

Vergaderjaar 2022–2023

36 195

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

C

BRIEF VAN DE MINISTER VOOR VOLKSHUISVESTING EN RUIMTELIJKE ORDENING

Aan de Voorzitter van de Eerste Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 28 augustus 2023

Met belangstelling heb ik kennisgenomen van het verslag van de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken naar aanleiding 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 (Wet vaste huurcontracten). Hierna ga ik in op de aan de regering gestelde vragen uit dit verslag.

De leden van de CDA-fractie vroegen op welke wijze dit wetsvoorstel in verhouding staat tot de diverse wetsvoorstellen van het kabinet met betrekking tot de huurmarkt en wat de effecten zijn bij de uitvoering van de wet, mocht deze worden aanvaard, op het investeringsvolume voor de bouw van huurwoningen en of daarbij ingegaan kan worden op de sociale huurwoningen en op de midden huurwoningen. Voorts vroegen deze leden of het wetsvoorstel invloed heeft op het aantal huurwoningen.

Kern van de kabinetsaanpak is het aangekondigde wetsvoorstel betaalbare huur. Een belangrijke motivatie voor verhuurders om een tijdelijk contract aan te bieden is dat het de mogelijkheid biedt bij een nieuw contract een aanzienlijk hogere aanvangshuur te vragen. Het wetsvoorstel betaalbare huur pakt dit aan en brengt ruim 95% van de huurwoningenvoorraad onder het woningwaarderingstelsel (WWS) en maakt het WWS daarbij dwingend. Hiermee worden huurprijzen in het lage en middensegment gereguleerd. Een flinke huurstijging na het aflopen van een tijdelijk contract is dan niet meer mogelijk. Daarmee is een cruciale prikkel om een tijdelijk huurcontract aan te bieden weggenomen.

Het initiatiefwetsvoorstel vaste huurcontracten schrapt de mogelijkheid om tijdelijke huurcontracten te gebruiken en is daarmee gericht op het

tegengaan van de ongewenste effecten van die tijdelijke contracten. Het kabinet erkent deze ongewenste effecten en heeft begrip voor het initiatiefwetsvoorstel, maar ik heb tijdens de behandeling van het voorstel in de Tweede Kamer wel mijn zorgen geuit over het behouden van het aanbod van huurwoningen in een zeer gespannen woningmarkt.

De vrije huursector is tussen 2015 en 2021 met 56% gegroeid. Er is geen direct causaal verband tussen het invoeren van tijdelijke huurcontracten en de toename van het aanbod. In de private huursector heeft 29% van de huishoudens een tijdelijk contract. Onder jonge stellen en jonge alleenstaanden komen tijdelijke huurcontracten het meest voor. Woningcorporaties mogen geen tijdelijke huurcontracten gebruiken (artikel 47a van de Woningwet), behalve voor enkele specifieke bij ministeriële regeling genoemde groepen (artikel 22a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015).

Vanuit de sector zijn er signalen dat particuliere beleggers ervoor kiezen om hun huurwoning te verkopen. Deze signalen zijn vooralsnog niet met cijfers onderbouwd. Het is echter wel waarschijnlijk dat de cumulatie van de gestegen rente, de aanpassingen op box 3 en het wetsvoorstel betaalbare huur, tot een bepaalde mate van uitponding leidt. Dit initiatiefwetsvoorstel is een onderdeel van de door verhuurders ervaren stapeling van maatregelen. In welke mate uitponding zal plaatsvinden is lastig te voorspellen, ik zal dit doorlopend monitoren. Een bepaalde mate van uitponding kan worden gezien als een correctie van de toegenomen activiteiten van particuliere beleggers. De afgelopen 5 jaar zijn er ruim 75.000 koopwoningen gekocht door beleggers (Bron: Kadaster). Door het uitponden maken starters meer kans op een koopwoning. In Amsterdam, Utrecht, Den Haag en Rotterdam ging in 2022 ruim 60% van woningen die door verhuurders zijn verkocht naar koopstarters (Bron: Kadaster).

De leden van de D66-fractie vroegen van hoe groot belang het is dat deze wet per 1 januari 2024 in zou kunnen gaan en wat dit concreet betekent voor de behandeling het wetsvoorstel in de Eerste Kamer.

Er is vanuit het oogpunt van het kabinet geen dringende noodzaak deze wet per 1 januari 2024 in werking te laten treden. Indien uw Kamer dit voorstel aanvaardt, zal ik u, zoals gebruikelijk bij initiatiefwetten, binnen drie maanden informeren over het besluit van het kabinet over de bekrachtiging en de daarvoor benodigde handelingen.

De leden van de CDA-fractie vroegen of de regering ook vindt dat de Raad van State over de amendementen een advies had moeten kunnen geven.

De afweging of het gewenst is tijdens de behandeling van een wetsvoorstel de Afdeling advisering nogmaals te horen is in beginsel aan de Tweede Kamer zelf. Het past mij in mijn rol als adviseur, ook gelet op artikel 18 van de Wet op de Raad van State, terughoudend te zijn met een oordeel daarover, nu de Tweede Kamer daar klaarblijkelijk geen noodzaak toe heeft gezien.

De leden van de CDA-fractie vroegen of de regering nader kan ingaan op de doelgroepen en de omvang van de doelgroepen, uit de nader gewijzigde amendementen van het lid Beckerman en het lid Inge van Dijk. Voorts vroegen deze leden wat de mogelijke uitvoeringsproblemen bij het uitvoeren van deze amendementen zijn.

Ik heb toegezegd de algemene maatregel van bestuur, waarin de categorieën van personen worden opgenomen waarvoor het gebruik van tijdelijke huurcontracten mogelijk blijft, zoals dat volgt uit het gewijzigde

amendement van het lid Inge van Dijk (Kamerstukken II 2022/23, 36 195, nr. 31), restrictief en in lijn met het doel van het initiatiefwetsvoorstel uit te werken. Het amendement maakt geen onderscheid tussen zelfstandige en onzelfstandige woningen en ook geen onderscheid tussen private verhuurders en woningcorporaties. In de toelichting van het amendement worden de volgende categorieën genoemd:

1. huurders die voor hun werk of studie tijdelijk in een andere gemeente binnen Nederland of afkomstig vanuit het buitenland in Nederland werken of studeren;
2. huurders die in verband met renovatie of sloop als bedoeld in artikel 7:220 van het Burgerlijk Wetboek gevolgd door vervangende nieuwbouw, hun woonruimte moeten verlaten en tijdelijk andere woonruimte moeten betrekken;
3. huurders die afkomstig zijn uit maatschappelijke opvang als bedoeld in artikel 1.1.1 van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015, of huurders in een sociale noodsituatie met een aantoonbaar urgente huisvestingsbehoefte;
4. huurders met wie de toegelaten instelling een tweede of laatste kans-huurovereenkomst aangaat of huurders met wie een tijdelijke huurovereenkomst gecombineerd met begeleiding als bedoeld in artikel 1.1.1 van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 wordt afgesloten, en
5. huurders van wie hun overleden bloedverwant in opgaande lijn in de eerste graad of hun voogd een woongelegenheid van de toegelaten instelling huurde en die op het tijdstip van dat overlijden hun hoofdverblijf in die woongelegenheid hadden.

Ik neem deze groepen als uitgangspunt en zal daarbij bezien of de genoemde categorieën afdoende en in lijn met het doel van het initiatiefwetsvoorstel geformuleerd zijn. Eenduidige definities en scherp afgebakende groepen moeten onduidelijkheden in de uitvoering voorkomen. Het resultaat van deze verkenning zal ik in het ontwerpbesluit opnemen en toelichten. De omvang van de groepen is beperkt. Ik ben bereid categorieën van personen aan de lijst toe te voegen, als uit de internetconsultatie of de voorhangprocedure blijkt dat hier goede redenen voor zijn.

De leden van de D66-fractie vroegen hoe de regering van plan is het amendement Beckerman/Boulakjar over onzelfstandige woonruimte uit te werken in de praktijk en of de regering verwacht grip te kunnen krijgen op particuliere aanbieders van onzelfstandige woonruimte die verhuren middels een tijdelijk contract.

Dit amendement behoeft geen verdere uitwerking. Tijdelijke huurcontracten mogen, nadat deze initiatiefwet inwerking is getreden, niet meer worden aangeboden. Huurcontracten zijn dan van rechtswege voor onbepaalde tijd. Daarin is de situatie voor zelfstandige en onzelfstandige woningen gelijk.

De leden van de VVD-fractie vroegen of de regering de geluiden uit de sector dat verschillende maatregelen het aanbod huurwoningen in de vrije sector sterk doet verminderen herkent en welke maatregelen worden voorbereid om deze ontwikkeling te keren. Voorts vroegen deze leden hoe dit initiatiefvoorstel past binnen het brede scala aan maatregelen die de laatste tijd voor de huursector zijn ontwikkeld.

Kern van de kabinetsaanpak is het aangekondigde wetsvoorstel betaalbare huur. Een belangrijke motivatie voor verhuurders om een tijdelijk contract aan te bieden is dat het de mogelijkheid biedt bij een nieuw contract een aanzienlijk hogere aanvangshuur te vragen. Het wetsvoorstel betaalbare huur pakt dit aan en brengt ruim 95% van de

huurwoningenvoorraad onder het woningwaarderingssstelsel (WWS) en maakt het WWS daarbij dwingend. Hiermee worden huurprijzen in het lage en middensegment gereguleerd. Een flinke huurstijging na het aflopen van een tijdelijk contract is dan niet meer mogelijk. Daarmee is een cruciale prikkel om een tijdelijk huurcontract aan te bieden weggenomen.

Het initiatiefwetsvoorstel vaste huurcontracten schrapt de mogelijkheid om tijdelijke huurcontracten te gebruiken en is daarmee gericht op het tegengaan van de ongewenste effecten van die tijdelijke contracten. Het kabinet erkent deze ongewenste effecten en heeft begrip voor het initiatiefwetsvoorstel, maar ik heb tijdens de behandeling van het voorstel in de Tweede Kamer wel mijn zorgen geuit over het behouden van het aanbod van huurwoningen in een zeer gespannen woningmarkt.

De vrije huursector is tussen 2015 en 2021 met 56% gegroeid. Er is geen direct causaal verband tussen het invoeren van tijdelijke huurcontracten en de toename van het aanbod. In de private huursector heeft 29% van de huishoudens een tijdelijk contract. Onder jonge stellen en jonge alleenstaanden komen tijdelijke huurcontracten het meest voor. Woningcorporaties mogen geen tijdelijke huurcontracten gebruiken (artikel 47a van de Woningwet), behalve voor enkele specifieke bij ministeriële regeling genoemde groepen (artikel 22a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015).

Vanuit de sector zijn er signalen dat particuliere beleggers ervoor kiezen om hun huurwoning te verkopen. Deze signalen zijn voorsnog niet met cijfers onderbouwd. Het is echter wel waarschijnlijk dat de cumulatie van de gestegen rente, de aanpassingen op box 3 en het wetsvoorstel betaalbare huur, tot een bepaalde mate van uitponding leidt. Dit initiatiefwetsvoorstel tot het afschaffen van tijdelijk huurcontracten is een onderdeel van de door verhuurders ervaren stapeling van maatregelen. In welke mate uitponding zal plaatsvinden is lastig te voorspellen, ik zal dit doorlopend monitoren. Een bepaalde mate van uitponding kan worden gezien als een correctie van de toegenomen activiteiten van particuliere beleggers. De afgelopen 5 jaar zijn er ruim 75.000 koopwoningen gekocht door beleggers (Bron: Kadaster). Door het uitponden maken starters meer kans op een koopwoning. In Amsterdam, Utrecht, Den Haag en Rotterdam ging in 2022 ruim 60% van woningen die door verhuurders zijn verkocht naar koopstarters (Bron: Kadaster).

De leden van de VVD-fractie vroegen onder welke waarborgen een wijzigingsvoorstel als het later ingetrokken amendement (nr. 19) zowel de daarmee beoogde doelen kan bereiken als het uitgangspunt dat vaste huurcontracten de norm zijn kan respecteren.

Ik heb het amendement aan het oordeel van de Tweede Kamer gelaten, omdat het amendement in mijn ogen een bijdrage kon leveren aan het beschikbaar houden van woningen voor verhuur. Het amendement bood mijns inziens voldoende waarborgen om het doel van het initiatiefwetsvoorstel dat vaste huurcontracten de norm moeten zijn te respecteren. Daarnaast zorgde het amendement in mijn ogen voor duidelijkheid; de huurder en verhuurder weten op voorhand waar ze aan toe zijn, aangezien de bepaling in de huurovereenkomst moet worden opgenomen. Voor een verdere uiteenzetting verwijs ik u naar mijn brief aan de Tweede Kamer van 10 mei 2023 (Kamerstukken II, 2022/2023, 36 195, nr. 30).

De leden van de VVD-fractie vroegen of de mogelijkheid van tijdelijke verhuur ook kan gelden voor de verhuur van zelfstandige en onzelfstandige woonruimten die enkele gespecialiseerde landelijke stichtingen

specifiek aanbieden aan de grote doelgroep gescheiden ouders die een geslaagd co-ouderschap willen realiseren door de mogelijkheid dat hun kinderen bij beide gescheiden ouders op bezoek kunnen komen. Voorts vroegen deze leden of de regering kan bezien of er meer van dit soort situaties bestaan waarvoor een uitzondering zinvol is.

Ik heb toegezegd de uitwerking van de algemene maatregel van bestuur, waarin de categorieën van personen worden opgenomen waarvoor het gebruik van tijdelijke huurcontracten mogelijk blijft, zoals dat volgt uit het gewijzigde amendement van het lid Inge van Dijk (Kamerstukken II 2022/23, 36 195, nr. 31), restrictief en in lijn met het doel van het initiatiefwetsvoorstel uit te werken. Ik neem de in de toelichting op het amendement genoemde groepen als uitgangspunt. Ik ben bereid categorieën van personen aan de lijst toe te voegen, als uit de internetconsultatie of de voorhangprocedure blijkt dat hier goede redenen voor zijn.

De leden van de D66-fractie vroegen wat de regering verwacht dat wanneer vaste huurcontracten de norm worden dit de gewenste doorstroming bevordert van ouderen naar een kleinere woning en wat uitvoering van dit initiatiefwetsvoorstel betekent voor de jonge toekomstige generatie.

Een vast huurcontract verbetert de woonzekerheid voor huurders; jong en oud. Een vast huurcontract vormt geen enkele belemmering voor een huurder om te verhuizen, bijvoorbeeld als een veranderende levenssituatie daar aanleiding toe geeft, aangezien het contract op initiatief van huurder altijd kan worden opgezegd. In de huidige praktijk hebben met name jonge stellen en jonge alleenstaanden een tijdelijk contract en leven zij daarmee in onzekerheid en leidt dit er ook toe dat andere belangrijke stappen in het leven worden uitgesteld. Woningcorporaties mogen in beginsel geen tijdelijke huurcontracten gebruiken.

Doelgroepencontracten blijven met dit initiatiefwetsvoorstel bestaan. Voor woningen die specifiek voor een doelgroep zijn bedoeld blijft doorstroming daarmee mogelijk. In het geval dat een huurder niet meer tot die specifieke doelgroep behoort, kan een doelgroepencontract op die grond worden beëindigd.

De leden van de CDA-fractie vroegen in hoeverre de uitzondering op het verbod op tijdelijke verhuurcontracten effect sorteert voor (internationale) studenten en wat de gevolgen van het initiatiefwetsvoorstel is op de mogelijkheid van (internationale) studenten op de woningmarkt.

Voor (internationale) studenten geldt, net als voor alle andere huurders, dat een vast huurcontract zekerheid geeft. Het nu voorliggende initiatiefwetsvoorstel kent geen uitzondering voor (internationale) studenten. Tijdelijk huurcontracten mogen nadat de voorgestelde Wet vaste huurcontracten in werking is getreden niet meer worden aangeboden. Daarin is de situatie voor zelfstandige en onzelfstandige woningen gelijk.

Ik heb toegezegd de uitwerking van de algemene maatregel van bestuur, waarin de categorieën van personen worden opgenomen waarvoor het gebruik van tijdelijke huurcontracten mogelijk blijft, zoals dat volgt uit het gewijzigde amendement van het lid Inge van Dijk (Kamerstukken II 2022/23, 36 195, nr. 31), restrictief en in lijn met het doel van het initiatiefwetsvoorstel uit te werken. De toelichting op dit amendement benoemt o.a. een categorie huurders die voor hun werk of studie tijdelijk in een andere gemeente binnen Nederland of afkomstig vanuit het buitenland in Nederland komen werken of studeren. Ik zal bezien en in het totstandkomingsproces van dit besluit toetsen of deze uitzondering niet te breed is

geformuleerd en daarmee een risico bevat dat in de praktijk grote groepen huurders onder deze uitzondering komen te vallen.

Voor woningen die specifiek op bestemd zijn voor studenten blijft een doelgroepencontract (een zgn. campuscontract) mogelijk. Deze geeft de mogelijkheid dat een student-huurder de woning – op een redelijk termijn – moet verlaten indien diegene niet langer studeert. Ook hierin is geen onderscheid tussen Nederlandse en internationale studenten.

De Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,
H.M. de Jonge