

Datum 17 september 2026
e-mail wetgeving.rvdr@rechtspraak.nl

cc de Staatssecretaris van Justitie en Veiligheid
onderwerp Advies Wetsvoorstel passende huurcontracten

Geachte mevrouw Boekholt-O'Sullivan,

Bij brief van 9 juli 2026, verzocht u de Raad voor de rechtspraak (hierna: de 'Raad') advies uit te brengen inzake het Wetsvoorstel passende huurcontracten (hierna: het 'Wetsvoorstel').

HET WETSVOORSTEL

Het Wetsvoorstel heeft als doel onwenselijke situaties zonder huur(prijs)bescherming tegen te gaan en de huur(prijs)bescherming voor kwetsbare huurders te verbeteren en te verduidelijken.

Op hoofdlijnen voorziet het Wetsvoorstel in vier wijzigingen in het huurrecht:

1. De uitzondering met betrekking tot de 'huur welke een gebruik van woonruimte betreft dat naar zijn aard slechts van korte duur is' te begrenzen, door te bepalen dat huur vanaf dertig nachten in ieder geval niet valt onder de uitzondering huur 'naar zijn aard van korte duur'. Iedere verlenging die ertoe leidt dat de huur langer dan dertig nachten bedraagt wordt aangemerkt als huur voor onbepaalde tijd.
2. Het mogelijk maken dat huurovereenkomsten voor onzelfstandige woonruimte kunnen worden opgezegd als de omgevingsvergunning daarvoor afloopt.
3. Een extra opzeggingsgrond aan het Burgerlijk Wetboek (hierna: 'BW') toevoegen, inhoudende dat een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd, voor een woonruimte die is gelegen op het eigen terrein van de werkgever die wordt gehuurd door een eigen werknemer, kan worden beëindigd op het moment dat de arbeidsrelatie tussen de werknemer en de werkgever is beëindigd en de woonruimte nodig is voor een volgende eigen werknemer.

datum 17 september 2026
pagina 2 / 6

4. Het verbreden van de delegatiegrondslag waar het Besluit specifieke groepen tijdelijke huurovereenkomst (hierna: 'BSGH') op is gestoeld. Deze verbreding houdt in dat er een grondslag komt om huurders die verblijven in een gebouw dat voldoet aan specifieke kenmerken toe te voegen aan het BSGH. Met huurders die genoemd worden in het BSGH mag een tijdelijke huurovereenkomst voor maximaal twee jaar worden gesloten.

Na overleg met de gerechten, adviseert de Raad als volgt.¹

ADVIES

De begrenzing naar dertig dagen van 'huur welke een gebruik van woonruimte betreft dat naar zijn aard slechts van korte duur is' en de voorgestelde wijzigingen in het BSGH geven aanleiding tot de volgende opmerkingen.

Mogelijke (onbedoelde) gevolgen van dit Wetsvoorstel

Het voorgestelde artikel 7:232, tweede lid, BW (nieuw) luidt als volgt:
'2. Deze afdeling is niet van toepassing op huur welke een gebruik van woonruimte betreft dat naar zijn aard slechts van korte duur is. Huur welke een gebruik van woonruimte betreft voor de duur van meer dan dertig nachten is in ieder geval geen gebruik van woonruimte dat naar zijn aard slechts van korte duur is.'

De Raad begrijpt de opvatting van de wetgever dat de uitzondering op de huur(prijs)-bescherming restrictief dient te worden toegepast en slechts in situaties dient te worden aangewend waarin voor een ieder duidelijk is dat huurbescherming niet op zijn plaats is.

Echter, de uitwerking van deze opvatting in het huidige Wetsvoorstel kan leiden tot een aantal (onbedoelde) onwenselijke gevolgen.

De Raad constateert dat de thans voorgestelde uitzondering op de

¹ De Raad voor de rechtspraak heeft op grond van artikel 95 van de Wet op de rechterlijke organisatie een wettelijke adviestaak met betrekking tot nieuwe wets- en beleidsvoorstellen die gevolgen hebben voor de rechtspraak. De adviezen worden vastgesteld na overleg met de gerechten. De Raad voor de rechtspraak is een adviescollege in de zin van artikel 79 en 80 van de Grondwet. Bij het opstellen van zijn adviezen beoordeelt de Raad de voorgenomen wet- en regelgeving in het bijzonder op de gevolgen voor de organisatie en de werklast van de gerechten en op de (praktische) toepasbaarheid en uitvoerbaarheid. Rechteren zijn bij de behandeling van individuele zaken niet gebonden aan de inhoud van de wetgevingsadviezen van de Raad voor de rechtspraak.

datum 17 september 2026

pagina 3 / 6

huur(prijs)bescherming - meer specifiek de genoemde termijn van dertig nachten - ertoe kan leiden dat een veelheid van andere uitzonderingssituaties (waar de inperking van de huur(prijs)bescherming voor bedoeld is) niet langer onder de uitzondering valt.

De Raad wijst in dit verband op het voorbeeld van de vakantiewoning: als iemand voor vijf weken een vakantiewoning van 50 m² huurt, kan deze huurder een huurcontract voor onbepaalde tijd claimen, vervolgens de aanvangshuurprijs laten toetsen en waarschijnlijk het grootste deel van de huur terugvragen. Daarnaast zijn de volgende situaties denkbaar: een wisselwoning die 2,5 jaar nodig is (langer dan mogelijk is voor de wisselwoning als bedoeld in het BSGH), iemand die een vriend in een noodsituatie (zoals bijvoorbeeld in geval van een echtscheiding) tijdelijk onderdak geeft (zoals bijv. in ECLI:NL:RBAMS:2012:BX0197), andere noodoplossingen vanwege een verbouwing/renovatie van een woning dan wel een op handen zijnde verkoop van een woning of vakantiewerkers (niet per se arbeidsmigranten) die hier langere tijd verblijven.

De Raad is bezorgd dat de wens van de wetgever om het civiele huurrecht in te perken vanuit de behoefte om de uitvoerbaarheid van de Wet goed verhuurderschap door de gemeente te vergroten leidt tot een beperking van het maatwerk dat nodig is in die andere hierboven geschetste gevallen. In de geschetste voorbeelden levert de voorgestelde wijziging juist een versmalling van de (verhuurder-)bescherming in het huurrecht op.

Gelet op het voorgaande meent de Raad dat een juiste balans tussen bescherming van de belangen van huurders en die van verhuurders het beste kan worden gevonden in de omstandigheden van het geval. Het is daarom nodig dat de rechter maatwerk kan blijven leveren. De Raad adviseert om het Wetsvoorstel op dit punt aan te passen.

Arbeidsmigranten

Blijkens de Memorie van Toelichting (hierna: 'MvT') beoogt dit Wetsvoorstel een geoptimaliseerde huur(prijs-)bescherming voor arbeidsmigranten te bieden. Echter, de Raad merkt dienaangaande op dat arbeidsmigranten, die seizoenswerk uitvoeren, reguliere huur(prijs)bescherming genieten. De door de wetgever genoemde omstandigheid dat gemeenten de zogenaamde 'short stay-contracten met een duur van 6 maanden' - onjuist kwalificeren als 'naar zijn aard van korte duur' (pagina 10 van de MvT), wordt niet opgelost door de thans voorgestelde wetswijziging.

datum 17 september 2026

pagina 4 / 6

De Raad doet in dat kader de suggestie dat de overheid wellicht meer zou kunnen uitdragen naar de gemeenten dat huur en verhuur van woonruimte aan arbeidsmigranten per definitie een huurovereenkomst met reguliere huur(prijs)bescherming betreft en dat het op de weg van de verhuurder ligt om aan te tonen dat sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 7:232, tweede lid, BW.

Terzijde merkt de Raad op dat arbeidsmigranten de weg naar de rechter doorgaans moeilijk kunnen vinden. Huur(prijs)bescherming voor deze groep zal daarom meer inspanningen vragen dan de voorgenomen wetswijziging.

Verkenning tijdelijke huurcontracten (voorgenomen wijziging van het BSGH)

De Raad constateert dat in het BSGH een mogelijkheid tot tijdelijke huur wordt opgenomen die niet aan de persoon van de huurder, maar aan een specifieke woonruimte kan worden verbonden (pagina 3, vierde alinea, MvT - hiervoor wordt een separaat wijzigingsbesluit ingediend). Hiermee wordt bereikt dat tijdelijke huurovereenkomsten gesloten kunnen worden voor zogenaamde 'Roemer'-ruimten² die aan specifiek in het BSGH-genoemde eisen voldoen.

De Raad vraagt zich af waarom voor een woonruimte die wél voldoet aan minimale eisen, zoals de zogenaamde Roemer-woonruimten, een mogelijkheid voor tijdelijke huur in het leven geroepen moet worden. De grondslag en motivering ontbreekt hiervoor. De Raad bepleit nogmaals dat als uitgangspunt heeft te gelden dat een huurder, daaronder begrepen een arbeidsmigrant, die een woonruimte voor onbepaalde tijd betreft, de reguliere huur(prijs)bescherming geniet.

De Raad wijst nog op de omstandigheid dat voor alle in het BSGH genoemde categorieën huurders geldt dat niet alleen de huurbescherming, maar ook de huurprijsbescherming feitelijk afwezig is: een huurder met een kortdurende huurovereenkomst die tijdens de huurovereenkomst naar de Huurcommissie stapt omdat de huurprijs te hoog is, hoeft in beginsel niet te rekenen op een verlenging van de huurovereenkomst na het einde van de bepaalde tijd.

Studenten

Voorgesteld is de mogelijkheid om een huurovereenkomst voor een tijdelijk huurcontract uit te breiden naar alle studenten. Paragraaf 2.6 in de MvT vangt aan met de constatering dat in het BSGH de groep studenten waarmee een tijdelijk

² Kamerstukken II 2020/21, 29 861, nr. 53, bijlage nr. 953505.

datum 17 september 2026
pagina 5 / 6

huurcontract kan worden gesloten onduidelijk geformuleerd is en dat die onduidelijkheid kan worden weggenomen door voor alle studenten de mogelijkheid van een tijdelijke huurovereenkomst op te nemen.

In zijn wetgevingsadvies van 8 oktober 2025³ met betrekking tot het conceptbesluit aanpassing regelgeving verhuur heeft de Raad reeds zijn bezorgdheid uitgesproken dat een effectieve huurprijsbescherming onvoldoende is geborgd bij de mogelijkheid dat met (een bepaalde categorie) studenten een huurovereenkomst voor korte duur kan worden afgesloten. Immers, de mogelijkheid om ná de beëindiging van de huurovereenkomst voor bepaalde tijd de huurprijs te laten toetsen door de Huurcommissie (artikel 7:249, tweede lid, oud BW) is als gevolg van het in werking treden van de Wet vaste huurcontracten per 1 juli 2024 komen te vervallen. Dit tweede lid van artikel 7:249 oud BW is destijds ingevoerd, omdat huurders die voor bepaalde tijd huren zich in een meer kwetsbare positie bevonden.

In lijn met eerdergenoemd advies adviseert de Raad om ook nu in de MvT aandacht te schenken aan de kwetsbare positie van de student als huurder voor bepaalde tijd.

Overgangsrecht

Tot slot merkt de Raad op dat in het Wetsvoorstel in zijn algemeenheid het overgangsrecht ontbreekt. De Raad adviseert om overgangsrecht in het Wetsvoorstel op te nemen.

WERKLAST

Het Wetsvoorstel heeft naar verwachting geen substantiële gevolgen voor de werklast van de gerechten.

CONCLUSIE

Het Wetsvoorstel stuit in zijn huidige vorm op een aantal bezwaren. De Raad voor de rechtspraak vraagt u daarom om het Wetsvoorstel op de in dit advies genoemde onderdelen aan te passen en aan te vullen.

³ https://www.rechtspraak.nl/binaries/_rts_1768552343469/content/assets/rvdr/wa/2025/rvdr-wa-2025-conceptbesluit-aanpassingen-regelgeving-verhuur.pdf

datum 17 september 2026
pagina 6 / 6

TOT SLOT

Indien na het uitbrengen van dit advies het Wetsvoorstel op belangrijke onderdelen wordt gewijzigd of indien uit nadere uitvoeringsregelgeving belangrijke werklastgevolgen voortvloeien, dan wordt de Raad graag in de gelegenheid gesteld daarover aanvullend te adviseren. Met het oog op de voorbereiding van de gerechten op de invoering van het Wetsvoorstel, stelt de Raad er prijs op als hij geïnformeerd wordt over de indiening van het Wetsvoorstel bij de Tweede en de Eerste Kamer en de plaatsing van de definitieve wetstekst in het *Staatsblad*. Ook eventuele nadere regelgeving volgend op dit Wetsvoorstel met gevolgen voor de rechtspleging valt binnen het adviesrecht van de Raad. Voor zover van toepassing, ontvangt de Raad graag een adviesaanvraag voor deze nadere regelgeving.

Hoogachtend,

mr. S. Sicking-Sluis
Lid Raad voor de rechtspraak