

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 voor zelfstandige woonruimten (Wet vaste huurcontracten)**

Nr. 6

**VERSLAG**

Vastgesteld 23 december 2022

De vaste commissie voor Binnenlandse Zaken, belast met het voorbereidend onderzoek van dit wetsvoorstel, heeft de eer als volgt verslag uit te brengen van haar bevindingen.

Onder het voorbehoud dat de initiatiefnemers op de gestelde vragen en de gemaakte opmerkingen tijdig en genoegzaam zullen hebben geantwoord, acht de commissie de openbare beraadslaging over dit wetsvoorstel voldoende voorbereid.

**Inhoudsopgave****blz.**

|        |                                                  |   |
|--------|--------------------------------------------------|---|
| I.     | ALGEMEEN                                         | 1 |
| 1.     | Inleiding                                        | 3 |
| 2.     | Aanleiding voor het wetsvoorstel                 | 4 |
| 2.1    | Evaluatie algemene tijdelijke huurovereenkomsten | 4 |
| 2.2    | Voorgenomen regeringsbeleid                      | 4 |
| 2.3    | Gevolgen voor de volkshuisvesting                | 4 |
| 3.     | Hoofdpijnen wetsvoorstel                         | 5 |
| 3.1    | Werking wetsvoorstel                             | 6 |
| 3.2    | Overgangsrecht                                   | 7 |
| 4.     | Verhouding tot hoger recht                       | 8 |
| 4.1    | Internationaal recht                             | 8 |
| 4.1.1. | Eigendomsrecht                                   | 8 |
| II.    | OVERIG                                           | 8 |

**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 achterlig-

gende 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 initiatief-wetsvoorstel 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?

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? 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?

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?

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.

## **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 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?

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?

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.

### *2.2 Voorgenomen regeringsbeleid*

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 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.

### *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 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 mogelijkserwijs 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?

### **3. Hoofdpijnen 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 teruggedraaien als enige mogelijkheid zien. Hebben de indieners andere mogelijkheden in overweging genomen, zodat bepaalde en onbepaalde huurcontracten mogelijkserwijs naast elkaar kunnen bestaan?

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.

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.

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?

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?

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 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.

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 Leegstandwet 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.

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?

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?

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

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?

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?

### *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? 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.

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? 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?

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?

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?

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.

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.

### *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?

#### **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?

##### *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?

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?

## **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.

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?

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?

De voorzitter van de commissie,  
Hagen

De adjunct-griffier van de commissie,  
Honsbeek