

Vergaderjaar 2025–2026

29 861

Arbeidsmigratie en sociale zekerheid

27 926

Huurbeleid

Nr. 171

BRIEF VAN DE MINISTER VAN VOLKSHUISVESTING EN RUIMTELIJKE ORDENING

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 14 november 2025

In 2022 waren er circa 700.000 arbeidsmigranten in Nederland en 140.000 meereizende gezinsleden.¹ De omvang van het aantal arbeidsmigranten neemt toe. Jaarlijks komen er ten minste 40.000 meer arbeidsmigranten naar Nederland dan er vertrekken.² Hoewel een deel van deze groep slechts tijdelijk in Nederland blijft, geldt wel dat zolang ze hier zijn er adequate huisvesting voor hen moet zijn. Gezien het woningtekort dat we in Nederland hebben gaat dat niet vanzelfsprekend goed en zijn er de afgelopen jaren dan ook verschillende excessen aan het licht gekomen in de huisvesting van arbeidsmigranten. Deze mensen komen naar Nederland om iets van hun leven te maken en bij te dragen aan de Nederlandse economie en samenleving en verdienen dan ook betere bescherming.

In het regeerprogramma is met dit doel afgesproken dat er een doelgroepencontract voor arbeidsmigranten komt.³ Een doelgroepencontract is een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd, waarbij de verhuurder een opzeggingsgrond heeft indien de huurder niet meer tot de doelgroep van de woning behoort. Daarmee wordt invulling gegeven aan de aanbeveling uit het advies *Geen tweederangsburgers: Aanbevelingen om misstanden bij arbeidsmigranten in Nederland tegen te gaan*, van het Aanjaagteam bescherming arbeidsmigranten (commissie Roemer).⁴ De bedoeling van het aanjaagteam is dat arbeidsmigranten voor hun woonruimte minder afhankelijk worden van hun werkgever en langer in hun woning kunnen

¹ Interdepartementaal beleidsonderzoek (IBO) Arbeidsmigratie – Wat werkt voor de toekomst. Tweede Kamer, vergaderjaar 2024–2025. 29 861, nr. 164.

² Idem. Dit cijfer is een onderschatting. Sommige groepen worden niet altijd meegenomen in deze statistieken, zoals arbeidsmigranten die enkel in de BRP staan ingeschreven als niet-ingezetene en gedetacheerde werknemers. Bovendien leidt arbeidsmigratie soms ook tot gezinsmigratie, die geen onderdeel uitmaakt van de 40.000.

³ Regeerprogramma. Uitwerking van het hoofdlijnenakkoord door het kabinet, 13 september 2024, p. 132.

⁴ Tweede Kamer, vergaderjaar 2020–2021, 29 861, nr. 53, bijlage nr. 953505.

blijven wonen als hun werk stopt. Het aanjaagteam beveelt daarom aan dat arbeidsmigranten een zelfstandig huurcontract met huurbescherming en huurprijsbescherming krijgen. Huurbescherming houdt in dat de verhuurder de huur niet zomaar op mag zeggen. Met huurprijsbescherming worden huurders beschermd tegen onredelijk hoge huurprijzen door toepassing van het puntensysteem van het woningwaarderingssysteem (WWS) en de regels met betrekking tot de servicekosten. Arbeidsmigranten moeten volgens het aanjaagteam ook een huurovereenkomst met huurbescherming en huurprijsbescherming krijgen in het geval dat huisvesting plaatsvindt op een bedrijventerrein of als er sprake is van groepsgewijze huisvesting.

Uitwerking huurbescherming arbeidsmigranten

Ik ben met de uitwerking van een doelgroepencontract voor arbeidsmigranten aan de slag gegaan en heb hierover gesprekken met gemeenten en partijen in de sector gevoerd. Op basis hiervan constateer ik dat er veel kwalitatief goede oplossingen zijn om passende huisvesting voor arbeidsmigranten aan te bieden, maar zie ik ook dat het huidige huurrecht hier niet altijd passend is en ook ongewenste prikkels kent die het ontwikkelen van passende huisvestingsconcepten juist tegenwerken.

Op dit moment worden veel arbeidsmigranten gehuisvest op basis van zogenaamde «short-stay»- of logiescontracten. Het huurrecht kent het begrip «short-stay»-contracten echter niet. Waar wordt gesproken over «short-stay» 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 woonruimte die naar aard van korte duur is» (hierna: naar aard van korte duur). Op grond van deze bepaling is Afdeling 5 van Boek 7 BW niet van toepassing op een huurovereenkomst «naar aard van korte duur». Dit betekent dat de huurbescherming en huurprijsbescherming niet van toepassing zijn op deze overeenkomst. Omdat veel arbeidsmigranten worden gehuisvest via deze contractvorm en daarom geen huurbescherming hebben, betekent dit dat zij vaak vrijwel direct hun huis verliezen als hun werk stopt. Voorts geldt dat de uitzondering voor een huurovereenkomst «naar aard van korte duur» in de praktijk veel breder wordt toegepast dan de wetgever oorspronkelijk heeft beoogd.

Ik zie in het nader normeren van overeenkomsten «naar aard van korte duur» een noodzakelijke randvoorwaarde om de huurbescherming van arbeidsmigranten wezenlijk te verbeteren. Zonder nadere normering van de genoemde uitzondering is het meest aannemelijke scenario dat het in de praktijk op grote schaal toepassen van deze contractvorm blijft bestaan. Daarom biedt het enkel toevoegen van een nieuw doelgroepencontract op zichzelf geen oplossing voor de huurbescherming en huurprijsbescherming voor arbeidsmigranten. In plaats van een doelgroepencontract stel ik daarom een aantal wijzigingen in het huurrecht voor, waaronder het nader normeren van de contractvorm «naar aard van korte duur». Hiermee wil ik de ongewenste vluchtroute naar contracten «naar aard van korte duur» substantieel inperken en tegelijkertijd de mogelijkheden voor verhuurders en werkgevers verruimen om huurcontracten te gebruiken die passen bij de behoefte van arbeidsmigranten. In het vervolg van deze brief ga ik nader op in op de wijzigingen die ik voorstel.

De huurovereenkomst «naar aard van korte duur» moet gezien de wetsgeschiedenis en jurisprudentie terughoudend worden toegepast.⁵ De bepaling heeft primair als doel duidelijk te maken dat er bij de huur van bijvoorbeeld een vakantiewoning geen huurbescherming is. In de parlementaire behandeling wordt gesproken van «gevallen waarin voor iedereen duidelijk is dat er geen sprake kan en mag zijn van een beroep op huurbescherming».⁶ Wanneer in een concreet geval een huurovereenkomst wordt voorgelegd aan de Huurcommissie of aan de rechter, wordt in veel gevallen geoordeeld dat helemaal geen sprake is van een overeenkomst «naar aard van korte duur», maar dat sprake is van een reguliere huurovereenkomst waarbij de huurbescherming moet worden gerespecteerd.⁷ Arbeidsmigranten en veel andere huurders stappen echter niet snel naar de Huurcommissie of de rechter, waarmee de praktijk van «short-stay» zonder huurbescherming blijft bestaan.

Ondanks het restrictieve karakter van de huurovereenkomst «naar aard van korte duur», is bekend dat de uitzondering in de praktijk wordt toegepast bij een substantiële groep huurders. Uit de evaluatie van de Wet doorstroming huurmarkt 2015 bleek dat 20% van alle verhuurders gebruik maakt van zogenoemde «short-stay-contracten».⁸ Deze evaluatie is uit 2021; destijds waren tijdelijke huurcontracten nog algemeen toegestaan. Met het invoeren van tijdelijke huurcontracten in 2015 was de verwachting dat hiermee het (oneigenlijk) gebruik van contracten «naar aard van korte duur» zou worden afgeremd. Uit bovengenoemde wetsevaluatie bleek echter dat de uitzondering nog steeds op substantiële schaal werd gebruikt. Ik beschik niet over exacte cijfers over het huidige gebruik, maar gezien de substantiële groep arbeidsmigranten die in Nederland woont en waarvan het bekend is dat zij vaak op dergelijke contracten gehuisvest worden, is het aannemelijk dat het in de praktijk om honderdduizenden huurders kan gaan. Dat is een zeer substantiële groep huurders voor wie er ondanks de Wet vaste huurcontracten, op grond waarvan huurcontracten voor onbepaalde tijd met huurbescherming de norm zijn, in de praktijk geen huurbescherming is. Het huidige groot-schalige gebruik van de uitzondering op het huurrecht voor contracten «naar aard van korte duur» moet wat mij betreft dan ook stoppen.

De discussie rond de huurovereenkomst «naar aard van korte duur» is niet alleen relevant in het kader van de huurbescherming van arbeidsmigranten, maar heeft zich de voorbije maanden verbreed. De motie Mooiman c.s.⁹ vraagt het kabinet aandacht te hebben voor het oneigenlijk gebruik van de mogelijkheid. Sinds het ingaan van de Wet vaste huurcontracten, waarmee vaste huurcontracten de norm zijn, is het aannemelijk dat het ongewenste en oneigenlijke gebruik van deze contractvorm verder is toegenomen. In de praktijk is een toenemend gebruik van de uitzondering zichtbaar gericht op expats en (internationale) studenten. Het gebruik van huurovereenkomsten «naar aard van korte duur» leidt tot een bredere ontwrichting van de huurmarkt. Er ontstaat een ongelijk speelveld, omdat een deel van de verhuurders zich niet gebonden voelt aan de huurregelgeving. Hierdoor betalen bijvoorbeeld expats in de grote

⁵ ECLI:NL:PHR:1999:AC0182.

⁶ Handelingen II 1978/79, 14 175, p. 5026.

⁷ Onder andere rechtbank Noord-Nederland 8 mei 2025, ECLI:NL:RBNNE:2025:1753, Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden 6 december 2022, ECLI:NL:GHARL:2022:10501, Rechtbank Midden-Nederland 6 augustus 2025, ECLI:NL:RBMNE:2025:3838, Rechtbank Noord-Holland 14 december 2023, ECLI:NL:RBNHO:2023:12799 en Rechtbank Amsterdam, 11 maart 2025, ECLI:NL:RBAMS:2025:1427.

⁸ Tweede Kamer, vergaderjaar 2020–2021, 27 926, nr. 343

⁹ Tweede Kamer, vergaderjaar 2024–2025, 32 847, nr. 1273

steden hoge huurprijzen, wat niet alleen nadelige effecten heeft voor deze groep, maar een breder effect heeft op de huurmarkt in deze steden en de haalbaarheid van betaalbaar wonen voor andere woningzoekenden. Het gebruik van huurcontracten «naar aard van korte duur» is ook voor de verhuurder een risico, omdat deze route voor een rechter of de Huurcommissie in veel gevallen waarschijnlijk geen stand zal houden. Ook voor gemeenten is de situatie met het gebruik van de uitzondering diffuus. Gemeenten dienen namelijk de vraag te beantwoorden of sprake is van reguliere verhuur alvorens tot handhaving van de Wet goed verhuurderschap en de Wet betaalbare huur over te kunnen gaan.

Voorgestelde aanpassing «naar aard van korte duur»

Dit alles leidt tot de conclusie dat de huurovereenkomst «naar aard van korte duur» in de praktijk veel breder wordt toegepast dan de wetgever heeft beoogd. Zoals ik eerder in deze brief heb geconcludeerd ben ik van mening dat het niet mogelijk is om een wezenlijke verbetering van de huurbescherming van arbeidsmigranten te bewerkstelligen, zonder de uitzonderingssituatie van de overeenkomst «naar aard van korte duur» nader te normeren. Ik stel daarom voor de huur van woonruimte «naar aard van korte duur» te normeren door daaraan een maximale duur van 30 dagen te verbinden. Dit sluit aan bij de oorspronkelijke bedoeling van de wetgever waarin de uitzondering bedoeld is voor «gevallen waarin voor iedereen duidelijk is dat er geen sprake kan en mag zijn van een beroep op huurbescherming» zoals bij het huren van een vakantiewoning. Ik meen dat 30 dagen een reële maximumtermijn is voor een aaneengesloten vakantie in één woonruimte. Vanuit het perspectief van arbeidsmigranten en hun werkgevers is, bijvoorbeeld met het oog op het plukseizoen, 30 dagen verder een reële maximumtermijn om te spreken over «korte duur» waarbij voor iedereen duidelijk is dat de huurbescherming redelijkerwijs niet van toepassing is.

Aanvullend op de wijziging van het BW waarmee de huurovereenkomst «naar aard van korte duur» wordt gemaximeerd tot 30 dagen, stel ik een aanpassing van de Wet goed verhuurderschap voor. Daarmee kunnen gemeenten toezicht houden op het juiste gebruik van overeenkomsten «naar aard van korte duur» en bestuursrechtelijk handhaven (boetes, last onder dwangsom) bij het oneigenlijke gebruik van de huurovereenkomst. De maximale periode van 30 dagen is hierbij een concreet en toetsbaar criterium.

Tijdelijk huurcontracten arbeidsmigranten als wordt voldaan aan Roemer-norm

Met het nader afbakenen van contracten «naar aard van korte duur», wordt het voor verhuurders dus noodzakelijk om zich te wenden tot de reguliere contracten die het huurrecht toestaat. In dat praktijk betekent dit dat arbeidsmigranten, net als elke andere huurder, altijd een vast huurcontract zouden moeten krijgen.

Ik vind het enkel toestaan van vaste huurcontracten met huurbescherming voor onbepaalde tijd niet redelijk en passend voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Dat miskent de behoefte van verhuurders en arbeidsmigranten aan meer flexibele huisvestingsconcepten. Gezien de aard en locatie van de huisvesting van arbeidsmigranten, die veelal ook op het eigen terrein of op bedrijventerreinen plaatsvindt, acht ik het nodig de normering van de huurovereenkomst «naar aard van korte duur» tot maximaal 30 dagen, te koppelen aan het mogelijk maken van een tijdelijk huurcontract. Daarmee wil ik voorzien in huurcontracten die passend zijn met als primaire doel om de huurbescherming voor arbeidsmigranten te verbeteren en te verduidelijken. Ik kies bewust voor een tijdelijke

huurovereenkomst, omdat een tijdelijke huurovereenkomst een vooraf afgesproken einddatum heeft en daarmee de huurder en verhuurder vooraf duidelijkheid biedt over de periode van huurbescherming. Bij een tijdelijke huurovereenkomst is het ook de verantwoordelijkheid van de verhuurder om zeker te stellen dat er aan de voorwaarde voor een tijdelijke huurovereenkomst is voldaan. Indien dit niet het geval is, is automatisch sprake van een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd.

Tijdelijke huurcontracten zijn alleen mogelijk voor de in het Besluit specifieke groepen tijdelijke huurovereenkomst (hierna: het Besluit) genoemde groepen huurders. Ik stel voor om arbeidsmigranten aan dit Besluit toe te voegen.

Ik zal dit op een wijze doen dat het Besluit alleen van toepassing is als de huisvesting voldoet aan de zogenoemde Roemer-norm; een eigen slaapkamer van minimaal 5,5 m², minimaal 15 m² leefruimte per persoon en alle voorzieningen onder één dak. Alleen als de huisvesting aan deze eisen voldoet, mag de verhuurder een tijdelijk huurcontract aanbieden. Omdat de verhuurder in andere gevallen moet terugvallen op een huurcontract voor onbepaalde tijd, denk ik dat hier een stimulans van uitgaat om de kwaliteit van de huisvesting te waarborgen.

Om er zeker van te zijn dat de Roemer-norm ook in de praktijk gehaald wordt, moet de woonruimte gecertificeerd zijn, waarbij het certificaat er op toeziet dat er aan de Roemer-norm wordt voldaan. Met deze benadering wordt aangesloten bij de inzet van de sector om via keurmerken te komen tot huisvesting die voldoet aan de Roemer-norm. Ook wordt hiermee aangesloten bij de huisvestingsnorm uit de Wet toelating ter beschikkingstelling van arbeidskrachten. Met de Stichting Normering Flexwonen (SNF) en het Agrarisch Keurmerk Flexwonen (AKF) bestaan er op dit moment twee private keurmerken waarmee de sector de kwaliteit van de huisvesting van arbeidsmigranten normeert. Deze keurmerken stellen op dit moment de Roemer-norm nog niet voor alle type woningen als minimumeis. Ik ga met de sector in gesprek over een redelijke termijn waarop dit wel haalbaar is. Voorts neem ik de sector mee in hoe het WWS/WWSO en de regels voor de berekening voor servicekosten moeten worden toegepast bij de huisvesting van arbeidsmigranten.

Passende tijdelijke huurcontracten

Ik wil ook een ander, breder probleem adresseren. Op grond van de Wet vaste huurcontracten zijn tijdelijke huurcontracten niet meer breed inzetbaar en zijn vaste huurcontracten met huurbescherming voor onbepaalde tijd de norm. Ik ontvang veel vragen, met name van gemeenten en woningcorporaties, over de werking van de huurbescherming en de mogelijkheden van een tijdelijk huurcontract. Veel gemeenten zetten in op gecombineerde huisvesting van verschillende doelgroepen waaronder arbeidsmigranten, statushouders en andere groepen met een urgente huisvestingsvraag. In het bijzonder op locaties die een tijdelijke woonbestemming hebben, ontbreken tijdelijke contractvormen die als passend worden ervaren. Deze vragen over tijdelijke huurcontracten staan dan ook los van een enkele doelgroep.

Tijdelijke huurcontracten met een maximale looptijd van twee jaar blijven een uitzondering en mogen alleen gebruikt worden voor categorieën van huurders die in het Besluit zijn aangewezen. Wel vind ik het redelijk om naast de voorgestelde afbakening van de huurovereenkomst «naar aard van korte duur» tot 30 dagen, meer flexibiliteit in tijdelijke huurcontracten te bieden. Daarom wil ik het mogelijk maken dat binnen de reeds bestaande maximale looptijd van twee jaar, eenmalig een verlenging mogelijk wordt. In de praktijk betekent dit dat er bijvoorbeeld gewerkt zou

kunnen worden met een huurcontract van zes maanden of één jaar en er een mogelijkheid bestaat het huurcontract eenmalig te verlengen; tot een totale maximale duur van twee jaar. Het is in mijn ogen ook in het belang van de huurder dat een verlenging mogelijk is, zeker in het geval dat de huisvesting langer beschikbaar blijft dan bij aanvang was voorzien. De wijziging die ik voorstel geldt voor alle groepen huurders waarvoor een tijdelijke huurovereenkomst op basis van het Besluit mogelijk is.

Aan de verdere werking van een tijdelijke huurovereenkomst verandert dit voorstel niets. De huurperiode die in het tijdelijk contract is vastgelegd blijft vanuit het perspectief van de verhuurder een minimumperiode; tussentijds opzeggen is niet mogelijk. Arbeidsmigranten en andere huurders weten dus vooraf waar ze aan toe zijn. Ook als hun werk eerder eindigt dan voorzien moet de afgesproken huurperiode met huurbescherming door de verhuurder gerespecteerd worden. De verhuurder hoeft de huurovereenkomst niet op te zeggen. Wel is de verhuurder er aan gehouden minimaal 1 tot maximaal 3 maanden voor het aflopen van de huurovereenkomst de huurder hierover te informeren. Duurt de huurperiode langer dan twee jaar, of wordt een huurcontract voor een tweede keer verlengd, dan is er automatisch sprake van een huurovereenkomst met huurbescherming voor onbepaalde tijd. De huurder mag de huurovereenkomst uiteraard wel tussentijds opzeggen.

Opzeggingsgrond huurovereenkomsten voor onbepaalde tijd op eigen terrein

Met de voorgestelde normering van een huurovereenkomst «naar zijn aard van korte duur» tot een periode van 30 dagen, moet aan werknemers een huurovereenkomst met huurbescherming worden aangeboden. Voor arbeidsmigranten mag dat, met in achtneming van de genoemde voorwaarde, een tijdelijke huurovereenkomst zijn.

In aanvulling daarop wil ik een wijziging voorstellen ten behoeve van huurovereenkomsten voor onbepaalde tijd tussen werkgevers en werknemers. Ik richt me hierbij op alle soorten werknemers, niet alleen op arbeidsmigranten. Hoewel huisvesting op het eigen terrein van de werkgever voordelen biedt in termen van nabijheid en efficiëntie, kan dit in de praktijk ook tot problemen leiden. Die problemen ontstaan vooral wanneer de arbeidsrelatie eindigt en de werkgever de woonruimte nodig heeft voor een nieuwe werknemer. De huidige wettelijke regeling kent geen specifieke opzeggingsgrond die werkgevers in dat geval de mogelijkheid biedt om de huurovereenkomst te beëindigen. Ik stel daarom voor om een extra opzeggingsgrond aan het BW toe te voegen. Deze moet het mogelijk maken een huurovereenkomst voor een woonruimte die is gelegen op het eigen terrein van de werkgever, op te zeggen op het moment dat de arbeidsrelatie tussen de werknemer en de werkgever is beëindigd en de woonruimte nodig is voor een volgende werknemer.

De voorgestelde opzeggingsgrond geldt uitsluitend in de situatie dat er sprake is van een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd, bijvoorbeeld omdat de werknemer geen arbeidsmigrant is of omdat een tijdelijke huurovereenkomst met een arbeidsmigrant langer dan twee jaar heeft geduurd, waardoor deze is overgegaan in een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd. In die situatie acht ik het wenselijk en redelijk om werkgevers de mogelijkheid te geven de huurovereenkomst op een redelijke termijn te kunnen beëindigen. Het gaat hierbij specifiek om de situatie dat een voormalig werknemer op het eigen terrein van de werkgever woont, maar niet meer voor het bedrijf werkt en de verhuurder de woning nodig heeft voor een andere werknemer. Bij het introduceren

van deze opzeggingsgrond houd ik uiteraard ook rekening met de huurbescherming van de huurder en de omstandigheid dat de (voormalige) werknemer de gelegenheid moet hebben om op zoek te gaan naar andere woonruimte. Met deze wijziging wil ik de rechten van werknemers als huurders en de behoeften van werkgevers beter in balans brengen, wat kan leiden tot meer en betere huisvestingsopties op het eigen terrein van bedrijven.

Overzicht van alle voorgestelde maatregelen

Voorgestelde wijziging	Benodigde aanpassing	Geldt voor
Normering «naar aard van korte duur» tot maximaal 30 dagen».	Burgerlijk Wetboek Boek 7	Alle huurders
Tegengaan oneigenlijk gebruik «naar aard van kort duur» en toezicht gemeenten.	Wet goed verhuurderschap	Alle verhuurders
Mogelijkheid tijdelijke huurovereenkomst voor arbeidsmigranten als aan kwaliteitsnorm is voldaan.	Besluit specifieke groepen tijdelijke huurovereenkomst	Arbeidsmigranten
Mogelijkheid om tijdelijke huurovereenkomst eenmalig te verlengen.	Burgerlijk Wetboek Boek 7	Alle huurders
Mogelijkheid om vaste huurcontracten met werknemers op het eigen terrein, te kunnen beëindigen.	Burgerlijk Wetboek Boek 7	Werknemers op het eigen terrein.

Vervolgproces

Met het voorliggende pakket aan wijzigingsvoorstellen wordt arbeidsmigranten een passende huur(prijs)bescherming geboden en krijgen gemeenten meer mogelijkheden om onwenselijke situaties zonder huurbescherming tegen te gaan. Tot slot sluit het voorstel aan bij de inzet van huisvestingsector om te komen tot voldoende en kwalitatief goede huisvesting voor arbeidsmigranten en andere werknemers. Ik zet er op in om de in deze brief genoemde wijzigingsvoorstellen begin 2026 in internetconsultatie te brengen. Ik benut de internetconsultatie om bij belanghebbenden te toetsen of de hiervoor genoemde voorstellen als passend worden gezien en leiden tot een in de praktijk werkbare huurbescherming voor arbeidsmigranten en verhuurders.

De Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,
M.C.G. Keijzer