



**Datum**

4 november 2023

**Kenmerk**

BBPZ/MvR/RBos/23-072

**Aan**

Eerste Kamer der Staten-Generaal  
t.a.v. de vaste Kamercommissie BiZa

**Onderwerp**

Debat over wetsvoorstel Vaste huurcontracten

Geachte Kamerleden,

Op 7 november debatteert u over het initiatiefwetsvoorstel Vaste huurcontracten van de leden Nijboer en Grinwis. Allereerst willen we de indieners complimenteren met hun initiatief. We weten dat dit veel tijd en inzet vergt van hen en hun medewerkers. Dus alle lof daarvoor.

**Ongewenste ontwikkelingen**

Als we kijken naar het onderwerp van het initiatiefwetsvoorstel dan begrijpen we dit initiatief des te beter. In een tijd van woningtekorten zien we dat het instrument tijdelijke huurovereenkomsten niet gebruikt wordt waar het oorspronkelijk voor bedoeld was. Namelijk het verbeteren van de woningmarkt door meer aanbod en doorstroming te creëren. Sterker nog, we zien een tegengestelde beweging in met name schaarstegebieden, waar dergelijke generieke (snel aflopende) tijdelijke contracten veelal worden gebruikt om snel weer tot nieuwe tijdelijke contracten te komen met steeds hogere huren. Dit is een ongewenste ontwikkeling.

**Vaste huurovereenkomst is uitgangspunt**

We steunen daarom het initiatief van Nijboer en Grinwis. En voegen daaraan toe dat een vaste huurovereenkomst het uitgangspunt zou moeten zijn. Voor corporaties is een vaste huurovereenkomst een vanzelfsprekendheid, en dit zou ook de norm moeten zijn voor andere verhuurders. We mogen niet langer accepteren dat het continue aanbieden van tijdelijke contracten de bestaanszekerheid van huurders zo onder druk zet. Zij hebben recht op de zekerheid en betaalbaarheid van een dak boven hun hoofd. Door vaste contracten weer het uitgangspunt te maken beschermen we de huurder, juist in deze tijd waar dit zo hard nodig is.

**Uitzonderingen die wél wenselijk zijn**

Er zijn ook vormen van tijdelijke huurovereenkomsten die wél wenselijk zijn<sup>1</sup>. Uit de evaluatie van de tijdelijke huurcontracten in 2021 door Companen blijkt dat deze uitzonderingsvormen niet grootschalig worden toegepast, maar wel een wezenlijke toevoeging zijn.

---

<sup>1</sup> Voor een nadere toelichting op de specifieke tijdelijke contracten die wel wenselijk zijn en meerwaarde bieden, verwijzen we u naar ons [position paper](#) dat we voor het rondetafelgesprek in de Tweede Kamer op 9 maart 2022 schreven.



Het is goed dat de Tweede Kamer én de indieners zich hier over hebben uitgesproken en het volgende hebben verduidelijkt in de wet:

- Uitzonderingscategorieën uit het art. 22a RTIV voor alle verhuurders  
Dit zijn de goed werkende en maatschappelijk wenselijke uitzonderingen op de vaste huurovereenkomsten, namelijk voor short stay verhuur aan studenten/docenten, laatste kans contracten, noodopvang, weeskinderen en wisselwoningen. Deze zijn nu voor corporaties geregeld in [art. 22a RTIV](#). In het voorliggende wetsvoorstel gaat dit zowel voor corporaties als andere verhuurders gelden. Daarmee wordt voorkomen dat huurders bij niet-corporaties geen tweede kans wordt geboden of na overlijden van ouders direct de ouderlijke woning moeten verlaten.
- Doelgroepcontracten blijven behouden  
Naast deze tijdelijke contracten kennen we in Nederland ook doelgroepcontracten. Dit zijn goed werkende contracten voor een bepaalde tijd. Het betreft hier reguliere huurovereenkomsten met huurbescherming, maar met een bijzondere opzeggrond, voor groepen als studenten, ouderen, jongeren en grote gezinnen. Deze blijven in het voorstel ook behouden.

### **Uitzonderingscategorieën**

Op vragen vanuit uw Kamer om mogelijk nog nieuwe uitzonderingscategorieën toe te voegen geeft de minister in de Nota naar aanleiding van het verslag aan bereid te zijn categorieën van personen aan de lijst toe te voegen, als uit de internetconsultatie of de voorhangprocedure blijkt dat hier goede redenen voor zijn. Aedes ondersteunt het uitgangspunt dat de minister bij het maken van de AMvB uitgaat van de lijst van artikel 22a, maar vindt dat de minister niet moet nalaten in de AMvB gewenste toevoegingen of nuanceringen aan te brengen.

### Aanpassing categorie wisselwoningen

We stellen voor de categorie wisselwoningen uit te breiden voor die situaties waarin niet alleen renovatie/verbeteringen worden aangebracht, maar ook voor het inzetten van wisselwoningen bij ingrijpende onderhoudswerkzaamheden of de situatie dat de huurder na beëindiging van de huur vanwege sloop of renovatie in afwachting van het beschikbaar komen van de vervangende woning gebruik kan maken van een tijdelijke woning. We verzoeken u de minister te vragen ook deze categorie mee te nemen bij de uitwerking van de AMvB.

We vragen u ons pleidooi te betrekken bij uw inbreng op het debat en het voorstel van Nijboer en Grinwis te steunen en in werking te laten treden per 1 januari 2024. Zo bieden we huurders de zekerheid en voorspelbaarheid die in deze tijd zo hard nodig is. En maken we met elkaar huurovereenkomsten voor onbepaalde tijd weer de norm. We wensen u een goed en prettig debat.

Voor vragen over bovenstaande kunt u contact opnemen met Richard Bos via [r.bos@aedes.nl](mailto:r.bos@aedes.nl) of op telefoonnummer 06 51 92 60 72.

Met vriendelijke groet  
Aedes vereniging van woningcorporaties

Martin van Rijn  
Voorzitter