

Wet doorstroming huurmarkt 2015: meer vrijheid en flexibiliteit in het huurrecht?



Op 1 juli 2016 is de Wet doorstroming huurmarkt 2015 grotendeels in werking getreden.¹ Deze wet beoogt een betere doorstroming en een passender aanbod van huurwoningen te laten plaatsvinden, maar herbergt ook een aantal fundamentele wijzigingen in het huurrecht voor woonruimte. In dit artikel worden de wijzigingen, het doel ervan en de gevolgen voor de praktijk behandeld.

1. Inleiding

De wet is het gevolg van de keuze van de wetgever om in deze markt het gebruik van tijdelijke huurcontracten met een beperking van de huurbescherming voor de huurder mogelijk te maken. Hiernaast worden opzeggronden voor bepaalde doelgroepen verruimd. Verder wordt de Leegstandwet aangevuld door een situatie toe te voegen waarin van deze wet gebruik kan worden gemaakt. Voor toegelaten instellingen wordt, behoudens voor een aantal categorieën, het gebruik van tijdelijke huurcontracten niet toegestaan. Voor die uitzonderingscategorieën wordt juist het gebruik van een huurovereenkomst naar aard van korte duur niet meer toegestaan. Naast deze wijzigingen, wordt ook de huurprijsregeling aangepast. De wijzigingen in de huurprijsregeling treden in per 1 januari 2017 en worden in dit artikel verder niet op detailniveau besproken.

2. Inhoud Wet doorstroming huurmarkt 2015

De totstandkoming van de Wet doorstroming huurmarkt 2015 (hierna: de Wet), kent een lange voorgeschiedenis. Al op 9 oktober 2014 is een eerste versie van de Wet gepubliceerd.² Vervolgens mochten partijen uit de markt op dit concept via een internetconsultatieronde reageren. Eerst op 21 december 2015 is het wetsvoorstel met betrekking tot de Wet bij de Tweede Kamer ingediend.³ Ondanks veel vragen, is het wetsvoorstel uiteindelijk vrij snel en met een grote meerderheid in de Tweede Kamer op 9 februari 2016 aangenomen.⁴ Hierbij zijn door de Tweede Kamer verschillende amendementen aangenomen die belangrijke wijzigingen met zich brengen.⁵ De Eerste Kamer heeft op 12 april 2016 met de Wet ingestemd.⁶ Bij koninklijk besluit van 29 april 2016 is bekendgemaakt

dat de Wet voor een groot deel op 1 juli 2016 en voor het overige op 1 januari 2017 in werking treedt.⁷ De wijzigingen kunnen worden onderverdeeld in:

- wijzigingen ter zake van de huurovereenkomst voor bepaalde duur;
- uitbreiding van de opzegmogelijkheden voor bepaalde doelgroepen;
- uitbreiding van de Leegstandwet;
- beperkingen voor toegelaten instellingen.

3. De huurovereenkomst voor bepaalde duur

In het huidige artikel 7:271 lid 1 BW is van artikel 7:228 lid 1 BW afgeweken, zodat een huurovereenkomst woonruimte voor bepaalde duur niet eindigt door het enkele verstrijken van de overeengekomen duur. Vanaf 1 juli 2016 is het mogelijk om een huurovereenkomst voor zelfstandige woonruimte voor een periode van niet langer dan twee jaar te sluiten, welke aanzienlijk gemakkelijker kan worden beëindigd dan voorheen. Het nieuwe artikel 7:271 lid 1 BW bepaalt dat een huurovereenkomst voor zelfstandige woonruimte, die wordt aangegaan voor niet langer dan een periode van twee jaar, door een verhuurder kan worden beëindigd door een enkele schriftelijke kennisgeving aan de huurder dat de huurovereenkomst op de overeengekomen datum eindigt. Een opgave van de reden van beëindiging is niet vereist. In dat geval eindigt de huurovereenkomst van rechtswege (dat wil zeggen zonder rechterlijke tussenkomst) en heeft de huurder geen recht op voortzetting van het gebruik van de woning of een tegemoetkoming in de verhuis- en herinrichtingskosten. In het oorspronkelijke wetsvoorstel was deze periode één jaar, maar bij een amendement is deze periode opgerekt naar twee jaar, om meer aan te sluiten bij de behoeften van de marktpartijen.⁸

Deze schriftelijke kennisgeving moet door de verhuurder niet eerder dan drie maanden maar uiterlijk één maand voordat de betreffende periode is verstreken, aan de huurder zijn verzonden. Indien de verhuurder dit vormvereiste niet (tijdig) in acht neemt, wordt de huurovereenkomst na het verstrijken van de bepaalde duur voor onbepaalde tijd verlengd. De huurder heeft dan dezelfde huurbescherming zoals deze al gold vóór inwerkingtreding van de Wet. De vereiste schriftelijke kennisgeving en de sanctie op niet-naleving daarvan was niet in het

* Mr. B. Poort is advocaat en verbonden aan Weebers Vastgoed Advocaten N.V. te Eindhoven, www.vastgoed-advocaten.nl.

1. Wet doorstroming huurmarkt 2015, wet van 29 april 2016, *Stb.* 2016, 157, 158 en 159.

2. www.internetconsultatie.nl/tijdelijkehuur.

3. *Kamerstukken II* 2015/16, 34373, 2.

4. *Kamerstukken I* 2015/16, 34373, B.

5. De amendementen zijn terug te vinden in: *Kamerstukken II* 2015/16, 34373, 9, 18-20, 24 en 49.

6. Wet doorstroming huurmarkt 2015, wet van 29 april 2016, *Stb.* 2016, 157, 158 en 159.

7. KB inwerkingtreding Wet doorstroming huurmarkt van 22 april 2016, *Stb.* 2016, 159.

8. *Kamerstukken II* 2015/16, 34373, 24.

oorspronkelijke wetsvoorstel opgenomen, maar is later bij amendement alsnog in de Wet opgenomen.⁹ Volgens de wetgever is het niet nakomen van deze verplichting door de verhuurder fataal en kunnen de gevolgen ook niet door een rechter ongedaan worden gemaakt.¹⁰

Verder is aan het slot van artikel 7:271 lid 1 BW nog toegevoegd dat slechts eenmalig met dezelfde huurder een huurovereenkomst voor de duur van twee jaar of korter kan worden gesloten. Indien een verhuurder bij een tijdige kennisgeving besluit om na het verstrijken van de overeengekomen bepaalde duur met *dezelfde huurder* aansluitend een nieuwe huurovereenkomst te sluiten, wordt deze huurovereenkomst van rechtswege op grond van artikel 7:271 lid 1 respectievelijk artikel 7:230 BW aangegaan voor onbepaalde tijd.

Ook voor een huurovereenkomst voor onzelfstandige woonruimte is eenzelfde regeling in artikel 7:271 lid 1 BW opgenomen. Het verschil betreft de duur van de huurovereenkomst. Voor onzelfstandige woonruimte is de grens voor wat betreft de duur van de huurovereenkomst bepaald op maximaal vijf jaar. Voor zelfstandige woonruimte is dat maximaal twee jaar.

Om misbruik door verhuurders tegen te gaan daar waar het gaat om de huurprijzen, wordt een huurder vanaf 1 juli 2016 op grond van artikel 7:249 lid 2 BW de mogelijkheid geboden om uiterlijk binnen zes maanden *na afloop* van een door de huurder voor de eerste keer aangegane huurovereenkomst voor de duur van twee jaar of korter als bedoeld in artikel 271 lid 1 BW, de Huurcommissie te verzoeken om een uitspraak te doen over de redelijkheid van de huurprijs. Dit lid is ook weer later door middel van een amendement toegevoegd.¹¹ Uit de bewoordingen van deze bepaling kan worden opgemaakt dat in geval van verlenging van de huurovereenkomst vanwege het ontbreken of een te late kennisgeving van de verhuurder of in het geval van het sluiten van een nieuwe huurovereenkomst de periode van zes maanden niet wordt verlengd. Voor een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd of een huurovereenkomst die is aangegaan voor de duur langer dan twee jaar blijft de normale regeling gelden. Die regeling houdt kort gezegd in dat de huurder uiterlijk zes maanden na aanvang van de huurovereenkomst een dergelijk verzoek kan indienen.

4. Uitbreiding van de opzegmogelijkheden voor bepaalde doelgroepen

De uitbreiding van de doelgroepencontracten en de introductie van de huurovereenkomst voor bepaalde tijd heeft volgens de wetgever mede als doel om het gebruik van de huurovereenkomst naar aard van korte duur in de zin van artikel 7:232 lid 2 BW te beperken voor die situaties die de wetgever oorspronkelijk voor ogen stond.¹² Deze wetswijzigingen kunnen ertoe leiden dat er een tekort

ontstaat aan woonruimten voor bijvoorbeeld studenten, jongeren en promovendi vanwege de toename van de vraag door en voor deze doelgroepen.¹³

In de huidige wettelijke regeling is in artikel 7:274 lid 3 en 4 BW al vastgelegd dat onder dringend eigen gebruik van de verhuurder ook wordt aangemerkt de verhuur van een woonruimte aan bepaalde (specifieke) doelgroepen, zoals gehandicapten, ouderen of studenten. De regeling voor de huurovereenkomst met deze groepen personen kent nu een eigen afzonderlijke wettelijke basis, die is neergelegd in (nieuw) artikel 7:274a (gehandicapten), 7:274b (ouderen) en 7:274d BW (studenten). Voor de eerste doelgroep is nu ook een wettelijke definitie opgenomen. Het begrip 'oudere' wordt in de Wet als enige doelgroep niet nader uitgewerkt. Met de inwerkingtreding van de Wet zijn deze doelgroepen uitgebreid met drie nieuwe categorieën, te weten jongeren vanaf 18 tot 28 jaar (artikel 7:274c BW), promovendi (artikel 7:274e BW) en grote gezinnen met een huishouden van ten minste acht personen (artikel 7:274f BW). Tevens wordt de bepaling over de opzegging op grond van de 'diplomatenclausule' uit artikel 7:274 lid 1 onderdeel b en lid 2 BW aangevuld met een nieuwe situatie waarop door de verhuurder op deze bepaling een beroep kan worden gedaan.

4.1. Jongeren

Vanwege een succesvol experiment door de Amsterdamse toegelaten instellingen met tijdelijke huurovereenkomsten voor jongeren in de leeftijd van 23 tot 26 jaar en het vijfjarencontract van toegelaten instelling Stadgenoot heeft de wetgever uiteindelijk voor jongeren een speciale bepaling in artikel 7:274c BW opgenomen. Onder een jongere in de zin van dit artikel wordt verstaan een persoon die de leeftijd van achttien jaar, maar nog niet de leeftijd van achtentwintig jaar heeft bereikt. Tot achtentwintig jaar kan een zogenaamde jongerenhuurovereenkomst worden gesloten. De huurovereenkomst kan pas worden opgezegd door de verhuurder wegens dringend eigen gebruik nadat sinds de ingangsdatum van de huurovereenkomst vijf jaar is verstreken. Door de verhuurder en de huurder kan vóór het verstrijken van de termijn van vijf jaar worden overeengekomen dat deze termijn wordt verlengd met ten hoogste twee jaren. In geval van zo een verlenging moet eerst de verlenging zijn verstreken, alvorens tegen het einde van die periode van verlenging kan worden opgezegd. Deze mogelijkheid tot verlenging is opgenomen om de mogelijkheid te creëren om huurders tegemoet te komen in geval van schrijnende situaties, die zouden kunnen ontstaan als de huurovereenkomst tegen het einde van de vijfjarenperiode wordt opgezegd.¹⁴ Dit betekent dat er met een huurder van maximaal zevenentwintig jaar oud voor de duur van maximaal zeven jaar een huurovereenkomst kan worden aangegaan. De huurovereenkomst kan dan worden opgezegd tegen het moment dat de huurder vierendertig jaar oud is.

9. Kamerstukken II 2015/16, 34373, 49.

10. Kamerstukken I 2015/16, 34373, E, p. 7.

11. Kamerstukken II 2015/16, 34373, 24.

12. Kamerstukken II 2015/16, 34373, 3, p. 18.

13. Zie over dit onderwerp het artikel van Jolanda Winter-Bossink, 'Zal het tekort aan studentenwoningen door de Wet doorstroming huurmarkt 2015 weer toenemen?', VGR 2016, afl. 2, p. 53.

14. Kamerstukken II 2015/16, 34373, 3, p. 13.

Volgens de wetgever is het op die wijze voor een jongere voorzienbaar dat en wanneer de huurovereenkomst zal eindigen en mag worden verwacht dat de jongere tijdig op zoek gaat naar vervolghuisvesting. Om de jongere hierbij toch ietwat op weg te helpen, is aan de Huisvestingswet artikel 11a toegevoegd. Dit artikel bepaalt dat de gemeenteraad in de gemeentelijke Huisvestingsverordening moet opnemen dat de inschrijving van die jongere om in aanmerking te komen voor een woonruimte niet vervalt indien een jongere een huurovereenkomst in de zin van artikel 7:274c BW is aangegaan. Deze wetsbepaling (die geldt per 1 juli 2016) leidt hiermee tot een verplichte aanpassing van alle Huisvestingsverordeningen alsmede alle regelingen van toegelaten instellingen. Daarin is met deze nieuwe wettelijke regeling op dit moment immers geen rekening gehouden.

4.2. *Promovendi*

Het campuscontract op basis waarvan specifiek aan studenten woonruimten ter beschikking worden gesteld, wordt in artikel 7:274e BW uitgebreid met de doelgroep promovendi. Hierdoor kunnen volgens de wetgever ook de personen die op grond van een promotieplaats aan een instelling voor hoger onderwijs zijn verbonden, gebruikmaken van deze regeling en van studentenhuisvesting.¹⁵ De wetgever heeft bepaald dat voor promovendi vergelijkbare regels als voor studenten dienen te gelden. Een promovendus moet binnen uiterlijk drie maanden na een hiertoe strekkend verzoek van de verhuurder door middel van het verstrekken van een verklaring van de onderwijsinstelling aantonen dat hij zich voorbereidt op een promotie in de zin van artikel 7.18 van de Wet op het hoger onderwijs en op wetenschappelijk onderzoek. Een dergelijk verzoek mag jaarlijks door de verhuurder worden gedaan. Indien de promovendus niet meer als promovendus kan worden aangemerkt of de verklaring niet (tijdig) wordt verstrekt en op die manier niet kan worden aangetoond dat de promovendus zich voorbereidt op een promotie, kan de verhuurder de huurovereenkomst opzeggen wegens dringend eigen gebruik en het ter zake in de huurovereenkomst opgenomen beding.

4.3. *Grote gezinnen*

De laatste doelgroep waarvoor de wetgever regelgeving aan de nieuwe wettelijke regeling heeft toegevoegd, betreft de doelgroep grote gezinnen in de zin van artikel 7:274f BW. Vanwege de schaarste aan (sociale) huurwoningen voor grote gezinnen heeft de wetgever het nodig geacht om verhuurders te stimuleren huurwoningen ter beschikking te stellen aan grote gezinnen. Onder grote gezinnen wordt in dit verband verstaan een huishouden van de huurder dat ten minste uit acht personen bestaat. De bedoeling is dat wanneer het gezin kleiner wordt, bijvoorbeeld als de kinderen het nest verlaten, de verhuurder de huurovereenkomst kan opzeggen om de woning opnieuw aan een groot gezin te verhuren. De verhuurder kan pas de huurovereenkomst op grond van dringend eigen gebruik en dit artikel opzeggen indien de huurder

niet voldoet aan de verplichting om binnen uiterlijk drie maanden na een daartoe strekkend verzoek van de verhuurder een afschrift uit de basisregistratie van de gemeente te verstrekken waaruit blijkt dat ten minste vijf personen van dat gezin staan ingeschreven op het adres van de huurwoning. Dit verzoek kan jaarlijks door de verhuurder worden gedaan. Hieruit volgt dat vanaf acht personen een gezin in aanmerking kan komen voor een woning voor deze doelgroep en eerst dient te vertrekken indien het gezin kleiner is dan vijf personen of de huurder niet (tijdig) voldoet of kan voldoen aan het hiervoor bedoelde verzoek van de verhuurder.

4.4. *Bepalingen die voor alle nieuwe doelgroepen gelden*

In de huurovereenkomst dient te zijn opgenomen dat de woonruimte is bestemd voor een betreffende doelgroep, zijnde jongeren, studenten, promovendi of grote gezinnen en dat de woonruimte na beëindiging van de huurovereenkomst opnieuw zal worden verhuurd aan de betreffende (lees: dezelfde) doelgroep. Aangezien volgens de wetgever jongeren, studenten en promovendi doorgaans door huisvesters in dezelfde huisvesting worden gehuisvest, is in de nieuwe wettelijke regeling opgenomen dat jongeren, studenten en promovendi uitwisselbaar zijn, zodat de woonruimte na beëindiging van de huurovereenkomst met een jongere ook aan een student of promovendus mag worden verhuurd.¹⁶ Dit geldt niet voor de doelgroep grote gezinnen. Een huurovereenkomst met een groot gezin die eindigt door opzegging wegens dringend eigen gebruik mag alleen weer worden verhuurd aan een groot gezin.

Voorts is van belang dat een verhuurder op grond van het nieuwe artikel 7:274 lid 1 BW bij opzegging wegens dringend eigen gebruik in geval van een huurovereenkomst voor jongeren, studenten of promovendi niet behoeft aan te tonen dat de huurder andere passende woonruimte kan vinden.¹⁷ Bij een huurovereenkomst voor grote gezinnen geldt dit wel. Volgens de toelichting bij deze wijziging worden de grote gezinnen hiermee ondersteund als zij gedwongen plaats moeten maken voor andere grote gezinnen.

Voor alle doelgroepen blijft gelden dat de rechter op grond van artikel 7:275 BW bevoegd, maar niet verplicht is een tegemoetkoming in de verhuis- en inrichtingskosten toe te kennen in geval de verhuurder de huurovereenkomst opzegt wegens dringend eigen gebruik. Van belang is wel dat de wetgever opmerkt dat het duidelijk voorzienbaar is dat de huurder niet langer tot de doelgroep zal behoren en dat opzegging zal volgen, een indicatie behelst dat voor een dergelijke vergoeding geen reden is.¹⁸

Artikel 7:276 BW blijft ongewijzigd. Tevens blijft artikel 7:282 BW gelden, zodat van deze nieuwe en gewijzigde artikelen niet ten nadele van de huurder kan worden afgeweken (semidwingend recht).

15. *Kamerstukken II* 2015/16, 34373, 3, p. 14.

16. *Kamerstukken II* 2015/16, 34373, 3, p. 14.

17. *Kamerstukken II* 2015/16, 34373, 20.

18. *Kamerstukken II* 2015/16, 34373, 3, p. 15.

4.5. *Uitbreiding van de 'diplomatenclausule'*

Op grond van de huidige wettelijke regeling kan een verhuurder in de huurovereenkomst een beding opnemen dat de woning bij afwezigheid van de eigenaar of huurder tijdelijk aan een huurder wordt verhuurd totdat de eigenaar of huurder weer terugkeert naar de woning. Dit geldt nu enkel voor één tussenhuurder. Het nieuwe artikel 7:274 lid 2 BW bepaalt dat de verhuurder met de huurder en een telkens opvolgende huurder kan overeenkomen dat na afloop van de bij dat beding overeengekomen termijn de woonruimte moet worden ontruimd, omdat de verhuurder zelf de woonruimte weer wil betrekken of omdat de verhuurder de vorige huurder in de gelegenheid wil stellen de woning opnieuw te betrekken. Hierdoor is het mogelijk om verschillende tussenhuren te hebben zonder dat de eigenaar de mogelijkheid verliest om door opzegging terug te kunnen keren naar de woning. Tevens is de mogelijkheid opgenomen om de bij het uitdrukkelijk overeengekomen beding bepaalde termijn met wederzijds goedvinden te verlengen doch wel vóórdat de oorspronkelijk overeengekomen termijn is verstreken. Dit biedt de mogelijkheid voor verhuurders bij een langer verblijf elders om de termijn te verlengen zonder het recht op terugkeer te verliezen.

5. De uitbreiding van de Leegstandwet

De huidige wettelijke regeling in de Leegstandwet biedt aan eigenaren van woonruimte in een aantal nader omschreven situaties de mogelijkheid om deze tijdelijk te verhuren in afwachting van verkoop, sloop of renovatie. In de nieuwe regeling wordt het mogelijk gemaakt om te koop staande huurwoningen via de Leegstandwet te verhuren. De wetgever heeft deze categorie toegevoegd zodat een woning die niet meteen wordt verkocht, tijdelijk kan worden verhuurd in afwachting van de verkoop. De reguliere termijnen voor vergunningverlening gelden, te weten een vergunning voor maximaal twee jaar met de mogelijkheid tot verlenging van telkens maximaal één jaar tot maximaal vijf jaar. Er moet net als in de bestaande gevallen een maximale huurprijs in de huurovereenkomst worden opgenomen, die is gebaseerd op het woningwaarderingssysteem. Er geldt echter ten opzichte van de andere categorieën als hiervoor beschreven wel een kortere minimumverhuurduur van drie maanden (in plaats van zes maanden) en een kortere opzeggingstermijn (van twee maanden in plaats van drie maanden).

6. De beperking voor toegelaten instellingen

De wetgever heeft in het oorspronkelijke wetsvoorstel geen beperking of uitsluiting opgenomen voor toegelaten instellingen om gebruik te maken van de huurovereenkomst voor bepaalde tijd. Tijdens de behandeling van het wetsvoorstel in de Tweede Kamer is echter wel een amendement aangenomen dat ertoe heeft geleid dat toegelaten instellingen slechts voor bepaalde beperkte doelgroepen gebruik kunnen maken van de huurovereenkomst voor de duur van twee respectievelijk vijf jaar of

korter.¹⁹ Hiervoor is artikel 48 van de Woningwet aangepast.²⁰ Volgens de indiener van het amendement dienen toegelaten instellingen voor de DAEB-woningen geen huurovereenkomsten voor bepaalde tijd met beperking van de huurbescherming aan te gaan. De indiener acht dit onwenselijk omdat er woningzoekenden zijn die door hun inkomen of andere omstandigheden op een sociale huurwoning zijn aangewezen en dus afhankelijk zijn van de huurbescherming voor hun huisvesting. Dan past een huurovereenkomst voor korte tijd met onzekerheden niet. De wijziging van artikel 48 Woningwet gaat zelfs verder door ook het gebruik van huurovereenkomsten naar aard van korte duur in de zin van artikel 7:232 lid 2 BW te beperken. De wetgever heeft daarmee (door artikel 48 Woningwet te wijzigen in combinatie met een nog op te stellen ministeriële regeling) in onze visie een onnodig ingewikkelde situatie gecreëerd.

Toegelaten instellingen mogen volgens artikel 48 Woningwet voor zelfstandige en onzelfstandige DAEB-woonruimten geen huurovereenkomsten aangaan voor bepaalde tijd voor de duur van twee respectievelijk vijf jaar of korter in de zin van het nieuwe artikel 7:271 BW, tenzij het gaat om huurovereenkomsten die vallen in een categorie uit de nog uit te vaardigen ministeriële regeling. Bij deze groepen wordt volgens de indiener van het amendement gedacht aan:

- I. huurders die voor hun werk of studie tijdelijk in een andere gemeente binnen Nederland wonen, alsmede huurders die afkomstig zijn uit het buitenland en in Nederland werken of studeren;
- II. huurders die in verband met de renovatie of sloop, gevolgd door vervangende nieuwbouw, hun woning moeten verlaten en tijdelijk andere woonruimte moeten betrekken;
- III. huurders die afkomstig zijn uit de maatschappelijke opvang, dan wel huurders in een sociale noodsituatie met een aantoonbaar urgente huisvestingsbehoefte;
- IV. huurders met wie de toegelaten instelling een tweede of laatste kans-huurovereenkomst aangaat of huurders met wie een tijdelijke huurovereenkomst gecombineerd met woonbegeleiding wordt afgesloten.

Voor wat betreft de categorie onder I is vooralsnog onduidelijk waarin deze situatie verschilt van de situatie in het nieuwe artikel 7:274d BW. Voor de categorie onder II wordt thans gewerkt met de overeenkomst ex artikel 7:232 lid 2 BW, zodat niet duidelijk is wat nu eigenlijk de noodzaak is om deze categorie mee te nemen in het lijstje van uitzonderingen. Overigens heeft de Hoge Raad onlangs vragen beantwoord over die vergoeding en aangegeven dat de huurder altijd recht heeft op de volledige door de minister bepaalde vergoeding, ongeacht of er een wisselwoning is geregeld.²¹ Ook betekent het opnemen van deze situatie dat er enkel voor de duur van maximaal twee jaar een overeenkomst kan worden gesloten die een huurder beperktere rechten biedt in geval van beëindiging.

19. *Kamerstukken II* 2015/16, 34373, 18.

20. In *Kamerstukken I* 2015/16, 34373, B is in het voorgestelde artikel 48 lid 1 Woningwet nog een termijn van één jaar of korter opgenomen. Dit is ook vermeld in de publicatie in het *Stb.* 2016, 158, p. 10. Deze onjuistheid is hersteld in het aangenomen gewijzigd wetsvoorstel gegevensverstrekking Belastingdienst, *Kamerstukken I* 2015/16, 34374, A.

21. HR 22 april 2016, ECLI:NL:HR:2016:726.

Indien de verbouwing uitloopt, heeft de huurder volledige huurbescherming. In dat geval bestaat niet meer de mogelijkheid om gebruik te maken van de huurovereenkomst ex artikel 7:232 lid 2 BW. Een terechte vraag zou in mijn visie zijn of het wel verstandig is om deze situatie hierin op te nemen. Dit lijkt alleen dan zinvol indien uit artikel 48 Woningwet moet worden opgemaakt dat, niet de mogelijkheid bestaat om voor deze situatie gebruik te maken van een huurovereenkomst ex artikel 7:232 lid 2 BW als daar niet een aparte regeling voor geldt. Zoals hiervoor al aangegeven, is die mogelijkheid echter niet uitgesloten voor de categorie die niet wordt vermeld in de ministeriële regeling.

Categorie III is in de toelichting op de wijziging van artikel 48 Woningwet en in de ministeriële regeling niet nader uitgewerkt.

Tot slot blijkt categorie IV het meest lastig om te duiden. Het begrip 'laatste kans overeenkomst' heeft verschillende betekenissen in de dagelijkse praktijk bij toegelaten instellingen. Er zijn toegelaten instellingen die in uitzonderlijke gevallen een gebruiksovereenkomst sluiten na een ontbinding van een huurovereenkomst door de rechter. Dit is volgens vaste rechtspraak geen huurovereenkomst.²²

In de voorgestelde tekst wordt gesproken over een 'laatste kans huurcontract'. Dat zou dan een wijziging van de bestaande huurovereenkomst zijn, bijvoorbeeld om nadere gedragsmaatregelen of de voorwaarden voor een laatste kans af te spreken, zodat er niet daadwerkelijk kan worden gesproken van een nieuwe huurovereenkomst.

Op grond van vaste rechtspraak en artikel 6:215 BW geldt voorts in geval van een koppeling met afspraken over woonbegeleiding dat wanneer er sprake is van overeengekomen woonbegeleiding, indien deze woonbegeleiding het overheersend element betreft, dat de huurbeschermingsbepalingen buiten toepassing blijven en de huurder geen huurbescherming heeft.²³ Op grond van vaste rechtspraak en artikel 6:215 BW geldt voorts het volgende. In geval van een koppeling met afspraken over woonbegeleiding, waarbij woonbegeleiding niet het overheersend element betreft, blijven de huurbeschermingsbepalingen buiten toepassing en heeft de huurder geen huurbescherming.²⁴ Wanneer deze situatie in de ministeriële regeling wordt opgenomen, betekent dit dat een dergelijke overeenkomst niet langer dan twee jaar mag duren. Wanneer er een overeenkomst voor bepaalde tijd langer dan twee jaar wordt gesloten, geldt de uitzondering van artikel 7:271 lid 1 BW niet. Vervolgens kan door een beroep op de rechtspraak weer worden gesteld dat de huurbescherming niet geldt. Indien ook de situatie dat de woonbegeleiding geen overheersend element vormt als situatie in de regeling wordt opgenomen, betekent dit dat bij een overeenkomst langer dan twee jaar onverkort de huurbescherming geldt.

Voor de categorie huurovereenkomsten uit de ministeriële regeling geldt dat toegelaten instellingen met die personen geen huurovereenkomst naar aard van korte duur mogen sluiten in de zin van artikel 7:232 lid 2 BW. Indien de duur van twee jaar is verstreken zonder een rechtsgeldige beëindiging door de toegelaten instelling of de huurder, geldt volgens artikel 7:271 lid 1 BW van rechtswege een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd met alle opzeggingsbescherming voor de huurder. Dit betekent dat voor die situaties waar nu met succes een overeenkomst ex artikel 7:232 lid 2 BW ook voor een uiteindelijke duur van langer dan twee jaar kan worden gesloten, die mogelijkheid niet meer bestaat wanneer deze situatie in de categorie van de ministeriële regeling wordt opgenomen.

Voor de situaties die niet in de categorie van de ministeriële regeling worden opgenomen, geldt een verbod om gebruik te maken van de mogelijkheid uit artikel 7:271 lid 1 BW, wanneer de huurovereenkomst voor de duur van twee respectievelijk vijf jaar of korter is aangegaan. Dit is in zoverre opmerkelijk, omdat er ook naast de situaties die in de ministeriële regeling worden opgenomen, gevallen denkbaar zijn waarbij het wenselijk is om gebruik te maken van deze huurovereenkomst voor bepaalde tijd. Denk bijvoorbeeld aan een huurovereenkomst met een huurder die binnen die twee jaar aanzienlijk in inkomen stijgt. Op deze wijze kan het zogenaamde 'scheefhuren' en kunnen de problemen rondom de doorstroming, die vooral bij woningen van toegelaten instellingen zich voordoen, beter worden aangepakt.

Voorts geldt voor de situaties die niet vallen onder de ministeriële regeling dat de mogelijkheid van artikel 7:232 lid 2 BW in artikel 48 Woningwet niet is uitgesloten. Deze is alleen expliciet uitgesloten voor de situaties die zijn vermeld in de ministeriële regeling. Het is niet duidelijk hoe het verbod zich verhoudt met het van toepassing blijven van artikel 7:232 lid 2 BW voor de situaties die niet in de ministeriële regeling zijn vermeld. Gelet hierop kan worden gesteld dat het nog steeds mogelijk moet zijn om voor die situaties een overeenkomst naar aard van korte duur te sluiten voor twee jaar of korter of langer, mits de overeenkomst ook als een dergelijke overeenkomst kan worden aangemerkt. Indien de overeenkomst niet als een dergelijke overeenkomst wordt aangemerkt, zal alsnog de volledige huurbescherming gelden. Dat risico bestaat voor de huurovereenkomsten die zijn gesloten voor 1 juli 2016 ook al.

Verder blijkt uit artikel 48 Woningwet niet wat het gevolg is als een toegelaten instelling wel een overeenkomst voor bepaalde tijd sluit voor een situatie die *niet* voorkomt in de ministeriële regeling en zich jegens een huurder beroept op artikel 7:271 lid 1 BW of in een situatie die is opgenomen in de ministeriële regeling toch een huurover-

22. Hof 's-Hertogenbosch 5 februari 2013, ECLI:NL:GHSHE:2013:BZ0899 en Hof 's-Hertogenbosch 14 april 2015, ECLI:NL:GHSHE:2015:1359.

23. Zie o.a. Rb. Overijssel 28 januari 2016, ECLI:NL:RBOVE:2016:272; Rb. Oost-Brabant (ktr. Eindhoven) 15 januari 2015, ECLI:NL:RBOBR:2015:97; Hof 's-Hertogenbosch 29 december 2009, ECLI:NL:GHSHE:2009:BK9394; Hof 's-Hertogenbosch 18 december 2012, ECLI:NL:GHSHE:2012:BY6932; Hof Arnhem-Leeuwarden 17 december 2013, ECLI:NL:GHARL:2013:9646; Hof Arnhem-Leeuwarden 7 mei 2013 ECLI:NL:GHARL:2013:BZ9779.

24. Zie o.a. Rb. Overijssel 28 januari 2016, ECLI:NL:RBOVE:2016:272; Rb. Oost-Brabant (ktr. Eindhoven) 15 januari 2015, ECLI:NL:RBOBR:2015:97; Hof 's-Hertogenbosch 29 december 2009, ECLI:NL:GHSHE:2009:BK9394; Hof 's-Hertogenbosch 18 december 2012, ECLI:NL:GHSHE:2012:BY6932; Hof Arnhem-Leeuwarden 17 december 2013, ECLI:NL:GHARL:2013:9646; Hof Arnhem-Leeuwarden 7 mei 2013 ECLI:NL:GHARL:2013:BZ9779.

eenkomst ex artikel 7:232 lid 2 BW sluit. Aangezien dit verbod niet is opgenomen in de huurrechtelijke bepalingen wordt hierdoor ook niet ten nadele van de huurder afgeweken van de huurrechtelijke bepalingen. Een mogelijkheid van een huurder om de bepalingen te vernietigen op die grond is dan niet mogelijk. De algemene vernietigingsgrond of het invoeren van de nietigheid op grond van artikel 3:40 lid 2 BW, omdat de bepaling in de huurovereenkomst in strijd is met een dwingende wetsbepaling, zou een mogelijkheid kunnen zijn. Andere mogelijkheden zijn dat een toegelaten instelling door de Autoriteit Woningcorporaties wordt aangesproken. In elk geval is hier niets over opgenomen in de Wet.

Tot slot is bij amendement nog artikel 11b in de Huisvestingswet 2014 toegevoegd.²⁵ Dit artikel bepaalt dat de gemeenteraad in de huisvestingsverordening moet opnemen dat indien een huurder een huurovereenkomst voor bepaalde tijd van twee respectievelijk vijf jaar of korter in de zin van artikel 7:271 lid 1 BW is aangegaan, de inschrijving van die huurder om in aanmerking te komen voor een woonruimte niet vervalft. Per 1 juli 2016 moeten dus alle huisvestingsverordeningen ook hiervoor worden aangepast inclusief alle regelingen van toegelaten instellingen, want deze hebben met deze nieuwe wettelijke regeling op dit moment geen rekening gehouden.

7. Gevolgen praktijk en oplossing voor problemen rondom de doorstroming

Voor alle verhuurders geldt dat deze in beginsel erop rekenen dat de woonruimte voortdurend wordt gehuurd en gebruikt door de huurder. Voor beleggers en particuliere verhuurders, maar ook voor toegelaten instellingen staat het belang van een constante huurstream voorop. Voor toegelaten instellingen geldt bovendien dat vanwege de schaarste van sociale woonruimten en de wettelijke verplichtingen uit de wet- en regelgeving een vrijkomende woonruimte aansluitend dient te worden verhuurd. Deze partijen zullen dan waarschijnlijk ook niet direct en in alle gevallen gebruik gaan maken van de huurovereenkomsten voor korte duur met een beperkte huurbescherming voor de huurder.

Verhuurders die vanwege uiteenlopende redenen er belang bij hebben om voor slechts een korte duur de woonruimte te verhuren, op korte bepaalde termijn willen beschikken over een lege woonruimte of verwachten de woonruimte op korte termijn voor een hogere huurprijs te kunnen verhuren zullen volgens mij zeker gebruik gaan maken van de mogelijkheid van de huurovereenkomst voor bepaalde tijd. De mogelijkheid om een hogere huurprijs te vragen wordt overigens wel weer beperkt door het recht voor de huurder om uiterlijk zes maanden na het verstrijken van de bepaalde duur de huurprijs te laten toetsen door de huurcommissie.

Verder moet ook rekening worden gehouden met het overgangsrecht. Op alle huurovereenkomsten die zijn gesloten voor 1 juli 2016 zijn nog de oude wettelijke bepalingen van toepassing. Huurders zullen dan ook mogelijk aarzelen om te verhuizen, want dan bestaat het risico dat ze een huurovereenkomst voor twee respectievelijk vijf jaar of korter moeten sluiten met minder huurbescherming.

In geval van een huurovereenkomst voor een bepaalde tijd die is gesloten voor 1 juli 2016 bestaat er geen wettelijk recht voor de huurder 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 zijn gesloten. Wanneer deze zijn gesloten voor de duur van twee (bij zelfstandige woonruimte) respectievelijk vijf (bij onzelfstandige woonruimte) jaar of korter, kan de huurder namelijk wel tussentijds opzeggen. Dit kan tot een onverwachte doch tijdelijke leegstand en daling in de huuropbrengsten leiden en brengt meer kosten met zich, zoals mutatiekosten en kosten voor het vinden van een nieuwe huurder. Indien het wel de bedoeling is om de huurovereenkomst binnen deze duur te laten eindigen, moet bovendien de kennisgeving tijdig worden of zijn verzonden en mag geen sprake zijn van een eerdere verlenging van de huurovereenkomst of het aansluitend aangaan van een nieuwe huurovereenkomst met dezelfde huurder.

Toegelaten instellingen zullen de aanvulling van de doelgroepen zeker toejuichen maar minder gelukkig zijn met het nieuwe artikel 48 Woningwet en de uitwerking in de ministeriële regeling. Voor categorie I en II en in sommige situaties ook voor III van de voorgestelde categorieën geldt dat vóór 1 juli 2016 onder meer gebruik werd gemaakt van de huurovereenkomst naar aard van korte duur. Voor de vierde categorie wordt gewerkt met bijzondere aanvullende afspraken in de bestaande huurovereenkomst of de gebruiksovereenkomst na ontbinding van de huurovereenkomst. Bij woonbegeleiding wordt gebruikgemaakt van de gemengde overeenkomst, woonbegeleiding en huur, in de zin van artikel 6:215 BW.

Toegelaten instellingen en de commerciële verhuurders krijgen in elk geval meer variatie en mogelijkheden om voor specifieke doelgroepen en situaties huurovereenkomsten te sluiten met huurders die in die gevallen wel een beperking van de huurbescherming moeten accepteren. Dit kan mogelijk een positief effect hebben voor de vraag naar woonruimten door en voor deze specifieke doelgroepen, maar ook tot schaarste leiden indien en zolang er niet voldoende woonruimten in de betreffende sector beschikbaar zijn. De vraag naar huurwoningen in zijn algemeenheid en specifiek sociale woonruimten door andere regulier en urgent woningzoekenden zal immers naar verwachting niet afnemen.

Tevens kan beter worden ingesprongen op de behoefte aan woonruimten voor een tijdelijke periode zoals in geval van de huisvesting van statushouders of personen uit het buitenland die tijdelijk in Nederland zullen verblijven. De wetgever heeft door deze wijzigingen voorts het gebruik van de huurovereenkomst naar aard van korte duur door toegelaten instellingen aan banden gelegd.

De praktijk zal uiteindelijk moeten uitwijzen of de maatregelen van de wetgever goed uitpakken en zullen leiden tot een betere doorstroming van de huurmarkt en een passender aanbod van woonruimten voor huurders.

25. Kamerstukken II 2015/16, 34373, 9.