

Tijdelijke huur aan bepaalde doelgroepen eindelijk mogelijk?

20-05-2015 14:32

In oktober vorig jaar opende het ministerie van Veiligheid en Justitie samen met de minister voor Wonen de consultatie voor het wetsvoorstel 'Wet tijdelijke huur'. Dit wetsvoorstel past in het woonakkoord van de regering en bevat maatregelen om de doorstroming op de markt van huurwoningen te verbeteren. Renée van der Zwan van De Clercq Advocaten Notarissen legt uit wat dit betekent voor woningverhuurders.

Het voorstel bevat een aantal onderdelen:

1. Er komt een tijdelijke huurovereenkomst voor bepaalde tijd met een maximum van twee jaar;
2. Er komen doelgroepencontracten: met gehandicapten, ouderen, jongeren, studenten, promovendi, grote gezinnen en aangewezen personen kunnen speciale huurcontracten gesloten;
3. Leegstaande woningen kunnen tijdelijk worden verhuurd voor de periode dat de woning niet verkocht is;
4. Tijdelijke tussenhuur wordt mogelijk gemaakt;

Ad 1 Huurovereenkomsten voor maximaal twee jaar

Op dit moment kent de wet de mogelijkheid een tijdelijke huurovereenkomst voor woonruimte te sluiten. Artikel 7:232 van het Burgerlijk Wetboek bepaalt dat een tijdelijke huurovereenkomst mogelijk is als het gebruik van de woonruimte naar zijn aard van korte duur is.

In de praktijk blijkt deze regeling nauwelijks toepasbaar te zijn. Hoewel de behoefte aan kortdurende huurovereenkomsten voor woonruimte zeker bestaat, blijkt in de praktijk dat deze regeling voornamelijk voor recreatiewoningen werkt en verder niet.

De regering kiest voor een nieuw stelsel door een huurovereenkomst voor bepaalde tijd voor maximaal twee jaar mogelijk te maken. De regeling is gebaseerd op de regeling die nu reeds geldt voor de tijdelijke verhuur van bedrijfsruimte. In de praktijk leidt dit tot de volgende situatie: huurder en verhuurder sluiten een overeenkomst voor bepaalde tijd van twee jaar. De huurder mag tussentijds opzeggen, de verhuurder niet. De huurovereenkomst eindigt na twee jaar van rechtswege. Wordt aansluitend een nieuwe overeenkomst gesloten, dan geldt deze overeenkomst voor onbepaalde tijd.

Voor verhuurders wordt het belangrijk dat in de overeenkomst ondubbelzinnig wordt bepaald dat de huurovereenkomst voor bepaalde tijd. Daarnaast zullen de verhuurders hun beslissing om tot verlenging over te gaan goed af moeten wegen. Immers, iedere opvolgende huurovereenkomst, ook al blijf je binnen de tweejaarstermijn, wordt voor onbepaalde tijd.

Ad 2 Doelgroepencontracten

Voor woningen die specifiek bestemd zijn voor bepaalde doelgroepen kunnen verhuurders in de toekomst de huurovereenkomst opzeggen zodra de huurder niet meer binnen de doelgroep valt. Deze regeling bestaat nu al voor woningen die specifiek bestemd zijn voor ouderen en gehandicapten. Daarnaast bestaan er de zogenaamde campuscontracten.

Verhuurders blijken het campuscontract het optimale instrument te vinden om ervoor te zorgen dat de studentenwoningen ook daadwerkelijk door studenten bewoond blijven worden. Dit is voor de regering het aanknopingspunt de vorm van het campuscontract ook in andere situaties toe te passen.

Met de wet wordt een consequente regeling gemaakt voor de genoemde doelgroepen. Voor iedere groep geldt

een uitbreiding van de opzeggingsgrond 'dringend eigen gebruik'. Deze opzeggingsgrond kan worden toegepast als de huurder niet langer behoort tot de doelgroep waarvoor de woningen bestemd zijn.

Voor grote gezinnen, jongeren tot 28 jaar, studenten en promovendi geldt dat de huurovereenkomst alleen door de verhuurder kan worden opgezegd als contractueel bepaald is dat de woning na beëindiging van die overeenkomst weer verhuurd wordt aan iemand uit de genoemde doelgroep. Oftewel, de huurder moet bij het aangaan van de huurovereenkomst weten dat zijn woning voor de doelgroep is bestemd en er dus bewust van zijn dat hij de woning moet verlaten als hij niet langer tot de doelgroep behoort.

Een bijzondere categorie vormen de aangewezen personen. De gemeenteraad krijgt de bevoegdheid om via de Huisvestingsverordening te voorzien in woningen voor doelgroepen die in het kader van woonruimteverdeling aan die groepen worden toegewezen en voor die doelgroepen beschikbaar moeten blijven. De gemeenteraad krijgt hiermee een waardevol instrument in handen om bepaalde woningproblematiek in de gemeente op te lossen, maar moet wel alert blijven. Als de Huisvestingsverordening niet steeds binnen vier jaar wordt vastgesteld, kan de huurovereenkomst met deze huurders niet meer vanwege de doelgroepenbenadering beëindigd worden. De verhuurders van deze woningen zullen daarvoor dan ook steeds met de gemeente in overleg moeten blijven!

Ad 3 Leegstaande woningen

De vergunning om leegstaande woningen tijdelijk te verhuren wordt meer toegesneden op de behoefte in de markt. De vergunning geeft de eigenaar van de leegstaande woning straks de zekerheid dat de huur kan worden opgezegd als de woning wordt verkocht of de renovatie begint. Het blijft evenwel nog altijd nodig een vergunning aan te vragen. Zonder vergunning geldt het gewone huurregime en is huurbeëindiging dus lastig. Nieuw is dat deze regeling ook gaat gelden voor te koop staande huurwoningen.

Ad 4 Tijdelijke tussenuur

De mogelijkheid van tijdelijke tussenuur wordt uitgebreid. Deze zogenoemde 'diplomatenclausule' geldt nu nog maar voor één tussentijdse huurder. Met het wetsvoorstel wordt voorgesteld dat de woning aan meerdere tussentijdse huurders kan worden verhuurd onder de voorwaarden die nu al gelden voor die ene huurder. Naar verwachting wordt het wetsvoorstel tegen de zomer/ in het najaar van 2015 aan de Tweede Kamer aangeboden.

Uit de media lijkt te kunnen worden afgeleid dat in dat voorstel ook een regeling voor de sociale huurwoningen zal worden opgenomen, die evenals de doelgroepencontracten de mogelijkheid zal bieden de huurovereenkomst te beëindigen, zodra de huurder niet meer aan de inkomensvoorwaarden voor een sociale huurwoning voldoet. Een regeling die in onze buurlanden al gebruikelijk is, maar voor Nederland geheel nieuw zou zijn.

Al met al verbreed dit wetsvoorstel de mogelijkheden van tijdelijke verhuur, waarbij het vooral van belang is dat de wet meer zal aansluiten op de behoeften in de markt. Tijdens de Dag van het Wonen bespreek ik graag verder hoe de voorzieningen uit de Wet tijdelijke huur in de praktijk toegepast kunnen worden en de transformatie van leegstaand vastgoed naar woningen voor verhuurders aantrekkelijker kan maken.

Renée van der Zwan is advocaat bij [De Clercq Advocaten Notarissen](#)