

Wet doorstroming huurmarkt 2015: uitbreiding mogelijkheden tijdelijke verhuur

Mr. A.M. Langeloo, datum 30-05-2016

Datum	30-05-2016
Auteur	Mr. A.M. Langeloo
Vakgebied(en)	Huurrecht / Algemeen

Er gaat een ware aardverschuiving plaatsvinden op het gebied van het huurrecht voor woonruimte. Dat heeft alles te maken met de nieuwe Wet doorstroming huurmarkt 2015. Deze wet is op 12 april 2016 door de Eerste Kamer aangenomen en zal per 1 juli 2016 in werking treden. Door deze nieuwe wet zijn de mogelijkheden van tijdelijke verhuur in vergaande mate uitgebreid. Zo is er een algemene mogelijkheid geïntroduceerd om tijdelijke huurovereenkomsten te sluiten voor woonruimte, iets wat tot nu toe slechts in een zeer beperkt aantal gevallen kan. Daarnaast krijgt de verhuurder meer mogelijkheden om huurovereenkomsten op te zeggen door uitbreiding van de zogenaamde doelgroepcontracten en door een verruiming van de zogenaamde diplomatenclausule. Ook de Leegstandwet is aangepast. De minister wil met deze reeks maatregelen de doorstroming op de huurwoningmarkt een extra impuls geven.

Naast de verruiming van de mogelijkheden van tijdelijke verhuur bevat de Wet doorstroming huurmarkt 2015 ook nieuwe huurprijsregelingen. In dit artikel wordt enkel aandacht besteed aan tijdelijke verhuur, het huurprijzenrecht blijft buiten beschouwing. Hieronder zal in worden gegaan op de voorgeschiedenis en het doel van de wet, op de specifieke maatregelen op het gebied van tijdelijke verhuur en op de mogelijke uitwerking van de maatregelen in de praktijk.

1. Voorgeschiedenis

De nieuwe regelingen op het gebied van tijdelijke verhuur voor woonruimte zijn 'revolutionair' te noemen, maar komen niet zomaar uit de lucht vallen. Al in een beleidsbrief aan de Tweede Kamer van 17 januari 2012 heeft de toenmalige Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties een aantal maatregelen aangekondigd op het gebied van tijdelijk verhuren.^[1] Hij heeft daarin toegezegd dat hij de behoeften aan vormen van tijdelijke verhuur in kaart zal brengen en zal onderzoeken hoe daaraan tegemoet gekomen zou kunnen worden.^[2] In het najaar van 2013 hebben er in dat kader gesprekken plaatsgevonden met diverse partijen in het veld. Vrijwel alle gesprekspartners gaven aan behoefte te hebben aan meer mogelijkheden voor tijdelijke (ver)huur.

De resultaten van deze gesprekken hebben geleid tot de brief van 11 april 2014 van de Minister voor Wonen en Rijksdienst aan de Tweede Kamer, waarin hij heeft laten weten dat er een wetsvoorstel wordt voorbereid dat zou zien op uitbreiding van de mogelijkheden voor tijdelijke verhuur van woonruimte.^[3] Toegelicht is dat er een nieuwe vorm van tijdelijke verhuur zal worden geïntroduceerd, dat de Leegstandwet zal worden verruimd en dat de specifieke categorieën van 'dringend eigen gebruik' met een aantal nieuwe categorieën zal worden uitgebreid, waaronder jongeren en starters.

Op 9 oktober 2014 heeft de minister een concept Wetsvoorstel tijdelijke huur gepubliceerd.^[4] Betrokken partijen hebben tijdens de consultatiefase op dit concept-wetsvoorstel kunnen reageren. Dat hebben circa veertig partijen gedaan. De bedoeling was dat het wetsvoorstel per 1 juli 2015 in werking zou treden, maar na de consultatiefase bleef het stil. De minister had langer nodig om de reacties op de inhoud van het voorstel te verzamelen en om deze te betrekken bij de afwegingen over de definitieve regeling.

Ruim een jaar later, op 21 december 2015, is het Wetsvoorstel doorstroming huurmarkt 2015 bij de Tweede Kamer ingediend.^[5] Dit wetsvoorstel bevatte naast plannen om de mogelijkheden tot tijdelijke verhuur te verruimen ook nieuwe regels op het gebied van het huurprijzenrecht (de huursombenadering en een driejaarlijkse inkomenstoets). Na een roerige behandeling in de Tweede Kamer is het wetsvoorstel op 9 februari 2016 met een grote meerderheid aangenomen. Ook is een aantal amendementen aangenomen, dat het wetsvoorstel op belangrijke punten heeft gewijzigd.^[6]

Het gewijzigd voorstel van wet is vervolgens ter behandeling naar de Eerste Kamer gestuurd.^[7] De Eerste Kamer heeft er op 12 april 2016 mee ingestemd en de aangenomen wetswijzigingen zijn op 29 april 2016 in het Staatsblad gepubliceerd.^[8] De nieuwe wetgeving ter zake tijdelijke verhuur zal met ingang van 1 juli 2016 in werking treden.^[9] De onderdelen met betrekking tot het huurprijzenrecht zullen per 1 januari 2017 van kracht worden.

2. Doel van de wet

Volgens het kabinet is de doorstroming op de woningmarkt cruciaal voor een goed werkende woningmarkt. Voor huishoudens van wie het inkomen stijgt, de werkplek wijzigt of de gezinssamenstelling verandert, moet het mogelijk zijn om een passende woning te verkrijgen. De sociale huursector moet plaats bieden aan degenen die hierop zijn aangewezen, maar moet mensen die willen en kunnen doorstromen niet 'vasthouden'. De Wet doorstroming huurmarkt 2015 moet de flexibiliteit op de huurmarkt bevorderen en de prijs-kwaliteitsverhouding verbeteren en daarmee een belangrijke impuls geven aan een betere doorstroming op de huurwoningmarkt en het bestrijden van scheefheid.^[10]

Verwacht wordt dat met name de uitbreiding van de specifieke categorieën 'dringend eigen gebruik' de doorstroming op de woningmarkt zal bevorderen. Dat maakt het namelijk mogelijk dat woonruimte blijvend beschikbaar blijft voor een bepaalde doelgroep, omdat de huur kan worden opgezegd wanneer de huurder niet langer tot die doelgroep behoort ten behoeve van een nieuwe huurder uit de betreffende doelgroep. Voorts is de verwachting dat het aanbod van huurwoningen (binnen de bestaande voorraad) met de nieuwe vormen van tijdelijke verhuur zal verruimen. Woningeigenaren die voorheen aarzelden om woonruimte te verhuren, omdat zij niet bij voorbaat willen vastzitten aan een huur voor onbepaalde tijd, zullen hun woning met tijdelijke huurcontracten wel willen verhuren. Ook dat brengt de doorstroming op gang.^[11]

Door de nieuwe regelingen op het gebied van tijdelijke verhuur worden verschillende wetsartikelen herschikt. De bedoeling is dat met de uitbreiding en de herschikking van de verschillende vormen van tijdelijke verhuur het stelsel overzichtelijker en begrijpelijker wordt voor zowel de verhuurder als de huurder.

3. Tijdelijke verhuur

Wat zijn dan die 'revolutionaire' veranderingen uit de Wet doorstroming huurmarkt 2015?

Onder het huidige huurrecht voor woonruimte zijn huurcontracten voor onbepaalde tijd de standaard. Slechts in een beperkt aantal gevallen kan een woning tijdelijk worden verhuurd. Bijvoorbeeld als het gaat om huur die ziet op een gebruik van woonruimte dat naar zijn aard slechts van korte duur is (artikel 7:232 lid 2 BW) of verhuur op grond van de Leegstandwet. Ook zijn er enkele opzeggingsgronden die dienen voor een situatie waarin sprake is van tijdelijk gebruik, waaronder de zogenaamde diplomatenclausule/tussenhuur (artikel 7:274 lid 1 sub b BW jo artikel 7:274 lid 2 BW) en het dringend eigen gebruik in geval van woningen bestemd voor gehandicapten, ouderen of studenten (artikel 7:274 lid 1 sub c BW jo artikel 7:274 lid 3 en lid 4 BW).^[12] Maar een regeling vergelijkbaar met artikel 7:301 BW voor bedrijfsruimte ontbreekt. En daar komt verandering in.

4. De huurovereenkomst voor bepaalde tijd voor zelfstandige woningen (artikel 7:271 lid 1 BW)

Met het inwerking treden van de Wet doorstroming huurmarkt 2015 is het mogelijk om ter zake woonruimte kortdurende huurovereenkomsten voor bepaalde tijd te sluiten. Het nieuwe artikel 7:271 lid 1 BW biedt de verhuurder en huurder de mogelijkheid om een tijdelijke huurovereenkomst voor een periode van maximaal twee jaar aan te gaan.^[13] In de huurovereenkomst moet worden opgenomen hoe lang de huur zal duren.

Een dergelijke huurovereenkomst voor twee jaar of korter hoeft niet te worden opgezegd, maar eindigt wanneer de termijn waarvoor zij is aangegaan is verstreken (artikel 7:228 lid 1 BW). Wel moet de verhuurder voor afloop van de huurovereenkomst de huurder schriftelijk informeren dat de huurovereenkomst op de afgesproken datum eindigt. Die kennisgeving dient uiterlijk één maand voor afloop van de huurtermijn aan de huurder te worden verstuurd, maar niet eerder dan drie maanden ervoor. Wordt die kennisgeving niet of niet tijdig verstuurd, dan ontstaat er na het verstrijken van de overeengekomen termijn een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd. De huurder heeft dan volledige huurbescherming.^[14] Dit nalaten kan de verhuurder niet repareren en ook de rechter kan dit in principe niet herstellen.^[15] Als de kennisgeving wel (tijdig) is verstuurd, dan eindigt de huurovereenkomst en heeft de huurder dus geen recht op voortzetting.

Een huurder die ervan uitgaat dat de tijdelijke huurovereenkomst na het verstrijken van de overeengekomen termijn eindigt en dat ook wenst, doet er goed aan om de huurovereenkomst voor de zekerheid tegen die einddatum op te zeggen en niet te wachten op de schriftelijke kennisgeving van de verhuurder. Laat de verhuurder namelijk na die kennisgeving te sturen, dan eindigt de huurovereenkomst niet. De huurder kan de verlengde huurovereenkomst dan pas een maand later opzeggen en hij moet dan dus ook nog een maand langer huur betalen.

De huurder mag de tijdelijke huurovereenkomst altijd tussentijds opzeggen tegen een voor de betaling van de huurprijs overeengekomen dag.^[16] Zo wordt het de huurder makkelijker gemaakt om tijdig andere woonruimte te vinden. De huurder hoeft het tijdelijke contract niet helemaal uit te dienen en

het staat hem dus vrij een huurovereenkomst die is aangegaan voor de duur van twee jaar al na bijvoorbeeld drie maanden op te zeggen. De verhuurder zal dan weer op zoek moeten gaan naar een nieuwe huurder, met bijkomende transactie-, bemiddelings- en mutatiekosten van dien. Deze opzegbevoegdheid kan door de verhuurder niet contractueel worden uitgesloten of worden beperkt. Op grond van het bepaalde in artikel 7:271 lid 7 BW is elke contractuele afwijking van de voorschriften en eisen uit artikel 7:271 BW van rechtswege nietig.

Voor de verhuurder die moeite heeft met de opzegbevoegdheid van de huurder is het kiezen of delen. Of hij sluit een tijdelijke huurovereenkomst voor twee jaar of korter met als voordeel dat de huurovereenkomst aan het einde van de overeengekomen termijn eindigt en als nadeel dat de huurder tussentijds kan opzeggen. Of hij gaat een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd aan met een aanvangsperiode van langer dan twee jaar, waarbij hij gedurende de aanvangsperiode wordt beschermd tegen een vroegtijdige opzegging door de huurder, maar de huurovereenkomst door hem alleen kan worden opgezegd op grond van één van de in de wet genoemde opzeggingsgronden.

Een andere maatregel om het voor de huurder makkelijker te maken om na afloop van de tijdelijke huurovereenkomst door te stromen naar een andere woning is dat artikel 11b van de Huisvestingswet 2014 regelt dat de inschrijfduur ten behoeve van de woonruimteverdeling voor de huurder gedurende de tijdelijke huurovereenkomst behouden blijft.^[17]

In de laatste zin van artikel 7:271 lid 1 BW is opgenomen dat de huurder niet telkens opnieuw een contract voor twee jaar of korter kan worden aangeboden. De tweede overeenkomst geldt dan als aangegaan voor onbepaalde tijd. Hetzelfde geldt als de verhuurder toestaat dat de huurder na het verstrijken van de overeengekomen termijn in de woning blijft zitten (artikel 7:230 BW).

Er geldt een belangrijke uitzondering. Voor toegelaten instellingen is het verboden om huurcontracten voor bepaalde tijd van maximaal twee jaar af te sluiten ter zake hun zelfstandige daeb-woningen (artikel 48 lid 1 Woningwet).^[18] Daeb-woningen zijn, kort gezegd, sociale huurwoningen.^[19] Het kabinet vindt dat het niet voor de hand ligt en ook niet wenselijk is dat toegelaten instellingen, die vooral als functie hebben het aanbieden van reguliere huisvesting aan huishoudens die hierop gezien hun inkomen of andere omstandigheden aangewezen zijn, op grote schaal van tijdelijke contracten gebruikmaken.

Het verbod geldt niet als toegelaten instellingen hun zelfstandige daeb-woningen tijdelijk willen verhuren aan specifieke, bij ministeriële regeling aan te wijzen, groepen. Daarbij wordt gedacht aan:

- huurders die voor hun werk of studie tijdelijk in een andere plaats of ander land werken of studeren;
- huurders die in verband met renovatie of sloop, gevolgd door vervangende nieuwbouw, hun woning moeten verlaten en tijdelijk andere woonruimte moeten betrekken;
- huurders in de noodopvang;
- huurders met wie de toegelaten instelling een tweede of laatste kans-huurovereenkomst is aangegaan of huurders met wie een tijdelijke huurovereenkomst gecombineerd met woonbegeleiding wordt afgesloten.

Voor de hierboven genoemde situaties mogen toegelaten instellingen geen huurovereenkomsten 'naar aard van korte duur' sluiten als bedoeld in artikel 7:232 lid 2 BW. Er moet dan gebruik worden gemaakt van een tijdelijke huurovereenkomst voor twee jaar of korter.

Onduidelijk is wat de consequenties zijn als een toegelaten instelling in strijd met het bepaalde van artikel 48 lid 1 Woningwet toch een tijdelijke huurovereenkomst sluit. Vermoedelijk is een dergelijke huurovereenkomsten gewoon geldig.

5. De huurovereenkomst voor bepaalde tijd voor onzelfstandige woningen (artikel 7:271 lid 1 BW)

Ook voor onzelfstandige woningen kunnen tijdelijke huurovereenkomsten gesloten worden, maar de termijn verschilt ten opzichte van die van zelfstandige woonruimte. Er kan ter zake een onzelfstandige woonruimte een huurovereenkomst voor bepaalde tijd van maximaal vijf jaar overeengekomen worden, die na ommekomst van de afgesproken termijn van rechtswege eindigt (artikel 7:228 lid 1 BW). Net als bij de tijdelijke huurovereenkomst voor zelfstandige woonruimte geldt bij deze huurovereenkomst voor vijf jaar of korter dat de verhuurder de huurder uiterlijk een maand voor afloop van de huurovereenkomst (maar niet eerder dan drie maanden ervoor) schriftelijk moet informeren over de dag waarop de huur verstrijkt, bij gebreke waarvan de huurovereenkomst voor onbepaalde tijd wordt verlengd. De huurder kan de huurovereenkomst tussentijds opzeggen en zijn inschrijfduur blijft bij dit tijdelijke contract behouden. Het is verboden om met dezelfde huurder een reeks van tijdelijke huurovereenkomsten aan te gaan. De nieuwe overeenkomst wordt dan opgevat als een verlenging van de eerdere huurovereenkomst voor onbepaalde tijd.

De aanleiding van de tijdelijke huurovereenkomst voor onzelfstandige woonruimte was de huisvesting van personen met een (tijdelijke) verblijfsvergunning. In het kader van het Bestuursakkoord Verhoogde Asielinstroom is gebleken dat er bij toegelaten instellingen en particuliere verhuurders behoefte aan tijdelijke contracten bestond. Die mogelijkheid wordt verhuurders nu geboden, maar de toepassing van de huurovereenkomst voor bepaalde tijd voor vijf jaar of korter voor onzelfstandige woonruimte is niet beperkt tot personen met een (tijdelijke) verblijfsvergunning. Dergelijke huurovereenkomsten kunnen met alle huurders gesloten worden.^[20]

6. Toetsing aanvangshuurprijs

Ik ontcom er niet aan om toch iets over het huurprijzenrecht te vermelden. Tijdens de huurovereenkomsten voor bepaalde tijd is de gewone huurprijzbescherming van kracht. De regeling omtrent de toetsing van de aanvangshuurprijs is voor huurders van tijdelijke huurovereenkomsten ter zake zelfstandige woonruimte verruimd.

De tijdelijke huurovereenkomst zou door verhuurders gebruikt kunnen worden als een soort proeftijd, waarbij de huurovereenkomst van de huurders die hen niet bevallen na het verstrijken van de overeengekomen termijn niet wordt verlengd. Huurders met een tijdelijke huurovereenkomst zullen om die reden mogelijk beducht zijn om de aanvangshuurprijs door de huurcommissie te laten toetsen. Om dit tegen te gaan, is in artikel 7:249 lid 2 BW opgenomen dat de huurder tot uiterlijk zes maanden *na afloop* van de huurovereenkomst voor de duur van twee jaar of korter als bedoeld in artikel 7:271 lid 1 tweede volzin BW de huurcommissie kan verzoeken een uitspraak te doen over de redelijkheid van de overeengekomen huurprijs.^[21] Deze regeling wijkt dus af van de toetsingsmogelijkheid voor huurders

met een 'normale' huurovereenkomst, waarbij de termijn zes maanden *na aanvang* van de huurovereenkomst is.

Uit de tekst van de wet blijkt niet duidelijk of de huurder de huurprijs alleen kan laten toetsten na afloop van de overeengekomen periode van twee jaar of korter, of dat hij die mogelijkheid ook nog heeft na afloop van de (wegens het achterwege blijven van een schriftelijke kennisgeving) voor onbepaalde tijd verlengde huurovereenkomst. Ik vermoed dat als de tijdelijke huurovereenkomst voor onbepaalde tijd is verlengd, de huurder de huurprijs kan laten toetsen tot maximaal zes maanden na afloop van die verlengde huurovereenkomst. Dat kan dus een lange periode zijn en dat betekent dat de verhuurder geconfronteerd kan worden met een forse claim van de huurder als pas na jaren blijkt dat de aanvangshuurprijs niet redelijk was en door de huurcommissie met terugwerkende kracht naar beneden bijgesteld is.

Ook zal nog moeten blijken wat het toetsingskader is dat de huurcommissie hanteert. Bij een toetsing van de aanvangshuurprijs van een reguliere huurovereenkomst moet de huurcommissie bij de vaststelling van de aanvangshuurprijs ambtshalve nagaan of eventueel geconstateerde gebreken aanleiding geven tot een (tijdelijke) vaststelling van een lagere huurprijs dan de redelijk geachte huurprijs. De huurder hoeft deze gebreken niet te melden. De reden daarvoor is dat de huurovereenkomst per definitie kort daarvoor is aangegaan (maximaal zes maanden geleden) en de verhuurder geacht wordt bekend te zijn met de toestand van het gehuurde en eventuele gebreken. De sanctie van een lagere huurprijs bij gebreken heeft tot doel de verhuurder aan te sporen om de geconstateerde gebreken te herstellen.^[22] Een (tijdelijk bedoelde) huurverlaging wegens gebreken zou bij een toetsing binnen zes maanden na afloop van een (verlengde) huurovereenkomst onredelijk kunnen uitpakken. Immers, de verhuurder weet dan niet al binnen zes maanden, maar pas na enkele jaren dat de huurder een punt maakt van aanwezige gebreken. Omdat de eventuele huurverlaging wegens gebreken terugwerkt tot de aanvang van de huur, kan het om een groot aan de huurder terug te betalen bedrag gaan, dat de verhuurder voor het verleden niet meer kan beïnvloeden door de gebreken alsnog te repareren. Indien de huur al is geëindigd, is herstel van de gebreken hoe dan ook niet meer mogelijk en kan de verhuurder de huur niet meer terugbrengen naar het redelijk geachte niveau. Ook kunnen bewijsproblemen worden verwacht ten aanzien van de vraag of de gebreken al aanwezig waren bij de aanvang van de huur. We zullen moeten afwachten hoe de huurcommissie hiermee omgaat.

Volgens de tekst van artikel 7:249 lid 2 BW geldt de verruimde regeling alléén voor huurovereenkomsten voor bepaalde tijd voor de duur van twee jaar of korter ter zake zelfstandige woonruimte. Huurovereenkomsten voor bepaalde tijd voor de duur van vijf jaar of korter ter zake onzelfstandige woonruimte zijn dus van deze regeling uitgesloten. Voor dergelijke huurovereenkomsten geldt de 'gewone regeling'. In de wetsgeschiedenis is voor dit onderscheid geen reden te vinden. Uit de memorie van toelichting bij het wetsvoorstel zoals dat bij de Tweede Kamer is ingediend blijkt juist dat de verruimde termijn voor de toets van de aanvangshuurprijs ook geldt voor tijdelijke huurovereenkomsten met betrekking tot onzelfstandige woonruimte.^[23]

7. Huurovereenkomst 'naar aard van korte duur'

De huurovereenkomsten voor bepaalde tijd voor zelfstandige en onzelfstandige woonruimte zijn bedoeld als alternatief voor het gebruik van de huurovereenkomst 'naar aard van korte duur' als bedoeld in artikel 7:232 lid 2 BW. Het gebruik van die laatste huurovereenkomst moet overbodig worden.

Uit de praktijk blijkt dat verhuurders van woonruimte die bij een verhuur niet willen vastzitten aan een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd nu vaak proberen hun huurovereenkomst onder te brengen onder artikel 7:232 lid 2 BW, een huur 'welke een gebruik van woonruimte betreft dat naar zijn aard slechts van korte duur is'. Dat is onwenselijk. Ten eerste leent de figuur van artikel 7:232 lid 2 BW zich niet voor de toepassing op dit soort gevallen. Het is een uitzonderingsbepaling waarbij het voor iedereen duidelijk is dat de huurder geen beroep kan en mag doen op huur(prijs)bescherming. Bij reguliere verhuur behoort de huurder deze huur(prijs)bescherming juist wel te hebben. In de tweede plaats is het voor een verhuurder in veel gevallen onzeker of zijn verhuur inderdaad onder de omschrijving 'naar aard van korte duur' valt. De begrenzing van het toepassingsgebied is niet zo duidelijk en de jurisprudentie geeft op dit punt een wisselend beeld. Zo hoeft een verhuurder die meent een huurovereenkomst ex artikel 7:232 lid 2 BW te zijn aangegaan voor het einde van de huur geen schriftelijke kennisgeving te sturen. Maar als de rechter achteraf oordeelt dat het om een tijdelijke huurovereenkomst ex artikel 7:271 lid 1 BW gaat, dan had de verhuurder wel een schriftelijke kennisgeving moeten sturen en zit hij door de verlenging van de huurovereenkomst voor onbepaalde tijd toch aan zijn huurder 'vast'.

Kortom, afgeraden wordt om nog verder gebruik te maken van huurovereenkomsten 'naar aard van korte duur'. Dit type contract zal in de toekomst nog een uiterst beperkte toepassing vinden, bijvoorbeeld voor de verhuur van vakantiewoningen.

8. Uitbreiding opzeggingsgrond 'dringend eigen gebruik' voor specifieke doelgroepen (artikel 7:274 BW)

Naast de introductie van de tijdelijke huurovereenkomsten voor zelfstandige en onzelfstandige woonruimte verandert er op het gebied van tijdelijke verhuur nog meer.

De wet kent de regeling van de zogenaamde doelgroepcontracten. Het uitgangspunt van deze doelgroepcontracten is dat, als een woning gebouwd of beschikbaar gesteld wordt voor een bepaalde doelgroep, die woning uit oogpunt van efficiënt gebruik van woonruimte beschikbaar moet blijven voor de betreffende doelgroep. Wanneer de huurder of het huishouden dat er woont niet langer tot die doelgroep behoort, dan kan de verhuurder de huur opzeggen wegens dringend eigen gebruik. De woning moet weer beschikbaar komen voor een nieuwe huurder die tot de doelgroep behoort. Deze regeling geldt nu voor woningen die bestemd zijn voor gehandicapten of ouderen en voor woningen die bestemd zijn voor studenten, de zogenaamde campuscontracten.^[24] De Wet doorstroming huurmarkt 2015 breidt deze doelgroepen uit met drie nieuwe categorieën: jongeren, promovendi en grote gezinnen. Zoals vermeld wordt verwacht dat met name deze uitbreiding de doorstroming op de woningmarkt zal bevorderen.

8.1 Jongeren (artikel 7:274c BW)

Naar het voorbeeld van enkele Amsterdamse corporaties, die al jaren experimenteren met jongerencontracten, wordt in artikel 7:274c BW geregeld dat de huur voor woningen die zijn bestemd als jongerenwoning kan worden opgezegd ten behoeve van een nieuwe jongere op het moment dat de jongere deze woning vijf jaar heeft bewoond.^[25] Een jongere is een persoon met een leeftijd van

minimaal 18 en maximaal 27 jaar. Tot die laatste leeftijd kan een jongerencontract worden afgesloten. Er kan dus een huurovereenkomst worden aangegaan met een persoon van 26 jaar, waarbij de huurovereenkomst kan worden opgezegd na vijf jaar, dus als de huurder 31 jaar is. Deze periode van vijf jaar kan in onderling overleg met twee jaar worden verlengd.

In de huurovereenkomst moet worden opgenomen dat de woning bestemd is voor de huisvesting van jongeren en dat de woning na beëindiging van de huurovereenkomst opnieuw aan een jongere zal worden verhuurd. In dat kader worden studenten (artikel 7:274d lid 2 BW) en promovendi (artikel 7:274e lid 2 BW) met een jongere gelijkgesteld. De woning mag dus na beëindiging van de huur ook aan een student of promovendus ter beschikking worden gesteld.

Het is voor een jongere voorzienbaar wanneer zijn huurovereenkomst eindigt en hij kan dus ook tijdig op zoek gaan naar andere woonruimte, eventueel passend bij een nieuwe levensfase. Om het de jongere makkelijker te maken om na vijf jaar door te stromen naar een andere woning, is in artikel 11a van de Huisvestingswet 2014 geregeld dat de inschrijfduur ten behoeve van de woonruimteverdeling tijdens de periode van de tijdelijke huur doorloopt.

Artikel 7:274 lid 1 sub c BW bepaalt dat de verhuurder die een zogenaamd jongerencontract opzegt wegens 'dringend eigen gebruik' niet hoeft aan te tonen dat de huurder andere passende woonruimte kan verkrijgen. De eis van andere passende woonruimte is dus uitgezonderd voor jongeren. Wel geldt dat de rechter bij toewijzing van de beëindigingsvordering bevoegd, maar niet verplicht, is om een vergoeding in de verhuis- en inrichtingskosten toe te kennen (artikel 7:275 BW). Als voor een huurder duidelijk voorzienbaar is dat hij niet langer tot de doelgroep zal behoren en dat opzegging zal volgen, zal dat een indicatie zijn dat voor een dergelijke vergoeding geen reden is.

8.2 Promovendi (artikel 7:274e BW)

Aan de doelgroepen worden in de tweede plaats de promovendi toegevoegd, dat wil zeggen de personen die op grond van een promotieplaats aan een instelling voor hoger onderwijs verbonden zijn. Voor promovendi gelden vergelijkbare regels als voor studenten. De woonruimte moet bestemd zijn voor promovendi en in de huurovereenkomst moet zijn bedongen dat de woning na beëindiging van de huur opnieuw aan een promovendus zal worden verhuurd. Daarbij geldt dat jongeren, studenten en promovendi uitwisselbaar zijn, zodat de woning ook opnieuw aan een student of jongere mag worden verhuurd. De promovendus zal jaarlijks door middel van een door de onderwijsinstelling te verstrekken verklaring dat hij zich voorbereidt op een promotie moeten aantonen dat hij nog steeds promovendus is. Als hij dat niet kan aantonen of deze verklaring niet binnen drie maanden na een schriftelijk verzoek van de verhuurder daartoe overlegt, dan kan de verhuurder de huur opzeggen. Evenals bij de doelgroep jongeren hoeft niet te blijken dat de huurder andere passende woonruimte kan verkrijgen, maar kan de rechter wel een tegemoetkoming in de verhuis- en inrichtingskosten toekennen bij toewijzing van de beëindigingsvordering.

8.3 Grote gezinnen (artikel 7:274f BW)

Ook grote woningen, die specifiek worden toegewezen aan grote gezinnen, moeten vrij kunnen komen voor een ander groot gezin wanneer het gezin kleiner wordt, bijvoorbeeld omdat de kinderen het huis uit gaan. In veel steden is slechts een beperkt aantal (sociale) huurwoningen beschikbaar voor grote gezinnen en toegelaten instellingen willen hier zuinig mee omgaan. Artikel 7:274f BW geeft hiervoor een regeling.

Een groot gezin is gedefinieerd als een gezin van acht of meer personen. Een gezin behoort niet meer tot de doelgroep als de omvang van het huishouden is teruggevallen naar minder dan vijf personen. Het is de verhuurder toegestaan jaarlijks te vragen of het gezin nog aan de vereisten voldoet. De huurder die deel uitmaakt van een groot gezin kan met een afschrift van gegevens uit de basisadministratie personen aantonen dat er nog ten minste vijf personen van dat gezin op het adres van het gehuurde als woonachtig staan ingeschreven. Wonen er minder dan vijf personen of legt de huurder deze gegevens niet binnen drie maanden na het schriftelijke verzoek van de verhuurder daartoe over, dan kan de verhuurder de huur opzeggen ten behoeve van een ander groot gezin. Ook bij deze doelgroep geldt dat in de huurovereenkomst moet zijn opgenomen dat de woning bestemd is voor grote gezinnen en dat de woning na beëindiging van de huurovereenkomst opnieuw aan een groot gezin zal worden verhuurd.

Bij opzegging van de huur ten behoeve van een ander groot gezin moet de verhuurder wél aantonen dat de huurder en zijn gezin andere passende woonruimte kan krijgen (artikel 7:274 lid 1 sub c BW).^[26] Op die manier worden deze gezinnen ondersteund bij het plaatsmaken voor andere grote gezinnen. Ook kan de rechter bij toewijzing van de beëindigingsvordering een tegemoetkoming in de verhuis- en inrichtingskosten toekennen (artikel 7:275 BW).

De verwachting is dat van deze regeling alleen gebruik zal worden gemaakt in gespannen woningmarktregio's, waar de gemeente expliciet maatregelen wil nemen om grote gezinnen van een geschikte woning te voorzien.^[27]

9. Aanpassing van de 'diplomatenclausule' (artikel 7:274 lid 1 sub b en lid 2 BW)

De wet bepaalt dat een woning bij afwezigheid van de eigenaar of huurder tussentijds verhuurd kan worden, totdat de eigenaar of eerdere huurder (weer) terugkeert naar de woning. Er kan dan een huurovereenkomst voor bepaalde tijd worden gesloten met een uitdrukkelijk beding dat de woning na afloop van de overeengekomen tijd moet worden ontruimd. Als de verhuurder of huurder na de overeengekomen huurperiode terugkeert, kan de verhuurder de huurovereenkomst opzeggen. Zo'n huurovereenkomst wordt ook wel aangeduid met tussenhuur of diplomatenclausule. De toepassing is thans beperkt tot drie limitatief in de wet opgesomde situaties, waarbij geldt dat er slechts één tussenhuur is toegestaan. Deze beëindigingsgrond kan niet worden toegepast door een verhuurder die na het vertrek van zijn tussenhuurder de woning opnieuw aan een andere tussenhuurder wil verhuren voordat hij de woning zelf (weer) betreft. Meerdere tussenhuren achter elkaar zijn niet toegestaan.

Met het inwerking treden van de Wet doorstroming huurmarkt 2015 wordt dit wel mogelijk. De verhuurder kan met de huurder en een telkens opvolgende huurder overeenkomen dat na afloop van de bij het ontruimingsbeding overeengekomen termijn de woonruimte moet worden ontruimd. De woonruimte moet worden ontruimd omdat de verhuurder zelf de woonruimte wil betrekken, of omdat hij een vorige huurder in de gelegenheid wil stellen de woning opnieuw te betrekken. Daarnaast is in artikel 7:274 lid 2 BW ter verduidelijking opgenomen dat een met een huurder aanvankelijk overeengekomen termijn voor de ontruiming tussentijds met wederzijds goedvinden kan worden verlengd. De verlenging doet aan de opzeggingsbevoegdheid niets af. Het toepassingsbereik van de tussenhuur/diplomatenclausule wordt met deze twee aanpassingen vergroot.

De aanpassingen zouden in de praktijk mogelijk tot onduidelijkheid kunnen leiden, bijvoorbeeld ten aanzien van het overgangsrecht. De Wet doorstroming huurmarkt 2015 grijpt niet in in bestaande huurovereenkomsten. Voor lopende huurovereenkomsten blijft de oude huurregelgeving gelden.^[28] Maar hoe wordt dat overgangsrecht toegepast bij meerdere tussenhuren? Stel dat de eerste tussenhuur is aangegaan vóór de inwerkingtreding van de Wet doorstroming huurmarkt 2015 en dat de verhuurder een tweede tussenhuur wil aangaan op het moment dat deze nieuwe wet geldt. Verspilt hij daarmee een rechtsgeldig beroep op de beëindigingsgrond van artikel 7:274 lid 1 sub b en lid 2 BW omdat de eerste tussenhuur onder het 'oude recht' is aangegaan? Of geldt dan voor het geheel van huurovereenkomsten de nieuwe regeling die meerdere tussenhuren wel toestaat? De wet(s)geschiedenis is daar niet duidelijk over.

Voorts zou een samenloop tussen een huurovereenkomst voor bepaalde tijd als bedoeld in artikel 7:271 lid 1 BW en een diplomatenclausule als bedoeld in artikel 7:274 lid 1 sub b en lid 2 BW tot onzekerheid kunnen leiden over de opzegbevoegdheid van een huurder. Als er bijvoorbeeld sprake is van een huurovereenkomst voor bepaalde tijd voor zelfstandige woonruimte voor twee jaar of korter waarin óók een ontruimingsbeding is opgenomen, mag een huurder de huur dan tussentijds opzeggen? Op grond van het bepaalde in artikel 7:271 lid 1 BW mag dat in geval van een huurovereenkomst voor twee jaar of korter wel, maar bij een huurovereenkomst voor bepaalde tijd met een uitdrukkelijk ontruimingsbeding geldt dat in beginsel niet. De wettekst en de toelichting in de Kamerstukken geven niet aan wat dan de bedoeling is.

10. Uitbreiding Leegstandwet (artikel 15 en 16 Leegstandwet)

De laatste maatregel tot uitbreiding van de mogelijkheden van tijdelijke verhuur heeft betrekking op de Leegstandwet. Op grond van de Leegstandwet kan een eigenaar zijn leegstaande woning tijdelijk verhuren in afwachting van verkoop, sloop of renovatie. Tijdelijke verhuur is alleen mogelijk als het gaat om drie in de wet omschreven categorieën woningen: woonruimte in een gebouw, woonruimte in te koop staande koopwoningen en woonruimte in huurwoningen bestemd voor afbraak of vernieuwbouw. De gemeente toetst of aan de voorwaarden voor vergunningverlening is voldaan en verleent vervolgens de vergunning voor deze vorm van tijdelijke verhuur. De eigenaar kan de huur opzeggen als de woning bijvoorbeeld verkocht wordt of als de renovatie gaat beginnen. En als de vergunning afloopt, eindigt de huurovereenkomst automatisch.^[29]

Aan de drie hiervoor genoemde categorieën woningen wordt een categorie toegevoegd: de te koop staande huurwoningen. Dit zijn voormalig huurwoningen die te koop staan, maar niet meteen verkocht worden. Soms moeten (hoge) kosten gemaakt worden om een huurwoning 'verkoopklaar' te maken, bijvoorbeeld door het kadastraal splitsen van panden. Als verkoop dan uitblijft, ligt het niet voor de hand de woning weer regulier te gaan verhuren. De te koop staande huurwoning kan dan met een Leegstandwetvergunning tijdelijk verhuurd worden.

Voor deze nieuwe categorie gelden de reguliere termijnen voor vergunningverlening, dat wil zeggen dat de vergunning wordt verleend voor ten hoogste twee jaar en telkens verlengd kan worden met maximaal een jaar. De maximale termijn is vijf jaar. De gemeente vermeldt in de vergunning tegen welke huurprijs de woning ten hoogste mag worden verhuurd. Voor de berekening van dat bedrag wordt

gebruikgemaakt van het woningwaarderingssysteem. De minimum verhuurduur voor deze vierde categorie leegstaande woningen wijkt af van de minimumduur van de overige drie categorieën. De tijdelijke huurovereenkomst wordt aangegaan voor ten minste drie maanden, in plaats van zes maanden. Ook de opzegtermijn voor de verhuurder is korter, minimaal twee maanden in plaats van drie maanden zoals bij de andere categorieën.

11. Conclusie

De Wet doorstroming huurmarkt 2015 voert belangrijke veranderingen door in het huurrecht voor woonruimte. Met name de invoering van de huurovereenkomsten voor bepaalde tijd voor zelfstandige en onzelfstandige woonruimte voor maximaal twee jaar onderscheidenlijk vijf jaar zal door verhuurders met gejuich ontvangen worden. Ik schat in dat dergelijke huurovereenkomsten veel gebruikt gaan worden, het biedt de gewenste zekerheid over het einde van de huur. Datzelfde geldt voor de doelgroepcontracten voor jongeren (uitwisselbaar met de studenten en de promovendi). In Amsterdam waren de experimenten daarmee al succesvol. Daarnaast zal de versoepeling van de diplomatenclausule voor verhuurders erg welkom zijn.

Het doel van de Wet doorstroming huurmarkt 2015 is onder meer om een overzichtelijk stelsel van mogelijkheden van tijdelijke verhuur te creëren. Dit stelsel ziet er nu als volgt uit:

- de huurovereenkomst voor bepaalde tijd voor zelfstandige woonruimte voor twee jaar of korter (artikel 7:271 lid 1 BW);
- de huurovereenkomst voor bepaalde tijd voor onzelfstandige woonruimte voor vijf jaar of korter (artikel 7:271 lid 1 BW);
- enkele specifieke vormen van dringend eigen gebruik (de zogenaamde doelgroepcontracten): gehandicapten, ouderen, jongeren, studenten, promovendi en grote gezinnen (artikel 7:274a tot en met f BW);
- de tussenuur/diplomatenclausule (artikel 7:274 lid 2 sub b en lid 2 BW);
- verhuur op grond van de Leegstandwet (artikel 15 en 16 Leegstandwet).

Aan dit overzicht kunnen toegevoegd worden de huur die ziet op een gebruik van woonruimte dat naar zijn aard slechts van korte duur is (artikel 7:232 lid 2 BW) en hospitaerverhuur (artikel 7:232 lid 3 BW).^[30] Die eerste vorm van tijdelijke verhuur zal waarschijnlijk minder gebruikt gaan worden.

De maatregelen uit de Wet doorstroming huurmarkt 2015 zullen over vijf jaar geëvalueerd worden. Tussentijds wordt het gebruik van de diverse vormen van tijdelijke verhuur gemonitord.

Voetnoten

[1]

Kamerstukken II 2011/12, 27926, 178.

[2]

Met die toezegging werd weer tegemoetgekomen aan de eerdere toezegging van de minister in reactie op de motie Van Bochove en Ortega-Martijn ([Kamerstukken II 2011/12, 33000 VII, 72](#)).

[3]

Kamerstukken II 2013/14, 27926, 218.

[4]

<https://www.internetconsultatie.nl/tijdelijkehuur>.

[5]

Kamerstukken II 2015/16, 34373, 2 (voorstel van wet).

[6]

De amendementen met betrekking tot tijdelijke verhuur: [Kamerstukken II 2015/16, 34373, 9](#), [Kamerstukken II 2015/16, 34373, 18](#), [Kamerstukken II 2015/16, 34373, 19](#), [Kamerstukken II 2015/16, 34373, 20](#), [Kamerstukken II 2015/16, 34373, 24](#) en [Kamerstukken II 2015/16, 34373, 49](#).

[7]

Kamerstukken I 2015/16, 34373, B (gewijzigd voorstel van wet).

[8]

Stb. 2016, 157 en 158.

[9]

Stb. 2016, 159 (inwerkingtredingsbesluit).

[10]

[Kamerstukken II 2015/16, 34373, 3](#) (memorie van toelichting).

[11]

[Kamerstukken I 2015/16, 34373, E](#) (memorie van antwoord).

[12]

Straks artikel 7:274a BW (gehandicapten), artikel 7:274b BW (ouderen) en artikel 7:274d BW (studenten).

[13]

Het Wetsvoorstel doorstroming huurmarkt 2015 ging uit van een huurovereenkomst voor bepaalde tijd voor één jaar of korter. Als gevolg van een aangenomen amendement ([Kamerstukken II 2015/16, 34373, 24](#)) is dit gewijzigd in twee jaar of korter.

[14]

Het vereiste van de schriftelijke kennisgeving en de sanctie op het ontbreken ervan zijn bij amendement ([Kamerstukken II 2015/16, 34373, 49](#)) in de wet opgenomen.

[15]

Zie [Kamerstukken I 2015/16, 34373, E](#), p. 7 (memorie van antwoord).

[16]

De opzegbevoegdheid van de huurder is bij amendement ([Kamerstukken II 2015/16, 34373, 19](#)) in de wet opgenomen.

[17]

De maatregel tot behoud van de inschrijfduur is bij amendement ([Kamerstukken II 2015/16, 34373, 9](#)) in de wet opgenomen.

[18]

In [Kamerstukken I 2015/16, 34373, B](#) (gewijzigd voorstel van wet) was in het voorgestelde artikel 48 lid 1 Woningwet nog een termijn van één jaar of korter opgenomen, dit is gerepareerd via [Kamerstukken I 2015/16, 34374, A](#) (gewijzigd voorstel van wet).

[19]

Woningcorporaties moeten zich volgens de Woningwet concentreren op het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen en enkele andere maatschappelijke taken. De Woningwet noemt dit: diensten van algemeen economisch belang (daeb).

[20]

Kamerstukken I 2015/16, 34373, E, p. 9 (memorie van antwoord).

[21]

De termijn van zes maanden na afloop van de huurovereenkomst is bij amendement ([Kamerstukken II 2015/16, 34373, 24](#)) in de wet opgenomen.

[22]

Zie Sdu Commentaar Huurrecht, artikel 7:249, C.2.3.

[23]

Kamerstukken II 2015/16, 34373, 3, p. 20 (memorie van toelichting).

[24]

Nu artikel 7:274a BW (gehandicapten), artikel 7:274b BW (ouderen) en artikel 7:274d BW (studenten).

[25]

De aanvulling van de opzeggingsgrond dringend eigen gebruik voor de tijdelijke huisvesting van jongeren was opgenomen in een apart wetsvoorstel (initiatiefwetsvoorstel-Schouten 34156, A). Dit wetsvoorstel is eveneens op 9 februari 2016 door de Tweede Kamer aangenomen. De Eerste Kamer heeft er op 29 maart 2016 mee ingestemd, twee weken voordat de Eerste Kamer de Wet doorstroming huurmarkt 2015 heeft aangenomen. In het Wetsvoorstel doorstroming huurmarkt 2015 was voor dit onderwerp aangesloten bij dit initiatiefwetsvoorstel-Schouten. Voorzien was in een bepaling waarin de samenloop tussen beide wetsvoorstellen was geregeld, in die zin dat bij de invoering van het ene wetsvoorstel het gelijklopende onderdeel in het andere wetsvoorstel zou komen te vervallen.

[26]

De eis van andere passende woonruimte is bij amendement ([Kamerstukken II 2015/16, 34373, 20](#)) in de wet opgenomen.

[27]

Kamerstukken I 2015/16, 34373, E, p. 13 (memorie van antwoord).

[28]

Artikel 208ha Overgangswet nieuw Burgerlijk Wetboek.

[29]

Al blijft het raadzaam om de huurovereenkomst tegen het einde van de duur van de vergunning toch op te zeggen, zie ook Sdu Commentaar Huurrecht, artikel 16 Leegstandwet, C.5.

[30]

De mogelijkheid van tijdelijke verhuur van afbraakwoningen (artikel 7:232 lid 4 BW) is komen te vervallen.