



Tijdelijke huurovereenkomsten verdwijnen grotendeels door nieuwe wet

Door de Tweede Kamer is op 16 mei het initiatiefwetsvoorstel 'Wet vaste huurcontracten' aangenomen. Met deze nieuwe wet worden de meeste tijdelijke huurovereenkomsten afgeschaft. De Juridische dienst schetst de hoofdpunten van de nieuwe wet.

Door de Wet vaste huurcontracten (hierna: 'de wet') worden huurovereenkomsten voor onbepaalde tijd weer de norm. De veelvuldig toegepaste huurovereenkomst van 'twee jaar of korter' voor zelfstandige woonruimte (optie 3 uit het ROZ-model) zal in de huidige vorm verdwijnen. Ook de huurovereenkomst van onzelfstandige woonruimte van 'vijf jaar of korter' komt te vervallen.

Eerste kamer

Overigens moet de wet nog behandeld worden in de Eerste Kamer. Als de wet ook door de Eerste Kamer wordt aangenomen is de verwachting dat de nieuwe regels per 2024 van toepassing zullen zijn.

Overgangsrecht

De wet is van toepassing op alle nieuwe huurovereenkomsten die ná inwerkingtreding (verwachting 2024) van deze wet worden gesloten. De wet is niet van toepassing op huurovereenkomsten die vóór het in werking treden van deze wet zijn gesloten. Met andere woorden, totdat de wet in werking is getreden kan er gebruik worden gemaakt van de bestaande (ROZ) huurovereenkomsten gebaseerd op de huidige wetgeving.

Wat houdt de wet in?

Kort gezegd komt het erop neer dat de verruiming die per 1 juli 2016 met de 'Wet doorstroming huurmarkt 2015' is ingegaan met de Wet vaste huurcontracten grotendeels wordt teruggedraaid. Het doel van de Wet doorstroming huurmarkt 2015 was om meer flexibiliteit te bieden op de huurmarkt, zowel voor huurders als verhuurders. Die wet gaf verhuurders de mogelijkheid om tijdelijke contracten aan te bieden. Denk hierbij o.a. het huurcontract voor zelfstandige woonruimte van 'twee jaar of korter'. Bij de invoering van deze wet in 2016 werd de belofte gedaan dat de onbepaalde tijd huurovereenkomsten de norm zouden blijven. Uit onderzoek blijkt echter het tegendeel. Veel verhuurders maken standaard gebruik van de kortlopende huurovereenkomsten. Onbepaalde tijd is niet meer de norm. Daarnaast worden kortlopende huurovereenkomsten gebruikt als een soort van proeftijd. Ook blijkt dat kortlopende huurovereenkomsten huurstijgingen in de hand werken en dat in de wijken waar deze contracten worden toegepast de leefbaarheid achteruit holt.

Onbepaalde tijd wordt weer de norm

Tot 1 juli 2016 waren huurovereenkomsten voor onbepaalde tijd de norm. Met de wet gaat men dus weer terug naar de norm dat huurovereenkomsten voor onbepaalde tijd worden aangegaan. Er wordt een betere balans aangebracht in de machtsverhoudingen tussen huurders en verhuurders, aldus de initiatiefnemers dhr. Nijboer (PvdA) en dhr. Grinwis (ChristenUnie)

Tijdelijke verhuur nog wel mogelijk op andere gronden

De wet laat overigens bestaande andere manieren van tijdelijke verhuur in stand. Zo kan er nog steeds tijdelijk verhuurd worden op grond van:

- Het opnieuw bewonen door de verhuurder of voorgaande huurder (tussenhuur/diplomatenclausule);
- Doelgroepencontracten;



Tijdelijke huurovereenkomsten verdwijnen grotendeels door nieuwe wet

- Verhuringen naar aard van korte duur, zoals vakantieverhuur;
- Verhuur op basis van artikel 15 en 16 van de Leegstandswet;

Doelgroepcontracten blijven

Een amendement met betrekking tot het afschaffen van de doelgroepencontracten (gehandicapten, ouderen, jongeren en grote gezinnen) heeft het niet gehaald.

Extra opzeggingsgrond 'dringend eigen gebruik' wordt uitgebreid voor kind/ ouders

Daarnaast wordt de mogelijkheid voor de verhuurder om een beroep te doen op de opzeggingsgrond 'dringend eigen gebruik' uitgebreid. Dringend eigen gebruik is een wettelijke opzeggingsgrond. Dat betekent dat de huur door de eigenaar kan worden opgezegd als de eigenaar de woning ter beschikking wil stellen aan een bloed- of aanverwant in de eerste graad (vader, ouders). Voorwaarde is dat de huurder andere passende woonruimte kan verkrijgen. De rechter dient dat af te wegen bij de belangafweging. Daarnaast moet de mogelijkheid om de huurovereenkomst te beëindigen op deze grond expliciet van tevoren zijn vastgelegd in de huurovereenkomst.

Extra opzeggingsgrond voor samenwoners

Tevens is er een extra opzeggingsgrond toegevoegd aan het Burgerlijk Wetboek voor situaties waarin bijvoorbeeld een woning beschikbaar komt nadat mensen zijn gaan samenwonen en waarbij de eigenaar van de leegstaande/ achtergelaten woning nog niet zeker weet of hij de woning in de toekomst in bezit wil houden of wil verkopen. Voor deze mogelijkheid wordt een extra opzeggingsgrond gecreëerd in de wet. Op dit moment voorziet de wet in artikel 7:274 lid 1 Burgerlijk Wetboek in 6 wettelijke opzeggingsgronden. Hieraan wordt dus een zevende opzeggingsgrond toegevoegd. Deze mogelijkheid wordt niet geboden voor bedrijfsmatige verhuurders, maar alleen voor personen die zelf in een andere woning zijn gaan samenwonen, maar niet direct over willen of kunnen gaan tot verkoop van de woning. Mede om die reden is de toepasbaarheid beperkt tot verhuurders die niet meer dan één woning verhuren.

Extra opzeggingsgrond voorkomt leegstand

Deze nieuwe mogelijkheid tot tijdelijke verhuur voorkomt dat de woning leeg staat gedurende de periode dat de eigenaar niet tot verkoop over kan of wil gaan. Als de huurder na afloop van de overeengekomen termijn de woning niet wil verlaten, moet de eigenaar naar de rechter om beëindiging van de huurovereenkomst en ontruiming van de woning vragen. De grond voor die beëindiging is dan dat de overeengekomen termijn is verstreken en dat de eigenaar de woning wil verkopen. Het is aan de rechter om dit te toetsen.

Voorwaarden opzeggingsgrond samenwoners

Om de uitzondering te beperken tot situaties waarin mensen gaan samenwonen, moet de verhuurder aan een aantal voorwaarden voldoen. Vooropgesteld geldt dat de verhuurder zelf de laatste bewoner (als eigenaar-bewoner) van de woning moet zijn geweest gedurende ten minste twee jaar. Dit beperkt de mogelijke inzet van deze clause dus tot een beperkte hoeveelheid situaties en woningen. Het gaat immers enkel om woningen die voor het aangaan van de huurovereenkomst met deze clause, nog niet verhuurd werden. Woningeigenaren die gaan samenwonen in een andere woning, maar hun eigen woning nog niet direct willen opgeven zullen gebruik kunnen maken van deze clause. Daarnaast gelden enkele aanvullende voorwaarden welke worden opgenomen in het nieuwe zevende lid van artikel 7:274 BW:



Tijdelijke huurovereenkomsten verdwijnen grotendeels door nieuwe wet

- Ten eerste geldt dat dit maar één keer kan, en dat de verhuurder dus niet tweemaal gebruik kan maken van deze clausule. De verhuurder mag dus niet eerder een beroep hebben gedaan op deze opzeggingsgrond. Een verhuurder kan dus slechts eenmalig gebruik maken van deze uitzondering.
- Ten tweede geldt dat de verhuurder niet eerder dan drie maanden voor het eind van de termijn die is overeengekomen in de huurovereenkomst een huwelijk of geregistreerd partnerschap moet zijn aangegaan met de persoon met wie de verhuurder een gezamenlijke huishouding voert. Uit het sluiten van dit huwelijk of het geregistreerd partnerschap tijdens de looptijd van de huurovereenkomst blijkt dat het samenwonen succesvol is. Zo wordt misbruik van deze uitzondering voorkomen.
- Ten derde wordt aan de duur van de overeen te komen termijn een maximum gesteld van twee jaar. Na het verstrijken van de overeengekomen termijn wordt de huurovereenkomst van rechtswege een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd. Het is niet mogelijk de deze termijn te verlengen. Hiermee biedt deze uitzondering niet meer ruimte voor tijdelijke verhuur dan thans mogelijk is.
- Ten vierde is het zo dat deze mogelijkheid tot beëindiging ten behoeve van verkoop expliciet bij aanvang is bedongen en contractueel is vastgelegd.

Om de handhaving van de voorwaarde dat het maar eenmalig kan te vergemakkelijken, is de huurder verplicht een melding te doen bij een meldpunt van de gemeente. Hiervoor sluit het amendement aan bij de systematiek van de Wet goed verhuurderschap.

Schadevergoeding bij misbruik

Als aanvullende waarborg wordt artikel 7:276 BW dat gaat over schadevergoeding bij oneigenlijke opzegging van toepassing verklaard op opzegging van de huurovereenkomst op grond van deze nieuwe opzeggingsgrond. Als de verhuurder de huurovereenkomst heeft opgezegd op de grond dat hij of zij de woning zelf wil gaan bewonen dan wel wil gaan verkopen, en na de beëindiging blijkt dat de verhuurder toch niet die intentie had, dan is de verhuurder een schadevergoeding verschuldigd aan de huurder. Hiermee wordt voorkomen dat verhuurders doen alsof ze de woning zelf willen gaan bewonen of willen verkopen terwijl ze eigenlijk een andere huurder erin willen zetten. Op welke intentie wordt getoetst is afhankelijk van de specifieke grond die de verhuurder inroept voor de opzegging.

Tijdelijke huurcontracten alleen nog bij gerechtvaardigd belang

Toch blijft het nog mogelijk om tijdelijke huurcontracten toe te passen als hiervoor een gerechtvaardigd belang bestaat. Een gerechtvaardigd belang kan zijn gelegen in het bestaan van tijdelijke omstandigheden zoals studietijd, zorgafhankelijkheid, landingsplaatsen voor spoedzoekers en wisselwoningen. Op dit moment bestaan er voor toegelaten instellingen maatschappelijk wenselijke uitzonderingen op de vaste huurcontracten. Deze zijn vastgelegd in artikel 22a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (RTIV). Deze uitzondering blijft ook bestaan onder de wet voor toegelaten instellingen aangewezen categorieën personen.

Tevens mogen particuliere verhuurders, onder dezelfde voorwaarden als de toegelaten instellingen, de mogelijkheid behouden om deze specifieke tijdelijke contracten aan te bieden. Zodoende wordt gezorgd voor voldoende woonruimte voor huurders in een sociale noodsituatie en huurders die afkomstig zijn uit de maatschappelijk opvang die een urgente huisvestingsbehoefte hebben, buitenlandse studenten en docenten, weeskinderen, huurders die tijdelijk een andere woonruimte moeten betrekken vanwege uitvoering van werkzaamheden, en huurders met wie de toegelaten instellingen een tweede- of laatste kans-huurovereenkomst



Tijdelijke huurovereenkomsten verdwijnen grotendeels door nieuwe wet

aangaat, of met wie een tijdelijke huurovereenkomst gecombineerd met begeleiding wordt afgesloten.

Deze mogelijkheid van tijdelijke verhuur moet echter eerst nog worden voorgelegd aan het parlement. Daarom wordt via een algemene maatregel van bestuur via een zware voorhangprocedure deze mogelijkheid voorgelegd aan de Kamers. In de algemene maatregel van bestuur (AMvB) moet in ieder geval komen te staan dat de categorieën van personen als bedoeld in het voorgestelde artikel 7:271, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek bestaan uit:

- huurders die voor hun werk of studie tijdelijk in een andere gemeente binnen Nederland of afkomstig vanuit het buitenland in Nederland werken of studeren;
- huurders die in verband met renovatie of sloop als bedoeld in artikel 7:220 van het Burgerlijk Wetboek gevolgd door vervangende nieuwbouw, hun woonruimte moeten verlaten en tijdelijk andere woonruimte moeten betrekken;
- huurders die afkomstig zijn uit maatschappelijke opvang als bedoeld in artikel 1.1.1 van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015, of huurders in een sociale noodsituatie met een aantoonbaar urgente huisvestingsbehoefte;
- huurders met wie de toegelaten instelling een tweede of laatste kans-huurovereenkomst aangaat of huurders met wie een tijdelijke huurovereenkomst gecombineerd met begeleiding als bedoeld in artikel 1.1.1 van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 wordt afgesloten; en
- huurders van wie hun overleden bloedverwant in opgaande lijn in de eerste graad of hun voogd een woongelegenheid van de toegelaten instelling huurde en die op het tijdstip van dat overlijden hun hoofdverblijf in die woongelegenheid hadden.

Evaluatie

De wet voorziet in een evaluatiebepaling. Binnen vijf jaar na inwerkingtreding, dient de verantwoordelijk Minister een onafhankelijke evaluatie te laten uitvoeren.

Let op!

Voordat de wet in werking treedt moet de wet nog door de Eerste Kamer worden aangenomen. Na plaatsing in het Staatsblad is de wet definitief. Deze wet treedt in werking op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip. De verwachting is 2024. De Juridische Dienst houdt je op de hoogte van de ontwikkelingen.

Mocht je vragen hebben over deze uitspraak dan kun je contact opnemen met de Juridische Dienst via telefoonnummer 030 608 51 81 of e-mail: jd@nvm.nl.