



**Datum**

23 maart 2023

**Kenmerk**

BBPZ/MvR/RBos/23-020

**Aan**

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

Koningin Julianaplein 10  
2595 AA Den Haag  
Postbus 93121  
2509 AC Den Haag

**Onderwerp**

Debat over wetsvoorstel Vaste huurcontracten

088 233 37 00  
aedes@aedes.nl  
www.aedes.nl

KvK 40478218

Geachte Kamerleden,

Vandaag 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, juist ook in deze tijd om huurders te beschermen. We hebben uw Kamer hier eerder ook over geïnformeerd tijdens een rondetafelgesprek op 9 maart 2022 over tijdelijke huurcontracten (zie ons [position paper](#) dat we hiervoor maakten).

**Uitzonderingen die wél wenselijk zijn**

Er zijn overigens ook vormen van tijdelijke huurovereenkomsten die wél wenselijk zijn. Indieners geven dat ook aan. Echter, met de huidige formuleringen in het initiatiefwetsvoorstel lijken deze mogelijk onbedoeld te sneuvelen. We vragen specifieke aandacht hiervoor.

Momenteel kennen we 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, zoals die nu voor corporaties geregeld zijn in [art. 22a RTIV](#).

### **Aanpassen wetsvoorstel op uitzonderingen**

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. We pleiten er daarom voor om deze hiervoor genoemde uitzonderingen te behouden. Zodat er in specifieke situaties toch een tijdelijk contract kan worden geboden. Het feit dat dit in de Nota naar aanleiding van het verslag bij dit wetsvoorstel ook door zowel indieners als diverse fracties wordt betoogd, sterkt ons hierin. Deze specifieke tijdelijke contracten voegen waarde toe en dienen wat ons betreft te worden behouden. Het kind dient niet met het badwater weggegooid te worden.

→ We vragen u daarom het wetsvoorstel op dit punt aan te passen.

### **Verbreden toepassing naar alle verhuurders**

Een andere aanpassing van het wetsvoorstel die we zouden willen bepleiten, is om de tijdelijke huisvesting van deze uitzonderingsgroepen ook voor andere verhuurders mogelijk te laten, zoals ook nu het geval is. Uiteraard onder dezelfde voorwaarden als die voor corporaties 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. Bovendien wordt hiermee het mogelijke aanbod van woningen voor deze specifieke tijdelijke huurcontracten verruimd en kunnen mensen die hier afhankelijk van zijn beter worden bediend.

→ We vragen u het wetsvoorstel ook op dit onderdeel aan te passen.

### **Doelgroepcontracten blijven bestaan**

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 contracten zijn in de evaluatie door Companen ook meegenomen waarbij te kennen is gegeven dat de bestaande doelgroepcontracten positief worden beoordeeld vanuit meerdere perspectieven.

→ De initiatiefnemers zien daarom terecht geen aanleiding om deze uitzonderingscategorieën weg te nemen en daarmee blijven deze doelgroepcontracten gewoon mogelijk. Vanuit Aedes onderschrijven wij dat zeer.

### **Voorstel minister voor lokaal verbod**

Op 21 maart jl. is de minister een consultatie gestart om de mogelijkheid te creëren een lokaal verbod in stellen voor generieke tijdelijke huurcontracten. Dit wordt onderbouwd vanuit de gedachte dat er met name in schaarstegebieden problemen zijn rond deze contracten en er daarom niet overal een verbod zou moeten gelden op generieke tijdelijke huurcontracten, maar dat de gemeente wijken kan aanwijzen waar een verbod gaat gelden.

Er zijn kwetsbare wijken waarbij het onwenselijk is dat er veel mensen met een tijdelijk contract worden gehuisvest. Corporaties houden hier in de praktijk overigens vaak al rekening mee als ze via art.22A RTIV verhuren. Door gemeenten de mogelijkheid te geven wijken uit te zonderen kan echter een waterbed-effect ontstaan bij generieke tijdelijke huurovereenkomsten, zeker wanneer een gemeente er voor kiest in het grootste deel van de wijken in een gemeente (of zelfs alle wijken) dit verbod op te leggen. We vinden het logischer dat hier dan in onderlinge afspraken tussen gemeenten, corporaties en huurders, zoals de prestatieafspraken, werkbare afspraken over worden gemaakt.

Om willekeur te voorkomen en helderheid te verschaffen voor zowel huurders als verhuurders is Aedes voorstander van een algeheel verbod van generieke tijdelijke huurcontracten, waarbij wel de maatschappelijk gewenste uitzonderingscategorieën uit artikel 22A RTIV behouden dienen te blijven.

### **Samenvattend**

Om de woningmarkt beter te laten functioneren, het misbruik van generieke tijdelijke huurcontracten aan te pakken en daarmee huurders beter te beschermen bepleiten we vanuit Aedes:

1. Stoppen met generieke tijdelijke huurovereenkomsten conform wetsvoorstel en vaste huurovereenkomsten als uitgangspunt hanteren.
2. De tijdelijke verhuur zoals opgenomen in art. 22a RTIV behouden voor de reeds nu aangewezen categorieën personen.

We vragen u ons pleidooi te betrekken bij uw inbreng en het wetsvoorstel op voorgestelde onderdelen aan te passen. Als deze aanpassingen worden doorgevoerd, spreken we volop steun uit voor het initiatief van de leden Nijboer en Grinwis. 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