

Vergaderjaar 2020–2021

**35 517**

## **Wijziging van de Woningwet naar aanleiding van de evaluatie van de herziene Woningwet**

**Nr. 50**

### **AMENDEMENT VAN HET LID KOERHUIS**

Ontvangen 8 maart 2021

De ondergetekende stelt het volgende amendement voor:

I

Na artikel Ia wordt een artikel ingevoegd, luidende:

#### **ARTIKEL Ib**

Onder vervanging van de punt aan het slot van artikel 274, eerste lid, onderdeel f, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek door een puntkomma wordt een onderdeel toegevoegd, luidende:

g. indien de huurovereenkomst een zelfstandige woning betreft in een gebouw waarvoor een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.23a, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is verleend met een termijn van maximaal vijftien jaren en de huurovereenkomst is opgezegd tegen de dag waarop die omgevingsvergunning komt te vervallen. In de schriftelijke huurovereenkomst moet melding zijn gemaakt van de omgevingsvergunning, bedoeld in de eerste volzin, en van het tijdvak waarvoor die is verleend.

II

Artikel IV wordt als volgt gewijzigd:

1. Voor de tekst wordt de aanduiding «1.» geplaatst.

2. Na het eerste lid (nieuw) wordt een lid toegevoegd, luidende:

2. Indien artikel Ib van deze wet:

a. eerder in werking treedt of is getreden dan artikel 5.36, tweede lid, van de Omgevingswet, wordt op het moment van inwerkingtreding van artikel 5.36, tweede lid, van de Omgevingswet, in artikel 274, eerste lid, onderdeel g, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek «een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.23a, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht» vervangen door «een omgevingsvergunning

als bedoeld in artikel 5.36, tweede lid, van de Omgevingswet».

b. later in werking treedt dan artikel 5.36, tweede lid, van de Omgevingswet, wordt op het moment van inwerkingtreding van artikel 5.36, tweede lid, van de Omgevingswet, in artikel 1b van deze wet, in artikel 274, eerste lid, onderdeel g «een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.23a, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht» vervangen door «een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.36, tweede lid, van de Omgevingswet».

### **Toelichting**

Het woningtekort is groot in Nederland. Het plaatsen van flexwoningen is hiervoor een goede oplossing, omdat flexwoningen al klaar staan in de fabriek en met dezelfde tijd en moeite meer flexwoningen kunnen worden geplaatst dan vaste woningen gebouwd. Het ontbreken van een passende huurrechttoplossing voor flexwoningen zet echter een rem op de uitbreiding van dit segment. De uitbreiding van dit segment wordt kamerbreed gesteund als reactie op de knelpunten in de woningmarkt, met name voor spoedzoekers zoals statushouders, arbeidsmigranten en studenten. «De Stimuleringsaanpak Flexwonen» van het kabinet zet ook in op het tijdelijk gebruik van gronden via de Crisis- en herstelwet. Daarbij is het de bedoeling dat flexwoningen voor een periode van tien of vijftien jaar worden neergezet.

Een huurovereenkomst woonruimte kan op grond van artikel 7:271 lid 4 van het Burgerlijk Wetboek alleen door de verhuurder worden opgezegd op een van de in artikel 7:274 lid 1 onder a tot en met f van het Burgerlijk Wetboek genoemde gronden. Deze genoemde gronden zijn echter niet toepasbaar op de situatie dat de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.23a, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is komen te vervallen. Dit betekent dat de verhuurder enerzijds tegenover de gemeente verplicht is om de flexwoningen bij het vervallen van de vergunning te verwijderen, maar anderzijds tegenover de huurders verplicht blijft om de flexwoningen ter beschikking te blijven stellen. Dit is een groot knelpunt dat een rem zal zetten op de uitbreiding van dit segment.

Dit amendement regelt dat artikel 7:274 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek wordt uitgebreid met een specifieke regeling voor flexwoningen. Dit amendement voegt een opzeggingsgrond toe. Daarmee kan een huurovereenkomst woonruimte, waarvoor slechts een omgevingsvergunning voor bepaalde tijd is verleend, en dus aan het einde van de vergunningstermijn moet worden verwijderd, rechtsgeldig worden opgezegd tegen het einde van de vergunningstermijn. De huurders behouden huurbescherming. Als de huurder na opzegging niet vrijwillig instemt met de beëindiging van de huurovereenkomst kan de huurovereenkomst alleen eindigen na toetsing door de rechter. Ook behouden de huurders huurprijsbescherming.

Koerhuis