

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 voor zelfstandige woonruimten (Wet vaste huurcontracten)

Nr. 30

BRIEF VAN DE MINISTER VOOR VOLKSHUISVESTING EN RUIMTELIJKE ORDENING

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 10 mei 2023

Bij het initiatiefwetvoorstel Wet vaste huurcontracten van de leden Nijboer en Grinwis (Kamerstuk 36 195), zijn verschillende amendementen ingediend. In deze brief geef ik daarop mijn appreciatie, ook ga ik in op het informatieverzoek van het lid Nijboer.

In het regeerakkoord (Bijlage bij Kamerstuk 35 788, nr. 77) is afgesproken dat vast huurcontracten de norm moeten zijn. Het Kabinet heeft in het programma Betaalbaar wonen een aanpak voorgesteld, waarin de voorgenomen Wet betaalbare huur centraal staat. Deze moet de prikkel om via een stapeling van tijdelijke huurcontracten de huurprijs periodiek te verhogen, wegnemen. In aanvulling daarop heeft het Kabinet in het programma aangekondigd gemeenten de mogelijkheid te willen geven tijdelijke contracten lokaal te verbieden, in wijken waar de leefbaarheid onder druk staat. Het initiatiefwetvoorstel Wet vaste huurcontracten van de leden Nijboer en Grinwis (Kamerstuk 36 195), gaat een stap verder en zet in op het afschaffen van tijdelijke huurcontracten. Tijdens de behandeling van het wetvoorstel in uw Kamer op 11 april jl., heb ik kenbaar gemaakt dat ik de initiatiefnemers erkentelijk ben voor en steun in hun inzet om van vaste huurcontracten de norm te maken en ongewenste effecten van tijdelijke contracten tegen te gaan. Ik heb daarbij aangegeven dat ik bereid ben om mijn eigen wetvoorstel gericht op een lokaal verbod terug te trekken. Het initiatiefwetvoorstel Wet vaste huurcontracten kan een in mijn ogen een welkome aanvulling zijn die de huurder zekerheid, bescherming en duidelijkheid biedt.

In het debat met uw Kamer van 11 april jl. (Handelingen II 2022/23, nr. 72, debat over de Wet vaste huurcontracten) heb ik wel aangegeven dat ik een drietal zorgen heb; situaties waarin de huurder mogelijk niet het best geholpen is met een volledig verbod van tijdelijk huurcontracten omdat óf een specifieke groep huurders dan lastig te huisvesten is óf omdat ik

voorzie dat bepaalde woningen niet meer voor huurders beschikbaar komen en leeg blijven staan. Als eerste situatie heb ik daarbij de mogelijkheid genoemd die woningcorporaties nu hebben om bijvoorbeeld wezen, mensen uit te maatschappelijk opvang, of tweede- of laatstekans-huurders, een tijdelijk huurcontract aan te bieden. Een tweede situatie die ik heb omschreven is wanneer een eigenaar over een paar jaar een studerend kind of een ouder in een nu leegstaande woning wil laten wonen. De derde situatie zijn mensen die nog niet zeker weten wat ze met een leegstaande woning in hun bezit willen gaan doen, bijvoorbeeld nadat ze zijn gaan samenwonen of nadat ze een woning uit een erfenis hebben gekregen. Ik zou het zonde vinden als woningen in deze laatste twee genoemde situaties aan de huurmarkt worden onttrokken en leeg komen te staan.

In het verlengde van deze eerder door mij genoemde zorgen denk ik dat verschillende van de ingediende amendementen het initiatiefvoorstel verbeteren, in het belang van de huurder. Ik geef in het vervolg van deze brief daar voor de verschillende amendementen een nadere toelichting op.

Appreciatie amendement met Kamerstuk 36 195, nr. 20 Geurts (vervangings van Kamerstuk 36 195, nr. 11) – generieke tijdelijke contracten voor bij amvb aangewezen groepen.

Dit amendement wil ik aan het oordeel van uw Kamer laten. Het is belangrijk en in het belang van de huurder om voor een restrictief aantal situaties de mogelijkheid voor een generiek tijdelijk huurcontract met een maximale looptijd van 2 jaar te laten bestaan. Zoals toegezegd zal ik, wanneer dit amendement wordt aangenomen, de lijst restrictief uitwerken en bij de voorhangprocedure uw Kamer meenemen in de noodzaak bepaalde situaties op de lijst te zetten.

Appreciatie amendement met Kamerstuk 36 195, nr. 22 Geurts/ Peter de Groot (vervangings van Kamerstuk 36 195, nr. 21) – uitbreiding diplomatenclausule met bloed- en aanverwanten.

De diplomaten- of tussenhuurclausule houdt in dat een woningeigenaar die tijdelijk niet in zijn of haar woning woont, die woning kan verhuren voor de duur van de afwezigheid. Bij terugkomst kan de eigenaar de rechter verzoeken om beëindiging van de huurovereenkomst. Voorwaarde hiervoor is dat verhuurder en huurder dit in de huurovereenkomst hebben vastgelegd en dat een vooraf bepaalde termijn is afgesproken. Deze mogelijkheid bestaat ook voor het geval de huurder van een woning tijdelijk niet in de woning woont en de eigenaar/verhuurder die huurder de gelegenheid wil geven bij terugkomst de woning weer te betrekken maar in de tussentijd woongeleggenheid wil bieden aan een andere huurder. In alle gevallen eindigt de huurovereenkomst slechts indien de huurder daarmee instemt of indien de rechter op verzoek van de verhuurder daartoe besluit.

Het amendement Geurts / Peter de Groot voegt aan de bovengenoemde diplomaten- of tussenhuurclausule een aanvullende mogelijkheid toe: indien de woning verhuurd wordt door een natuurlijke persoon die niet handelt in de uitoefening van beroep of bedrijf en niet meer dan één woning verhuurt – namelijk de woning waarvoor nieuw toe te voegen clausule in de huurovereenkomst is opgenomen – en in de huurovereenkomst is vastgelegd dat de huurovereenkomst, na het verlopen van de afgesproken termijn, kan worden beëindigd ten behoeve van het betrekken van de woning door een bloed- of aanverwant in de eerste graad van de verhuurder.

In het debat met uw kamer van 11 april heb ik de situatie omschreven waarbij een eigenaar over een paar jaar een ouder of studerend kind in een woning wil laten wonen en dat ik de zorg heb dat dit aanbod verdwijnt als het niet meer mogelijk is om hierover afspraken te maken met de huurder. Met dit amendement kan de rechter de huurovereenkomst beëindigen op verzoek van de verhuurder als in de huurovereenkomst de familieclausule is opgenomen en als de verhuurder aannemelijk maakt dat een of meer van zijn of haar bloed- of aanverwanten in de eerste graad ((schoon)ouders en (schoon)kinderen) de woning willen gaan bewonen. Voorts wordt met het amendement de bestaande bepaling waarin de huurder in het geval van misbruik van de opzeggingsgrond «dringend eigen gebruik» recht heeft op schadevergoeding ook van toepassing verklaard op de diplomaten- of tussenhuurclausule inclusief deze uitbreiding.

De initiatiefnemers hebben middels een nota van wijziging (Kamerstuk 36 195, nr. 26), een soortgelijke mogelijkheid gecreëerd. Gebruik van de woning voor een eerstegraads familielid wordt met dit voorstel een opzeggingsgrond voor een huurovereenkomst, waarbij het belang van het familielid om een woonruimte te bewonen zwaarder weegt dan het belang van de huurder om het gehuurde te blijven bewonen. De vraag kan gesteld worden hoe deze expliciete belangenafweging zich verhoudt tot artikel 7:274, lid 1 onder c BW. op grond waarvan de rechter altijd een afweging zal maken tussen de zittende en de nieuwe huurder. De belangenafweging zoals in de nota van wijziging is opgenomen, wekt de indruk dat het belang van het familielid voorgaat. Dit kan in de praktijk voor onduidelijkheid zorgen en de rechter in zijn vrijheid een belangenafweging te maken in het specifieke geval beperken. De tekst van het artikel en de toelichting lijken wat dat betreft ook niet geheel in overeenstemming met elkaar. In de toelichting wordt juist opgemerkt dat hiermee oneigenlijk gebruik van deze bepaling wordt voorkomen, doordat de ontbinding door de rechter louter kan worden uitgesproken indien een belangenafweging uitwijst dat het belang van het woningzoekende familielid zwaarder weegt dan het belang van de huurder om het gehuurde te blijven wonen. Door deze onduidelijkheid biedt de nota van wijziging voor de verhuurder geen zekerheid en oplossing om de woning alsnog te verhuren en zullen deze woningen niet voor verhuur worden aangeboden.

Daarnaast constateer ik dat uit de nota van wijziging geen verplichting volgt voor de verhuurder om de huurder vooraf, bij het aangaan van het huurcontract, te informeren over de mogelijkheid het huurcontract te beëindigen noch daar met de huurder een expliciete afspraak over te maken of een termijn vast te leggen. De verhuurder kan de gecreëerde route op ieder moment invoeren en daarmee de huurder volledig verrassen. De route die volgt uit het amendement verplicht deze mogelijkheid vooraf expliciet in het huurcontract op te nemen en daar ook een termijn aan te koppelen. Het beëindigen van de huur kan dan ook slechts op één moment in de tijd, namelijk als de afgesproken termijn is afgelopen.

Ik wil uw kamer daarom adviseren te bekijken hoe de goede onderdelen van de nota van wijziging en het amendement gecombineerd kunnen worden tot één voorstel.

Appreciatie amendement met Kamerstuk 36 195, nr. 19 Peter de Groot/Geurts – uitbreiding diplomatenclausule met verkoop.

Dit amendement Peter de Groot/Geurts voegt aan de bovengenoemde diplomaten- of tussenhuurclausule een aanvullende mogelijkheid toe:

indien de woning verhuurd wordt door een natuurlijke persoon die niet handelt in de uitoefening van beroep of bedrijf en niet meer dan één woning verhuurt – namelijk de woning waarvoor deze clausule in de huurovereenkomst is opgenomen – en in de huurovereenkomst is vastgelegd dat de huurovereenkomst, na het verlopen van de afgesproken termijn, kan worden beëindigd ten behoeve van verkoop van de woning. De verhuurder kan de huurovereenkomst alleen beëindigen door tussenkomst van de rechter, mits in de huurovereenkomst de verkoopclausule is opgenomen en mits de verhuurder aannemelijk maakt dat hij of zij voornemens is de woning te verkopen. Dit kan ook slechts op één moment in de tijd, namelijk als de afgesproken termijn is afgelopen. Indien de verhuurder hier op dat moment geen beroep op doet is er sprake van een contract voor onbepaalde tijd. Voorts wordt met het amendement de bestaande bepaling waarin de huurder in het geval van misbruik van de opzeggingsgrond «dringend eigen gebruik» recht heeft op schadevergoeding ook van toepassing verklaard op de diplomaten- of tussenuurclausule inclusief deze uitbreiding. Het amendement biedt een mogelijkheid om de huurovereenkomst te beëindigen vóórdat de verhuurder tot verkoop wil overgaan en alleen in specifieke situaties waarin dat vooraf is overeengekomen. Het is aan een rechter om te beoordelen of een verhuurder voldoende aannemelijk heeft gemaakt dat hij voornemens is de woning te verkopen. Daarnaast beoordeelt de rechter of het beëindigen van de huurovereenkomst in de gegeven situatie redelijk en billijk is.

Dit amendement wil ik aan het oordeel van uw Kamer laten omdat dit amendement een bijdrage kan leveren aan het beschikbaar houden van woningen voor verhuur. In het debat met uw Kamer van 11 april jl. heb ik daarbij specifiek de situaties benoemd waarbij mensen nog niet zeker weten wat ze met een leegstaande woning in hun bezit willen gaan doen, bijvoorbeeld nadat ze zijn gaan samenwonen of nadat ze een woning uit een erfenis hebben gekregen. Indien een privépersoon – in een situatie met de Wet vaste huurcontracten zonder dit amendement – alleen een huurovereenkomst aan kan gaan voor onbepaalde tijd, is het in mijn ogen voor deze groep verhuurders, die overweegt in de toekomst te verkopen, niet langer opportuun een woning te verhuren waarmee deze leeg komt te staan. Andere routes, bijvoorbeeld via de Leegstandwet, bieden in mijn ogen geen afdoende oplossing voor privépersonen, omdat hier andere voorwaarden aan verbonden zijn. Zo kan een woning op grond van de Leegstandwet slechts worden verhuurd als de woning reeds te koop staat en vooraf een vergunning voor de verhuur is verleend door de gemeente.

Uit de evaluatie Wet doorstroming huurmarkt 2015 die in 2021 is uitgevoerd blijkt uit cijfers van het Kadaster dat er ruim 235.000 particuliere verhuurders actief zijn in Nederland, waarvan ruim 60% één woning verhuurt.¹ Er zijn daarmee circa 140.000 woningen die verhuurd worden door een verhuurder met één woning in de verhuur. Lang niet voor al deze verhuurders zal bovenstaande situatie van toepassing zijn, omdat ze voor langere tijd een woning willen verhuren en dus een vast contract aan een huurder zullen aanbieden. De verhuurders die hier gebruik van zullen maken zullen deze periode als overbrugging gebruiken om de woning op termijn te verkopen.

Tot slot zorgt dit amendement voor duidelijkheid; de huurder en verhuurder weten op voorhand waar ze aan toe zijn, aangezien de bepaling in de huurovereenkomst moet worden opgenomen. Ik voorzie dat zonder deze mogelijkheid in de praktijk situaties ontstaan waarbij

¹ Evaluatie Wet doorstroming huurmarkt 2015, Companen, 2021. Bijlage bij Kamerstuk 27 926, nr. 343.

partijen ervoor kiezen naast de huurovereenkomst, informele afspraken te maken die niet voor de rechter zullen komen. Ik zie een meerwaarde dit goed te regelen.

De initiatiefnemers hebben in hun appreciatie van de ingediende amendementen om (Kamerstuk 36 195, nr. 23) verschillende zorgen geuit over het amendement. De initiatiefnemers vinden dat het amendement te weinig waarborgen biedt en geen beperkingen oplegt aan de maximale duur of aan opeenvolgende verhuringen. Ik weeg het amendement anders dan de initiatiefnemers en ben in deze brief ingegaan op de waarborgen die het amendement biedt en in de wet vastlegt. Tegelijkertijd zie ik wel mogelijkheden om het mogelijke gebruik van deze clausule beter aan te laten sluiten bij de doelgroep van verhuurders waar het voor bedoeld is.

Een eerste mogelijkheid die ik daarvoor zie is het stellen van een maximum aan de termijn die huurder en verhuurder overeen mogen komen, bijvoorbeeld een maximum van drie jaar. Een maximumtermijn voorkomt dat de mogelijkheid die het amendement biedt over een zeer lange periode wordt toegepast. Ik denk wel dat een relatief korte termijn van bijvoorbeeld maximaal één jaar, niet in het belang van de huurder is. Een dergelijke korte periode maakt het voor eigenaren niet aantrekkelijk om hun woning te verhuren; die zal dan leeg blijven staan, en verplicht de huurder om vrijwel direct op zoek te gaan naar nieuwe woonruimte. Een wat langere termijn geeft de huurder juist zekerheid; gedurende de overeengekomen termijn kan de huurovereenkomst niet opgezegd worden door de verhuurder.

Een tweede mogelijkheid die ik zie om extra waarborgen te bieden dat de optie die het amendement biedt, ook daadwerkelijk beperkt blijft tot de situaties waarvoor het blijkens de toelichting lijkt te zijn bedoeld (degenen die gaan samenwonen en erfgenamen), is om in het amendement te expliciteren dat de verhuurder of erflater zelf de laatste bewoner, voorafgaand aan de verhuur, moet zijn geweest.

Een derde zorg die de initiatiefnemers hebben is dat het amendement geen waarborgen biedt tegen opeenvolgende verhuringen. De mogelijkheid dat een verhuurder nadat een rechter een huurovereenkomst op deze grond heeft beëindigd, zijn woning niet verkoopt maar voor een tweede keer verhuurt en daarbij opnieuw deze voorwaarde in een contract opneemt en daarna een rechter voor een tweede keer overtuigt het een huurcontract op deze grond te ontbinden, acht ik niet realistisch en het amendement voorziet erin dat er in dergelijke situaties ook recht is op schadevergoeding voor alle betrokken huurders. De vormgeving van de clausule in het amendement geeft daarmee al voldoende waarborgen onrechtmatige opeenvolgende verhuringen te voorkomen.

Appreciatie overige amendementen

Amendement met Kamerstuk 36 195, nr. 16 (vervanging van Kamerstuk 36 195, nr. 8) Beckerman – afschaffen doelgroepencontracten.

Dit amendement moet ik ontraden. Doelgroepencontracten zijn mijns inziens een belangrijk instrument om verschillende doelgroepen adequaat te kunnen huisvesten en om woningen beschikbaar te houden voor de doelgroep waarvoor ze bestemd zijn.

Amendement met Kamerstuk 36 195, nr. 17 (vervanging van Kamerstuk 36 195, nr. 9) Beckerman – afschaffen opzeggingsgrond flexwoningen.

Dit amendement moet ik ontraden. De bouw van flexwoningen is de snelste wijze om het aantal woningen te vergroten. Dit is belangrijk voor iedereen die met spoed een woning nodig heeft en voor mensen die al te lang wachten op een huis. Ook het grote aantal ontheemden en vergunninghouders maakt de bouw van flexwoningen nodig. Doordat flexwoningen verplaatsbaar en demontabel zijn, kunnen ze op plekken staan waar permanente woningbouw (vooral nog) niet mogelijk of wenselijk is of op plekken die maar tijdelijk beschikbaar zijn. Gegeven de hoge woningnood is het nodig om deze tijdelijke locaties te kunnen benutten, daarbij wil ik de huurder maar ook de verhuurder maximale zekerheid geven. De bestaande opzeggingsgrond waarbij het aflopen van de omgevingsvergunning aanleiding kan zijn voor het beëindigen van het huurcontract, voorziet daar in omdat de huurder vooraf de zekerheid heeft van een stabiele huurperiode die, afhankelijk van de bouwtechnische kwaliteit, kan oplopen tot ruim 15 jaar. Dat lijkt me voor beide partijen de meest eerlijke situatie. Alleen gebruik maken van huurovereenkomsten van onbepaalde tijd leidt tot meer onzekerheid.

Amendement met Kamerstuk 36 195, nr. 24 (vervanging van Kamerstuk 36 195, nrs. 10 en 18) Beckerman/Boulakjar – geen generieke tijdelijke contracten onzelfstandige woningen.

Dit amendement wil ik aan het oordeel van uw Kamer laten. Wel zie ik een directe relatie met het amendement van het lid Geurts (Kamerstuk 36 195, nr. 20), wat ik als een voorwaarde voor dit amendement zie.

Informatieverzoek

Tijdens de Regeling van werkzaamheden op 18 april 2023 (Handelingen II 2022/23, nr. 75, Regeling van Werkzaamheden) heeft het lid Nijboer verzocht om de Kamer informatie te verstrekken over contacten van mij en mijn ambtenaren met de indieners van de amendementen op het 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 voor zelfstandige woonruimten (Wet vaste huurcontracten).²

In algemene zin kan ik hierop antwoorden dat het een gebruikelijk onderdeel van het parlementaire proces rond een wetsvoorstel is dat Ministers – al dan niet via hun politiek adviseurs – op de achtergrond politiek overleg hebben met leden van uw Kamer. Voor het goed functioneren van dit politieke proces is het noodzakelijk dat dit soort contacten in vertrouwelijkheid kunnen plaatsvinden. Over de vraag of zulke contacten in dit specifieke geval hebben plaatsgevonden – en zo ja, de inhoud daarvan – kunnen dan ook geen mededelingen worden gedaan. Het respecteren van de vertrouwelijkheid van zulke contacten betreft een vaste lijn waarover de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties uw Kamer bij brief van 20 december 2022 heeft geïnformeerd.³

² Kamerstuk 36 195.

³ Kamerstuk 28 362, nr. 63.

Daarnaast is het gebruikelijk dat er bij het opstellen van amendementen contact gezocht wordt met ambtenaren bij het ministerie voor ambtelijke bijstand (juridische en wetgevingstechnische adviezen, of toetsing).⁴

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

⁴ Zie ook aanwijzing 7.20 in de Aanwijzingen voor de regelgeving.