

## Wet Doorstroming Huurmarkt: aangekondigde wetswijziging overbodig

09-02-2017 14:00

In een [eerdere column in Vastgoedjournaal](#) stond dat er onduidelijkheid is over de vraag of het ook na invoering van de Wet doorstroming huurmarkt per 1 juli 2016 nog mogelijk was om huurcontracten aan te gaan voor een minimum-periode.

Veel huurovereenkomsten worden (en werden) namelijk aangegaan voor de duur van (meestal) één jaar, waarna ze voor onbepaalde tijd worden verlengd. In dat eerste jaar kan dan geen van beide partijen de huur opzeggen. De huurder en de verhuurder zitten in dat geval dus minstens een jaar aan elkaar vast.

### Brief Minister Blok 19 december 2016

Aanleiding voor de column uit januari was een brief van (toenmalig) Minister van Wonen en Rijksdienst, Minister Blok aan de Tweede Kamer van 19 december 2016. Zijn brief (die [hier](#) terug te lezen is) is geschreven naar aanleiding van vragen die op 30 november 2016 zijn gesteld door de Stichting NuRecht. Volgens deze Stichting is in de Wet doorstroming huurmarkt vergeten op te nemen dat de huurder bij tijdelijke huurcontracten de huur altijd tussentijds kan opzeggen, ook al wordt hem dat in de huurovereenkomst verboden. De minister reageert daar instemmend op en kondigt in zijn brief aan de wet op dit punt te zullen aanpassen.

Maar is dat wel juist? Is dit niet al goed geregeld in de wet?

### Tijdelijke huurcontracten zonder huurbescherming

Waar gaat het precies om? Op 1 juli 2016 is de Wet doorstroming huurmarkt ingevoerd. Daarin is geregeld dat er tijdelijke huurovereenkomsten kunnen worden gesloten. Voor zelfstandige woonruimte voor maximaal 2 jaar en voor onzelfstandige woonruimte voor maximaal 5 jaar. Deze huurovereenkomsten eindigen na afloop van de afgesproken termijn automatisch en hoeven dus niet worden opgezegd, maar wel moet de verhuurder tussen minimaal één en maximaal drie maanden voor de einddatum *aanzeggen* dat de huurovereenkomst eindigt op datum X. De huurder heeft geen huurbescherming en zal na afloop van deze periode de woning moeten verlaten.

De wet heeft tot doel de doorstroming te bevorderen. Volgens de wetgever moet daarom het rigide systeem van huurbescherming wat flexibeler worden, zodat er nu contracten kunnen worden gesloten waarbij de huurder geen huuropzeggingsbescherming heeft. Wel kan de huurder de aanvangshuurprijs tot 6 maanden na afloop van de huurovereenkomst laten toetsen door de huurcommissie. Huurprijsbescherming is er dus wel.

### Onduidelijkheid is niet nieuw

In oktober 2016 is er al een artikel verschenen op [Vastgoedjournaal.nl](#) van mijn kantoorgenoot Anne Maren Langeloo dat ging over de mogelijkheid huurovereenkomsten voor onbepaalde tijd met een minimale duur af te spreken, naast de nieuwe mogelijkheden van de Wet Doorstroming. Langeloo komt in haar [artikel](#) tot de conclusie dat beide mogelijkheden naast elkaar blijven bestaan. Het artikel heeft geleid tot Kamervragen. Minister Blok heeft in zijn [antwoord](#) van 2 december 2016 de visie van Anne Maren Langeloo gedeeld.

### Afwijken van de wet mogelijk?

Stichting NuRecht stelt dat het mogelijk is om tussentijdse opzegging door de huurder bij deze nieuwe tijdelijke huurcontracten in het contract uit te sluiten.

Minister Blok erkent in zijn brief van 19 december 2016 dat ten onrechte niet in de wet is vastgelegd dat niet mag worden afgeweken van de tussentijdse opzegmogelijkheid voor de huurder. Hij kondigt een wetswijziging aan, waarin dit alsnog wordt geregeld, conform de bedoeling van de wet.

## **De wet had al een regeling**

Zowel de Stichting NuRecht als de Minister zijn abuis. Dit is al goed geregeld in de wet. Om precies te zijn in artikel 7:271 lid 7 BW. Daarin is bepaald dat elk beding, waarbij wordt afgeweken van de bepalingen van artikel 271, nietig is. In lid 1 van artikel 271 is geregeld dat de huurder bij tijdelijke verhuur de huur altijd tussentijds mag opzeggen. Daarvan mag dus niet worden afgeweken. Exact volgens de bedoeling van de Wet doorstroming huurmarkt. We hebben Minister Blok hierop bij brief van 21 december 2016 gewezen. Deze brief is terug te lezen op onze [website](#).

De Minister heeft nog niet gereageerd op deze brief. De wet is ook nog niet gewijzigd. Het lijkt er op dat dat ook niet gaat gebeuren. Het gesignaleerde 'probleem' bestaat immers niet.

*Jeroen Groenewoud is advocaat bij Hielkema & co*