

Inspraakreactie

Betreft: Wetsvoorstel Passende huurcontracten
Aan: Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Datum: 28 augustus 2026

Inleiding

IVBN reageert graag op het Wetsvoorstel Passende huurcontracten. Hierin wordt onder andere voorgesteld huurovereenkomsten voor de huur van woonruimte 'naar aard van korte duur' (short-stay) te normeren door daaraan een maximale duur van 30 dagen te koppelen.

Institutionele en professionele vastgoedinvesteerders maken beperkt gebruik van short-stay of logiescontracten, aangezien zij doorgaans gebruik maken van reguliere huurovereenkomsten voor onbepaalde tijd waarbij huur(prijs)bescherming wordt geborgd.

Toch zijn er situaties waarin short-stay objectief in het belang van de huurder kan zijn. In dergelijke gevallen bieden IVBN-leden, vaak in overleg met de gemeente, short-staycontracten aan. Dit gebeurt bijvoorbeeld wanneer vooraf duidelijk is dat een woning op een later moment weer beschikbaar moet zijn. Zo kan de woning in de tussenliggende periode tijdelijk worden verhuurd en wordt onnodige leegstand voorkomen.

IVBN staat achter de hoofdlijn van dit wetsvoorstel. Zo wordt voor huurders, verhuurders, gemeenten en de Huurcommissie duidelijk wanneer huur(prijs)bescherming van toepassing is. Het ongelijke speelveld dat is ontstaan door het opzoeken van de grenzen van short-stay contracten verdwijnt hierdoor. Tegelijkertijd is het wetsvoorstel te rigide en dreigen bepaalde doelgroepen met een aantoonbare tijdelijke woonbehoefte geen toegang meer te hebben tot passende tijdelijke huisvesting. In de huidige krappe woningmarkt, waarin woningzoekenden maar beperkt toegang hebben tot een passende woning, verdient dit extra aandacht.

IVBN hecht waarde aan een duidelijk en werkbaar stelsel van huurcontracten. Vanuit dat perspectief vraagt IVBN de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening om bij de verdere uitwerking van het wetsvoorstel rekening te houden met de volgende punten:

1. Maak tijdelijke huurcontracten onder voorwaarden mogelijk vanwege uitpolding;
2. Borg landelijk ruimte voor short-stay tot ten minste zes en bij voorkeur negen maanden
3. Voorzie bij handhaving van de 30-dagentermijn in passend overgangsrecht.

Maak tijdelijke huurcontracten onder voorwaarden mogelijk om uitpolding te beperken

IVBN vindt het belangrijk dat binnen de Nederlandse woningvoorraad voldoende aanbod beschikbaar is in zowel de huur- als de koopsector. De huidige uitpolding zet die balans onder druk. Woningen die worden verkocht, zijn in veel gevallen niet langer beschikbaar voor lage en middeninkomens die voorheen juist op deze

huurwoningen waren aangewezen. Tegelijkertijd is de markt sterk in beweging, onder meer door de behandeling van de nieuwe box 3-wetgeving in de Eerste Kamer.

Vastgoed Belang heeft eerder aangegeven dat het opnieuw mogelijk maken van tijdelijke huurcontracten kan bijdragen aan het afremmen van de uitponding door particuliere verhuurders. IVBN-leden hechten veel waarde aan huurbescherming en zien een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd als uitgangspunt. Tegelijkertijd maken wij ons zorgen over de snelle afname van het aanbod van sociale en middenhuurwoningen.

Daarom roept IVBN op om te onderzoeken of, naast contracten voor onbepaalde tijd, een mogelijkheid kan worden gecreëerd om huurcontracten voor een langere bepaalde periode aan te bieden, bijvoorbeeld voor ten minste vijf jaar, met de mogelijkheid deze termijn te verlengen. Een dergelijke contractvorm kan verhuurders meer flexibiliteit bieden en tegelijkertijd huurders voor een substantiële periode woonzekerheid geven.

Daarbij is het belangrijk oog te houden voor de positie van de huurder aan het einde van de contractperiode. Op dit moment is onzeker hoeveel nieuwe (huur)woningen de komende jaren daadwerkelijk worden gerealiseerd en hoe de krapte op de woningmarkt zich ontwikkelt. Voorkomen moet worden dat huurders na afloop van een tijdelijk contract geen passend alternatief kunnen vinden. Bij de uitwerking van een dergelijke mogelijkheid moet daarom nadrukkelijk worden gezien welke waarborgen voor huurders noodzakelijk zijn.

Borg landelijk ruimte voor short-stay tot ten minste zes en bij voorkeur negen maanden

Naast de mogelijkheid voor langere tijdelijke huurcontracten om uitponding te beperken, vindt IVBN het noodzakelijk dat voldoende ruimte blijft bestaan voor short-stay om bepaalde doelgroepen te bedienen. Short-stay voorziet in een specifieke tijdelijke woonbehoefte die in de praktijk vaak langer duurt dan 30 dagen, bijvoorbeeld bij tijdelijk verblijf vanwege werk, studie of een overbruggingsperiode. Deze woonbehoefte verdwijnt niet wanneer de mogelijkheden voor short-stay worden beperkt.

Een begrenzing van short-stay tot maximaal 30 dagen kan ertoe leiden dat huishoudens met een tijdelijke woonbehoefte zijn aangewezen op andere delen van de woningmarkt, waaronder de reguliere huurvoorraad. Daarmee kan de druk op de toch al schaarse sociale, midden- en vrijesectorhuurwoningen verder toenemen. Bovendien is het onwenselijk wanneer reguliere huurwoningen worden gebruikt voor een woonbehoefte waarvan vooraf duidelijk is dat deze slechts tijdelijk is. Dit leidt tot een hogere mutatiegraad en daarmee tot extra kosten voor onder meer verhuur, administratie en het opnieuw gereedmaken van woningen. Het is daarom van belang dat verschillende vormen van woonvraag zo passend mogelijk binnen de woningvoorraad worden bediend.

De voorgestelde harde grens van 30 dagen sluit naar het oordeel van IVBN dan ook onvoldoende aan bij de praktijk. Bij het bepalen van de landelijke termijn kan worden aangesloten bij de praktijk die in verschillende gemeenten al is ontstaan. Gemeenten als Amsterdam, Den Haag en Noordwijk hebben ervaring met short-stay voor perioden die kunnen oplopen tot zes of negen maanden. Een landelijke regeling die short-stay in ieder geval tot zes maanden mogelijk maakt en bij voorkeur tot maximaal negen maanden, sluit daarmee beter aan bij de bestaande praktijk en bij tijdelijke woonbehoeften die langer duren dan 30 dagen.

Binnen deze landelijke kaders kan via een gemeentelijke vergunning worden gereguleerd waar short-stay wordt toegestaan. Een dergelijke vergunning kan op gebouw- of woningniveau worden verleend, zoals bijvoorbeeld in Amsterdam al gebeurt. Een vergunningstelsel heeft niet de voorkeur van IVBN, omdat dit leidt tot extra administratieve lasten, doorlooptijd en kosten. Tegelijkertijd erkennen wij dat een vergunning een waarborg kan bieden om oneigenlijk gebruik van short-stay tegen te gaan en excessen in de markt te voorkomen.

Een dergelijke systematiek is alleen werkbaar als gemeenten over voldoende ambtelijke capaciteit beschikken om vergunningaanvragen tijdig en zorgvuldig te beoordelen. IVBN heeft eerder ook aandacht gevraagd voor deze uitvoeringscapaciteit bij gemeentelijke vergunningstelsels voor middenhuur.

Voorzie bij handhaving van de 30-dagentermijn in passend overgangsrecht

Indien wordt vastgehouden aan de voorgestelde maximale termijn van 30 dagen, vindt IVBN passend overgangsrecht noodzakelijk. Bij wijzigingen van het regelgevend kader moet rekening worden gehouden met bestaande situaties die rechtmatig onder de huidige regels tot stand zijn gekomen.

In de praktijk hebben gemeenten reeds vergunningen voor short-stay verleend, waaronder vergunningen waarvan de looptijd doorloopt tot na de beoogde inwerkingtreding van de wet. Verhuurders hebben hun short-stayconcepten op basis van deze vergunningen juridisch, operationeel en financieel ingericht. Het is onwenselijk wanneer deze rechtmatig vergunde situaties door de inwerkingtreding van de nieuwe regelgeving direct in de knel komen.

Dit geldt temeer omdat short-stay in sommige situaties samenhangt met ruimtelijke of omgevingsrechtelijke beperkingen waardoor permanente bewoning niet mogelijk is, bijvoorbeeld op locaties met een hoge geluidsbelasting. Bij een begrenzing van short-stay tot 30 dagen kan daardoor een situatie ontstaan waarin het huurrecht en het omgevingsrecht niet goed op elkaar aansluiten. Voor bestaande situaties moet voldoende tijd worden geboden om tot een juridisch en praktisch werkbare oplossing te komen.

IVBN pleit daarom, indien de 30-dagentermijn wordt gehandhaafd, voor passend overgangsrecht voor bestaande situaties, in het bijzonder wanneer reeds een gemeentelijke vergunning voor short-stay is verleend. Daarbij acht IVBN een overgangstermijn van minimaal één jaar noodzakelijk, zodat huurders, verhuurders en gemeenten bestaande situaties zorgvuldig aan de nieuwe regelgeving kunnen aanpassen.

Conclusie

IVBN onderschrijft het doel van het wetsvoorstel om meer duidelijkheid te bieden over wanneer huur(prijs)bescherming van toepassing is en oneigenlijk gebruik van short-stay tegen te gaan. Tegelijkertijd is het van belang dat voldoende ruimte blijft bestaan voor huishoudens met een aantoonbare tijdelijke woonbehoefte.

IVBN vraagt daarom om te onderzoeken of langere tijdelijke huurcontracten onder voorwaarden mogelijk kunnen worden gemaakt en om short-stay landelijk in ieder geval tot zes maanden mogelijk te houden, met bij voorkeur een maximale termijn van negen maanden. Daarmee kan beter worden aangesloten bij tijdelijke woonbehoeften die naar hun aard langer duren dan 30 dagen, zonder afbreuk te doen aan het uitgangspunt van huurbescherming.

Indien desondanks wordt vastgehouden aan de voorgestelde maximale termijn van 30 dagen, vraagt IVBN om passend overgangsrecht voor bestaande situaties, in het bijzonder wanneer gemeenten reeds een vergunning voor short-stay hebben verleend. Met deze aanpassingen ontstaat een duidelijker en werkbaarder stelsel dat zowel huurders als verhuurders voldoende zekerheid biedt.

IVBN denkt graag mee met het ministerie over de verdere uitwerking.

IVBN is de branchevereniging van institutionele en professionele vastgoedinvesteerders in Nederland. Wij verenigen professionele en institutionele vastgoedinvesteerders die voor de lange termijn willen investeren in een duurzame, leefbare en toegankelijke leefomgeving.