

Amsterdam, 21 november 2023

Betreft: consultatiereactie Besluit specifieke doelgroepen tijdelijke huurovereenkomst

Geachte heer/mevrouw,

Graag maken wij van de gelegenheid gebruik om een reactie te geven op het conceptbesluit specifieke doelgroepen tijdelijke huurovereenkomst.

De Vereniging Verhuurmakelaars Amsterdam (VVA) is de grootste beroepsvereniging van verhuurmakelaars in Nederland. De leden van de VVA beheren samen ca. 16.000 huurwoningen in de grote steden. De VVA heeft intensief contact met de grote woningbeheerders, verhuurmakelaars en particuliere verhuurders in de Randstad.

#### **Vrije huursector is essentieel voor de woningmarkt**

Voor veel mensen is een huurwoning in de vrije sector de enige manier om snel aan een woning te kunnen komen. Anders dan in de gereguleerde sector en op de koopmarkt is de gemiddelde woonduur in de vrije huursector een stuk korter. Daardoor komen er relatief vaak woningen vrij en beschikbaar voor mensen die tijdelijk een woonruimte nodig hebben. Voor veel doelgroepen is het van belang dat er ook in de toekomst een mogelijkheid blijft bestaan om tijdelijke huurcontracten aan te bieden.

#### **Besluit geeft onvolledig uitvoering aan Amendement Van Dijk**

Omdat de mogelijkheid om tijdelijke huurcontracten aan te gaan met de Wet vaste huurcontracten volledig zou verdwijnen, heeft de Tweede Kamer een amendement aangenomen van het lid Inge van Dijk<sup>1</sup>. Dit amendement beoogt een uitzondering te creëren voor specifieke doelgroepen, waarvoor het aanbieden van tijdelijke huurcontracten van maximaal 2 jaar nog steeds mogelijk moet blijven. Deze specifieke doelgroepen dienen opgenomen te worden in een AMvB. Het conceptbesluit geeft echter een onvolledige invulling aan dit amendement.

In de toelichting bij het amendement is zeer concreet aangegeven welke specifieke doelgroepen in ieder geval opgenomen dienen te worden in de AMvB:

*In de algemene maatregel van bestuur (AMvB) moet in ieder geval komen te staan dat de categorieën van personen als bedoeld in het voorgestelde artikel 7:271, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek bestaan uit:*

- *huurders die voor hun werk of studie tijdelijk in een andere gemeente binnen Nederland of afkomstig vanuit het buitenland in Nederland werken of studeren;*

In het conceptbesluit is deze groep beperkt tot alleen huurders die voor hun studie tijdelijk in Nederland wonen. Het conceptbesluit is dus niet in lijn met het amendement van de Tweede Kamer.

In de toelichting bij het conceptbesluit wordt de aangepaste formulering gemotiveerd met de stelling dat (1) de bredere formulering uit het amendement haaks staat op het doel van de Wet vaste huurcontracten, (2) dat het misbruik in de hand kan werken en (3) dat het zich slecht verhoudt tot het (eveneens aangenomen) amendement Beckerman/Boulakjar<sup>2</sup>, dat als doel heeft tijdelijke huurcontracten voor onzelfstandige woonruimten af te schaffen. Hieronder gaan wij kort in op deze motivatie.

---

<sup>1</sup> Kamerstuk II 2022/2023, 36 195 Nr. 31

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

### **Beperking tot alleen internationale studenten is niet gerechtvaardigd**

Er is geen sprake van strijd met het doel van de wet, wanneer de strekking van het amendement wordt gevolgd en de uitzondering ook van toepassing is op Nederlandse studenten die tijdelijk in een andere gemeente huren. Vaste huurcontracten zijn immers nog steeds de norm en de uitzondering geldt alleen voor een specifieke, goed af te bakenen doelgroep. Het risico op misbruik is zeer beperkt, want met een inschrijving aan een onderwijsinstelling is eenvoudig te controleren of iemand al dan niet tot de doelgroep behoort. Dat de strekking van het amendement haaks zou staan op het amendement Beckerman/Boulakjar betwisten wij, want de strekking van dit amendement was om alle woonruimte onder de reikwijdte van de wet te brengen en niet om een uitzondering voor specifieke doelgroepen onmogelijk te maken. Door de uitzondering wel van toepassing te laten zijn op studenten uit het buitenland en niet op studenten uit Nederland is bovendien sprake van discriminatie op grond van nationaliteit. Daardoor is het besluit in de huidige vorm in strijd met de Algemene Wet Gelijke Behandeling (AWGB).

### **Beperking tot tijdelijk verblijf vanwege studie is niet gerechtvaardigd**

Voor expats (huurders die voor hun werk tijdelijk in Nederland wonen) geldt eveneens dat het gaat om een specifieke, goed af te bakenen doelgroep, waardoor er geen sprake is van strijd met het doel van de wet en ook niet van een risico op misbruik. Ook verzet het amendement Beckerman/Boulakjar zich niet tegen een dergelijke uitzondering. Wel is het van belang dat als de uitzondering ook van toepassing is op huurders die tijdelijk voor hun werk in een andere gemeente wonen, dit op een objectieve manier moet worden aangetoond. Bijvoorbeeld met een tijdelijk arbeidscontract of een werkgeversverklaring. Daarmee blijft de uitzondering alleen van toepassing op een beperkte doelgroep en wordt recht gedaan aan het doel van de wet en aan het doel van het amendement Van Dijk.

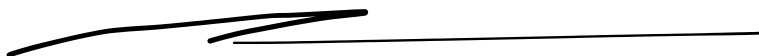
### **Beperking is gebaseerd op een te beperkte analyse**

Volgens de toelichting is de uitzondering ook beperkt tot internationale studenten, omdat dit de doelgroep is waarvoor woningcorporaties de uitzondering momenteel gebruiken en willen behouden. De suggestie is onterecht dat de beperking daardoor materieel weinig effect heeft. Volgens de evaluatie van de Wet doorstroming huurmarkt 2015 worden tijdelijke huurcontracten door corporaties weinig gebruikt voor arbeidsmigranten, maar dit geldt niet voor particuliere verhuurders, die tijdelijke huurcontracten juist vaak gebruiken voor arbeidsmigranten. Door alleen te kijken naar de behoeften van woningcorporaties wordt miskend dat het amendement Van Dijk een bredere doelstelling heeft, zoals blijkt uit de toelichting bij dit amendement:

*Tevens regelt dit amendement dat particuliere verhuurders, onder dezelfde voorwaarden als de toegelaten instellingen, de mogelijkheid behouden om deze specifieke tijdelijke contracten aan te bieden.*

Concluderend doet het conceptbesluit onvoldoende recht aan de strekking van het amendement Van Dijk en is dit onvoldoende gemotiveerd, wij vragen u daarom het besluit hierop aan te passen.

Met vriendelijke groet,



Patrick Smolders  
Voorzitter VVA