

Vergaderjaar 2011–2012

27 926

Huurbeleid

Nr. 178

BRIEF VAN DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 17 januari 2012

Tijdens het Algemeen Overleg over de Woonvisie van 12 oktober 2011 en tijdens de behandeling van de begroting van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties heeft mijn ambtsvoorganger onder meer toezeggingen gedaan op de volgende onderwerpen:

Bevorderen doorstroming/inkomensgebonden verhuren: het betreft het experiment van de SEV «Huur op Maat» en de nota van D66 «Weg met de wachtlijst».

Tijdelijke verhuur: het gaat hier om onder meer de motie Van Bochove/ Ortega-Martijn (Kamerstukken II 2011–2012, 33 000 VII, nr. 72) en vragen van de heer Verhoeven.

Leegstandwet en huurprijsregelgeving: het gaat hier met name om de vraag of voor tijdelijke verhuur van te koop staande woningen op grond van de Leegstandwet een gemeentelijke vergunning om te verhuren wel nodig is en om de vraag om te bezien waar zich knelpunten voordoen ten aanzien van de medewerking van banken aan tijdelijke verhuur van deze woningen.

Ik zal in de voorliggende brief in deze volgorde op de genoemde onderwerpen ingaan.

Doorstroming op de huurwoningenmarkt

In de Woonvisie heeft het kabinet gekozen voor maatregelen die tegemoet komen aan de huidige situatie op de woningmarkt. Deze kan kort worden gekenschetst als een stagnerende bouwproductie en een gebrekkige doorstroming. Dit geldt zowel voor koopwoningen als voor huurwoningen.

Om dit te doorbreken heeft het kabinet maatregelen voorgesteld die zijn toegesneden op de specifieke uitgangssituatie van beide deelmarkten: voor de koopwoningenmarkt zijn de maatregelen gericht op behoud en herstel van vertrouwen, voor de huurwoningenmarkt is het beleid gericht op meer marktwerking en verbetering van de doorstroming.

In het bijzonder gaat het om de maatregelen waarbij de maximale huurprijzen in schaarstegebieden met maximaal 25 punten worden verhoogd (ingevoerd per 1 oktober 2011) en om de huurstijging van 5% boven inflatie voor huurders met een inkomen vanaf € 43 000,- (invoering voorzien per 1 juli 2012).

Daarnaast zal de afbakening van de doelgroep voor corporaties op een inkomensgrens van € 33 614,- bijdragen aan een meer gerichte inzet van de corporatiemiddelen.

Voor het merendeel van de huurders, dat wil zeggen de lagere en middeninkomens tot € 43 000,-, geldt een inflatievolgend huurbeleid. Daarmee wordt aan deze huurders in deze economisch slechte tijden zekerheid gegeven.

Waar het bij deze maatregelen met andere woorden om te doen is, is het toepassen van een juiste maatvoering. In dat licht beoordeel ik ook de voorstellen van D66 en het experiment Huur op Maat.

De nota van D66 «Weg met de wachtlijst»

In de nota stelt D66 voor om, aanvullend op de reeds door het kabinet genomen maatregelen, een «doorstroomcontract» te creëren voor nieuwe huurders in schaarstegebieden. Wanneer huurders met een dergelijk contract meer gaan verdienen dan € 33 000,- kunnen zij er in het voorstel van D66 voor kiezen een marktconforme huurprijs te (gaan) betalen gebaseerd op de WOZ-waarde van de woning, of om de woning weer te verlaten.

Het voorstel van D66 wil dezelfde ongewenste effecten van het huidig functioneren van de huurwoningenmarkt bestrijden als de door het kabinet genomen maatregelen en is om deze reden aantrekkelijk, maar gaat daarin op een aantal punten verder. Zo moet in het voorstel van D66 het doorstroomcontract gaan gelden voor inkomens boven € 33 614,- terwijl de huurverhoging van 5% boven inflatie geldt voor inkomens vanaf € 43 000,-. Gelet op hetgeen hiervoor is gezegd over de noodzaak van zekerheid voor huurders met een lager en middeninkomen en ook gelet op de herhaaldelijk met uw Kamer gevoerde discussie over de hoogte van de € 33 614,- grens, ligt het nu niet voor de hand om ook de huurders met een inkomen tussen de € 33 614,- en € 43 000,- met hogere huurstijgingen te confronteren.

Niettemin is het idee achter een doorstroomcontract zinvol en de moeite waard om in experimentvorm te toetsen. Ik ben momenteel met de gemeente Amsterdam in gesprek over een pilot «flexibel huren», waarmee de gemeente Amsterdam beoogt een groter aanbod aan huurwoningen te creëren voor middeninkomens. De opzet van dit experiment zal zo worden uitgewerkt dat de kerngedachte van een hogere huur bij inkomensstijging uit het D66-voorstel daarin wordt geïntegreerd. Meer specifiek gaat het om het toestaan van een huursprong (in één of meerdere stappen) naar de maximale huur en het hanteren van een inkomensgrens, waarbij ik denk aan een grens van € 43 000,-, voor nieuwe huurcontracten.

Op basis van de resultaten van deze pilot, en op basis van de ervaringen met de 5% maatregel kan dan in een later stadium beoordeeld worden of en in hoeverre een doorstroomcontract daadwerkelijk bijdraagt aan de doorstroming en betere werking van de huurwoningenmarkt. Bij gebleken goede resultaten kan dan een bredere toepassing van het doorstroomcontract ingevoerd worden.

Het SEV experiment «Huur op Maat»

Op 20 april jl. heeft de SEV haar eindevaluatie uitgebracht van het experiment Huur op Maat, een experiment met inkomensafhankelijke huurprijzen. Bij dit experiment bij een dertiental woningcorporaties krijgen huurders een inkomensafhankelijke korting op de «markthuursprijs» die jaarlijks verandert als het inkomen verandert. Het experiment kent verschillende varianten, deels afhankelijk van de regionale woningmarkt. De afgelopen jaren zijn in totaal 7 400 Huur op Maat-contracten gesloten.

De doelstellingen van Huur op Maat zijn: verbetering van de betaalbaarheid, meer keuzevrijheid voor woningzoekenden, een doelmatiger besteding van volkshuisvestelijke middelen en een sterkere band tussen prijs en kwaliteit voor de huurder. De SEV komt tot de conclusie dat in de experimentgebieden een groter deel van de voorraad betaalbaar is geworden voor de doelgroep, dat de keuzevrijheid inderdaad is toegenomen door het afschaffen van toewijzingsnormen, dat meer middelen terecht komen bij de doelgroep zodat de besteding doelmatiger is, en dat de relatie tussen prijs en kwaliteit is versterkt.

De SEV en de deelnemende corporaties verwachten daarnaast dat er positieve effecten op de woningmarkt zijn: meer doorstroming, verkleining van het gat tussen huur en koop, meer gemengde wijken, stimulering van sociale nieuwbouw met duurzame kwaliteit en minder segregatie. De experimentperiode is echter te kort gebleken om ontwikkelingen op deze aandachtspunten betrouwbaar te kunnen meten.

Op 29 juni jl. heeft de Stichting Experimenten Volkshuisvesting (SEV) vervolgens een advies uitgebracht naar aanleiding van dit experiment.

Op basis van de evaluatie geeft de SEV het volgende advies:

Kies voor Huur op Maat/inkomensafhankelijke huren als lokaal aanvullend instrument;

Werk de kortingstabel en het werkingsgebied van Huur op Maat lokaal uit; Maak de maximaal toegestane huur meer marktconform en laat lokaal de markthuurs en referentiewoning bepalen;

Bepaal landelijk de huurnorm bij de hoogte van het inkomen;

Laat de inkomensstoetsing door de Belastingdienst doen.

Daarnaast doet de SEV de aanbeveling om het bij de uitwerking van de Europese regelgeving (staatssteun) mogelijk te maken om woningen heen en weer te schuiven tussen het DAEB en het niet-DAEB deel van de corporatie. Dit is naar mening van de SEV nodig om te zorgen dat huurwoningen bij inkomensstijging of -daling kunnen bewegen tussen deze segmenten. Ik kom hier op terug bij de behandeling van de Woningwet.

Gelet op de invoering van de maatregelen uit het regeerakkoord en hetgeen hiervoor is gezegd over het experiment in Amsterdam kiest het kabinet nu niet voor een landelijke invoering van inkomensgebonden huren. Bovendien hecht ik er aan dat inkomensgebonden maatregelen landelijk worden genormeerd. Ik ben dan ook geen voorstander van een lokaal inkomensbeleid, dus ook niet van een lokaal beleid ten aanzien van inkomensgebonden huren. Het experiment in Amsterdam kan, bij gebleken succes, inzichten opleveren welk landelijk kader wenselijk is.

De SEV geeft in haar advies aan dat verlenging van de experimentperiode met bijvoorbeeld nog eens drie jaar nog steeds te weinig nieuwe inzichten op zou leveren ten aanzien van effecten als doorstroming en voorkomen van segregatie. Ik deel deze inschatting en zie daarom geen aanleiding tot

een verdere verlenging van dit experiment, dat met het oog op nog te verrichten besluitvorming al verlengd was naar 1 april 2012.

Tijdelijke huurcontracten

De heer Van Bochove vroeg mijn ambtsvoorganger tijdens het AO Woonvisie met de Kamer mee te denken over een oplossing van het probleem van de strak geregelde huurbescherming. Mijn ambtsvoorganger heeft toen aangegeven daar in deze brief op in te gaan en deze toezegging herhaald in de schriftelijke reactie op een vraag van de heer Verhoeven (D66) tijdens de begrotingsbehandeling. Daarnaast is tijdens de begrotingsbehandeling een motie ingediend door de leden Van Bochove en Ortega-Martijn (Kamerstukken II 2011–2012, 33 000 VII, nr. 72), die de regering verzoekt om een breed gedragen commissie in te stellen die moet onderzoeken welke mogelijkheden er zijn om – zonder af te doen aan de essentie van het huurrecht – voor tijdelijke behoeften huurcontracten af te sluiten voor bepaalde duur.

Het idee om in meer situaties met tijdelijke huurcontracten te werken is het verkennen waard, zeker in een tijd dat de nieuwbouw en doorstroming stagneert. Indien tijdelijke huurcontracten ertoe leiden dat woonruimte beschikbaar komt die anders niet zou zijn aangeboden, dan is daarmee een waardevol resultaat geboekt.

Voorop blijft overigens staan, en daarin onderschrijf ik van harte de motie, dat geen afbreuk mag worden gedaan aan de essentie van het huurrecht. Het huren van een woning voorziet in een eerste levensbehoefte. De marktpositie van huurder en verhuurder is daarbij ongelijk: er is op veel plaatsen nog steeds sprake van een schaarste aan (betaalbare) huurwoningen, waardoor een huurder bij het aangaan van een huurcontract in een ongunstiger onderhandelingspositie verkeert dan een verhuurder. Maar ook in een ontspannen markt heeft een zittende huurder behoefte aan huurbescherming. Zonder deze bescherming zou de huurder telkens bij het aflopen van een huurtermijn opnieuw met de verhuurder moeten onderhandelen over de huurvoorwaarden. Hij is daarbij in een zwakkere onderhandelingspositie dan de verhuurder, omdat hij te maken heeft met hogere transactiekosten (materiële en immateriële kosten, waaronder verhuis- en inrichtingskosten).

Er bestaan thans al een aantal mogelijkheden voor tijdelijke verhuur die, juist vanwege de noodzaak om de huurder te beschermen, zijn toegesneden op specifieke situaties en die elk hun eigen voorwaarden kennen. In de bijlage bij deze brief wordt een overzicht gegeven van de verschillende vormen van tijdelijke verhuur zoals die thans bestaan. Verder vindt er op dit moment overleg plaats met het ministerie van Veiligheid en Justitie over de uitbreiding van tijdelijke huurcontracten naar een aantal nieuwe situaties. Het betreft:

Studentenhuisvesting: in het onlangs getekende actieplan studentenhuisvesting is opgenomen dat onderzoek wordt gedaan naar de ontwikkeling van een nieuwe huurvorm voor twee categorieën internationale studenten: het gaat om studenten die korter dan 2 jaar in Nederland verblijven, in het algemeen voor een of enkele semesters, (uitwisseling en masterstudenten) en om studenten die langer dan 2 jaar in Nederland verblijven (PHD's, bachelors). Voor deze laatste categorie zal ik het bestaande campuscontract uitbreiden, zodat ook degenen die op grond van een promotieplaats aan de instelling voor hoger onderwijs zijn verbonden gebruik kunnen maken van studentenhuisvesting, en deze na afloop van hun promotie moeten verlaten.

Huisvesting arbeidsmigranten: naast de hierboven genoemde categorie buitenlandse studenten die korter dan 2 jaar in Nederland verblijven is er een toenemend aantal buitenlandse werknemers, zoals de arbeidsmi-

granten uit Midden en Oost-Europese landen, die tijdelijk in Nederland verblijven en die behoefte hebben aan woonruimte van korte duur. In het algemeen zullen bovengenoemde groepen na beëindiging van hun studie of werkzaamheden ook hun huur beëindigen. Voor partijen die in accommodatie voor deze groepen voorzien is het echter wel van belang dat zij dit daadwerkelijk doen, zodat de betreffende woonruimte opnieuw beschikbaar gesteld kan worden voor de huisvesting van deze groepen. Het gebruik dat deze groepen van woonruimte maken kan in het algemeen worden aangemerkt als een gebruik van woonruimte dat naar zijn aard van korte duur is, zodat dit doorgaans geen probleem oplevert bij de beëindiging van de huurovereenkomst. In de jurisprudentie zijn diverse criteria ontstaan waaraan de rechter toetst of van deze vorm van tijdelijke huur sprake is. Het komt voor dat een rechter op grond van die criteria toch van mening is dat sprake is van een reguliere huurovereenkomst. Voor verhuurders levert dit een onwenselijke onzekerheid op. Ik ben met het ministerie van Veiligheid en Justitie in overleg over de mogelijkheid deze categorie van gebruik dat naar zijn aard van korte duur nader te omschrijven, zodat verhuurders vooraf meer zekerheid hebben. Daarbij zal rekening worden gehouden met de overwegingen uit de jurisprudentie.

Transformatie kantoren: de mogelijkheid voor tijdelijke ontheffing van het bestemmingsplan wordt op grond van de motie Linhard verruimd. Dit is van belang voor eigenaren van kantoorpanden die deze panden tijdelijk ombouwen tot woonruimte. Uiteraard dient de huur van die woonruimte dan te kunnen worden beëindigd wanneer de tijdelijke ontheffing eindigt en het gebouw weer gebruikt gaat worden als kantoorruimte. In die gevallen kan de huur opgezegd worden met het oog op verwezenlijking van een krachtens een geldend bestemmingsplan op het verhuurde liggende bestemming (art. 7:274 lid 1 sub e BW). In dat geval is de verhuurder echter op grond van de huidige regelgeving verplicht de huurder een tegemoetkoming in de verhuiskosten te verstrekken. Dit is niet redelijk omdat het de huurder bekend is dat de verhuur tijdelijk zou zijn. In overleg met mijn ambtgenoot van Veiligheid en Justitie wil ik deze regeling aanpassen.

Jongerenhuisvesting: het is mij bekend dat in Amsterdam door enkele corporaties wordt geëxperimenteerd met een «jongerencontract», waarbij woningen verhuurd worden aan jongeren onder de 23 jaar, en waarbij deze jongeren de woning dienen te verlaten wanneer zij de leeftijd van 26 jaar bereiken. Dit experiment is opgezet naar analogie met het campuscontract. Ik volg dit experiment met belangstelling. Bij een positief resultaat van dit experiment wil ik de regelgeving op dit punt aanpassen.

Tijdelijke verhuur van te renoveren/te slopen huurwoningen: tot nog toe is het zo dat een vergunning voor tijdelijke verhuur op grond van de Leegstandwet ten aanzien van hetzelfde gebouw of dezelfde woning slechts eenmaal wordt verleend. De gemeente Amsterdam heeft mij gevraagd het mogelijk te maken dat in een nieuwe situatie een zelfde woning of gebouw opnieuw tijdelijk verhuurd kan worden op grond van de Leegstandwet. Denkbaar is bijvoorbeeld dat een woning op enig moment bestemd is voor renovatie en jaren later op de nominatie staat voor sloop. Aangezien ik het wenselijk acht dat wanneer werkelijk sprake is van een nieuwe situatie eenzelfde woning of gebouw nogmaals tijdelijk verhuurd kan worden, zal ik de Leegstandwet in die zin aanpassen. Omdat het moet gaan om een nieuw ontstane situatie van leegstand zal ik in de wet opnemen dat tussen verschillende perioden van tijdelijke verhuur sprake moet zijn van een periode van reguliere verhuur dan wel gebruik als woonruimte door de eigenaar van tenminste 5 jaar.

De Leegstandwet gaat in beginsel uit van een vergunningverlening voor 2 jaar, te verlengen met telkens een jaar. De maximale periode van tijdelijke verhuur op grond van de Leegstandwet is in 2005 uitgebreid van 3 tot 5 jaar, met name met het oog op vertraging in herstructureringsprocessen.

Met het oog op de huidige crisis, waarbij gebleken is dat woningbouwprojecten verdere vertraging kunnen ondervinden wil ik de maximumtermijn voor tijdelijke verhuur van woonruimte in huurwoningen die in afwachting zijn van sloop of renovatie verlengen tot 7 jaar. Ik acht het immers niet wenselijk dat na afloop van een periode van 5 jaar alsnog leegstand optreedt omdat projecten als gevolg van de crisis nog enkele jaren vertraagd zijn. Waarborg tegen misbruik is de beoordeling van de gemeente die bij een verzoek om verlenging van de vergunning af dient te wegen of dit in de betreffende situatie aangewezen is.

In aanvulling op de hiervoor genoemde acties zal ik, in aansluiting op de in de motie genoemde wens tot een onderzoek naar verdere redenen en mogelijkheden voor tijdelijke verhuur, in overleg treden met het Landelijk overleg huurders verhuurders en met experts in het veld, om eventuele nog niet geadresseerde behoeften aan vormen van tijdelijke verhuur in kaart te brengen en te bezien hoe hier aan tegemoet gekomen kan worden. Afhankelijk van de uitkomsten van dit overleg zal ik bezien of dit overleg voldoende is.

Leegstandwet en te koop staande woningen

Tijdens de begrotingsbehandeling hebben zowel VVD als CU vragen gesteld over de mogelijkheid van versoepeling van de Leegstandwet zodat het aantrekkelijker wordt om een te koop staande woning te verhuren. Daarnaast is een motie van VVD en CU (Kamerstukken II 2011–2012, 33 000 VII, nr. 69) aangenomen waarin gevraagd wordt om sterke vereenvoudiging of zo mogelijk afschaffing van de Leegstandwetvergunning, aangezien de verplichte vergunning en de voorwaarden die gemeenten eraan verbinden een belemmering zouden vormen voor het tijdelijk verhuren. Naar aanleiding van een vraag van mevrouw Ortega-Martijn heeft mijn ambtsvoorganger aangegeven te zullen bezien waar zich knelpunten voordoen ten aanzien van de medewerking van banken en/of hoe deze opgelost kunnen worden.

De Leegstandwet is de aangewezen weg om te koop staande woningen tijdelijk te verhuren. Er is aan deze mogelijkheid voor tijdelijke verhuur daarom medio 2009, toen er sprake was van meer huiseigenaren die door moeizame verkoop van hun woning met dubbele woonlasten werden geconfronteerd, in het kader van de crisismaatregelen uitgebreid aandacht besteed. In samenwerking met VNG en Vereniging Eigen Huis zijn gemeenten en huiseigenaren voorgelicht over de mogelijkheden die deze wet biedt. Deze informatie is nog steeds beschikbaar en zal ik opnieuw onder de aandacht brengen.

Leegstandwetvergunning

Ik deel de wens die uit de gestelde vragen spreekt om te komen tot een zo eenvoudig mogelijke procedure bij de uitvoering van de leegstandwetvergunning. Hiervoor geldt hetzelfde als ik in de vorige paragraaf heb opgemerkt, namelijk dat een verruiming van het aanbod van woningen zeer welkom is. Ingewikkelde procedures die de verruiming onnodig tegenwerken moeten worden bijgesteld of, indien mogelijk, afgeschaft. De leegstandwetvergunning is het wettelijk instrument waarmee de huurbescherming, die normaal gesproken altijd geldt, wordt opgeheven. Zonder deze vergunning zouden de huurders huurbescherming hebben en zou de woning niet leeg komen op het moment dat de eigenaren deze kunnen verkopen. Deze vergunning is dus onmisbaar voor de verkoper (en zijn hypotheekverstrekker) om er zeker van te zijn dat de woning te allen tijde vrij van bewoning kan worden verkocht. Tegelijkertijd dient de leegstandwetvergunning ter voorkoming van misbruik: dit zou kunnen

ontstaan wanneer verhuurders met malafide intenties reguliere woningen als tijdelijke woningen zouden aanbieden. Dat zou een uitholling van de huurbescherming tot gevolg hebben. Er moet dus worden gecontroleerd of het werkelijk om een woning gaat die voor deze regeling in aanmerking komt.

Ik zie wel een mogelijkheid voor vereenvoudiging. Thans moet de gemeente bij de vergunningverlening ook de maximale huurprijs vermelden zoals die op basis van het WWS kan worden bepaald. Ik ben voornemens, zoals ook door mevrouw De Boer (VVD) is gevraagd, om voor deze categorie woningen te regelen dat deze geliberaliseerd kunnen worden verhuurd. Er is dan geen huurprijsbescherming meer en daarmee vervalt de verplichting voor gemeenten om een maximale huurprijs te bepalen. Ik vind dit verantwoord omdat het de huurders van deze woningen van meet af aan duidelijk is dat het om een tijdelijke woonoplossing gaat, waarbij de slechte marktomstandigheden er ook voor zorg dragen dat geen te hoge prijzen zullen worden gevraagd. Wanneer een eigenaar/verhuurder een te hoge prijs vraagt zal hij geen huurder vinden en dus met dubbele lasten blijven zitten. Een en ander vergt een aanpassing van de Leegstandwet.

Door de indieners van de hiervoor genoemde motie is gesteld dat gemeenten thans allerlei voorwaarden stellen die een belemmering vormen voor het voor tijdelijke verhuur aanbieden van koopwoningen. Ik heb thans geen overzicht van de mate waarin gemeenten voorwaarden stellen en welke dit zijn. Ik ben evenwel van mening dat de vergunningverlening maar één doel heeft, namelijk controleren of de juiste woningen worden vrijgesteld van huurbescherming (en in de toekomst ook huurprijsbescherming). Ik zal in de Leegstandwet opnemen dat de vergunning uitsluitend aan de in de wet genoemde voorwaarden mag worden getoetst.

Met het bij de Eerste kamer in behandeling zijnde wetsvoorstel «Verzamewet van rechtswege vergunning» wordt overigens geregeld dat vergunningen van rechtswege verleend worden wanneer de gemeente de beslistermijn ongebruikt laat. Dat houdt in dat de vergunning van rechtswege wordt verleend als de gemeente niet binnen 8 weken heeft gereageerd.

Medewerking banken

Naar aanleiding van een vraag van mevrouw Ortega-Martijn (CU) heeft mijn ambtsvoorganger aangegeven te bezien waar zich knelpunten voordoen ten aanzien van de medewerking van banken aan tijdelijke verhuur op grond van de Leegstandwet en/of hoe deze opgelost kunnen worden.

De grondhouding van de banken is van meet af aan positief geweest: de Nederlandse Vereniging van Banken (NVB) heeft bij het begin van de regeling in 2009 (ambtelijk) aangegeven positief te staan tegenover tijdelijke verhuur op grond van de Leegstandwet. Dat biedt banken immers de garantie dat de woning niet in verhuurde staat verkocht hoeft te worden.

Ik zal op korte termijn zowel met de banken als met de minister van Financiën in overleg gaan om te inventariseren welke knelpunten er zijn en om nogmaals het belang van medewerking aan tijdelijke verhuur op grond van de Leegstandwet te benadrukken.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
J. W. E. Spies

BIJLAGE

Overzicht mogelijkheden tijdelijke verhuur

Het Burgerlijk Wetboek (BW) gaat in principe uit van een huurcontract voor onbepaalde duur. Wel kent het BW enkele categorieën van verhuur waarop de huurbescherming voor woonruimte niet of in mindere mate van toepassing is. Het gaat dan om:

- Huur welke een gebruik van woonruimte betreft dat naar zijn aard slechts van korte duur is (art. 7:232 lid 2 BW), in dit geval geldt noch de huurbescherming noch de huurprijsbescherming voor woonruimte. Het gaat hier om situaties waarin overduidelijk is dat een beroep op huurbescherming niet redelijk zou zijn. Voorbeelden hiervan zijn het gebruik van een vakantiewoning voor het houden van vakantie of het gebruik van een wisselwoning tijdens een renovatie van de eigen woning.
- Verhuur van voor afbraak bestemde gemeentewoningen (art. 7:232 lid 4 BW). Hiervoor geldt geen huurbescherming.

Daarnaast kent het BW voor de verhuurder een limitatief aantal opzeggingsgronden, waarvan een aantal dienen voor een situatie waarin sprake is van een tijdelijk gebruik:

- Opnieuw bewonen door de verhuurder of voorgaande huurder (tussenhuur/diplomatenclausule) (art. 7:274 lid 1 sub b jo. lid 2 BW); de verhuurder geeft van te voren aan dat de woning na verloop van tijd weer beschikbaar moet komen voor hemzelf of een vorige huurder;
- Verwezenlijking van een krachtens een geldend bestemmingsplan op het verhuurde liggende bestemming (art. 7:274 lid 1 sub e. BW); de bestemming volgens bestemmingsplan wordt gerealiseerd;
- Dringend eigen gebruik (art. 7:274 lid 1 sub c); de verhuurder zegt de huur op omdat hij de woning zo dringend nodig heeft voor eigen gebruik dat niet kan worden gevegd dat de huurovereenkomst wordt verlengd. Deze opzeggingsgrond is voor een aantal categorieën verder uitgewerkt:
 - Dringend eigen gebruik voor renovatie (art. 7:274 lid 1 sub c jo. lid 3 BW);
 - Dringend eigen gebruik van een gehandicapten- of ouderenwoning (art. 7:274 lid 1 sub c jo. lid 3 BW); op deze manier kan een woning die specifiek bestemd is voor een gehandicapte of een oudere opnieuw beschikbaar gesteld worden voor een gehandicapte of oudere;
 - Dringend eigen gebruik van een studentenwoning (campuscontract) (art. 7:274 lid 1 sub c jo. lid 4 BW); hiermee kan een woning die bestemd is voor een student opnieuw beschikbaar gesteld worden voor een student.

In aanvulling op deze mogelijkheden uit het BW biedt de Leegstandwet de mogelijkheid om, ter voorkoming van onnodige leegstand, tijdelijk, dat wil zeggen zonder huurbescherming, te verhuren.

Op basis van artikel 15 van de Leegstandwet is tijdelijke verhuur mogelijk voor de volgende categorieën van woonruimte:

- woonruimte in een gebouw (dat in afwachting is van een andere bestemming, sloop, renovatie of verkoop);
- woonruimte in een huurwoning in afwachting van sloop of renovatie;
- woonruimte in een te koop staande koopwoning (nieuwbouw of bestaande bouw).