
Vergaderjaar 2023-2024

36 195

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

I**VERSLAG VAN EEN SCHRIFTELIJK OVERLEG**

Vastgesteld 4 maart 2024

De vaste commissie voor Binnenlandse Zaken¹ heeft kennisgenomen van de brief² van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van 2 februari 2024, waarmee de minister het ontwerp van het Besluit houdende aanwijzing van groepen woningzoekenden met wie een huurovereenkomst voor bepaalde tijd kan worden aangegaan (Besluit specifieke groepen tijdelijke huurovereenkomst) heeft aangeboden. De fractieleden van het **CDA** hadden naar aanleiding van de brief nog een aantal vragen. De fractieleden van de **BBB** en de **VVD** sluiten zich bij deze vragen aan.

Naar aanleiding hiervan is op 1 maart 2024 een brief gestuurd aan de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

De minister heeft op 1 maart 2024 gereageerd.

De commissie brengt bijgaand verslag uit van het gevoerde schriftelijk overleg.

De griffier van de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken,
Bergman

¹ Samenstelling:

Lagas (BBB) (*voorzitter*), Kroon (BBB), Van Langen (BBB), Fiers (GroenLinks-PvdA), Recourt (GroenLinks-PvdA), Janssen-Van Helvoort (GroenLinks-PvdA), Van Gorp (GroenLinks-PvdA), Roovers (GroenLinks-PvdA), Van den Berg (VVD), Meijer (VVD) (*ondervoorzitter*), Doornhof (CDA), Van Toorenburg (CDA), Dittrich (D66), Van Meenen (D66), Van Hattem (PVV), Nicolai (PvdD), Nanninga (JA21), Janssen (SP), Talsma (CU), Dessing (FVD), Schalk (SGP), Perin-Gopie (Volt), Van Rooijen (50PLUS), Van der Goot (OPNL), Kemperman (BBB)

² *Kamerstukken I 2023/24, 36 195, H.*

BRIEF VAN DE VOORZITTER VAN DE VASTE COMMISSIE VOOR BINNENLANDSE ZAKEN

Aan de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Den Haag, 1 maart 2024

De vaste commissie voor Binnenlandse Zaken heeft met belangstelling kennisgenomen van uw brief³ van 2 februari 2024, waarmee u het ontwerp van het Besluit houdende aanwijzing van groepen woningzoekenden met wie een huurovereenkomst voor bepaalde tijd kan worden aangegaan (Besluit specifieke groepen tijdelijke huurovereenkomst) heeft aangeboden. De fractieleden van het **CDA** hebben naar aanleiding van uw brief nog enkele vragen. De fractieleden van de **BBB** en de **VVD** sluiten zich graag bij deze vragen aan.

Wat is de stand van zaken met betrekking tot de uitvoering van de motie-Rietkerk⁴ over hospitaoverhuur en waarom heeft deze geen plaats gekregen in het voornoemde ontwerpbesluit?

Mede op verzoek van de CDA-fractieleden zijn alle studenten onder de uitzonderingsbepaling komen te vallen, echter met een maximum van twee jaar. Waarom is gekozen voor een termijn van twee jaar en waarom is het niet gekoppeld aan de inschrijving bij de Dienst Uitvoering Onderwijs?

De vaste commissie voor Binnenlandse Zaken ziet met belangstelling uit naar uw reactie en ontvangt deze graag uiterlijk **vrijdag 1 maart 2024, 16.00 uur**.

I.M. Lagas MDR

Voorzitter van de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken

³ *Kamerstukken I 2023/24*, 36 195, H.

⁴ *Kamerstukken I 2023/24*, 36 195, E.

BRIEF VAN DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES

Aan de Voorzitter van de Eerste Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 1 maart 2024

In deze brief beantwoord ik de vragen die door de Eerste Kamer zijn gesteld over het ontwerp-Besluit specifieke groepen tijdelijke huurovereenkomst.

De leden van de CDA-fractie, de leden van de BBB-fractie en de leden van de VVD-fractie vroegen wat de stand van zaken is van de motie Rietkerk over hospitaoverhuur en waarom deze geen plaats heeft gekregen in het voornoemde ontwerpbesluit.

In mijn brief van 10 november 2023 (Kamerstukken I 2023/24, 36 195, F) ben ik ingegaan op de motie van de heer Rietkerk (CDA) over hoe de mogelijkheden voor hospitaoverhuur verruimd kunnen worden. Ik vind het ook belangrijk dat hospitaoverhuur een bijdrage levert aan het goed benutten van de woonvoorraad. Daarom stimuleer ik hospitaoverhuur en breng ik het onder andere onder de aandacht met een campagne en pilots.

Na de inwerkingtreding van de wet Vaste huurcontracten kunnen er ook in het geval van hospitaoverhuur geen tijdelijke huurovereenkomsten meer worden afgesloten. Het geldende Burgerlijk Wetboek kent verschillende specifieke mogelijkheden om bij hospitaoverhuur de huurovereenkomst te beëindigen. Deze mogelijkheden veranderen niet als de Wet vaste huurcontracten in werking treedt. De facto gaan we voor hospitaoverhuur terug naar de situatie zoals die was voor invoering van tijdelijke huurcontracten in 2015.

Hospitaoverhuur heeft geen plaats gekregen in het ontwerpbesluit specifieke groepen tijdelijke huurovereenkomst omdat de wettelijke grondslag voor het besluit daar geen ruimte voor laat. Artikel 7:271 lid 2 BW (zoals dat luidt na inwerkingtreding van de Wet vaste huurcontracten) geeft slechts de mogelijkheid om categorieën huurders aan te wijzen met wie een tijdelijke huurovereenkomst voor de duur van maximaal twee jaar kan worden aangegaan. De bepaling biedt niet de bevoegdheid om typen huurovereenkomsten of categorieën verhuurders aan te wijzen.

Omdat ook ik het bevorderen van hospitaoverhuur belangrijk vind, wil ik conform de genoemde motie bekijken welke mogelijkheden er zijn om hospitaoverhuur te stimuleren en daarbij bekijken of er belemmeringen in de wetgeving moeten worden weggenomen. Bij het onderzoek naar een potentiële wetwijziging kijk ik bijvoorbeeld of het huurcontract, in het geval van hospitaoverhuur, eenvoudiger beëindigd kan worden bij verkoop van de woning. Ook onderzoek ik of er verdere wijzigingen nodig zijn, waarbij bijvoorbeeld gedacht kan worden aan het invoeren van een specifiek tijdelijk huurcontract voor hospitaoverhuur. Wij zijn op dit moment in gesprek met alle stakeholders; hierbij worden de belangen van alle betrokken partijen gewogen, waaronder het belang van de bescherming van de huurders. Ik zal uw Kamer voor de zomer van 2024 nader informeren over mijn bevindingen en de beoogde uitwerking van deze wetwijziging.

De leden van de CDA-fractie, de leden van de BBB-fractie en de leden van de VVD-fractie merkten op dat mede op verzoek van het CDA alle studenten onder de tijdelijke bepaling zijn komen te vallen; echter met een maximum van 2 jaar. Deze leden vroegen waarom is gekozen voor een termijn van twee jaar en waarom het niet is gekoppeld aan de inschrijving bij de Dienst Uitvoering Onderwijs.

Artikel 7:271 lid 2 BW beperkt de duur van tijdelijke huurovereenkomsten die kunnen worden aangegaan met de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen categorieën huurders tot maximaal twee jaar. Als gevolg van het amendement Beckerman/Boulakjar (Kamerstukken II 2022/23, 36 195, nr. 24) schrapt de Wet vaste huurcontracten de nu nog bestaande mogelijkheid om onzelfstandige woningen tijdelijk te verhuren voor de duur van maximaal vijf jaar.

Tijdelijke huurovereenkomsten zijn na inwerkingtreding van de Wet vaste huurcontracten, behoudens de uitzonderingen op grond van artikel 7:271 lid 2 BW, niet meer mogelijk. Artikel 7:271 lid 2 BW (zoals dat luidt na inwerkingtreding van de Wet vaste huurcontracten) is het gevolg van het amendement Inge van Dijk (Kamerstukken II 2022/23, 36 195, nr. 31) en beperkt de maximale duur van tijdelijke huurovereenkomsten voor de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen categorieën huurders tot maximaal twee jaar.

De Wet vaste huurcontracten heeft geen gevolgen voor de zogenoemde campuscontracten (artikel 7:274d BW); aanbieders van studentenhuysvesting kunnen ook na de inwerkingtreding van de Wet vaste huurcontracten huurovereenkomsten aangaan die door de verhuurder kunnen worden opgezegd als de huurder niet langer als student staat ingeschreven.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

Hugo de Jonge