

Vergaderjaar 2021–2022

35 951

Wijziging van de Wet van 7 juli 2021 tot wijziging van de Huisvestingswet 2014, de Woningwet, Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en de Overgangswet nieuw Burgerlijk Wetboek naar aanleiding van de evaluatie van de herziene Woningwet en om de mogelijkheden voor tijdelijke huurovereenkomsten te verruimen (Stb. 2021, 425) (laten vervallen verruiming mogelijkheden voor tijdelijke huurovereenkomsten)

Nr. 6

NOTA NAAR AANLEIDING VAN HET VERSLAG

Ontvangen 23 november 2021

Met belangstelling heb ik kennisgenomen van het verslag van de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken van 11 november 2021. In het navolgende ga ik in op de vragen en opmerkingen uit het verslag waarbij de volgorde van het verslag is aangehouden.

De leden van de VVD-fractie vroegen hoe de Minister aankijkt tegen het beeld van de Eerste Kamer dat er te veel tijdelijke huurovereenkomsten zijn.

Voorts vroegen deze leden wat op basis van de inschatting van Companen het aantal huurwoningen is dat op basis van een tijdelijke huurovereenkomst wordt verhuurd.

Tot slot vroegen de leden van de VVD-fractie wat op basis van de inschatting van Companen en het totale aantal huurwoningen, het aandeel huurwoningen is dat op basis van een permanente huurovereenkomst wordt verhuurd.

In het onderzoek van Companen is zo goed als mogelijk gekeken naar het aantal tijdelijke huurcontracten dat per jaar wordt afgesloten. Hierbij kan het zo zijn dat een verhuurder in één jaar bijvoorbeeld twee tijdelijke contracten voor dezelfde woning heeft afgesloten. Het is derhalve niet exact te duiden hoeveel woningen worden verhuurd met een tijdelijk huurcontract. Procentueel gezien ligt het gebruik van tijdelijke verhuur veel lager ten opzichte van reguliere verhuur. Op basis van de cijfers van Companen en rekening houdend met de bandbreedte waarin deze zijn gepresenteerd constateer ik echter dat het gebruik van tijdelijke contracten in absolute zin behoorlijk is. Hierbij dient te worden opgemerkt dat verhuurders met minder dan tien woningen niet konden worden meegenomen in het onderzoek en het is gebleken dat het juist kleinere verhuurders zijn die gebruik maken van dergelijke huurcontracten. Voorts laat het onderzoek van Companen zien dat er veelvuldig gebruik wordt gemaakt van een niet wettelijk toegestane minimumtermijn en dat

contracten naar aard van korte duur nog steeds worden afgesloten. Dit wetsvoorstel moet een bijdrage leveren om een betere balans tussen huurders en verhuurders te bewerkstelligen.

VVD 4

De leden van de VVD-fractie vroegen wat de stand van zaken is met betrekking tot de uitvoering van de motie Koerhuis/Eerdmans (Kamerstukken II 2020/21, 32 813, nr. 694).

Er wordt ambtelijk gewerkt aan een wetsvoorstel voor de wijkgerichte aanpak. Daarbij wordt ook gekeken naar de invulling van de motie van de leden Koerhuis en Eerdmans. U zal daarover worden geïnformeerd in het kader van genoemd wetsvoorstel.

VVD 5

De leden van de VVD-fractie vroegen wat de stand van zaken is met betrekking tot de uitvoering van de motie Koerhuis/Terpstra (Kamerstukken II 2020/21, 32 813, nr. 595).

Deze motie is uitgevoerd, uw Kamer is daar eerder dit jaar over geïnformeerd.¹ Met de motie Koerhuis / Terpstra verzocht de Kamer de regering om in de 22e tranche van de Crisis- en herstelwet het experiment met extra energie-eisen in Amsterdam te beëindigen en zo de rem op de nieuwbouw eraf te halen. Naar aanleiding van deze motie is besloten de gemeente Amsterdam, conform de motie, te schrappen uit de voortzetting van dat experiment. Door de gemeente Amsterdam uit deze tranche te halen, kan het experiment in die gemeente niet meer worden voortgezet bij inwerkingtreding van die tranche. Dit betekent dat het eerdere experiment voor Amsterdam is afgelopen per 1 januari 2021. Vanaf die datum gelden de landelijke generieke energieprestatie-eisen uit het Bouwbesluit 2012 (de nieuwe BENG-eisen) en op dit moment is er voor Amsterdam geen mogelijkheid tot het leveren van maatwerk.

De leden van de VVD-fractie vroegen hoe de Minister het toewijzen aan GGZ-patiënten en criminelen in de praktijk ziet zonder gegevensdeling met woningcorporaties en vroegen voorts hoe Aedes dit in de praktijk ziet en hoe Aedes aankijkt tegen de mening van de Minister.

Recent heb ik een Kamerbrief² gestuurd over gegevensverwerking door woningcorporaties waarin de inzichten en resultaten van een onderzoek over de gegevensverwerking door woningcorporaties zijn weergegeven, en waarin een wetsvoorstel is aangekondigd waarin zal worden verduidelijkt welke gegevensverwerking door woningcorporaties wel en niet toegestaan is. Dat wetsvoorstel wordt nu voorbereid. Onderdeel daarvan zal zijn dat deze wordt geconsulteerd, zodat reacties op het wetsvoorstel naar voren kunnen worden gebracht. Deze vraag van de VVD-fractie kan verder de volledige aandacht krijgen gedurende de parlementaire behandeling van dat wetsvoorstel.

Zoals aangegeven in mijn brief aan uw Kamer, heb ik samen met onder meer Aedes onderzoek gedaan naar gegevensverwerking door woningcorporaties, daaruit zijn geen andere knelpunten naar voren gekomen dan in de brief genoemd.

¹ Kamerstukken II 2020/21, 32 127, nr. 243

² Kamerstukken II 2020/21, 29 453, nr. 543

De leden van de VVD-fractie vroegen naar aanleiding van de brief (Kamerstukken II 2020/21, 27 926, nr. 341) in reactie op de motie Koerhuis (Kamerstukken II 2020/21, 35 570-VII, nr. 42) wat de stand van zaken is met betrekking tot de toegezegde gedragscode voor woningcorporaties, de toegezegde verruiming om meerderjarige weeskinderen meer tijd te gunnen, de toegezegde verruiming van tijdelijke huurovereenkomsten voor meerderjarige weeskinderen en het toegezegde onderzoek naar andere wettelijke mogelijkheden om de positie van meerderjarige weeskinderen te verbeteren.

In mijn brief³ over ondersteuning van meerderjarige weeskinderen in sociale huurwoningen heb ik een drietal maatregelen gepresenteerd. Dat betreft een gedragscode voor verhuurders, een wijziging in regelgeving waardoor tijdelijke huurovereenkomsten voor meerderjarige weeskinderen mogelijk worden en een onderzoek naar andere wettelijke mogelijkheden om de positie van meerderjarige weeskinderen te verbeteren. De wijziging in de regelgeving treedt naar verwachting per 1 januari 2022 in werking. De andere maatregelen zijn in de afrondende fase en ik streef ernaar uw Kamer voor het einde van het jaar duidelijkheid te geven over de uitvoering hiervan.

De leden van de D66-fractie vroegen of hun veronderstelling dat het overgangsrecht alleen geldt als de aanpassing van deze wet ingaat na 1 januari 2022.

Het in artikel III van het wetsvoorstel neergelegde overgangsrecht is inderdaad alleen van toepassing in het geval de voorgestelde wijzigingen na 1 januari 2022 in werking treden.

De leden van de D66-fractie vroegen of nader geduid kan worden hoe het overgangsrecht eruitziet wanneer de inwerkingtreding van de voorgestelde wijzigingen na 1 januari 2022 plaatsvindt.

Indien de in het wetsvoorstel voorgestelde wijzigingen na 1 januari 2022 in werking treden, wordt met ingang van 1 januari 2022 de mogelijkheid voor tijdelijke huurovereenkomsten verruimd overeenkomstig artikel Ib, onderdelen A en B, van de Wet van 7 juli 2021 tot wijziging van de Huisvestingswet 2014, de Woningwet, Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en de Overgangswet nieuw Burgerlijk Wetboek naar aanleiding van de evaluatie van de herziene Woningwet en om de mogelijkheden voor tijdelijke huurovereenkomsten te verruimen (Stb. 2021, 425). In de periode tussen 1 januari 2022 en de inwerkingtreding van de in dit wetsvoorstel voorgestelde wijzigingen, kunnen tijdelijke huurovereenkomsten voor de duur van maximaal drie jaar worden overeengekomen en kunnen bestaande tijdelijke huurovereenkomsten worden verlengd tot een maximale duur van drie jaar. Voorts kan gedurende die periode bij het aangaan van een tijdelijke huurovereenkomst een minimumtermijn worden overeengekomen waarbinnen de huurder de huurovereenkomst niet kan opzeggen.

Het in artikel III van het wetsvoorstel neergelegde overgangsrecht betekent dat de hiervoor genoemde verruimingen van toepassing blijven op tijdelijke huurovereenkomsten die tussen 31 december 2021 en de datum van inwerkingtreding van de in dit wetsvoorstel voorgestelde wijzigingen zijn aangegaan of zijn verlengd. Het overgangsrecht kent wel een beperking; de mogelijkheid om tijdelijke huurovereenkomsten te verlengen vervalt direct bij inwerkingtreding van de in dit wetsvoorstel voorgestelde wijzigingen. Het overgangsrecht houdt derhalve in dat de overeengekomen duur van de tijdelijke huurovereenkomst die is

³ Kamerstukken II 2020/21, 27 926, nr. 341

aangegaan in de genoemde periode, de overeengekomen minimumtermijn in een dergelijke huurovereenkomst en de in de genoemde periode overeengekomen verlenging van een tijdelijke huurovereenkomst rechtsgeldig blijven.

De leden van de fracties van PvdA en GroenLinks vroegen waarom is gekozen voor een verdere uitbreiding van tijdelijke huurovereenkomsten terwijl de evaluatie nog niet was afgerond, op basis van welke gegevens de regering het opportuun achtte om tot uitbreiding over te gaan en of het nog steeds de wens van de regering is om tot uitbreiding van tijdelijke huurovereenkomsten over te gaan.

Toen het wetsvoorstel tot verruiming van de mogelijkheden van tijdelijke huurcontracten in openbare internetconsultatie werd gebracht was de evaluatie van de Wet doorstroming huurmarkt 2015 nog niet gestart. Op basis van de reacties van de consultatie en signalen over oneigenlijk gebruik is gewacht op de genoemde evaluatie teneinde te bezien of het wetsvoorstel moest worden gewijzigd. De verruiming van de mogelijkheden van tijdelijke huurcontracten is vervolgens middels een aangenomen amendement onderdeel geworden van de Evaluatiewet Woningwet.

Nu de evaluatie beschikbaar is zie ik dat de evaluatie zowel plussen als minnen kent. Ik heb aangegeven aan de slag te gaan om opties uit te werken die de negatieve effecten tegen kunnen gaan. Het gaat daarbij ook om het vinden van een betere balans tussen de belangen van huurders en verhuurders, waarbij het uitgangspunt blijft dat huurcontracten voor onbepaalde tijd de norm blijven. Ik streef ernaar om een ontwerp van een wetsvoorstel over tijdelijke contracten in het voorjaar in consultatie te brengen.

De leden van de fracties van PvdA en GroenLinks merkten op dat door deze wetwijziging verwarring kan ontstaan bij verhuurders en huurders en hoopten dat de regering zich zal inspannen om eventuele onduidelikheden bij deze partijen weg te nemen.

Indien het wetsvoorstel wordt aangenomen door de beide kamers der Staten-Generaal en de voorgestelde wijzigingen niet later dan 1 januari 2022 in werking treden, verandert er niets aan de bestaande rechten en plichten van huurders en verhuurders waar het gaat om tijdelijke huurovereenkomsten.

Indien de voorgestelde wijzigingen na 1 januari 2022 in werking treden, zal er een korte periode zijn van ruimere mogelijkheden voor tijdelijke huurovereenkomsten.

In beide situaties zal voorzien worden in adequate informatievoorziening richting huurders en verhuurders over de als dan geldende wettelijke regels.

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
K.H. Ollongren