

Wetsvoorstel moet tijdelijke huurovereenkomst voor jongeren mogelijk maken

20-04-2015 14:03

Eind februari 2015 is bij de Tweede Kamer het wetsvoorstel tot wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, de Huisvestingswet 2014 en de Woningwet ingediend. De achtergrond van het wetsvoorstel is dat door een gebrek aan doorstroming er vaak onvoldoende aanbod van woningen is voor jongeren. Daarnaast is de toegangsdrempel voor jongeren tot de sociale huurmarkt (te) hoog.

Doel van het wetsvoorstel is de doorstroming in de woningen die bedoeld zijn voor jongeren te bevorderen. Op deze wijze komen deze woningen sneller beschikbaar voor de doelgroep. Daarnaast is geregeld dat de (eventueel) opgebouwde inschrijfduur voor een sociale huurwoning behouden blijft.

Inhoud wetsvoorstel

Met het voorstel wordt beoogd om speciaal voor jongeren van 18 tot 28 jaar een tijdelijke huurovereenkomst mogelijk te maken. Dit betekent concreet dat de mogelijkheden van de verhuurder om een huurovereenkomst op te zeggen wegens dringend eigen gebruik worden aangevuld met de mogelijkheid om een huurovereenkomst die met een jongere is afgesloten voor de duur van maximaal vijf jaar (die kan worden verlengd tot zeven jaar) op te zeggen. Voorgesteld is om de categorieën dringend eigen gebruik (opgenomen in artikel 7:274 BW) uit te breiden met de categorie 'jongeren'. Jongeren kunnen voor daartoe aangewezen woningen een jongerencontract krijgen. Aangesloten wordt bij het in 2006 in het BW geïntroduceerde campuscontract, dat bedoeld is voor studenten.

Dringend eigen gebruik

Het begrip 'dringend eigen gebruik' was oorspronkelijk bedoeld voor de verhuurder die zelf de woning in gebruik wilde nemen. Dit begrip is inmiddels door jurisprudentie en wetswijzigingen opgerekt. Zo volgt bijvoorbeeld uit jurisprudentie dat sprake is van dringend eigen gebruik als de huurder is afgestudeerd en de woonruimte aan een opvolgend student/huurder wordt verhuurd. Het ligt voor de hand – zo volgt uit de memorie van toelichting bij het voorstel – om gelet op deze jurisprudentie en de wettelijke regeling over het campuscontract, voor het jongerencontract op dezelfde wijze invulling te geven aan het begrip dringend eigen gebruik.

Door aan te sluiten bij het begrip dringend eigen gebruik blijft de huur(prijs)bescherming bestaan. Dit is bijvoorbeeld bij een huurovereenkomst naar zijn aard voor korte duur niet het geval, nu de huurprijsbeschermingsbepalingen bij dergelijke contracten wettelijk zijn uitgesloten. Ook behoudt de huurder de mogelijkheid om de huuropzegging te laten toetsen door de rechter. Hierdoor wordt rekening gehouden met het belang van de huurder.

Woningcategorieën

Het gaat in het wetsvoorstel om zowel woningen binnen en buiten het gereguleerde huursegment als ook om woningen van particuliere verhuurders. De verwachting is echter dat het jongerencontract vooral zal worden ingezet in het gereguleerde huursegment. Daarbij kunnen gemeenten – op basis van de Huisvestingswet 2014 – in hun huisvestingsverordening vaststellen welke categorieën woningen worden ingezet als jongerenwoning.

Opzegging huur

De verhuurder dient in het contract aan te geven dat de woonruimte bestemd is voor jongeren. De huur kan ten behoeve van een nieuwe jongere worden opgezegd op het moment dat de huurder niet langer kan

aantonen tot de doelgroep te behoren. Mocht de verhuurder na 5 jaar (of bij verlenging 7 jaar) de huurovereenkomst niet opzeggen wegens dringend eigen gebruik en de huurder de woning blijven huren/bewonen, dan ontstaat automatisch een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd. De verhuurder kan dan geen gebruik meer maken van de opzeggingsgrond.

(Financiële) voordelen

Door het gebruik van tijdelijke huurovereenkomsten voor jongeren in te voeren, zijn er minder kosten gemoeid door verhuurders om woningen beschikbaar te houden voor de doelgroep. Er ontstaat bovendien meer rechtszekerheid. Hierdoor neemt de kans op juridische procedures af. Een ander voordeel is dat standaardisering van contracten mogelijk wordt.

Marloes Noordam, advocaat De Clercq Advocaten Notarissen, zegt aanvullend: "Het lijkt mij een goede ontwikkeling als dergelijke contracten voor jongeren mogelijk worden. In de eerste plaats komen jongeren op deze manier sneller in aanmerking voor een (tijdelijke) woning. In de tweede plaats zullen jongeren niet onnodig lang in een huurwoning blijven zitten die bedoeld is voor de doelgroep. Anders dan bij een huurovereenkomst naar zijn aard van korte duur, behouden huurders huur(prijs)bescherming, wat tevens een goede ontwikkeling is."

Foto: Marloes Noordam, De Clercq Advocaten Notarissen.