

Vergaderjaar 2020–2021

35 517

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

Nr. 15

GEWIJZIGD AMENDEMENT VAN HET LID KOERHUIS TER VERVANGING VAN DAT GEDRUKT ONDER NR. 14

Ontvangen 6 januari 2021

De ondergetekende stelt het volgende amendement voor:

I

Na artikel II wordt een artikel ingevoegd, luidende:

ARTIKEL IIA

Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek wordt als volgt gewijzigd:

A

In artikel 249, tweede lid, wordt «twee jaar» vervangen door «drie jaar» en wordt na «als bedoeld in artikel 271 lid 1, tweede volzin,» ingevoegd «dan wel na afloop van een verlengde huurovereenkomst tot een totale duur van drie jaar of korter als bedoeld in artikel 271 lid 1, zevende volzin,».

B

Artikel 271 wordt als volgt gewijzigd:

1. Het eerste lid wordt als volgt gewijzigd:

a. In de eerste, tweede en vijfde zin wordt «twee» vervangen door «drie».

b. Na de vierde zin worden drie zinnen ingevoegd, luidende: Voor de voor bepaalde tijd aangegane huur, bedoeld in de tweede volzin, met een duur van een jaar of langer kan een termijn vanaf de ingangsdatum overeengekomen worden waarbinnen de huurder niet kan opzeggen. De termijn, bedoeld in de vijfde volzin, kan niet langer zijn dan drie maanden bij een huur van een jaar tot twee jaar, niet langer dan zes maanden bij

een huur van twee jaar tot drie jaar, en niet langer dan twaalf maanden bij een huur van drie jaar of langer. De voor bepaalde tijd voor de duur van minder dan drie onderscheidenlijk vijf jaar aangegeven huur, bedoeld in de tweede volzin, kan eenmalig worden verlengd tot een duur van ten hoogste in totaal drie onderscheidenlijk vijf jaar, zo lang de verhuurder de verplichting, bedoeld in de tweede volzin, niet heeft verzuimd na te komen.

c. In de achtste zin (nieuw) wordt na «vijf jaar of korter aangegeven» ingevoegd «of tot een dergelijke duur verlengde».

2. Aan het tweede lid wordt een zin toegevoegd, luidende: Voor een voor onbepaalde tijd aangegeven huur kan een termijn vanaf de ingangsdatum overeengekomen worden waarbinnen de huurder niet kan opzeggen.

II

Na artikel IV wordt een artikel ingevoegd, luidende:

ARTIKEL IVA

Artikel 208ha van de Overgangswet nieuw Burgerlijk Wetboek wordt als volgt gewijzigd:

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

2. Er wordt een lid toegevoegd, luidende:

2. De artikelen 249 en 271 van Boek 7, zoals deze door de wet van PM tot wijziging van de Woningwet naar aanleiding van de evaluatie van de herziene Woningwet (Stb. PM, PM) zijn komen te luiden, zijn vanaf het moment van inwerkingtreding van toepassing op huurovereenkomsten of op verlengingen daarvan die na het in werking treden van die artikelen zijn overeengekomen, met dien verstande dat vanaf het moment van inwerkingtreding de mogelijkheid uit artikel 271 lid 1 om een huurovereenkomst eenmalig te verlengen ook geldt voor huurovereenkomsten die vóór dat moment zijn gesloten en dat in geval van een aldus verlengde huurovereenkomst de huurder de mogelijkheid uit artikel 249 lid 2 heeft om de aanvangshuurprijs na afloop van de verlenging te laten toetsen.

Toelichting

De huidige mogelijkheden tot tijdelijke huurovereenkomsten werden met de Wet doorstroming huurmarkt 2015 geïntroduceerd. Er kunnen generieke tijdelijke huurovereenkomsten van 2 jaar – (zelfstandige woningen, ligplaatsen en standplaatsen) en 5 jaar of korter (onzelfstandige woningen) worden afgesproken. Een tijdelijke huurovereenkomst kan nu éénmaal worden aangeboden en overeengekomen voor maximaal twee respectievelijk vijf jaar. De huurovereenkomst kan niet nogmaals worden verlengd voor een tijdelijke periode. Dit kan ervoor zorgen dat een verhuurder niet genegen is om de tijdelijke huurovereenkomst op verzoek van de huurder te verlengen, omdat de intentie van de verhuurder en huurder tijdelijke verhuur is geweest.

Afgelopen jaar was het al mogelijk om tijdelijke contracten te verlengen, op basis van de tijdelijke wet verlenging tijdelijke huurcontracten. Deze bood een oplossing om maatwerk te kunnen verlenen bij tijdelijke huurcontracten. In de praktijk blijken zich meer situaties voor te doen waarbij toch de behoefte kan ontstaan om een tijdelijk contract te verlengen zonder dat het tijdelijke karakter van het contract verloren gaat.

Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan tijdelijke verhuur aan arbeidsmigranten of internationale studenten of aan tijdelijke verhuur na een scheiding. Ook kan gedacht worden aan mensen die langer de tijd nodig hebben een permanente woonruimte.

Dit amendement regelt dat de maximale duur om zelfstandige woonruimte tijdelijk te kunnen verhuren met één jaar wordt verlengd tot maximaal drie jaar. Ook wordt het mogelijk om een tijdelijk huurcontract (maximaal) één keer te verlengen, waarbij de (totale) maximumtermijn tevens drie jaar dient te zijn. Voor de verhuur van onzelfstandige woonruimte geldt dat de huidige maximumtermijn van vijf jaar ongewijzigd blijft. Wel wordt het ook hier mogelijk om maximaal één keer een verlenging overeen te komen, met dien verstande dat het totaal van de termijnen de vijf jaar niet overschrijdt.

Dit amendement regelt ook dat er een minimumduur in contracten kan worden opgenomen waarbinnen de huurder niet kan opzeggen. Hiermee wordt recht gedaan aan zowel de belangen van de huurder als de belangen van de verhuurder. De verhuurder heeft zekerheid over de minimumduur van de huurovereenkomst en de huurder houdt nog steeds de mogelijkheid om tussentijds te beëindigen na afloop van de minimumduur en blijft daardoor flexibel.

De minimumduur geldt alleen in het eerste tijdelijke huurcontract en is afhankelijk van de initieel overeengekomen duur van de huurovereenkomst. Wanneer er bijvoorbeeld een huurovereenkomst van drie jaar wordt afgesproken, dan zal de minimumduur maximaal één jaar zijn. Wanneer er een tijdelijke huurovereenkomst van twee jaar wordt gesloten zal de minimumduur maximaal zes maanden kunnen bedragen. Bij een huurovereenkomst die is aangegaan voor één jaar zal een minimumduur van maximaal drie maanden overeengekomen kunnen worden. Als de eerste huurovereenkomst voor een kortere periode dan één jaar is gesloten, kan er geen minimumduur worden overeengekomen.

Koerhuis