

Betreft: Internetconsultatie passende huurcontracten
Datum: 27 augustus 2026
Van: Stichting !WOON

De invoering van de Wet vaste huurcontracten op 1 juli 2024 was vanuit het perspectief en de rechtszekerheid van huurders een belangrijke stap. Voor huurders is een woning hun thuis en een belangrijke basis voor zekerheid in het leven. !WOON is het eens met het uitgangspunt van het wetsvoorstel dat huurders recht hebben op goede en passende huisvesting, bescherming en duidelijkheid over hun rechten.

We zijn vanuit dit uitgangspunt dan ook positief over de onderdelen van het wetsvoorstel die misbruik van korte huurcontracten tegengaan. Tegelijkertijd maken we ons grote zorgen over de voorgestelde uitbreiding van de mogelijkheden voor tijdelijke huurcontracten. In de praktijk kan dit ervoor zorgen dat tijdelijke contracten weer de norm worden. Juist huurders die al kwetsbaar zijn, kunnen hierdoor nog minder zekerheid over hun woning krijgen. Daarmee gaat de bedoeling van de Wet vaste huurcontracten grotendeels verloren.

Ons uitgangspunt is daarom duidelijk: een vast huurcontract moet de norm zijn en blijven. Tijdelijke huurcontracten mogen alleen in uitzonderlijke situaties worden gebruikt. Deze situaties moeten duidelijk zijn en huurders moeten voldoende worden beschermd.

1. Beperk short-stay daadwerkelijk tot echte short-stay

Wij steunen het voorstel om verhuur die echt bedoeld is voor een korte periode te beperken tot maximaal 30 nachten. Als er geen duidelijke maximale termijn is, kunnen verhuurders constructies gebruiken waarbij huurders in de praktijk langere tijd feitelijk in een woning wonen, maar niet dezelfde huurbescherming krijgen als andere huurders. Dat zien wij in onze huidige praktijk met grote regelmaat gebeuren en vinden wij niet wenselijk.

De grens van 30 nachten moet daarom duidelijk en streng worden toegepast. Daarbij moet niet alleen worden gekeken naar wat er in het huurcontract staat, maar vooral naar de werkelijke situatie. Als iemand langere tijd in een woning woont, daar zijn hoofdverblijf heeft en de woning als thuis gebruikt, mag een contract niet worden gebruikt om de normale huurbescherming te omzeilen.

Wij vinden daarom dat gemeenten hier goed op moeten kunnen controleren en handhaven. Daarvoor moeten zij voldoende middelen en capaciteit krijgen om misbruik aan te pakken.

Verhuur van woonruimte voor zeer korte termijnen (maximaal 30 dagen) kan moeilijk als 'bewoning' worden aangemerkt. Wanneer dit structureel gebeurt, wordt de woning feitelijk aan de reguliere woonfunctie onttrokken. Het gebruik krijgt dan meer het karakter van een hotelfunctie dan van wonen. Het is daarom wenselijk dat de wetgeving expliciet bepaalt dat structurele kortdurende verhuur niet onder 'wonen' valt. Dit geeft gemeenten een duidelijke



grondslag om op te treden wanneer het gebruik in strijd is met regels in het bestemmingsplan of omgevingsplan.

Extra aandacht verdient de wisselwoning. Een wisselwoning wordt naar zijn aard tijdelijk en voor korte duur verhuurd. Dit kan bijvoorbeeld een periode van twee maanden zijn. Met de voorgestelde regeling lijkt deze mogelijkheid te vervallen. Betekent dit dat een tijdelijke wisselwoning voortaan uitsluitend via een regulier huurcontract kan worden verhuurd?

2. Arbeidsmigranten: koppeling werk en woning

In Amsterdam en omgeving zien we grote problemen rond de huisvesting van arbeidsmigranten, die vaak een kwetsbare positie op de woningmarkt hebben. Wanneer wonen en werken aan elkaar zijn gekoppeld, ontstaat een sterke afhankelijkheid van de werkgever. Bij verlies van werk kan daardoor ook het verlies van de woning dreigen.

De Wet goed verhuurderschap (Wgv) heeft daarom terecht een verbod ingesteld op de koppeling tussen werk en wonen. Wij vinden het onwenselijk om dit verbod terug te draaien. Arbeidsmigranten ervaren in de huidige praktijk minder woonzekerheid en -rechten dan andere huurders. Het is onwenselijk dat een extra opzeggingsgrond er toe leidt dat zij nóg minder zekerheid over hun woning hebben.

Daarbovenop komt dat een tijdelijke huurovereenkomst ook een bedreiging vormt voor de woonzekerheid. Ook als deze tijdelijke overeenkomst gekoppeld is aan een aantal kwaliteitseisen. De voorgestelde eis, dat iedere bewoner een eigen slaapkamer van minimaal 5,5 m² moet hebben, is een verbetering maar laat ook zien hoe treurig het is gesteld. Het is een absoluut minimum. Goede huisvesting gaat over meer dan de grootte van een slaapkamer. Ook privacy, veiligheid, de kwaliteit van de woning, betaalbaarheid en de mogelijkheid om zelfstandig en langdurig te wonen zijn belangrijk. Dat missen we in het wetsvoorstel.

3. Campuscontract voor studenten

De wet biedt al lange tijd een speciale mogelijkheid voor studenten. Met een zogenoemd 'campuscontract' kan de verhuurder de reguliere huurovereenkomst opzeggen als de student klaar is met de studie. Een tijdelijk huurcontract voor alle studenten is daarom niet nodig. Een tijdelijk contract biedt bovendien voordelen voor de verhuurder, ten koste van de huurder. Na afloop van het contract kan de verhuurder opnieuw verhuren, waarschijnlijk tegen een hogere huurprijs. Voor de student betekent het vooral onzekerheid. Als de studie nog niet is afgerond maar het tijdelijke contract wel afloopt, zal de student de woning moeten verlaten en opnieuw op zoek moeten naar een tijdelijke woning.

Wij vinden het verruimen van tijdelijke huurcontracten voor studenten daarom geen goede oplossing. Studenten hebben, net als andere huurders, behoefte aan en recht op een stabiele en betaalbare woning.



4. Vaste huurcontracten moeten de norm blijven

De Wet vaste huurcontracten is ingevoerd om huurders meer zekerheid te geven. De internetconsultatie stelt dat het huidige systeem in bepaalde situaties kan knellen. Dat is op zichzelf een legitieme aanleiding om het systeem te evalueren, maar eventuele knelpunten mogen niet worden opgelost door de rechtszekerheid van huurders structureel te verminderen.

Tijdelijke huurcontracten moeten daarom alleen mogelijk zijn als vooraf duidelijk is dat de huurder echt tijdelijk in de woning zal wonen. De reden voor een tijdelijk contract moet duidelijk zijn en ook gecontroleerd kunnen worden. Wij zijn tegen een systeem waarin verhuurders zelf kunnen kiezen voor een tijdelijk contract omdat dit voor hen makkelijker of financieel aantrekkelijker is. Hierdoor kunnen huurders steeds opnieuw met tijdelijke contracten te maken krijgen en na afloop weer op zoek moeten naar een nieuwe woning. Een tijdelijk huurcontract biedt de huurder geen voordeel. De voordelen liggen vooral bij de verhuurder.

Tijdelijke contracten zorgen voor onzekerheid en woonstress. Ze kunnen er ook voor zorgen dat mensen minder snel ergens gaan wonen, een gezin stichten of andere plannen voor de lange termijn maken. Een vaste woning geeft mensen de zekerheid die nodig is om hun leven op te bouwen.