

Aan de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening
Mevrouw E.F. Boekholt-O'Sullivan
Postbus 20011
2500 EA DEN HAAG

Onze referentie

MvH/RvZ/ATR4707/2026-U151

Uw referentie

Datum

12 augustus 2026

Onderwerp

Wetsvoorstel passende huurcontracten

Geachte mevrouw Boekholt-O'Sullivan,

Op 7 juli 2026 is het voorgenomen *Wetsvoorstel passende huurcontracten* voor advies voorgelegd aan het Adviescollege toetsing regeldruk (ATR). De adviestermijn van ATR loopt tot en met 28 augustus 2026.

Aanleiding en context

Op 1 juli 2024 is de *Wet vaste huurcontracten* in werking getreden. Die wet maakt vaste huurcontracten tot norm. Het doel is de onzekerheid die een tijdelijk contract met zich mee kan brengen te beperken. Een vast contract is echter niet voor alle situaties passend. Dit is al onderkend bij de totstandkoming van de *Wet vaste huurcontracten*. Daarom wijst het huidige *Besluit specifieke groepen tijdelijke huurovereenkomst* groepen aan voor wie tijdelijke huurcontracten van maximaal twee jaar nog wel toegestaan zijn (zoals studenten).

Tijdens het debat van 3 juni 2026 is aan de Tweede Kamer een verkenning toegezegd naar mogelijke knelpunten bij tijdelijke en vaste huurovereenkomsten. Onderdeel van deze verkenning is een internetconsultatie waar inzichten en suggesties voor het stelsel van huurcontracten worden opgehaald. De formele evaluatie van de wet is voorzien in 2029. Doel van de verkenning is om vooraf aan de formele wetsevaluatie te bezien waar de *Wet vaste huurcontracten* mogelijk knelpunten in de praktijk oplevert en hoe deze kunnen worden opgelost.

Inhoud wetsvoorstel

1. De belangrijkste wijziging in het voorliggende wetsvoorstel is de begrenzing van 'short stay' verblijf. Bij dit type verblijf wordt binnen het huurrecht een beroep gedaan op de uitzondering in artikel 7:232 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek (BW) gericht 'op de huur van woon-

Contact:

Postbus 16228
2500 BE DEN HAAG

Bezoekadres: Rijnstraat 50
2515 XP DEN HAAG

info@atr-regeldruk.nl
www.adviescollegeregeldruk.nl

Tel: 070-310 86 66

ruimte die naar aard van korte duur is'. Dit betekent dat huurbescherming en huurprijsbescherming niet van toepassing zijn. Short stay wordt veel gebruikt voor de verhuur van woonruimte aan expats, arbeidsmigranten of studenten. De huidige wet bevat op dit moment geen duidelijke norm wat precies onder huur van korte duur moet worden verstaan. Uit het wetsvoorstel en (daarin genoemde) jurisprudentie blijkt dat er een praktijk is ontstaan waarbij de uitzondering regelmatig oneigenlijk wordt toegepast. Het wetsvoorstel begrenst de uitzondering tot maximaal 30 nachten. Verhuur voor langere perioden wordt alleen nog mogelijk via een reguliere huurovereenkomst of een specifiek wettelijk toegestane tijdelijke huurvorm. Het wetsvoorstel wil daarbij bepaalde 'draaideurconstructies' tegengaan. Zodra de totale verblijfsduur binnen dezelfde bouwkundige eenheid meer dan 30 nachten bedraagt, ontstaat volgens het voorstel een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd.

2. Het wetsvoorstel introduceert een nieuwe opzeggingsgrond voor situaties waarin een werkgever op eigen terrein woonruimte verhuurt aan een eigen werknemer. Wanneer het dienstverband eindigt, kan de verhuurder onder voorwaarden beëindiging van de huurovereenkomst vorderen om de woonruimte beschikbaar te maken voor een andere werknemer.
3. Het voorstel bevat een verbreding van de delegatiegrondslag waar het *Besluit specifieke groepen tijdelijke huurovereenkomst* op is gestoeld. Deze verbreding houdt in dat huurders die verblijven in een gebouw met specifieke kenmerken, kunnen worden toegevoegd aan het *Besluit specifieke groepen tijdelijke huurovereenkomst*, waardoor met hen een tijdelijke huurovereenkomst voor maximaal twee jaar mag worden gesloten. Het voornemen is om arbeidsmigranten aan het besluit toe te voegen. Met hen mogen echter alleen tijdelijke huurcontracten worden afgesloten woonruimten die voldoen aan bepaalde kwaliteitseisen.¹
4. Het voornemen is om de mogelijkheden voor tijdelijke studentencontracten te verruimen. Dit was al voorgesteld in het concept *Besluit aanpassingen regelgeving verhuur*.² De maatregel wordt na de internetconsultatie aan het voorliggende wetsvoorstel toegevoegd. Studenten worden dan aangewezen als specifieke groep onder de wet, zodat tijdelijke huurcontracten voor alle studenten mogelijk zijn, ongeacht waar zij daarvoor woonden.
5. Het wetsvoorstel maakt het mogelijk dat huurovereenkomsten voor onzelfstandige woonruimte kunnen worden opgezegd als de omgevingsvergunning daarvoor afloopt.

Het advies van ATR is vooral gericht op de onderdelen genoemd onder 1 en 2, omdat hier (meeste) regeldruk uit volgt.

Toetsingskader

ATR beoordeelt de regeldrukgevolgen aan de hand van het volgende toetsingskader:

1. Nuloptie (nut en noodzaak): is er een taak voor de overheid en is wetgeving het meest aangewezen instrument?
2. Zijn er minder belastende alternatieven mogelijk?
3. Is gekozen voor een uitvoeringswijze die werkbaar is voor de doelgroepen die de wetgeving moeten naleven?
4. Zijn de gevolgen voor de regeldruk volledig en juist in beeld gebracht?

¹ De eisen zijn onder meer een eigen slaapkamer van minimaal 5,5 m², ten minste 15 m² leefruimte per persoon en voorzieningen onder één dak. Het Aanjaagteam onder leiding van dhr. Roemer had geadviseerd dat alle arbeidsmigranten een zelfstandige huurovereenkomst met huur(prijs)bescherming moeten krijgen.

² Zie [Adviescollege toetsing regeldruk | atr-advies-besluit-aanpassingen-regelgeving-verhuur](#)

1. Nut en noodzaak

Begrenzing short-stay verhuur

De memorie van toelichting bij het voorliggende voorstel verwijst naar jurisprudentie waaruit duidelijk wordt dat de huidige open norm van artikel 7:232, tweede lid, BW in de praktijk tot onduidelijkheid leidt. Het biedt ruimte voor gebruik van de uitzondering in situaties waarin feitelijk sprake is van reguliere bewoning. De toelichting bevat geen cijfers over het gebruik van contracten 'naar zijn aard van korte duur', maar gezien de substantiële groep expats, internationale studenten en arbeidsmigranten die in Nederland woont en waarvan het bekend is dat zij vaak op basis van 'short-stay' of 'logies' gehuisvest worden, kan het om honderdduizenden huurders gaan. Voor deze huurders is er in de praktijk niet of in mindere mate huur(prijs)bescherming, ondanks de inwerkingtreding van de Wet vaste huurcontracten en de Wet betaalbare huur. Het voorliggende wetsvoorstel heeft als doel onwenselijke situaties zonder huur(prijs)bescherming tegen te gaan en de huur(prijs)bescherming voor arbeidsmigranten en andere huurders te verbeteren en te verduidelijken. De toelichting bij het voorstel maakt inzichtelijk dat een grens van 30 nachten kan bijdragen aan meer rechtszekerheid, een eenvoudiger toepassing van de regeling en een betere handhaafbaarheid.

Het college ziet een aantal aandachtspunten bij de onderbouwing van nut en noodzaak van de maatregel. De memorie van toelichting onderkent dat de huidige jurisprudentie gebaseerd is op een samenstel van omstandigheden en dat de duur van het verblijf niet zelfstandig bepalend is. Factoren als de aard van het gebruik, de aard van de woonruimte, de bedoeling van partijen en de duur van het gebruik zijn medebepalend. De duur van het verblijf is op zichzelf niet doorslaggevend maar slechts één van de relevante omstandigheden. Waar onder het huidige recht alle omstandigheden van het geval worden betrokken, sluit het voorstel de uitzondering na 30 nachten uit. Daardoor kunnen ook vormen van tijdelijke huisvesting die naar hun aard tijdelijk zijn maar langer dan dertig nachten duren, niet langer onder de uitzondering vallen. De memorie van toelichting maakt nog onvoldoende inzichtelijk welke gevolgen deze begrenzing heeft voor de flexibiliteit van tijdelijke huisvesting. Hoewel wordt verwezen naar alternatieve (en voorgenomen) contractvormen voor tijdelijke contracten, zoals het voorgenomen tijdelijk contract voor arbeidsmigranten, is niet duidelijk of deze vormen van huurcontracten in de praktijk een gelijkwaardig en passend alternatief vormen voor de huidige toepassingen van short stay voor zowel huurders als verhuurders. Ook wordt geen inzicht gegeven in de mogelijke gevolgen voor de beschikbaarheid van tijdelijke woonruimte. Zo is niet duidelijk in hoeverre de maatregel gevolgen heeft voor professionele aanbieders van short stay en voor het aanbod van tijdelijke huisvesting. Daarmee is onduidelijk of de maatregel (onbedoeld) leidt tot een afname van het beschikbare (tijdelijke) woningaanbod. Mede in het licht van de stapeling van eerdere maatregelen en het ontbreken van overgangsrecht (zie toetsvraag 3) acht het college een nadere onderbouwing van deze effecten aangewezen.³

³ Uit ambtelijk overleg met uw ministerie en uit de internetconsultatie blijkt dat nog onderzocht wordt welke gevolgen de voorgestelde begrenzing kan hebben voor onder meer de flexibiliteit van tijdelijke huisvesting, het aanbod van short stay en de positie van specifieke doelgroepen. Daarmee wordt onderkend dat de effecten van de maatregel nog uitgezocht moeten worden. Deze effecten zijn ten tijde van de toetsing van het wetsvoorstel door ATR dus niet uitgewerkt.

1.1 Het college adviseert de toelichting bij het voorstel aan te vullen met de gevolgen die de voorgestelde begrenzing van de huur van woonruimte 'naar zijn aard van korte duur' heeft voor de flexibiliteit en beschikbaarheid van (tijdelijke) huurwoningen, mede in het licht van stapeling van maatregelen.

Toevoegen van de mogelijkheid een huurovereenkomst op eigen terrein te kunnen beëindigen

Dit onderdeel voegt een nieuwe invulling van de opzeggingsgrond 'dringend eigen gebruik' toe aan Boek 7 van het BW. Hiermee kunnen verhuurders een huurovereenkomst met personen die tevens bij hen werkzaam zijn, opzeggen als het dienstverband is geëindigd. Deze opzeggingsgrond geldt alleen als de woonruimte waarvoor de huurovereenkomst is gesloten, op een perceel ligt dat behoort tot het bedrijf waar de werknemer de werkzaamheden verricht. Dit biedt meer flexibiliteit voor een groep specifieke werkgevers (vooral in de agrarische sector) die personeel huisvesten op het eigen bedrijfsterrein.

Het college heeft geen adviespunten over de onderbouwing van nut en noodzaak van de voorgestelde toevoeging aan Boek 7 van het BW. Wel wijst het op een aandachtspunt met betrekking tot de werkbaarheid voor huurders (zie toetsvraag 3).

2. Minder belastende alternatieven

Het voorliggende voorstel bevat een beschouwing van mogelijke alternatieven voor een grens van dertig nachten. Een duidelijke wettelijke norm kan bijdragen aan het verminderen van regeldruk omdat er minder onzekerheid ontstaat over de vraag of sprake is van huur die naar haar aard van korte duur is. Zoals onder toetsvraag 1 is toegelicht, behoeft de onderbouwing van de mogelijke (neven)effecten van de maatregel op de flexibiliteit van tijdelijke huisvesting en de beschikbaarheid van (tijdelijke) huurwoningen echter nog aanvulling.

Verder ziet het college geen aanleiding voor opmerkingen met betrekking tot minder belastende alternatieven voor het toevoegen van de mogelijkheid een huurovereenkomst op eigen terrein te kunnen beëindigen.

3. Werkbaarheid

De memorie van toelichting benoemt dat er niet in overgangsrecht wordt voorzien. Dit betekent dat de inhoud van het voorstel van toepassing is op alle huurovereenkomsten, ook als deze zijn gesloten vóór inwerkingtreding van het wetsvoorstel. De memorie van toelichting maakt onvoldoende duidelijk welke gevolgen de voorgestelde wetswijziging heeft voor al bestaande short stay-contracten en huisvestingsconstructies. Een overgangsregeling of gefaseerde invoering kan de werkbaarheid ten goede komen, doordat betrokken partijen meer tijd krijgen hun contracten en bedrijfsvoering aan de nieuwe wettelijke situatie aan te passen. De memorie van toelichting onderbouwt niet waarom wordt afgezien van overgangsrecht. Aangezien de voorgestelde maatregel ingrijpende gevolgen kan hebben voor bestaande short stay-contracten en lopende exploitatiemodellen, ligt het in de rede dit aspect expliciet te motiveren.

3.1 Het college adviseert een overgangstermijn in te voeren of te onderbouwen waarom deze niet nodig wordt geacht.

Het voorstel introduceert een doelgroepcontract voor werknemers op het eigen terrein van werkgevers. Daarnaast wordt er een wijziging van het Besluit specifieke groepen tijdelijke huurovereenkomst voorbereid waarmee arbeidsmigranten worden toegevoegd aan dit besluit. Daardoor mag onder bepaalde voorwaarden een tijdelijk contract worden aangeboden. Dit betekent dat verschillende mogelijkheden ontstaan voor het tijdelijk huisvesten van arbeidsmigranten. De memorie van toelichting maakt onvoldoende inzichtelijk hoe deze verschillende contractvormen zich tot elkaar verhouden. Het naast elkaar bestaan van meerdere regimes voor arbeidsmigranten kan bijdragen aan maatwerk, maar kan ook leiden tot extra complexiteit voor partijen, zeker gezien de kwetsbare doelgroep.⁴

3.2 Het college adviseert in de memorie van toelichting de samenhang te beschrijven tussen de verschillende mogelijkheden voor tijdelijke huisvesting van werknemers.

3.3 Het college adviseert om inzichtelijk te maken of de verschillende mogelijkheden voor tijdelijke huisvesting werkbaar (te doen) zijn voor arbeidsmigranten.

Gelet op de wijziging van een jarenlang gehanteerde open norm is het van belang dat partijen tijdig duidelijkheid krijgen over de nieuwe afbakening, de gevolgen voor bestaande situaties en de beschikbare alternatieve contractvormen. Onder andere is daarbij van belang om inzicht te geven hoe publiekrechtelijke en privaatrechtelijke kaders zich tot elkaar verhouden. Zo kan een situatie waarin een vorm van verblijf op grond van gemeentelijk beleid als short stay is toegestaan, onder het huurrecht toch leiden tot toepassing van reguliere huur(prijs)bescherming.

3.4 Het college adviseert aandacht te besteden aan de communicatie en informatievoorziening richting betrokken partijen, met name over de gevolgen voor bestaande contracten en juridische kaders.

4. Gevolgen regeldruk

Het voorstel bevat geen kwantitatieve en kwalitatieve analyse van de regeldrukeffecten. Onder andere gevolgen voor (professionele) aanbieders van short stay zijn niet uitgewerkt, bijvoorbeeld in hoeverre contracten moeten worden aangepast en om hoeveel partijen het gaat.

4.1 Het college adviseert de regeldrukgevolgen te kwantificeren conform Rijksbrede methodiek.

⁴ De mogelijkheid voor de verhuurder, die tevens werkgever is, om in dit specifieke geval een huurovereenkomst op te kunnen zeggen indien de huurder niet meer werkzaam is voor de verhuurder wijkt af van het advies van het Aanjaagteam bescherming arbeidsmigranten onder leiding van de heer Roemer. Daarin werd geadviseerd arbeidsovereenkomsten en huurovereenkomsten zo veel mogelijk te ontkoppelen.

Dictum

Gelet op bovengenoemde bevindingen is het eindoordeel ten aanzien van dit voorstel:

Niet indienen / vaststellen tenzij met de adviespunten rekening wordt gehouden.

Dit eindoordeel over het voorliggende voorstel is gebaseerd op de constatering dat een beschouwing van mogelijke effecten voor de flexibiliteit en aanbod van (tijdelijke) woonruimte ontbreekt. Daarmee is niet duidelijk of het voorstel de beoogde effecten zal hebben. Ook ziet het college aandachtspunten voor de werkbaarheid en ontbreekt er een kwantificering van de regeldruk.

Indien u het voorstel verder in procedure brengt, gaat ATR ervanuit dat de toelichting per adviespunt duidelijk maakt op welke wijze rekening is gehouden met het ATR-advies. Aanvullend verzoekt het college u de gewijzigde versie van het voorstel aan ATR voor te leggen, zodat wij kunnen bepalen of een aanvullende zienswijze opportuun is.

Hoogachtend,

w.g.

M.A. van Hees
Voorzitter

R.W. van Zijp
Secretaris