

Vergaderjaar 2022–2023

36 195

Voorstel van wet van de leden Nijboer en Grinwis tot wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en de Overgangswet nieuw Burgerlijk Wetboek in verband met het afschaffen van tijdelijke huurcontracten (Wet vaste huurcontracten)

Nr. 33

BRIEF VAN DE MINISTER VOOR VOLKSHUISVESTING EN RUIMTELIJKE ORDENING

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 6 april 2023

Ten behoeve van een verdere behandeling van het initiatiefwetsvoorstel van de leden Nijboer en Grinwis, de Wet vaste huurcontracten (Kamerstuk 36 195, nr. 2), heeft uw Kamer verzocht om een feitelijk overzicht van de verschillende vormen van (tijdelijke) huurcontracten die bestaan en de veranderingen die zouden volgen uit het nu voorliggende initiatiefwetsvoorstel en ingediende amendementen. Hierbij stuur ik u dit overzicht.

1. Huurcontract voor onbepaalde tijd

Een voor onbepaalde tijd aangegane of voor onbepaalde tijd verlengde huur kan door de huurder of verhuurder worden opgezegd tegen een voor de betaling van de huurprijs overeengekomen dag. Aan het opzeggen van het huurcontract door de verhuurder zijn een limitatief aantal opzeggingsgronden verbonden. Indien de huurder niet instemt met de opzegging door de verhuurder, blijft het contract van kracht, tot het moment dat de rechter onherroepelijk de vordering op een van de wettelijke opzeggingsgronden heeft toegewezen.

2. Huurovereenkomst voor bepaalde tijd

Indien huurder en verhuurder een huurcontract sluiten voor bepaalde tijd, geldt het huurcontract voor die bepaalde tijd en kan het niet tussentijds door de verhuurder worden opgezegd.

Voor huurcontracten voor bepaalde tijd:

- met een maximumduur van 2 jaar, voor zelfstandige woonruimten;
- met een maximumduur van 5 jaar, voor onzelfstandige woningen;

Geldt dat deze contracten van rechtswege eindigen na afloop van de huurtijd, mits aan een aantal voorwaarde is voldaan, deze voorwaarden hebben betrekking op het tijdig informeren van de huurder. Deze contracten hoeven niet te worden opgezegd en worden «generieke tijdelijke contracten» genoemd.

Voor contracten met een langere looptijd dan respectievelijk 2 of 5 jaar, geldt dat deze door de verhuurder enkel kunnen worden opgezegd op basis van dezelfde opzeggingsgronden als een contract voor onbepaalde tijd. Huurders genieten in deze situatie aldus een huurbescherming gelijk aan die bij een contract voor onbepaalde duur.

Het initiatiefwetvoorstel van de leden Nijboer en Grinwis – de Wet vaste huurcontracten (Kamerstuk 36 195)

Het initiatiefwetvoorstel voorziet in het afschaffen van de mogelijkheid tot een generiek tijdelijk contract, met de looptijd van maximaal 2 jaar voor zelfstandige woningen, dat van rechtswege eindigt.

Amendement van het lid Beckerman (Kamerstuk 36 195 nr. 10)

Dit amendement voorziet in het afschaffen van de mogelijkheid tot een generiek tijdelijk contract met de looptijd van maximaal 2 jaar, voor zelfstandige woningen én in aanvulling, in het afschaffen van de mogelijkheid tot een generiek tijdelijk contract met de looptijd van maximaal 5 jaar, voor onzelfstandige woningen.

3. Verbod generieke tijdelijke contracten voor woningcorporaties

In de woningwet is opgenomen dat Woningcorporaties geen generieke tijdelijke contracten aanbieden. Op dit verbod geldt een aantal uitzonderingen: studenten die kort in een andere stad verblijven; tijdelijke woonsituaties bij renovatie/nieuwbouw; voor huurders uit de maatschappelijk opvang; voor tweede of laatste kans huurders en voor wezen. Indien het initiatiefwetsvoorstel de generieke tijdelijke contracten (voor zelfstandige woningen) afschaft, komen ook deze uitzonderingen te vervallen en kunnen woningcorporaties geen gebruik meer maken van generieke tijdelijke contracten.

Amendement van het lid Geurts (Kamerstuk 36 195 nr. 11)

Dit amendement voorziet, in aanvulling op het afschaffen van generieke tijdelijke huurcontracten dat volgt uit het initiatiefwetsvoorstel, in de mogelijkheid om generieke tijdelijke huurcontracten voor bepaalde situaties te blijven gebruiken. Situaties waarin het gebruik van generieke tijdelijke contracten toegestaan blijft, moeten worden opgenomen in een algemene maatregel van bestuur. In de toelichting maakt het amendement een verwijzing naar de (bovengenoemde) uitzonderingen die gelden voor woningcorporaties. Uitzonderingen die volgen uit het amendement, gelden voor alle verhuurders.

4. Dringend eigengebruik als opzeggingsgrond voor contracten van onbepaalde tijd

De verhuurder kan een huurcontract beëindigen op de grond dat hij de woning dringend zelf nodig heeft. De verhuurder moet er dan wel echt zelf gaan wonen – geen familielid of verkoop – én hij dient een passende woonruimte voor de huurder aan te kunnen bieden. Indien de huurder niet instemt is dringend eigen gebruik een grond waarop de rechter een vordering tot ontbinding van het huurcontract kan toewijzen.

5. Doelgroepencontracten

De opzeggingsgrond dringend eigen gebruik is voor een aantal categorieën verder uitgewerkt in de doelgroepencontracten. Dringend eigen gebruik is dan uitgelegd in de zin dat indien een huurder niet meer tot de doelgroep van een woning behoort er een opzeggingsgrond bestaat, zodat een nieuwe huurder die wel tot de doelgroep behoort kan worden gehuisvest. Indien de huurder niet instemt is het niet meer behoren tot de doelgroep een grond waarop de rechter een vordering tot ontbinding van het huurcontract kan toewijzen. Doelgroepencontracten zijn niet tijdelijk: het huurcontract eindigt niet zoals bij generieke tijdelijke huurcontracten van rechtswege, er is sprake van een opzeggingsgrond. De huurder kan er blijven wonen zolang hij tot de doelgroep behoort. De verhuurder is verplicht na afloop weer een nieuwe huurder uit de doelgroep te huisvesten. Er bestaan de volgende doelgroepencontracten:

- Gehandicapten- of ouderenwoning;
- Studentenwoning (campuscontract);
- Jongeren;
- Promovendi;
- Grote gezinnen.

Amendement van het lid Beckerman (Kamerstuk 36 195 nr. 8)

Dit amendement voorziet in het afschaffen van de doelgroepencontracten voor gehandicapten, jongeren, oudere en grote gezinnen. De doelgroepencontracten voor promovendi en studenten blijven bestaan.

6. Diplomatenclausule

Deze mogelijkheid voorziet in het opnieuw bewonen door de verhuurder of voorgaande huurder. Voorwaarde hiervoor is dat de verhuurder en huurder in de huurovereenkomst van tevoren vastleggen dat de woning na verloop van tijd weer beschikbaar moet komen voor de verhuurder of de vorige huurder. Indien de huurder niet instemt is de diplomatenclausule een grond waarop de rechter een vordering tot ontbinding van het huurcontract kan toewijzen.

7. Woningen met een omgevingsvergunning van maximaal 15 jaar

Indien de huurcontract een zelfstandige woning betreft in een gebouw waarvoor een omgevingsvergunning is verleend met een termijn van maximaal vijftien jaren, kan deze huurovereenkomst worden opgezegd op de dag waarop de omgevingsvergunning komt te vervallen. Dit moet in de huurovereenkomst zijn vastgelegd. Indien de huurder niet instemt is het eindigen van de omgevingsvergunning een grond waarop de rechter een vordering tot ontbinding van het huurcontract kan toewijzen.

Amendement Beckerman (36 195 nr. 9)

Dit amendement voorziet in het afschaffen van de mogelijkheid om in een huurcontract een opzeggingsgrond op te nemen in relatie tot de omgevingsvergunning.

8. Overige mogelijkheden

Verhuur op basis van de leegstandwet

In aanvulling biedt de Leegstandwet de mogelijkheid om, ter voorkoming van onnodige leegstand, tijdelijk te verhuren. Voor deze vorm van verhuur geldt geen huurbescherming en is een gemeentelijke vergunning vereist.

Op basis van artikel 15 van de Leegstandwet is tijdelijke verhuur mogelijk voor de volgende categorieën van woonruimte:

- woonruimte in een gebouw (dat in afwachting is van een andere bestemming, sloop, renovatie of verkoop);
- woonruimte in een huurwoning in afwachting van sloop of renovatie;
- woonruimte in een te koop staande koopwoning (nieuwbouw of bestaande bouw);
- woonruimte in een te koop staande huurwoning (bestaande bouw).

Aard van korte duur

Huur welke een gebruik van woonruimte betreft dat naar zijn aard slechts van korte duur is. Voorbeelden hiervan zijn het gebruik van een vakantie-woning voor het houden van vakantie of het gebruik van een wisselwoning tijdens een renovatie van de eigen woning (short stay). Voor dit soort contracten geldt geen huurbescherming.

Het initiatiefwetsvoorstel en de amendementen voorzien niet in wijzigingen met betrekking tot de leegstandwet of huur naar aard van korte duur.

De Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,
H.M. de Jonge