

## Column: Tijdelijke huurcontracten ook écht tijdelijk

23-02-2016 12:27

**In de praktijk is het voor een verhuurder van woonruimte ontzettend lastig om een huurcontract te beëindigen. Het huurcontract moet worden opgezegd en bij de opzegging moet de verhuurder een reden voor de opzegging vermelden. Er kunnen alleen redenen worden aangedragen die in de wet worden genoemd. Stemt de huurder niet in met de opzegging, dan is het aan de rechter om te bepalen of het huurcontract al dan niet eindigt.**

Het 'Wetsvoorstel doorstroming huurmarkt 2015' brengt hierin verandering. Het wetsvoorstel biedt huurder en verhuurder de mogelijkheid om een tijdelijk huurcontract te sluiten dat na afloop van de afgesproken huurperiode automatisch eindigt. Er hoeft niet meer te worden opgezegd en de verhuurder heeft dus geen opzeggingsgrond nodig. Dit heeft tot gevolg dat een tijdelijk huurcontract ook écht een tijdelijk huurcontract wordt.

### **Niet eerder dan drie maanden, niet later dan één maand**

Voor zelfstandige woonruimte, denk aan huizen en appartementen, bepaalt het wetsvoorstel dat eenmalig een tijdelijk huurcontract van maximaal twee jaar mag worden gesloten. Voor onzelfstandige woonruimte, waaronder kamers, mag eenmalig een tijdelijke huurperiode van maximaal vijf jaar worden afgesproken. Als de verhuurder wil dat het huurcontract eindigt na afloop van de afgesproken bepaalde tijd, dan moet hij de huurder daarover wel vóór afloop van die bepaalde tijd informeren. Deze kennisgeving moet niet eerder dan drie maanden en niet later dan één maand voor het eindigen van het huurcontract aan de huurder worden toegezonden. Gebeurt dit niet dan ontstaat een huurcontract voor onbepaalde tijd en geniet de huurder alsnog volledige huurbescherming.

Het blijft dus zo dat een tijdelijk huurcontract maar eenmalig mag worden gesloten. Ieder contract dat daarop volgt is automatisch een contract voor onbepaalde tijd. Dit is ook zo wanneer door partijen iets anders wordt afgesproken. Het is dus niet mogelijk om twee opeenvolgende huurcontracten voor bepaalde tijd van één jaar te sluiten. De contracten samen duren weliswaar maximaal twee jaar, maar het tweede huurcontract geldt dan toch automatisch voor onbepaalde tijd.

### **Doel van het wetsvoorstel**

Het kabinet wil met het wetsvoorstel de flexibiliteit op de huurmarkt bevorderen. Dit moet zorgen voor een betere doorstroming op de huurwoningmarkt. Het wetsvoorstel brengt vooral voor verhuurders grote voordelen met zich mee. De verwachting is dat verhuurders het tijdelijke huurcontract vooral zullen aanwenden als een proefperiode voor de huurder. Vooral op locaties waar schaarste heerst op de markt voor huurwoningen, zullen overwegend verhuurders de voorwaarden van het huurcontract kunnen bepalen.

### **Conclusie**

Afhankelijk van de goedkeuring door de Eerste Kamer, streeft het kabinet ernaar de wetswijziging al in juli 2016 door te voeren. Voor huurcontracten die vóór deze datum zijn gesloten, blijft de huidige wetgeving gelden. Voor zowel huurder als verhuurder is het van belang om op de hoogte te zijn van de wijzigingen die dit wetsvoorstel met zich meebrengt en de gevolgen die dit heeft voor toekomstige huurcontracten. Voor verhuurders die de voordelen van deze nieuwe wettelijke regeling willen benutten, is het van belang om daar bij het sluiten van toekomstige huurcontracten rekening mee te houden. Fort Advocaten adviseert u hier graag over en kan voor u een huurcontract op maat maken. U kunt daarvoor contact opnemen met de sectie Vastgoed & Overheid. Dat kan ook indien u meer informatie wilt over dit onderwerp.

*Een column van Olivier Alberts, advocaat binnen de sectie Vastgoed & Overheid van [Fort Advocaten](#). Alberts*

# VASTGOED JOURNAAL

*heeft Nederlands recht gestudeerd aan de Universiteit Utrecht en is in 2015 afgestudeerd in de richting Privaatrecht. Hij schreef een rechtsvergelijkende scriptie waarbij hij het Nederlandse met het Amerikaanse inzagerecht heeft vergeleken. Daarnaast heeft Alberts ook de studie communicatie- & informatiewetenschap afgerond. Hij houdt zich met name bezig met het civiele vastgoedrecht, waaronder huurrecht woon- en bedrijfsruimte, koop en verkoop van onroerende zaken, appartementsrechten en procesrecht.*