



Overzicht van stemmingen in de Tweede Kamer

directie **Inhoud**

aan De leden van de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken en de Hoge Colleges van Staat / Algemene Zaken en Huis van de Koning

datum 16 mei 2023

Betreffende wetsvoorstel:

36195

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 (Wet vaste huurcontracten)

Eindstemming wetsvoorstel

Het wetsvoorstel is op 16 mei 2023 aangenomen door de Tweede Kamer.

Voor: SP, GroenLinks, BIJ1, Volt, DENK, Fractie Den Haan, PvdA, PvdD, D66, Lid Omtzigt, ChristenUnie, SGP, CDA, BBB, JA21 en PVV.

Tegen: VVD, FVD en Groep Van Haga.

Lid Gündoğan was niet aanwezig bij de stemmingen.

Aangenomen amendementen

Opschrift, beweegreden en artikel I, onderdeel B

10 → 18 → **24** (Beckerman en Boulakjar) over het afschaffen van het tijdelijk verhuren van een onzelfstandige woonruimte

Gemeenten signaleren dat de leefbaarheid van wijken onder druk komt te staan door het grote aantal bewonerswisselingen. Door de tijdelijke contracten hebben de huurders minder binding met de buurt en dit is dus niet bevorderlijk voor de leefbaarheid. Deze conclusies gelden zowel voor de zelfstandige als onzelfstandige woonruimten.

De Wet doorstroming huurmarkt 2015 introduceert de mogelijkheid om algemene tijdelijke huurovereenkomsten aan te bieden voor onzelfstandige woonruimte met een maximale

Amendementen zijn in volgorde van stemming - op artikelnummer - weergegeven: allereerst de aangenomen en/of overgenomen amendementen, vervolgens de verworpen of ingetrokken amendementen en tenslotte eventuele moties. Vervangen amendementen zijn d.m.v. een → aangegeven: bijv. 7 → 8 → **20**. Amendement nr. 7 is vervangen door amendement nr. 8, dat op zijn beurt vervangen is door amendement nr. 20. De vette notatie van het stuknummer geeft aan dat dit het definitieve amendement is. De stemmingslijsten worden gemaakt op basis van de ongecorrigeerde draad van de vergadering.



datum 16 mei 2023

blad 2

duur van vijf jaar¹. Volgens de memorie van toelichting bij het wetsvoorstel gebeurde dit naar aanleiding van het Bestuursakkoord Verhoogde Asielinstroom van 27 november 2015 tussen het Rijk en gemeenten, waarin is aangegeven dat het Rijk zich specifiek voor onzelfstandige woonruimte (kamers) inzet voor tijdelijke huurovereenkomsten².

Gemeenten vroegen toen expliciet om deze bepaling omdat de in het bestuursakkoord vastgestelde subsidieregeling woonruimte vergunninghouders voor een periode van vijf jaar gold³. Deze subsidieregeling liep af op 1 januari 2021. In de reactie op het onderliggende wetsvoorstel lezen indieners dat de VNG aangeeft deze bepaling niet meer nodig te vinden⁴.

Ook de VNG is het ermee eens dat een tijdelijk contract altijd onzekerheid voor een huurder geeft. Dit amendement regelt dat het tijdelijk verhuren van onzelfstandige woonruimte wordt afgeschaft. Zeker in de huidige overspannen markt waarin de eigenaar de grootste stem heeft en de huurder zeer afhankelijk is. Het vinden van (vervolg)huisvesting is voor huurders een enorm probleem.

Vanuit het recht op adequate huisvesting, zoals vastgelegd in internationale en Europese verdragen, dient woonzekerheid de norm te zijn. Met dit amendement geven indieners invulling aan de zorgplicht van de overheid voor dit sociale grondrecht zoals vastgelegd in onze Grondwet.

Dit amendement maakt ook waar wat in het coalitieakkoord 'Omzien naar elkaar, vooruitkijken naar de toekomst' is uitgesproken namelijk; 'Vaste huurcontracten blijven de norm'.

Het amendement wordt gewijzigd als gevolg van de nota van wijziging⁵.

Aangenomen. Voor: SP, GroenLinks, BIJ1, DENK, Fractie Den Haan, de PvdA, de PvdD, D66, Lid Omtzigt, de ChristenUnie en het CDA.

Volt heeft op 17 mei 2023 gemeld geacht te willen worden voor dit amendement gestemd te hebben.

Artikel I, onderdelen A en B, invoeging artikelen IA, IB en IC

11 → 20 → **31** (Inge van Dijk) over dat tijdelijke verhuur mogelijk blijft voor aangewezen categorieën personen

De indiener van dit amendement is 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. Op dit moment bestaan er voor toegelaten instellingen maatschappelijk wenselijke uitzonderingen op de vaste huurcontracten. Deze zijn vastgelegd in artikel 22a van de Regeling toegelaten instellingen

¹ Kamerstukken II 2015/16, 34373, nr. 2.

² Kamerstukken II 2022/23, 36195, nr. 5.

³ Bestuursakkoord Verhoogde Asielinstroom 27 november 2015.

⁴ Inbreng van VNG op deze wetswijziging onder documentnummer 2022D55208

⁵ Kamerstukken II 2022/2023, 36195, nr. 12.



datum 16 mei 2023

blad 3

volkshuisvesting 2015 (RTIV). De indiener van dit amendement constateert dat met de huidige formulering in het initiatiefwetsvoorstel deze maatschappelijk wenselijke uitzonderingen dreigen te verdwijnen en acht dit onwenselijk. Dit amendement regelt dat tijdelijke verhuur zonder huurbescherming zoals opgenomen in artikel 22a RTIV mogelijk blijft voor de reeds nu voor toegelaten instellingen aangewezen categorieën personen. 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. Zodoende wordt gezorgd voor voldoende woonruimte voor huurders in een sociale noodsituatie en huurders die afkomstig zijn uit de maatschappelijk opvang die een urgente huisvestingsbehoefte hebben, buitenlandse studenten en docenten, weeskinderen, huurders die tijdelijk een andere woonruimte moeten betrekken vanwege uitvoering van werkzaamheden, en huurders met wie de toegelaten instellingen een tweede- of laatste kans-huurovereenkomst aangaat, of met wie een tijdelijke huurovereenkomst gecombineerd met begeleiding wordt afgesloten.

Indiener is van mening dat de maatschappelijke consequenties van onderhavig besluit, die een grote impact kan hebben op de rechtsbescherming van mensen, voorgelegd dient te worden aan het parlement. Dit amendement regelt daarom dat de algemene maatregel van bestuur via een zware voorhangprocedure moet worden voorgelegd aan de Kamers. Daarmee wordt de democratische controle versterkt en de rechtsbescherming van mensen vergroot.

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;
- huurders die in verband met renovatie of sloop als bedoeld in artikel 7:220 van het Burgerlijk Wetboek gevolgd door vervangende nieuwbouw, hun woonruimte moeten verlaten en tijdelijk andere woonruimte moeten betrekken;
- 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;
- 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; en
- 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.

Daarmee kan artikel 47a van de Woningwet vervallen, gelet op het voorgestelde artikel 7:271, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek en de categorieën van personen die worden opgenomen in een onderliggende AMvB.



datum 16 mei 2023

blad 4

Aangenomen. Voor: GroenLinks, Volt, DENK, Fractie Den Haan, de PvdA, D66, Lid Omtzigt, de ChristenUnie, de VVD, de SGP, het CDA, BBB, JA21, de PVV en Groep Van Haga.

Artikel I, invoeging onderdelen Ba en Ca, en invoeging artikel IIa

25 → **32** (Inge van Dijk) over een opzeggingsgrond bij verkoop indien de verhuurder voorafgaand aan de huurperiode gedurende twee jaar als eigenaar in de woning heeft gewoond

Dit amendement voegt een opzeggingsgrond toe aan het Burgerlijk Wetboek. Het amendement moet een oplossing bieden voor situaties waarin bijvoorbeeld een woning beschikbaar komt nadat mensen zijn gaan samenwonen en waarbij de eigenaar nog niet zeker weet of hij de woning in toekomst in bezit wil houden of wil verkopen. Een huurcontract voor onbepaalde tijd, zonder een mogelijkheid tot verkoop, is in een dergelijk geval niet passend en kan leiden tot leegstand.

Een natuurlijk persoon die eigenaar is van een woning die hij of zij zelf niet bewoont, maar nog niet wil of kan verkopen, kan een huurovereenkomst aangaan met een huurder waarin, na het verstrijken van een vooraf afgesproken periode, wordt voorzien in een mogelijkheid de huurovereenkomst op te zeggen bij verkoop van de woning.

Deze uitbreiding van artikel 7:274 lid 1 BW voorkomt dat de woning leeg staat gedurende de periode dat de eigenaar niet tot verkoop over kan of wil gaan. De huur eindigt niet, zoals bij de nu nog bestaande huurovereenkomsten voor maximaal twee jaar, van rechtswege. Als de huurder na afloop van de overeengekomen termijn de woning niet wil verlaten, moet de eigenaar naar de rechter om beëindiging van de huurovereenkomst en ontruiming van de woning vragen. De grond voor die beëindiging is dan dat de overeengekomen termijn is verstreken en dat de eigenaar de woning wil verkopen. Het is aan de rechter om dit te toetsen. Deze mogelijkheid wordt niet geboden voor bedrijfsmatige verhuurders, maar alleen voor personen die zelf in een andere woning zijn gaan samenwonen, maar niet direct over willen of kunnen gaan tot verkoop van de woning. Mede om die reden is de toepasbaarheid beperkt tot verhuurders die niet meer dan één woning verhuren. De verhuurder moet dus niet verhuren in de uitoefening van zijn of haar beroep of bedrijf en mag niet meer dan één woning verhuren.

Om de uitzondering te beperken tot situaties waarin mensen gaan samenwonen, moet de verhuurder aan een aantal voorwaarden voldoen. Alleen als de verhuurder aan die voorwaarden voldoet, is de vordering toewijsbaar.

Vooropgesteld geldt dat de verhuurder zelf de laatste bewoner (als eigenaar-bewoner) van de woning moet zijn geweest gedurende ten minste twee jaar. Dit beperkt de mogelijke inzet van deze clausule dus tot een beperkte hoeveelheid situaties en woningen. Het gaat immers enkel om woningen die voor het aangaan van de huurovereenkomst met deze clausule, nog niet verhuurd werden. Woningeigenaren die gaan samenwonen in een andere woning, maar hun eigen woning nog niet direct willen opgeven zullen gebruik kunnen



datum 16 mei 2023

blad 5

maken van deze clause. Daarnaast gelden enkele aanvullende voorwaarden op basis van het nieuwe zevende lid:

Ten eerste geldt dat dit maar één keer kan, en dat de verhuurder dus niet tweemaal gebruik kan maken van deze clause. De verhuurder mag dus niet eerder een beroep hebben gedaan op deze opzeggingsgrond. Een verhuurder kan dus slechts eenmalig gebruik maken van deze uitzondering.

Ten tweede geldt dat de verhuurder niet eerder dan drie maanden voor het eind van de termijn die is overeengekomen in de huurovereenkomst een huwelijk of geregistreerd partnerschap moet zijn aangegaan met de persoon met wie de verhuurder een gezamenlijke huishouding voert. Uit het sluiten van dit huwelijk of het geregistreerd partnerschap tijdens de looptijd van de huurovereenkomst blijkt dat het samenwonen succesvol is. Zo wordt misbruik van deze uitzondering voorkomen.

Ten derde wordt aan de duur van de overeen te komen termijn een maximum gesteld van twee jaar. Na het verstrijken van de overeengekomen termijn wordt de huurovereenkomst van rechtswege een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd. Het is niet mogelijk de deze termijn te verlengen. Hiermee biedt deze uitzondering niet meer ruimte voor tijdelijke verhuur dan thans mogelijk is.

Ten vierde is het zo dat deze mogelijkheid tot beëindiging ten behoeve van verkoop expliciet bij aanvang is bedongen en contractueel is vastgelegd.

Om de handhaving van de voorwaarde dat het maar eenmalig kan te vergemakkelijken, is de huurder verplicht een melding te doen bij een meldpunt van de gemeente. Hiervoor sluit het amendement aan bij de systematiek van de Wet goed verhuurderschap.

Als aanvullende waarborg wordt artikel 7:276 BW van toepassing verklaard op opzegging van de huurovereenkomst op grond van deze aanvullende opzeggingsgrond. Als de verhuurder de huurovereenkomst heeft opgezegd op de grond dat hij of zij de woning zelf wil gaan bewonen dan wel wil gaan verkopen, en na de beëindiging blijkt dat de verhuurder toch niet die intentie had, dan is de verhuurder een schadevergoeding verschuldigd aan de huurder. Hiermee wordt voorkomen dat verhuurders doen alsof ze de woning zelf willen gaan bewonen of willen verkopen terwijl ze eigenlijk een andere huurder erin willen zetten. Op welke intentie wordt getoetst is afhankelijk van de specifieke grond die de verhuurder inroept voor de opzegging.

Aangenomen. Voor: GroenLinks, Volt, DENK, Fractie Den Haan, de PvdA, de PvdD, Lid Omtzigt, de ChristenUnie, de VVD, de SGP, het CDA, BBB, JA21, de PVV en Groep Van Haga.



datum 16 mei 2023

blad 6

Verworpen en ingetrokken amendementen

Artikel I, diverse onderdelen

21 → 22 (Geurts en Peter de Groot) over de uitbreiding van de diplomatenclausule voor de mogelijkheid om een woning door een bloed- of aanverwant te laten betrekken

Met dit amendement wordt de zogenoemde «diplomatenclausule» uitgebreid in de geest van de ingediende nota van wijziging⁶ op het initiatiefwetsvoorstel van de initiatiefnemers Nijboer en Grinwis zonder tussenkomst van de rechterlijke toets van belangenafweging. De indieners willen met dit amendement een oplossing bieden voor situaties waarin ouders een tweede woning bezitten en daar hun studerende kind of kinderen in willen huisvesten of wanneer mensen een tweede woning bezitten waar ze op termijn hun (schoon)ouders in willen huisvesten. Een huurcontract voor onbepaalde tijd, zonder een mogelijkheid tot beschikbaar krijgen voor kinderen of (schoon)ouders, is in een dergelijk geval niet passend en kan leiden tot leegstand.

Een natuurlijk persoon die eigenaar is van een woning die hij of zij zelf niet bewoont, en waarvan kinderen of (schoon)ouders de woning nog niet willen of kunnen bewonen, kan een huurovereenkomst aangaan met een huurder waarin, na het verstrijken van een vooraf afgesproken periode, wordt voorzien in een mogelijkheid de huurovereenkomst te ontbinden op de grond dat kinderen (of schoonouders) de woning nodig hebben. Voorwaarde is dat deze mogelijkheid tot ontbinding ten behoeve van kinderen of (schoon)ouders expliciet bij aanvang is bedongen en contractueel is vastgelegd. Aan de duur van de periode worden geen grenzen gesteld, de duur van de huur moet slechts vooraf vaststaan. Die bepaalde tijd kan door de verhuurder en de huurder in overleg worden verlengd. Deze uitbreiding van artikel 7:274 lid 2 BW voorkomt dat de woning leeg staat gedurende de periode dat de kinderen of (schoon)ouders van de eigenaar de woning nog niet kunnen of willen bewonen. De huur eindigt niet, zoals bij de nu nog bestaande huurovereenkomsten voor maximaal twee jaar, van rechtswege. Als de huurder na afloop van de overeengekomen termijn de woning niet wil verlaten, moet de eigenaar naar de rechter om ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van de woning vragen. De grond voor die ontbinding is dan dat de overeengekomen termijn is verstreken en dat de eigenaar de woning wil gebruiken om kinderen of (schoon)ouders in te huisvesten. Het is aan de rechter om dit te toetsen. Deze mogelijkheid wordt niet geboden voor bedrijfsmatige verhuurders, maar alleen voor personen die bijvoorbeeld een woning erven of zelf ergens anders zijn gaan wonen, en de woning willen behouden voor kinderen of (schoon)ouders. Mede om die reden is de toepasbaarheid beperkt tot verhuurders die niet meer dan één woning verhuren. De verhuurder moet dus niet verhuren in de uitoefening van zijn of haar beroep of bedrijf en mag niet meer dan één woning verhuren. Voorts wordt artikel 7:276 BW van toepassing verklaart op ontbinding van de huurovereenkomst op grond van de (uitgebreide) «diplomatenclausule». Als de verhuurder de huurovereenkomst heeft laten ontbinden op de grond dat hij of zij de woning zelf wil gaan bewonen of door kinderen of (schoon)ouders wil laten bewonen, en na de ontbinding blijkt dat de verhuurder toch niet die intentie had, dan is de verhuurder een schadevergoeding verschuldigd aan de huurder. Hiermee wordt voorkomen dat

⁶ Kamerstukken II 2022/23, 36 195, nr. 12.



datum 16 mei 2023

blad 7

verhuurders doen alsof ze de woning zelf willen gaan bewonen of door kinderen of (schoon)ouders willen laten bewonen terwijl ze eigenlijk een andere huurder erin willen zetten.

Op welke intentie wordt getoetst is afhankelijk van de specifieke grond die de verhuurder inroept voor de ontbinding. Als de verhuurder de vordering tot ontbinding stoelt op artikel 7:274 lid 2 onder a of c BW en hij of zij zet de woning nadat de huurder is vertrokken te koop, dan moet de verhuurder een schadevergoeding betalen. In die situatie was de intentie niet om de woning zelf te gaan bewonen of door kinderen of (schoon-)ouders te laten bewonen.

Ingetrokken.

Artikel I, invoeging diverse onderdelen, en artikel II, onderdeel 2

8 → 16 → **29** (Beckerman) over het afschaffen van een aantal doelgroepcontracten

Aedes gaf in het interview met Compaenen (zo blijkt uit de evaluatie Wet doorstroming huurmarkt 2015⁷) aan dat ervoor moet worden gewaakt dat voor elke aparte groep een doelgroepencontract wordt gemaakt, want dan worden mensen nooit 'normale' woningzoekenden. Indiener is van mening dat sommige tijdelijke contracten eigenlijk niet nodig zouden moeten zijn. Het is het afwentelen van de risico's en de gevolgen van de woningschaarste op de kwetsbaarste groepen die recht hebben op woonzekerheid. Indiener vindt dat volstrekt onwenselijk. Daarom stelt indiener de afschaffing van een aantal zogenoemde doelgroepencontracten voor te beginnen met het doelgroepcontract voor grote gezinnen.

Zodra de kinderen het huis uit zijn verplicht verhuizen om de grote woning voor een startend gezin weer beschikbaar te stellen: het is een van de plannen die de gemeente Amsterdam overweegt om de woningcrisis het hoofd te bieden. Indiener vraagt zich af of dit het juiste middel is. Gezinnen hebben hun hele leven iets opgebouwd en dan moeten zij de deur uit op het moment dat het kindertal onder een bepaald aantal uitkomt. Indiener vindt niet dat we in een dergelijke samenleving zo met elkaar moeten omgaan. Gezinnen hebben net als ieder ander recht op woonzekerheid en zeker als er kinderen in het spel zijn. Dat laatste bewijst het rapport van de Kinderombudsman en de Nationale Ombudsman.⁸

Ook voor jongeren is het heel erg moeilijk om (vervolg)huisvesting te vinden. Veel jongeren zijn aangewezen op woningen met een huur tot aan de kwaliteitskortingsgrens en tot aan de lage aftoppingsgrens. Maar het aantal huurwoningen met een huurprijs tot de kwaliteitskortingsgrens en tot aan de lage aftoppingsgrens neemt steeds verder af. Van 2018 tot en met 2020 daalde het aantal sociale huurwoningen tot aan de kwaliteitskortingsgrens met € 25.912 en tot aan de lage aftoppingsgrens met € 26.939.⁹

Er is daarnaast een enorme toename van dakloosheid onder jongeren. Voor jongeren tussen de 18 en 22 is de stijging in één jaar tijd 50%.¹⁰ Ook komt het in de praktijk voor

⁷ <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2021/05/27/evaluatie-wet-doorstroming-huurmarkt-2015>

⁸ <https://www.kinderombudsman.nl/publicaties/rapport-als-de-overheid-niet-thuis-geeft>

⁹ <https://www.ilent.nl/documenten/publicaties/2022/02/28/staat-van-de-corporatiesector-2021>

¹⁰ <https://nos.nl/artikel/2454239-meer-mensen-op-straat-door-overvolle-maatschappelijke-opvang>



datum 16 mei 2023

blad 8

dat jongeren met een tijdelijk huurcontract er vanaf zien om een geschil met hun verhuurder aan de Huurcommissie voor te leggen. Dit zorgt voor preciaire woonsituaties. Een preciaire woonsituatie vormt een aanslag op zowel de mentale als fysieke gezondheid en het sociaal en arbeid gerelateerd functioneren. Daarom wil indiener het doelgroepcontract voor jongeren afschaffen.

Indiener wil ook het doelgroepcontract voor mensen met een beperking en ouderen afschaffen. Voor mensen met een beperking en ouderen is het veel moeilijker om een passende woning te vinden. Indiener verwacht dat deze problemen voor mensen met een beperking nog verder vergroot worden na aanpassing van de Huisvestingswet 2014 waarbij mensen met een economische binding nog meer voorrang kunnen krijgen. Met een opzegtermijn van minimaal drie maanden en maximaal zes maanden is het in deze woningnood ondoenlijk om op tijd een andere woning te vinden. Vanuit het recht op adequate huisvesting, zoals vastgelegd in internationale en Europese verdragen, dient woonzekerheid de norm te zijn. Met dit amendement geeft indiener invulling aan de zorgplicht van de overheid voor dit sociale grondrecht zoals vastgelegd in onze Grondwet. Iedereen heeft namelijk het recht op woonzekerheid

Dit amendement maakt ook waar wat in het coalitieakkoord 'Omzien naar elkaar, vooruitkijken naar de toekomst' is uitgesproken namelijk; 'Vaste huurcontracten blijven de norm'.

Het amendement wordt nader gewijzigd als gevolg van de tweede nota van wijziging.¹¹

Verworpen. Voor: SP, GroenLinks, BIJ1, Fractie Den Haan, de PvdA, de PvdD en BBB.

Artikel I, invoeging onderdeel Ba, en artikel II, onderdeel 2

9 → **17** (Beckerman) over het laten vervallen van de wettelijke opzeggingsgrond voor huurcontracten voor flexwoningen

Het aantal gerealiseerde flexwoningen is nu circa 4.000 per jaar ten opzichte van de totale jaarlijkse toevoeging aan de woningvoorraad (in 2021 circa 80.000 woningen¹²). Dat is dus ongeveer vijf procent. Het kabinet wil groeien naar 15.000 nieuwe flexwoningen per jaar. Dit is onderdeel van de doelstelling van 100.000 extra woningen per jaar vanaf 2024.¹³ Dat wordt dus ongeveer 15% per jaar. Ruim 100.000 van de 250.000 nieuw te bouwen sociale huurwoningen tot en met 2030 bestaan straks uit flexwoningen.

Volgens Aedes (2021) zetten corporaties in de praktijk bij flexwoningen alle vormen van tijdelijke huurcontracten in. Er zijn ook corporaties die huurcontracten voor onbepaalde tijd afsluiten. Maar bij flexwoningen (inclusief permanente flexwoningen) wordt er vaker gewerkt met tijdelijke huurcontracten. Dit levert extra onzekerheid op voor de huurders. Een recente wijziging in artikel 7:274 van het Burgerlijk Wetboek maakt het mogelijk om het huurcontract te beëindigen als de omgevingsvergunning voor de tijdelijke woning afloopt. Er is daardoor nog steeds minder zekerheid voor de huurder vergeleken met een

¹¹ Kamerstukken II 2022/23, 36195, nr. 26.

¹² Uit het rapport «kansen en risico's van tijdelijke woningen». Dit rapport is de bijlage van kamerstuk 32847-992.

¹³ Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (2022).



datum 16 mei 2023

blad 9

contract voor onbepaalde tijd. Iedereen wil graag woonzekerheid hebben en heeft daar ook recht op, maar er zijn verschillende groepen, bijvoorbeeld mensen uit een instelling voor geestelijke gezondheidszorg of dakloze mensen die hebben juist extra baat bij woonzekerheid. Terwijl deze flexwoningen mede voor deze aandachtsgroepen gebouwd worden.

Aangezien flexwoningen onder de noemer van normale sociale huurwoningen zullen vallen, hebben deze huurders ook recht op dezelfde woonzekerheid, anders krijgen deze huurders niet alleen minder woonzekerheid maar aan flexwoningen worden ook minder hoge eisen gesteld in het Bouwbesluit 2012.

Vanuit het recht op adequate huisvesting, zoals vastgelegd in internationale en Europese verdragen, dient woonzekerheid de norm te zijn. Met dit amendement geeft indiener invulling aan de zorgplicht van de overheid voor dit sociale grondrecht zoals vastgelegd in onze Grondwet. Iedereen heeft namelijk het recht op woonzekerheid

Dit amendement maakt ook waar wat in het coalitieakkoord «Omzien naar elkaar, vooruitkijken naar de toekomst» is uitgesproken namelijk; «Vaste huurcontracten blijven de norm».

Daarom wil indiener huurders van flexwoningen dezelfde woonzekerheid geven als sociale huurders en de wettelijke opzeggingsgrond voor huurcontracten voor deze type woningen laten vervallen.

Het amendement wordt gewijzigd als gevolg van de nota van wijziging.¹⁴

Verworpen. Voor: SP, BIJ1, Fractie Den Haan, de PvdD en Lid Omtzigt.

Artikel I, invoeging onderdelen Ba en Ca

19 → **28** (Peter de Groot) over uitbreiding van de diplomatenclausule voor de mogelijkheid tot verkoop

Met dit amendement wordt de zogenoemde 'diplomatenclausule' uitgebreid. Het amendement moet een oplossing bieden voor situaties waarin bijvoorbeeld een woning beschikbaar komt na overlijden of nadat mensen zijn gaan samenwonen en waarbij de eigenaar nog niet zeker weet of hij de woning in toekomst in bezit wil houden of wil verkopen. Een huurcontract voor onbepaalde tijd, zonder een mogelijkheid tot verkoop, is in een dergelijk geval niet passend en kan leiden tot leegstand.

Een natuurlijk persoon die eigenaar is van een woning die hij of zij zelf niet bewoont, maar nog niet wil of kan verkopen, kan een huurovereenkomst aangaan met een huurder waarin, na het verstrijken van een vooraf afgesproken periode, wordt voorzien in een mogelijkheid de huurovereenkomst te ontbinden bij verkoop van de woning. Voorwaarde is dat deze mogelijkheid tot ontbinding bij verkoop expliciet bij aanvang is bedongen en contractueel is vastgelegd. Aan de duur van de periode worden geen grenzen gesteld, de duur van de huur moet slechts vooraf vaststaan. Die bepaalde tijd kan door de verhuurder en de huurder in overleg worden verlengd. Deze uitbreiding van artikel 7:274 lid 2 BW voorkomt dat de woning leeg staat gedurende de periode dat de eigenaar niet tot verkoop over kan of wil gaan. De huur eindigt niet, zoals bij de nu nog bestaande

¹⁴ Kamerstukken II 2022/2023, 36 195, nr. 12.



datum 16 mei 2023

blad 10

huurovereenkomsten voor maximaal twee jaar, van rechtswege. Als de huurder na afloop van de overeengekomen termijn de woning niet wil verlaten, moet de eigenaar naar de rechter om ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van de woning vragen. De grond voor die ontbinding is dan dat de overeengekomen termijn is verstreken en dat de eigenaar de woning wil verkopen. Het is aan de rechter om dit te toetsen. Deze mogelijkheid wordt niet geboden voor bedrijfsmatige verhuurders, maar alleen voor personen die bijvoorbeeld een woning erven of zelf ergens anders zijn gaan wonen, maar niet direct over willen of kunnen gaan tot verkoop van de woning. Mede om die reden is de toepasbaarheid beperkt tot verhuurders die niet meer dan één woning verhuren. De verhuurder moet dus niet verhuren in de uitoefening van zijn of haar beroep of bedrijf en mag niet meer dan één woning verhuren.

Voorts wordt artikel 7:276 BW van toepassing verklaard op ontbinding van de huurovereenkomst op grond van de (uitgebreide) 'diplomatenclausule'. Als de verhuurder de huurovereenkomst heeft laten ontbinden op de grond dat hij of zij de woning zelf wil gaan bewonen dan wel wil gaan verkopen, en na de ontbinding blijkt dat de verhuurder toch niet die intentie had, dan is de verhuurder een schadevergoeding verschuldigd aan de huurder. Hiermee wordt voorkomen dat verhuurders doen alsof ze de woning zelf willen gaan bewonen of willen verkopen terwijl ze eigenlijk een andere huurder erin willen zetten.

Op welke intentie wordt getoetst is afhankelijk van de specifieke grond die de verhuurder inroept voor de ontbinding. Als de verhuurder de vordering tot ontbinding stoelt op artikel 7:274 lid 2 onder a BW en hij of zij zet de woning nadat de huurder is vertrokken te koop, dan moet de verhuurder een schadevergoeding betalen. In die situatie was de intentie niet om de woning zelf te gaan bewonen. Als de intentie van de verhuurder is om de woning te verkopen, moet de verhuurder de ontbinding van de huurovereenkomst vragen op de grond dat hij of zij de woning wil verkopen.

Dit amendement wordt gewijzigd als gevolg van de tweede nota van wijziging¹⁵.

Verworpen. Voor: Fractie Den Haan, de VVD, JA21 en Groep Van Haga. BBB heeft na de stemming gemeld geacht te willen worden voor dit amendement gestemd te hebben.

Moties

13 (Boulakjar) over in gesprek met gemeenten meer ruimte creëren voor kamerverhuur met campuscontracten

Aangenomen. Voor: GroenLinks, Volt, DENK, Fractie Den Haan, de PvdA, de PvdD, D66, Lid Omtzigt, de ChristenUnie, de VVD, de SGP, het CDA, BBB, JA21, de PVV en FVD.

14 (Beckerman) over de Monitor Tijdelijke Verhuur continueren

Aangenomen. Voor: SP, GroenLinks, BIJ1, Volt, DENK, Fractie Den Haan, de PvdA,

¹⁵ Kamerstukken II 2022/23, 36195, nr. 26.



datum 16 mei 2023

blad 11

de PvdD, D66, Lid Omtzigt, de ChristenUnie, de VVD, de SGP, het CDA, BBB, JA21, de PVV en FVD.

15 (Peter de Groot) over het effect van de stapeling en aanscherping van huurwetten op het aanbod van huurwoningen monitoren

Aangenomen. Voor: GroenLinks, Volt, Fractie Den Haan, de PvdA, D66, Lid Omtzigt, de ChristenUnie, de VVD, de SGP, het CDA, BBB, JA21, de PVV, FVD en Groep Van Haga.