

# **Gevolgen Wet doorstroming huurmarkt voor praktijk commercieel vastgoed**

Op 1 juli is de Wet doorstroming huurmarkt in werking getreden. De wetgever hoopt met de wetwijzigingen te bereiken dat er een betere doorstroming komt in de huurmarkt en dat het aanbod van huurwoningen beter gaat matchen met de vraag.

Er is al veel gepubliceerd over de inhoud van de wetwijzigingen. Maar wat betekenen deze wijzigingen nu feitelijk voor de commerciële vastgoedpraktijk? Wat zijn de consequenties voor processen, producten en te maken keuzes? In dit artikel wordt daar dieper op ingegaan.

## **De belangrijkste wijzigingen**

De [belangrijkste wijzigingen](#) in het wetsvoorstel zijn als volgt samen te vatten:

1. Verhuurder en huurder kunnen huurovereenkomsten met een bepaalde duur eenvoudiger beëindigen. Dit geldt zowel voor contracten voor zelfstandige als voor onzelfstandige woonruimten.
2. Aan de doelgroepcontracten, zoals het campuscontract, worden enkele doelgroepen toegevoegd.
3. De huurovereenkomst met diplomatenclausule kan in meer situaties worden toegepast.
4. Het aantal categorieën in de Leegstandswet wordt uitgebreid.

## **Verhuurders zonder belang bij eenvoudig beëindigen**

Een verhuurder wil een zo constant mogelijke huurstroom, waarbij de woonruimte het liefst voortdurend wordt verhuurd. Een verhuurder die er vóór 1 juli 2016 geen belang bij had om eenvoudig een huurovereenkomst te beëindigen, zal er ook na deze datum geen belang bij hebben om zijn standaardcontracten aan te passen.

## **Tijdelijke contracten met risico huurbescherming**

Stel, u bent een verhuurder die voor 1 juli 2016 werkte met tijdelijke contracten waarbij er een zeker risico bestond dat de huurder volop huurbescherming genoot. Denk aan short stay housing-concepten als de tijdelijke verhuur aan (buitenlandse) studenten of expats voor maximaal een bepaalde periode. In dat geval zijn de nieuwe mogelijkheden beslist interessant voor u.

Hetzelfde geldt voor investeerders die betrokken zijn bij bestaande of nieuwbouw woonruimten voor specifieke doelgroepen zoals studenten, promovendi en jongeren. Vanaf heden zijn deze doelgroepen namelijk inwisselbaar en makkelijk(er) met elkaar te mengen. Over het algemeen zal de rendabiliteit van een complex of campus aldus toenemen. Contracten kunnen worden

afgestemd op de nieuwe mogelijkheden en bovendien aanvullend zijn op elkaar.

### **Afname tijdelijke verhuur vóór verkoop**

Nu de woningmarkt aantrekt, zowel koop als huur, zal er minder behoefte zijn om een woning tijdelijk te verhuren in afwachting van de verkoop. Mogelijk vormen de krimpregio's hierop een uitzondering. In hoeverre de maatregelen rondom de huurovereenkomst voor bepaalde tijd de doorstroming van de huurmarkt zullen verbeteren, is dan ook niet duidelijk. Zeker nu op basis van overgangsrecht nog steeds de oude wettelijke bepalingen gelden voor alle huurovereenkomsten die zijn gesloten vóór 1 juli 2016. Huurders zullen immers mogelijk aarzelen om te verhuizen, aangezien ze dan het risico lopen een huurovereenkomst aan te gaan voor (korter dan) twee of vijf jaar waarbij ze minder huurbescherming genieten.

### **Risico: uitgebreidere opzegging huurders bepaalde tijd**

Huurders met een huurovereenkomst voor bepaalde tijd van vóór 1 juli 2016 hebben geen wettelijk recht om tussentijds op te zeggen. Beleggers, partijen die adviseren bij de aan- en verkoop van woningen en beheerders zullen bedacht moeten zijn op huurovereenkomsten die na 1 juli 2016 worden gesloten. Die contracten zijn namelijk wel tussentijds opzegbaar, als het gaat om tijdelijke huurovereenkomsten met een maximumduur van twee jaar (zelfstandige woonruimte) of vijf jaar (onzelfstandige woonruimte). Dergelijke tussentijdse opzeggingen brengen een (mogelijke) daling in de huuropbrengsten en extra kosten met zich mee, zoals mutatiekosten en kosten voor het vinden van een nieuwe huurder.

Is het de bedoeling om de tijdelijke huurovereenkomst binnen voornoemde duur te laten eindigen? Dan moet de kennisgeving tijdig worden verzonden. Bovendien mag de huurovereenkomst niet al eens eerder zijn verlengd, noch mag een nieuwe huurovereenkomst worden aangegaan met dezelfde huurder.

### **Wijzigingen zullen doorstroom niet bevorderen**

De belangrijkste intentie van de wetgever met deze wetswijzigingen is – de naam van de wet zegt het al – een betere doorstroming in de huurmarkt. Echter, zolang sociale huurwoningen en betaalbare huurwoningen uit het duurdere segment schaars zijn, zal het probleem rondom de doorstroming blijven bestaan. De daadwerkelijke oplossing van dit probleem ligt niet in bovenstaande wetswijzigingen, maar in het realiseren van meer sociale huurwoningen en betaalbare huurwoningen in het duurdere segment van de geliberaliseerde sector. Mogelijk zal een deel van de wijzigingen leiden tot meer investeringen in nieuwbouw van woningen, het vinden van nieuwe concepten en het uitbreiden van bestaande projecten.

### **Wat betekenen de wijzigingen voor u?**

Wanneer u woonruimte(complexen) ontwikkelt, beheert, bouwt, koopt, verkoopt of erin investeert, zult u vroeg of laat te maken krijgen met deze wetswijzigingen. Het valt aan te raden om u tijdig te laten informeren over de mogelijkheden die er voor u zijn ontstaan en de valkuilen waarop u bedacht dient te zijn. De [advocaten van Weebers Vastgoed Advocaten N.V.](#) zijn specialisten binnen het vastgoed(recht). Ook aangaande de huurmarkt voor woonruimte kunnen wij u voorzien van advies en begeleiding bij onder meer de processen, aan- en verkoop van woningen met huurovereenkomsten, de contractvorming, en realisatie van nieuwbouw en transformatie.