



Hielkema & co

Wet doorstroming huurmarkt 2015

Anne Maren Langeloo

22 juni 2016

Wet doorstroming huurmarkt 2015



Hielkema & co
advocaten

Voorgeschiedenis

- Beleidsbrief van 17 januari 2012 aan Tweede Kamer
- Gesprekken najaar 2013
- Brief van 11 april 2014 aan Tweede Kamer
- Concept Wetsvoorstel tijdelijke huur van 9 oktober 2014
- Wetsvoorstel doorstroming huurmarkt 2015
 - 21 december 2015 ingediend
 - 9 februari 2015 aangenomen door Tweede Kamer
 - 12 april 2016 aangenomen door Eerste Kamer
- Inwerkingtreding 1 juli 2016

Wet doorstroming huurmarkt 2015



Hielkema & co
advocaten

Doel van de wet

- Impuls geven aan betere doorstroming en bestrijden van scheefheid
- Doorstroming wordt bevorderd door
 - doelgroepcontracten
 - verruiming woningaanbod
- Overzichtelijker en begrijpelijker wettelijk stelsel van tijdelijke verhuur

Wet doorstroming huurmarkt 2015



Hielkema & co
advocaten

Tijdelijke verhuur

- Mogelijkheden tijdelijke verhuur nu beperkt
 - aard van korte duur
 - Leegstandwet
 - opzeggingsgronden in situaties van tijdelijk gebruik: tussenuur en dringend eigen gebruik (gehandicapten, ouderen of studenten)
- Regeling vergelijkbaar met 7:301 BW ontbreekt

Wet doorstroming huurmarkt 2015



Hielkema & co
advocaten

Huurovereenkomst voor bepaalde tijd voor zelfstandige woningen (artikel 7:271 lid 1 BW)

- Tijdelijke huurovereenkomst twee jaar of korter
- Einde na verstrijken termijn (artikel 7:228 lid 1 BW)
- Schriftelijke kennisgeving (drie tot één maand voor het einde)
 - nalaten: onbepaalde tijd en huurbescherming
 - huurder eventueel opzeggen?
- Huurder mag tussentijds opzeggen
 - contractuele afwijking niet mogelijk
- Keuze verhuurder tussen 'gewone' en tijdelijke huurovereenkomst

Wet doorstroming huurmarkt 2015



Hielkema & co
advocaten

Huurovereenkomst voor bepaalde tijd voor zelfstandige woningen (artikel 7:271 lid 1 BW)

- Huurder behoudt inschrijfduur (artikel 11b Huisvestingswet)
- Formeel wel ingevoerd?
- Verbod op reeks van huurovereenkomsten voor bepaalde tijd
 - sanctie: verlenging voor onbepaalde tijd
- Omzeilingsconstructies/grijze gebieden?
- Overgangsrecht: huurovereenkomst aangaan op of na 1 juli 2016

Wet doorstroming huurmarkt 2015



Hielkema & co
advocaten

Huurovereenkomst voor bepaalde tijd voor zelfstandige woningen (artikel 7:271 lid 1 BW)

- Verbod voor toegelaten instellingen ter zake daeb-woningen (artikel 48 lid 1 Woningwet)
- Tenzij voor groepen (ministeriële regeling):
 - tijdelijk elders werken of studeren
 - wisselwoning in verband met renovatie of sloop
 - noodopvang
 - tweede- of laatste kansovereenkomst of woonbegeleiding

Wet doorstroming huurmarkt 2015



Hielkema & co
advocaten

Huurovereenkomst voor bepaalde tijd voor onzelfstandige woningen (artikel 7:271 lid 1 BW)

- Tijdelijke huurovereenkomst vijf jaar of korter
- Einde na verstrijken termijn (artikel 7:228 lid 1 BW)
- Schriftelijke kennisgeving (drie tot één maand voor het einde)
- Huurder mag tussentijds opzeggen
- Huurder behoudt inschrijfduur (artikel 11b Huisvestingswet)
- Verbod op reeks van huurovereenkomsten voor bepaalde tijd
- Niet beperkt tot personen met (tijdelijke) verblijfsvergunning

Wet doorstroming huurmarkt 2015



Hielkema & co
advocaten

Toetsing aanvangshuurprijs bij huurovereenkomsten voor bepaalde tijd

- Gewone huurprijsbescherming van kracht
- Artikel 7:249 lid 2 BW: toetsing aanvangshuurprijs uiterlijk tot zes maanden *na afloop* van de huurovereenkomst
- Na afloop van voor onbepaalde tijd verlengde huurovereenkomst?
- Toetsingskader van de Huurcommissie?
 - gebreken ambtshalve toetsen
- Verruimde regeling geldt alleen voor zelfstandige woonruimte

Wet doorstroming huurmarkt 2015



Hielkema & co
advocaten

Huurovereenkomst 'naar aard van korte duur'

- Onwenselijk in verband met onjuiste toepassing en onzekerheid
- Overbodig door nieuwe tijdelijke huurovereenkomsten
- Alleen nog uiterst beperkte toepassing, zoals vakantiewoningen

Wet doorstroming huurmarkt 2015



Hielkema & co
advocaten

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

- Zogenaamde doelgroepcontracten
- Opzeggingsgrond 'dringend eigen gebruik'
- Nu voor gehandicapten, ouderen en studenten
- Drie nieuwe categorieën:
 - jongeren
 - promovendi
 - grote gezinnen

Wet doorstroming huurmarkt 2015



Hielkema & co
advocaten

Jongeren (artikel 7:274c BW)

- Jongere is minimaal 18 en maximaal 27 jaar
- Opnemen in huurovereenkomst:
 - woning bestemd voor jongeren
 - na beëindiging opnieuw verhuren aan jongere
- Opzeggen na vijf jaar (evt. verlengen met twee jaar)
- Opzeggen ten behoeve van nieuwe jongere
 - Jongeren, studenten en promovendi gelijkgesteld
- Inschrijfduur blijft behouden (artikel 11a Huisvestingswet)
- *Geen* andere passende woonruimte
- Verhuis- en inrichtingskosten (artikel 7:275 BW)?

Wet doorstroming huurmarkt 2015



Hielkema & co
advocaten

Promovendi (artikel 7:274e BW)

- Opnemen in huurovereenkomst:
 - woning bestemd voor promovendi
 - na beëindiging opnieuw verhuren aan promovendus
- Jaarlijks verklaring van onderwijsinstelling overleggen
- Opzeggen ten behoeve van nieuwe promovendus
 - Jongeren, studenten en promovendi gelijkgesteld
- *Geen* andere passende woonruimte
- Verhuis- en inrichtingskosten (artikel 7:275 BW)?

Wet doorstroming huurmarkt 2015



Hielkema & co
advocaten

Grote gezinnen (artikel 7:274f BW)

- Groot gezin is acht of meer personen
- Opnemen in huurovereenkomst:
 - woning bestemd voor grote gezinnen
 - na beëindiging opnieuw verhuren aan groot gezin
- Jaarlijks bewijs van inschrijving (Basisregistratie Personen)
- Opzeggen als gezin is teruggevallen naar vier personen of minder
- Opzeggen ten behoeve van nieuw groot gezin
- *Wél* andere passende woonruimte
- Verhuis- en inrichtingskosten (artikel 7:275 BW)?

Wet doorstroming huurmarkt 2015



Hielkema & co
advocaten

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

- Vergroting toepassingsbereik door
 - meerdere tussenhuren achter elkaar toegestaan
 - termijn voor ontruiming tussentijds met wederzijds goedvinden verlengen
- Overgangsrecht?
- Samenloop tijdelijke huurovereenkomst en tussenhuur?

Wet doorstroming huurmarkt 2015



Hielkema & co
advocaten

Uitbreiding Leegstandwet (artikel 15 en 16 Leegstandwet)

- Extra categorie: te koop staande huurwoningen
- Reguliere termijnen voor vergunningverlening (twee jaar, verlengen tot maximaal vijf jaar)
- Gemeente bepaalt huurprijs (woningwaarderingstelsel)
- Minimale verhuurduur drie maanden
- Opzegtermijn verhuurder twee maanden

Wet doorstroming huurmarkt 2015



Hielkema & co
advocaten

Conclusie

- Belangrijke veranderingen voor huurrecht woonruimte
 - met name invoering van tijdelijke huurovereenkomsten
- Onduidelijkheid over
 - verbod op reeks van tijdelijke huurovereenkomsten
 - toetsing aanvangshuurprijs
 - samenloop tussen tussenhuur en tijdelijke huurovereenkomst
- Evaluatie over vijf jaar

Wet doorstroming huurmarkt 2015



Hielkema & co
advocaten

Stelsel van tijdelijke verhuur

- huurovereenkomst voor twee jaar of korter voor zelfstandige woonruimte (7:271 lid 1 BW)
- huurovereenkomst voor vijf jaar of korter voor onzelfstandige woonruimte (7:271 lid 1 BW)
- enkele specifieke vormen van dringend eigen gebruik (doelgroepcontracten): gehandicapten, ouderen, jongeren, studenten, promovendi en grote gezinnen (7:274a t/m f BW)
- tussenuur/diplomatenclausule (7:274 lid 1 sub b en lid 2 BW)
- verhuur op grond van de Leegstandwet (15 en 16 Lw)
- huurovereenkomst 'naar aard van korte duur' (7:232 lid 2 BW)
- hospitaverhuur (7:232 lid 3 BW)



Hielkema & co
advocaten

Einde