

WIJ WILLEM-ALEXANDER,
BIJ DE GRATIE GODS,
KONING DER NEDERLANDEN,
PRINS VAN ORANJE-NASSAU,
ENZ. ENZ. ENZ.

Besluit van

houdende aanwijzing van groepen woningzoekenden met wie een huurovereenkomst voor bepaalde tijd kan worden aangegaan (Besluit specifieke groepen tijdelijke huurovereenkomst)

Op de voordracht van Onze Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van .., nr. 2023.-0000...;

Gelet op artikel 271, tweede lid, eerste zin, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek;

De Afdeling advisering van de Raad van State gehoord (advies van ..., nr. ...);

Gezien het nader rapport van Onze Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van ..., nr. 2024-0000.....;

Hebben goedgevonden en verstaan:

Artikel 1

De categorieën van personen, bedoeld in artikel 271, tweede lid, eerste zin, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek zijn:

- a. huurders die voor hun studie tijdelijk in Nederland wonen;
- b. huurders die in verband met dringende werkzaamheden of renovatie als bedoeld in artikel 220, tweede lid, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, hun woonruimte moeten verlaten en tijdelijk andere woonruimte moeten betrekken;
- c. woningzoekenden als bedoeld in artikel 12, derde lid, van de Huisvestingswet 2014;
- d. huurders met wie de verhuurder 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;
- e. huurders van wie hun overleden bloedverwant in opgaande lijn in de eerste graad of hun voogd een woongelegenheid van de verhuurder huurde en die op het tijdstip van dat overlijden hun hoofdverblijf in die woongelegenheid hadden;
- f. woningzoekenden met minderjarige kinderen waarvan de relatie met de andere ouder van die kinderen is geëindigd en die in de buurt van hun kinderen willen blijven wonen alsmede ex-verslaafden die tijdelijk begeleiding behoeven.

Artikel 2

De Wet vaste huurcontracten treedt in werking met ingang van de datum van inwerkingtreding van dit besluit.

Artikel 3

Dit besluit treedt in werking met ingang van 1 juli 2024.

Lasten en bevelen dat dit besluit met de daarbij behorende nota van toelichting in het Staatsblad zal worden geplaatst.

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

Nota van toelichting

I. Algemeen

1. Inleiding

Met de initiatiefwet Wet vaste huurcontracten (hierna: Wet vaste huurcontracten) die op 16 mei 2023 door de Tweede Kamer is aangenomen¹, wordt de mogelijkheid om tijdelijke huurcontracten voor zelfstandige woonruimten van maximaal twee jaar af te sluiten geschrapt. Het doel van de Wet vaste huurcontracten is dat vaste huurcontracten de norm worden, wat ten goede komt van de woonzekerheid van huurders. Voorts is er in de Tweede Kamer een amendement Beckerman/Boulakjar² aangenomen over het afschaffen van tijdelijke huurcontracten voor onzelfstandige woonruimten. Dit amendement regelt dat tijdelijke contracten van maximaal vijf jaar ook niet meer kunnen worden afgesloten voor onzelfstandige woonruimte. De bestaande wettelijke uitzonderingen (artikel 7:274, lid 1 onderdeel c, BW), zoals tijdelijke verhuur aan doelgroepen op grond van dringend eigen gebruik (de zogenaamde doelgroepencontracten voor ouderen, gehandicapten, studenten etc.) blijven wel mogelijk.

Aangezien er specifieke groepen zijn waarvoor tijdelijke huurcontracten nog wel een uitkomst bieden, heeft de Tweede Kamer een amendement³ (hierna: amendement Inge Van Dijk) aangenomen waarmee een tijdelijk huurcontract, aangegaan voor de duur van twee jaar of korter, mogelijk blijft ingeval wordt verhuurd aan personen die deel uitmaken van bij algemene maatregel van bestuur genoemde categorieën van personen. Dit besluit betreft een opsomming en uitwerking van bedoelde categorieën van personen waarvoor een tijdelijk huurcontract van maximaal twee jaar kan worden afgesloten. In deze nota van toelichting wordt nader ingegaan op de motivering waarom het voor deze specifieke groepen wenselijk is deze mogelijkheid te behouden.

2. Inhoud van het besluit

2.1 Specifieke groepen die thans in de RTIV 2015 zijn opgenomen

In de situatie voor de Wet vaste huurcontracten was het woningcorporaties slechts zeer beperkt toegestaan gebruik te maken van tijdelijke huurcontracten. De specifieke groepen waaraan woningcorporaties wel tijdelijk mochten verhuren waren vastgelegd in artikel 22a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (hierna: RTIV 2015). In de toelichting op het amendement Inge van Dijk zijn deze groepen als uitgangpunt benoemd voor de in dit besluit op te nemen groepen. Het betreft de volgende groepen huurders:

- a. huurders die voor hun werk of studie tijdelijk in een andere gemeente binnen Nederland of afkomstig vanuit het buitenland in Nederland werken of studeren;
- b. huurders die in verband met renovatie of sloop als bedoeld in artikel 7:220, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek, gevolgd door vervangende nieuwbouw, hun woonruimte moeten verlaten en tijdelijk andere woonruimte moeten betrekken;

¹ Kamerstuk II 2021/2022, 36 195 Nr. 2

² Kamerstuk II 2022/2023, 36 195 Nr. 24

³ Kamerstuk II 2022/2023, 36 195 Nr. 31

- c. 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;
- d. 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;
- e. huurders van wie hun overleden bloedverwant in opgaande lijn in de eerste graad of hun voogd een woongelegenheden van de toegelaten instelling huurde en die op het tijdstip van dat overlijden hun hoofdverblijf in die woongelegenheden hadden.

In de volgende paragrafen worden de beperkingen dan wel uitbreidingen met betrekking tot vorengenoemde groepen uiteengezet.

2.2.1 Beperkingen specifieke groepen die thans in de RTIV 2015 zijn opgenomen

Eén van de groepen huurders die als uitzondering zijn opgenomen betreft de groep huurders die voor hun werk of studie *tijdelijk* in een andere stad wonen (onderdeel a). Deze groep is erg breed geformuleerd. De uitzondering zou dan gaan gelden voor alle nationale en internationale studenten, en mensen afkomstig uit binnen- of buitenland die voor hun werk tijdelijk ergens wonen. Het volledig overnemen van deze formulering staat haaks op het doel van de Wet vaste huurcontracten, kan misbruik in de hand werken en verhoudt zich in ongunstige mate tot het amendement Beckerman/Boulakjar dat als doel heeft tijdelijke huurcontracten voor onzelfstandige woonruimten af te schaffen. In dit besluit is het betreffende onderdeel beperkt tot internationale studenten aangezien dit de doelgroep is waarvoor woningcorporaties de uitzondering momenteel gebruiken en willen behouden. Volgens de evaluatie van de Wet doorstroming huurmarkt 2015⁴ worden tijdelijke huurcontracten weinig gebruikt voor arbeidsmigranten. Voorts wordt door het kabinet een doelgroepencontract voor arbeidsmigranten uitgewerkt waarmee de huur(prijs)bescherming voor arbeidsmigranten wordt verbeterd. Derhalve wordt, mede om oneigenlijk gebruik te voorkomen, de component arbeid niet opnieuw in betreffende onderdeel opgenomen.

Een tweede groep huurders die als uitzondering in de RTIV 2015 zijn opgenomen zijn huurders die in verband met renovatie of sloop hun woonruimte moeten verlaten en tijdelijk andere woonruimte moeten betrekken. De wijze waarop deze groep is geformuleerd in dit besluit is aangepast, het betreft een technische wijziging waarmee de uitzondering in lijn komt met de bestaande praktijk. De uitzondering geldt daarmee ook in het geval dat huurders als gevolg van dringende werkzaamheden zoals bedoeld in artikel 7:220, eerste lid, BW tijdelijk ergens anders moeten wonen. Ook als er sprake is van renovatie – als bedoeld in artikel 7:220, tweede lid, BW – waardoor de huurder tijdelijk elders woont, is een tijdelijk contract toegestaan. De formulering in de RTIV 2015 beperkte dit abusievelijk tot renovatie of sloop specifiek gevolgd door vervangende nieuwbouw.

De derde groep betreffende de categorie 'huurders met een aantoonbare urgente huisvestingsbehoefte' (onderdeel c) is dermate breed geformuleerd dat - mede in het licht van mogelijk oneigenlijk gebruik - een scherpe afbakening noodzakelijk is. Derhalve wordt met dit besluit aansluiting gezocht bij de urgentie categorieën zoals opgenomen in artikel 12, derde lid, Huisvestingswet 2014. Dit betreft woningzoekenden die verblijven in een

⁴ [Evaluatie Wet doorstroming huurmarkt 2015 | Rapport | Rijksoverheid.nl](https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woningmarkt/rapporten/2015/07/07/evaluatie-wet-doorstroming-huurmarkt-2015)

voorziening voor tijdelijke opvang van personen, die in verband met problemen van relationele aard of geweld hun woonruimte hebben verlaten en woningzoekenden die mantelzorg als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 verlenen of ontvangen. Met het wetsvoorstel Wet versterking regie volkshuisvesting⁵ wordt voorgesteld een aantal verplichte urgentiecategorieën aan de Huisvestingswet 2014 toe te voegen. Dit Besluit is ook na de voorziene wijziging van de Huisvestingswet 2014, van toepassing op de in artikel 12, derde lid, Huisvestingswet 2014 genoemde woningzoekenden.

De laatste groep betreft huurders van wie hun overleden bloedverwant in opgaande lijn in de eerste graad of hun voogd een woongelegenheden huurde en die op het tijdstip van dat overlijden hun hoofdverblijf in die woongelegenheden hadden. Met deze uitzondering hebben woningcorporaties de mogelijkheid om aan wezen een tijdelijk huurcontract aan te bieden en hen daarmee in de gelegenheid te stellen tijdelijk in de woning te kunnen blijven wonen. Het initiatiefwetsvoorstel huurbescherming weeskinderen heeft ook als doel een oplossing te zoeken voor deze situatie. Indien de initiatiefwet huurbescherming weeskinderen wordt aangenomen, zal worden bekeken of de uitzondering in deze regeling nodig blijft of aanpassing behoeft.

2.2.2 Uitbreiding specifieke groepen

Daarnaast wordt geregeld om een onderdeel f toe te voegen waarmee tijdelijke contracten kunnen worden afgesloten bij de volgende categorieën van personen:

- Ouders met minimaal 1 minderjarig kind waarvan de relatie met de andere ouder is beëindigd en die tijdelijk een woning kunnen huren teneinde in de buurt van het kind/kinderen te kunnen blijven wonen. De tijdelijkheid van de huisvesting in deze situaties is noodzakelijk aangezien op deze wijze sneller een woonruimte beschikbaar is teneinde een van de ouders in het bijzijn van het kind of de kinderen te laten wonen. Immers, de verhuurder weet dat de woning op termijn weer tot zijn of haar beschikking komt.
- Ex-verslaafden die tijdelijk begeleiding nodig hebben na een opname in een verslavingskliniek. Bij deze specifieke groep is het van belang dat de huurovereenkomst tijdelijk is aangezien de begeleiding na een opname eveneens tijdelijk is en de woning weer beschikbaar kan komen voor verhuur aan deze specifieke groep.

Het betreft hier twee zeer specifieke en duidelijk identificeerbare groepen huurders, waarvan de situatie en daarmee een noodzaak tijdelijk huurcontracten te kunnen blijven gebruiken, vergelijkbaar is met de andere specifieke groepen.

3. Communicatie over tijdelijke contracten

Om huurders en verhuurders behulpzaam te zijn zal op de website van Rijksoverheid.nl een overzicht worden geplaatst van alle soorten verhuur. Dit betreft niet alleen de uitzonderingen die in dit besluit zijn opgenomen waarvoor tijdelijke huurcontracten kunnen worden afgesloten maar ook tijdelijke verhuur op grond van de Leegstandwet en reguliere vaste huurcontracten zoals de verschillende doelgroepencontracten.

⁵ [Wet versterking regie volkshuisvesting | Overheid.nl | Wetgevingskalender](#)

4. Handhaving en uitvoerbaarheid

Voor wat betreft de handhaving van de Wet vaste huurcontracten wordt aangesloten bij de gebruikelijke handhaving van het Burgerlijk Wetboek. Overeenkomsten tussen huurder en verhuurder zijn privaatrechtelijke overeenkomsten. Indien een van de partijen meent dat de overeenkomst wordt geschonden, kan deze partij zich wenden tot de rechter. Bij huurbescherming is sprake van dwingend recht. Indien partijen in de overeenkomst afwijken van hetgeen bij wet is bepaald, is dat deel van de overeenkomst nietig. Dit betekent dat de wet sterke bescherming aan huurders biedt. Indien een huurder weigert te vertrekken, is het aan de verhuurder om ontbinding van de overeenkomst en ontruiming van de woonruimte te eisen. In het geval sprake is van een overeenkomst voor onbepaalde tijd, zal naar verwachting de rechter de huurder in het gelijk stellen. Hierbij wordt aangesloten voor wat betreft de uitzonderingen die zijn opgenomen in dit besluit.

5. Regeldruk

In dit besluit zijn de uitzonderingen opgenomen voor welke specifieke groepen generieke tijdelijke huurovereenkomsten van maximaal twee jaar kunnen worden afgesloten. Dit besluit betreft een uitwerking van de Wet vaste huurcontracten waarmee generieke tijdelijke contracten voor maximaal twee jaar voor zelfstandige woonruimte en generieke tijdelijke contracten voor maximaal 5 jaar voor onzelfstandige woonruimte worden geschrappt. Hierdoor neemt de regeldruk in algemene zin af aangezien verhuurders minder mutaties tussen huurders hebben en vaste huurcontracten weer de norm worden. Dat er bij besluit uitzonderingen worden aangewezen heeft per saldo geen negatief effect.

6. Consultatie

PM

7. Voorhangprocedure

PM

II. Artikelen

Artikel 1

De in artikel 1 aangewezen categorieën zijn gebaseerd op de categorieën genoemd in artikel 22a van de RTIV 2015. Dit overeenkomstig de bedoeling van de indieners van het amendement dat tot artikel 7:271 lid 2 zin 1 BW heeft geleid. Voor de wijzigingen in die categorieën wordt korthedshalve verwezen naar het algemeen deel van deze nota van toelichting.

Artikel 2

De Wet vaste huurcontracten treedt ingevolge artikel IV van die wet in werking op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip. Dit besluit is dat koninklijk besluit.

Artikel 3

De inwerkingtredingsdatum voldoet aan het stelsel van vaste verandermomenten en minimuminvoeringstermijnen.

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,