning geen vast contract kan aanbieden. Dat speelt bijvoorbeeld als voor een woonruimte een omgevingsvergunning voor bepaalde tijd is verleend. Maakt hetgeen de initiatiefnemers in hun wetsvoorstel voorstellen opzeggen van de huur tegen het einde van de vergunningstermijn door een verhuurder onmogelijk? Graag een uitgebreide toelichting.

Deze leden zijn ook benieuwd of het mogelijk blijft om vanaf zeven jaar voor het einde van de exploitatieperiode tijdelijke contracten op basis van de Leegstandwet voor de op termijn te slopen woningen aan te bieden. Kunnen de initiatiefnemers aangeven of hun voorgestelde wetgeving daar geen drempels voor opwerpt?

Artikel 7:274 lid 1, onder g bevat de mogelijkheid om op te zeggen wanneer er geen vast contract kan worden aangeboden. Dit speelt bijvoorbeeld wanneer er voor een woonruimte een omgevingsvergunning voor bepaalde tijd is verleend. Het voorliggende wetsvoorstel raakt dit artikel niet. Het voorliggende wetsvoorstel bevat geen voorstel om 7:274 in te trekken of te wijzigen. Het wetsvoorstel wil een einde maken aan de algemeen tijdelijke huurcontracten voor zelfstandige woonruimte die zijn opgenomen in artikel 7:271. Dat betekent dat verhuurders in de situaties die

vallen onder 7:274 nog steeds de huur kunnen opzeggen tegen het einde van de vergunningstermijn

Hetzelfde geldt voor verhuur op grond van de Leegstandswet. Het wetsvoorstel bevat geen aanpassingen van de Leegstandswet en laat de voorwaarden ongemoeid.

De voorzitter van de commissie,

Hagen

De adjunct-griffier van de commissie,

Honsbeek