

Memorie van Toelichting

Algemeen deel

1. Inleiding

Het kabinet heeft sinds zijn aantreden een aantal maatregelen genomen om te komen tot een beter werkende woningmarkt, zowel waar het de koopmarkt als de huurmarkt betreft. Voorbeelden hiervan zijn de inkomensafhankelijke huurverhoging en de gewijzigde fiscale behandeling van de hypotheekrenteaftrek. Ook de voorgenomen heroriëntatie van de woningcorporaties op hun kerntaken maakt onderdeel uit van dit pakket. Door deze maatregelen ontstaat er een meer gelijk speelveld tussen huren en kopen, en tussen sociale huur en commerciële huur. Ook moeten deze maatregelen bijdragen aan een betere doorstroming op de woningmarkt. Immers het kabinet ontvangt veel signalen dat in grote delen van het land de doorstroming met name in de huurmarkt tot een onacceptabel niveau is afgezaakt. Het kabinet wil door middel van dit wetsvoorstel dan ook onder meer een bijdrage leveren aan een betere doorstroming op de huurwoningmarkt.

In de beleidsbrief van de toenmalige minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van 17 januari 2012 betreffende 'Huur op Maat, de nota van D66 'Weg met de wachtlijst', Tijdelijke verhuur (de motie Van Bochove/Ortega-Martijn) en Leegstandwet' (Kamerstukken II 2011/12, 27 926, nr. 178) aan de Tweede Kamer is een aantal maatregelen aangekondigd op het gebied van tijdelijk huren. Onderdeel daarvan was een wijziging van de Leegstandwet, waarmee de termijnen voor tijdelijke verhuur op grond van de Leegstandwet werden uitgebreid en de voorwaarden versoepeld. De betreffende wijziging is op 1 juli 2013 in werking getreden bij de Wet van 19 juni 2013 tot wijziging van de Leegstandwet in verband met de verruiming van de mogelijkheden voor tijdelijke verhuur bij leegstand van gebouwen en woningen (Stb. 2013, 264).

Daarnaast is in die brief toegezegd om, in antwoord op de (aangehouden) motie van de leden Van Bochove (CDA) en Ortega-Martijn (CU) (Kamerstukken II 2011/12, 33 000 VII, nr. 72), in overleg te treden met het Landelijk overleg huurders verhuurders (LOHV) en met experts in het veld om eventuele nog niet geadresseerde behoeften aan vormen van tijdelijke verhuur in kaart te brengen en te bezien hoe hier aan tegemoet gekomen kon worden.

Ter invulling van deze toezegging heeft in het najaar van 2013 een gespreksronde met diverse partijen in het veld plaatsgevonden, onder andere met Aedes, de Woonbond, Vastgoed Belang, VNG, gemeente Amsterdam, de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties, corporatie Stadgenoot, corporatie Rochdale, diverse huurrechtjuristen, Platform 31, het Expertisecentrum arbeidsmigranten, de Maaskoepel, corporaties Woonbron en Woonstad uit Rotterdam, de Federatie Opvang, NVM, VGM en Kences. Doel van deze gespreksronde was een zo breed mogelijke inventarisatie van behoeften aan vormen van tijdelijke verhuur en van wensen ten aanzien van de bestaande vormen van tijdelijk huren (Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, Leegstandwet). Alle gesprekspartners, met uitzondering van de Woonbond, gaven aan behoefte te hebben aan een verruiming van de mogelijkheden voor tijdelijke (ver)huur.

De resultaten van de gespreksronde zijn opgenomen in de brief van de eerste ondergetekende van 11 april 2014 (Kamerstukken II 2013/14, 27 926, nr. 218) aan de Tweede Kamer. Deze brief is met de Tweede Kamer besproken in het algemeen overleg van 14 mei 2014 (Kamerstukken II 2013/14, 27 926, nr. 227). Dit wetsvoorstel is zowel gebaseerd op de brief van 11 april 2014 als op de hierover met de Tweede Kamer reeds gevoerde discussie.

2. Probleembeschrijving

In Nederland vinden jaarlijks ongeveer 220.000 mutaties in de corporatiehuursector plaats. Sinds enige jaren daalt dit aantal licht. Vrijkomende woningen worden doorgaans via een aanbodsysteem onder de aandacht van woningzoekenden gebracht, die hun belangstelling kenbaar kunnen maken. Woningzoekenden staan dus niet op een wachtlijst tot er een aanbod komt, zoals soms wordt gesuggereerd. Wel wordt de volgorde van de belangstellenden bepaald door de opgebouwde wachttijd: voor starters meestal inschrijfduur, voor doorstromers meestal woonduur. In de meeste regionale woningmarkten in Nederland dient men wel een wachttijd van enkele jaren opgebouwd te

hebben. Dat geldt uiteraard niet voor krimpgebieden. In de meer gespannen woningmarkten kan de wachttijd flink oplopen. Sommige gemeenten hebben maatregelen getroffen om de kansen van huishoudens met weinig wachttijd te verbeteren. Een deel van de vrijkomende woningen wordt dan op andere wijze verdeeld, bijvoorbeeld door een loting. Meestal is het aantal reacties op een dergelijke aanbieding zo groot, dat van echte kansverbetering geen sprake is.

De maatschappij wordt steeds dynamischer (meer zzp'ers, meer flexwerkers, arbeidsmigranten, ingewikkeldere sociale en culturele verbanden); de woningmarkt verandert echter niet mee. Sterker nog: op de woningmarkt is sprake van een afnemende dynamiek, als het gaat om het aantal mutaties. De flexibilisering van de arbeidsmarkt vraagt om een flexibeler woningmarkt, met name in de huursector. In de sociale huursector kan het in sommige regio's, zoals gezegd, jaren duren voordat men aan de beurt is voor een woning. De oorzaak hiervan is dat veel zittende huurders op zoek zijn naar een andere woning, veel wachttijd hebben opgebouwd en dus vaak voorgaan op nieuwkomers. Tegelijkertijd wordt een groot deel van het vrijkomend aanbod toegewezen aan "urgent" woningzoekenden, zoals woningzoekenden met een sociale of medische urgentieverklaring en asielzoekers met een verblijfsvergunning (statushouders), waardoor de ruimte voor nieuwkomers nog verder wordt beperkt. De huidige maatschappij vraagt erom dat er binnen de huurmarkt meer mogelijkheden komen voor flexibel aanbod, zodat mensen die snel een woning nodig hebben, daar ook een reële kans op hebben. Dit heeft ook voordelen voor de stedelijke economieën, die vaak moeite hebben goede huisvesting te bieden voor jonge academici, die hun studentenwoning moeten verlaten en veelal gedwongen zijn naar elders te verhuizen.

Wie eenmaal een woning heeft, kan – zoals gezegd - makkelijker een andere woning bemachtigen dan een nieuwkomer op de woningmarkt. Huurcontracten voor onbepaalde tijd zijn in Nederland de standaard. Een stringent systeem van wetgeving regelt de relatie tussen huurder en verhuurder. De wetgeving voor de huur van woonruimte verschilt in veel opzichten van het overige huurrecht. Zo is er meer regeldichtheid, onder meer ten aanzien van de huurprijs en onderhuur, meer dwingend recht ten aanzien van de plichten van de verhuurder en meer invloed van publiek recht als Huisvestingswet en Woningwet. De verhuurder kan de huur slechts opzeggen op grond van in de wet vastgelegde redenen. Slechts in een beperkt aantal gevallen kan een woning tijdelijk worden verhuurd. Het Burgerlijk Wetboek (BW) kent thans enkele categorieën van verhuur waarop de huurbescherming voor woonruimte niet of in mindere mate van toepassing is. Het gaat dan om:

- a. Huur welke een gebruik van woonruimte betreft dat naar zijn aard slechts van korte duur is (artikel 7: 232, tweede lid, van het BW). In dit geval geldt noch de huurbescherming noch de huurprijsbescherming voor woonruimte. Het gaat hier om situaties waarin overduidelijk is dat een beroep op huurbescherming niet redelijk zou zijn. Voorbeelden hiervan zijn het gebruik van een vakantiewoning voor het houden van vakantie of het gebruik van een wisselwoning tijdens een renovatie van de eigen woning.
- b. Verhuur van voor afbraak bestemde gemeentewoningen (artikel 7: 232, vierde lid, van het BW). Hiervoor geldt geen huurbescherming.

Daarnaast kent het BW voor de verhuurder een limitatief aantal opzeggingsgronden, waarvan een aantal dient voor een situatie waarin sprake is van een tijdelijk gebruik:

- a. Opnieuw bewonen door de verhuurder of voorgaande huurder (tussenhuur/diplomatenclausule) (artikel 7: 274 , eerste lid, onderdeel b, juncto tweede lid, van het BW); de verhuurder geeft van te voren aan dat de woning na verloop van tijd weer beschikbaar moet komen voor hemzelf of de vorige huurder;
- b. Dringend eigen gebruik (artikel 7: 274, eerste lid, onderdeel c, van het BW); de verhuurder zegt de huur op omdat hij de woning zo dringend nodig heeft voor eigen gebruik dat niet kan worden gevergd dat de huurovereenkomst wordt verlengd. Deze opzeggingsgrond is voor een aantal categorieën verder uitgewerkt:
 - Dringend eigen gebruik van een gehandicapten- of ouderenwoning (artikel 7: 274, eerste lid, onderdeel c, juncto derde lid, van het BW); op deze manier kan een woning die specifiek bestemd

is voor een gehandicapte of een oudere opnieuw beschikbaar gesteld worden voor een gehandicapte of een oudere;

- Dringend eigen gebruik van een studentenwoning (campuscontract) (artikel 7: 274, eerste lid, onderdeel c, juncto vierde lid, van het BW); hiermee kan een woning die bestemd is voor een student opnieuw beschikbaar gesteld worden voor een student.

In aanvulling op deze mogelijkheden uit het BW biedt de Leegstandwet de mogelijkheid om, ter voorkoming van onnodige leegstand, tijdelijk, dat wil zeggen zonder huurbescherming, te verhuren.

Op basis van artikel 15 van de Leegstandwet is tijdelijke verhuur mogelijk voor de volgende categorieën van woonruimte:

- woonruimte in een gebouw (dat in afwachting is van een andere bestemming, sloop, renovatie of verkoop);
- woonruimte in een huurwoning in afwachting van sloop of renovatie;
- woonruimte in een te koop staande koopwoning (nieuwbouw of bestaande bouw).

In een markt met weinig doorstroming is een zo efficiënt mogelijk gebruik van de bestaande voorraad van groot belang. Wanneer een woning die voor een specifiek huishouden geschikt is (gemaakt) na enige tijd niet meer past bij het huishouden en daarom beter door een ander huishouden bewoond zou kunnen worden, zou het mogelijk moeten zijn te bereiken dat deze woning ter beschikking van dit andere huishouden komt. Een voorbeeld hiervan is een woning die geschikt is voor mensen met een beperking. Indien degene op grond waarvan het huishouden deze woning heeft verkregen niet langer in de woning woont, zou deze woning verhuurd moeten worden aan een ander huishouden, waar iemand met een beperking deel van uitmaakt. Dit is op grond van het huidige BW reeds mogelijk (artikel 7: 274, eerste lid, onderdeel c, juncto derde lid, van het BW). Een ander voorbeeld, waarin nog niet is voorzien, is de zeer schaarse grote woning die specifiek geschikt is voor een groot gezin en als zodanig ook van te voren als bijzondere woning is aangemerkt door de corporatie: als het grote gezin (8 personen of meer) door het vertrek van de kinderen niet langer een groot gezin is, is het in gespannen woningmarkten van groot belang dat een ander gezin van deze omvang deze woning kan betrekken. De aard van de rechtsbescherming van de huurder van woonruimte in Nederland maakt het behoudens met gebruikmaking van de in de wet opgesomde opzeggingsgronden onmogelijk de huur van bijvoorbeeld het overgebleven echtpaar na vertrek van de kinderen op te zeggen. Het effect hiervan is dat de woningvoorraad in Nederland deels ineffectief wordt gebruikt.

Het huidige stelsel van mogelijkheden voor tijdelijke verhuur voorziet niet in alle situaties waarin tijdelijke verhuur wenselijk is. Daarnaast gaven diverse partijen aan de huidige regeling in titel 7.4 van het BW versnipperd en ingewikkeld te vinden. Verhuurders vinden tijdelijke verhuur nu vaak te riskant, omdat ze vrezen dat er vaste huurcontracten ontstaan. Een inzichtelijker stelsel van mogelijkheden voor tijdelijke verhuur komt daarom zowel huurders als ook verhuurders ten goede.

3. Doel en rechtvaardiging overheidinterventie

Zoals hiervoor aangegeven, is het beschreven probleem deels ontstaan door de wet- en regelgeving die van toepassing is bij de (ver-)huur van woonruimte. Het is aangewezen om in deze wet- en regelgeving wijzigingen aan te brengen zodat een aantal doelen wordt bevorderd:

- Aan de belangen van potentiële huurders op de woningmarkt wordt beter tegemoet gekomen;
- De (huur)woningvoorraad in Nederland wordt efficiënter gebruikt;
- Het stelsel van tijdelijke verhuur wordt overzichtelijker.

Het is overigens uitdrukkelijk geenszins de bedoeling om het uitgangspunt van het contract voor onbepaalde duur te verlaten en af te stappen van het systeem waarbij tijdelijke verhuur de uitzondering op de hoofdregel is. Het instrument van tijdelijke huur moet zo worden ingezet dat aan de essentie van de huurbescherming niet wordt afgedaan. Echter, voor het bevorderen van de doorstroming kan tijdelijke verhuur een goed aanvullend instrument zijn, zonder dat de huurders op onaanvaardbare wijze worden geschaad in hun belangen.

Voorts is van groot belang dat met dit wetsvoorstel niet wordt ingegrepen in bestaande huurcontracten. Voor nog lopende contracten blijft de bestaande huurregelgeving gelden. In alle gevallen waarbij van de verbeterde of nieuwe mogelijkheden voor tijdelijke verhuur gebruik wordt gemaakt zullen huurder en verhuurder vooraf, bij het sluiten van het huurcontract, op de hoogte zijn van de inhoud van de rechtsbescherming bij dit contract.

4. Probleemaanpak en instrumentkeuze

De in paragraaf 1 beschreven inventarisatieronde heeft een breed scala aan wensen ten aanzien van de mogelijkheden voor tijdelijke huurcontracten opgeleverd. Al deze mogelijkheden zijn zorgvuldig bekeken en afgewogen om uiteindelijk vast te kunnen stellen welke uitbreiding van de mogelijkheden voor tijdelijk huren wenselijk en mogelijk is. Daarbij is ook bezien of een vereenvoudiging of stroomlijning van de bestaande regelgeving betreffende tijdelijk huren in het BW en de Leegstandwet mogelijk is. Bij de inventarisatie is gebleken dat ook daaraan behoefte bestaat. Bij dit vereenvoudigen en stroomlijnen wordt wel de huidige systematiek van titel 7.4 van het BW zoveel mogelijk in tact gelaten.

Met tijdelijke huurovereenkomsten krijgen verhuurders de mogelijkheid hun bezit flexibeler te beheren en doelgerichter in te zetten, bijvoorbeeld wanneer zij bepaalde doelgroepen willen bedienen.

Diverse groepen van huurders hebben geen behoefte aan een huurovereenkomst voor lange duur dan wel onbepaalde tijd. Voor huurders kan een toename van de mogelijkheden voor tijdelijk huren een vergroting van het aanbod aan huurwoningen opleveren, omdat woningen voor bepaalde doelgroepen sneller beschikbaar zijn of komen of doordat verhuurders woningen voor de verhuur aanbieden die, omdat de verhuurder in zijn situatie geen huurovereenkomst voor onbepaalde duur kan sluiten, anders leeg zouden staan.

Daarnaast leveren tijdelijke huurcontracten voor huurders, hoewel de huurbescherming beperkter is, meer zekerheid op dan bijvoorbeeld anti-kraakovereenkomsten (bruikleenovereenkomsten) of huurovereenkomsten 'naar zijn aard van korte duur'.

Dit wetsvoorstel breidt daarom de mogelijkheden voor tijdelijke huur uit door middel van de volgende maatregelen:

- a. een uitbreiding van de specifieke categorieën van 'dringend eigen gebruik' (artikel 7: 274, eerste lid, onderdeel c, juncto derde en vierde lid, van het BW). Naast de thans bestaande mogelijkheden wordt voorgesteld de verhuurder de mogelijkheid te bieden op de grond 'dringend eigen gebruik' de huur op te zeggen bij jongeren (het voorgestelde artikel 7: 274c van het BW), bij promovendi (het voorgestelde artikel 7: 274e van het BW), bij grote gezinnen (het voorgestelde artikel 7: 274f van het BW) en bij door de gemeenteraad in de huisvestingsverordening aangewezen categorieën personen (het voorgestelde artikel 7: 274g van het BW);
- b. uitbreiding van de mogelijkheid van tijdelijke verhuur in de Leegstandwet met de categorie te koop staande huurwoningen;
- c. aanpassing en verruiming van de zogenoemde 'diplomatenclausule' (het voorgestelde artikel 7: 274, tweede lid, van het BW);
- d. introductie van een nieuwe vorm van tijdelijk huren: de huurovereenkomst voor (bepaalde) korte tijd, met een maximumduur van 2 jaar (het voorgestelde artikel 7: 271, eerste lid, van het BW).

Naast deze maatregelen wordt van de gelegenheid gebruik gemaakt om een aantal bepalingen te herschikken. Hiervoor wordt verwezen naar het artikelsgewijze deel van deze memorie van toelichting.

Ad a. Uitbreiding van de opzeggingsgrond 'dringend eigen gebruik' voor specifieke doelgroepen
Wanneer een woning gebouwd of beschikbaar gesteld wordt voor een bepaalde doelgroep en daarmee specifiek bestemd is voor die doelgroep, dan is het uit het oogpunt van efficiënt gebruik van woonruimte wenselijk om die woning voor de betreffende doelgroep beschikbaar te kunnen

houden. Daartoe kan het mogelijk gemaakt worden om de huur op te zeggen wanneer de huurder of het huishouden dat er woont niet langer tot die doelgroep behoort.

- Thans bestaande doelgroepen

Een dergelijke mogelijkheid bestaat in het BW al voor woningen die bestemd zijn voor ouderen of gehandicapten en ook voor woningen die bestemd zijn voor studenten (de zogenoemde 'campuscontracten') (het thans nog geldende artikel 7: 274, eerste lid, onderdeel c, juncto derde en vierde lid, van het BW). Uit de evaluatie van de campuscontracten die in januari 2011 aan de Tweede Kamer is gezonden (Kamerstukken II 2010/11, 32 500 VII, nr. 77), blijkt dat verhuurders veel gebruik maken van het campuscontract: gemiddeld bij 80% van de studentenwoningen, een percentage dat nog toeneemt omdat het campuscontract alleen bij nieuwe verhuringen toegepast kan worden. Uit de evaluatie blijkt verder dat verhuurders, studenten en gemeenten overwegend positief zijn over de werking van het campuscontract. Verhuurders menen dat het campuscontract het optimale instrument is om te bewerkstelligen dat de studentenwoning ook daadwerkelijk aan studenten wordt verhuurd.

- Jongeren (het voorgestelde artikel 7: 274c van het BW)

In de brief van 17 januari 2012 (Kamerstukken II 2012/13, 27 926, nr. 178) is reeds ingegaan op het (experiment met een) jongerencontract van de Amsterdamse corporaties. Het experiment met het jongerencontract, waarbij de huur voor jongeren voor de leeftijd van 23 jaar ingaat en bij de leeftijd van 26 jaar wordt opgezegd, loopt al enige jaren. De toenmalige minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties kondigde aan dit experiment met belangstelling te volgen en bij een positief resultaat de regelgeving op dit punt te willen aanpassen.

Tijdens de inventarisatie is ook met partijen gesproken over het voorstel van corporatie Stadgenoot voor een 5-jarencontract. Dit voorstel behelst het mogelijk te maken om starters onder de 30 jaar voor een aantal in overleg met de gemeente aan te wijzen woningen een tijdelijk huurcontract aan te bieden voor 5 jaar. Na afloop van die 5 jaar kan de huurder als het inkomen is gestegen een nieuwe woning vinden op de vrije markt.

Met dit wetsvoorstel wordt, in aansluiting op het experiment in Amsterdam en het voorstel van Stadgenoot, geregeld dat de huur voor woningen die zijn bestemd als jongerenwoning kan worden opgezegd ten behoeve van een nieuwe jongere op het moment dat de jongere deze woning 5 jaar heeft bewoond. Een jongere is een persoon met een leeftijd van minimaal 18 en maximaal 27 jaar. Er is voorzien in de mogelijkheid om deze periode van 5 jaar met twee jaar te verlengen, zodat verhuurders eventueel tegemoet kunnen komen aan schrijnende situaties die zouden ontstaan als de huur na 5 jaar wordt opgezegd. Van deze nieuwe mogelijkheid voor tijdelijke huur kan ook gebruik worden gemaakt bij de jongerenwoningen waar het eerdergenoemde experiment in Amsterdam betrekking op heeft.

- Promovendi (het voorgestelde artikel 7: 274e van het BW)

In voormelde brief van 17 januari 2012 aan de Tweede Kamer inzake het huurbeleid, heeft de toenmalige minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties een toezegging gedaan om het bestaande campuscontract uit te breiden zodat ook 'degenen die op grond van een promotieplaats aan de instelling voor hoger onderwijs zijn verbonden gebruik kunnen maken van studentenhuisvesting, en deze na afloop van hun promotie moeten verlaten'.

Naast studenten willen de studentenhuisvesters ook promovendi die voor meerdere jaren aan een universiteit verbonden zijn, huisvesten. Indien deze groep niet langer aan de universiteit verbonden is willen studentenhuisvesters de huur kunnen opzeggen. Ook in dit geval zal de verhuurder de woning namelijk weer ter beschikking willen stellen aan nieuwe studenten of promovendi. Om die reden wordt naast de bestaande 'campuscontracten' de nieuwe categorie promovendi toegevoegd. Voor promovendi gelden vergelijkbare regels als voor studenten. De woonruimte moet bestemd zijn voor promovendi. In de huurovereenkomst moet duidelijk zijn dat de woonruimte na beëindiging van de huur opnieuw aan een promovendus zal worden verhuurd. Omdat studentenhuisvesters studenten en promovendi in dezelfde huisvesting willen huisvesten is geregeld dat studenten en promovendi in deze regeling uitwisselbaar zijn, dus dat de woning ook

opnieuw aan een student mag worden verhuurd. De bestaande regeling van de campuscontracten is spiegelbeeldig aangepast.

Promovendi kunnen door middel van een door de onderwijsinstelling te verstrekken verklaring dat zij zich voorbereiden op een promotie aantonen dat ze nog steeds promovendus zijn. Wanneer de promovendus niet langer op die manier kan aantonen dat hij zich voorbereidt op een promotie, kan de verhuurder de huur opzeggen.

- Grote gezinnen (het voorgestelde artikel 7: 274f van het BW)

In het kader van de inventarisatie kwam ook de categorie woningen voor grote gezinnen aan de orde. In veel steden is slechts een beperkt aantal (sociale) huurwoningen beschikbaar voor grote gezinnen. Toegelaten instellingen willen daar dan ook zuinig mee omgaan, en voorkomen dat deze woningen niet langer door grote gezinnen worden bewoond. De schaarse grote woningen die specifiek worden toegewezen aan grote gezinnen zouden vrij moeten kunnen komen voor een ander groot gezin wanneer het gezin kleiner wordt (de kinderen het huis uit gaan). Een groot gezin is in dit geval gedefinieerd als een gezin van 8 of meer personen.

- Aangewezen personen (het voorgestelde artikel 7: 274g van het BW)

Het is denkbaar dat er nog andere categorieën woningen zijn die specifiek bedoeld zijn voor bepaalde groepen. Het gaat dan om woningen die worden aangewezen voor de huisvesting van die doelgroepen, die in het kader van de woonruimteverdeling aan deze groepen worden toegewezen, en die ook blijvend voor die groepen beschikbaar moeten blijven.

Om ook voor die groepen 'doelgroepcontracten' mogelijk te maken is in dit wetsvoorstel een opzeggingsmogelijkheid ('dringend eigen gebruik') opgenomen voor woningen voor specifieke doelgroepen die door de gemeenteraad in de huisvestingsverordening zijn aangewezen. Aangezien een huisvestingsverordening alleen in een situatie van schaarste mag worden opgesteld is deze opzeggingsmogelijkheid ook alleen in die gevallen aan de orde. De gemeenteraad dient in de huisvestingsverordening aan te geven voor welke categorieën woningzoekenden deze opzeggingsmogelijkheid geldt, wanneer een huurder tot de bedoelde groep behoort en met welk bewijsmiddel de huurder dit kan aantonen.

De verhuurder geeft vervolgens in de huurovereenkomst aan dat de woonruimte bestemd is voor een van deze in de huisvestingsverordening benoemde groepen en dat de huur wanneer de huurder niet langer kan aantonen tot deze groep te behoren kan worden opgezegd, ten behoeve van een nieuwe huurder uit die groep. Het feit dat na het vertrek van de voorgaande huurder de woning opnieuw ter beschikking moet komen aan een huurder uit dezelfde doelgroep voorkomt dat van een dergelijke regeling misbruik wordt gemaakt.

De huisvestingsverordening dient, op grond van de Huisvestingswet 2014, na maximaal vier jaar opnieuw te worden vastgesteld. Tussentijdse wijzigingen zijn ook mogelijk. Het is daarom mogelijk dat na wijziging van de huisvestingsverordening de eerder aangewezen categorie personen niet langer als zodanig in de verordening is opgenomen. Als de verordening is geëxpireerd, is de aanwijzing van deze categorie eveneens vervallen, en is de opzegging van de huur van de woonruimte op grond van dringend eigen gebruik om die reden niet meer toewijsbaar. Immers aan het bepaalde in artikel 7: 274g, vijfde lid, van het BW dat de woonruimte opnieuw aan een aangewezen persoon als bedoeld in het tweede lid van dat artikel zal worden verhuurd, kan niet (meer) worden voldaan.

Ad b. Uitbreiding van de Leegstandwet met de categorie te koop staande huurwoningen (artikel III van het wetsvoorstel)

De Leegstandwet geeft de eigenaren van een aantal categorieën leegstaande woonruimte de mogelijkheid om deze tijdelijk te verhuren, in afwachting van verkoop, sloop of renovatie. De gedachte hierachter is dat leegstaande woonruimte op deze wijze zo veel mogelijk benut kan worden voor de volkshuisvesting. Het gaat om de volgende categorieën: woonruimte in een gebouw, woonruimte in te koop staande koopwoningen en woonruimte in huurwoningen die in afwachting zijn van sloop of renovatie.

De gemeente toetst of aan de voorwaarden voor vergunningverlening is voldaan en verleent vervolgens de vergunning voor deze vorm van tijdelijke verhuur. Dankzij de vergunning weet de eigenaar op voorhand zeker dat hij de huur kan opzeggen wanneer de woning bijvoorbeeld

verkocht wordt of de renovatie gaat beginnen. Wanneer de vergunning eindigt, eindigt de huurovereenkomst automatisch.

Voor te koop staande huurwoningen bestaat thans niet de mogelijkheid voor tijdelijke verhuur onder de Leegstandwet. Aangenomen werd altijd dat wanneer verkoop van een te koop staande huurwoning uitblijft, deze woning weer regulier in plaats van tijdelijk verhuurd kan worden. Inmiddels blijkt dat soms (hoge) kosten gemaakt moeten worden om een huurwoning 'verkoopklaar' te maken, bijvoorbeeld door het kadastraal splitsen van panden. Het ligt dan niet voor de hand om de woning, wanneer deze niet meteen verkocht wordt, weer regulier te gaan verhuren.

Met de voorgestelde wijziging van de Leegstandwet wordt aan de categorie te koop staande huurwoningen een nieuwe categorie tijdelijk te verhuren woningen toegevoegd. Voor deze categorie gelden de reguliere termijnen voor vergunningverlening (maximaal twee jaar, verlenging met maximaal een jaar tot maximaal vijf jaar), en de huurprijsbescherming zoals die ook voor de categorieën woonruimte in een gebouw en woonruimte in een voor sloop of renovatie bestemde huurwoningen geldt. Dat wil zeggen dat in al deze gevallen in de vergunning een maximale huurprijs wordt opgenomen, gebaseerd op het woningwaarderingssysteem. Voor de huurwoningen in afwachting van verkoop wordt daarnaast een kortere minimumverhuurduur geregeld: drie maanden in plaats van zes maanden.

De gemeentelijke toets bij de vergunningverlening kan in dit geval voorkomen dat verhuurders hun hele huurvoorraad te koop zetten en op deze manier tijdelijk kunnen verhuren. De gemeente toetst bij vergunningverlening voor de Leegstandwet immers of de woonruimte niet op een andere manier dan door tijdelijke verhuur op grond van de Leegstandwet beschikbaar kan worden gesteld voor de volkshuisvesting.

Ad c. Aanpassing van de 'diplomatenclausule' (het voorgestelde artikel 7: 274, eerste lid, onderdeel b, juncto tweede lid, van het BW)

Op grond van het huidige artikel 7: 274, eerste lid, onderdeel b, juncto tweede lid, van het BW kan een woning bij afwezigheid van de eigenaar/huurder tussentijds verhuurd worden, totdat de eigenaar of eerdere huurder weer terugkeert naar de woning. Thans is dit echter slechts voor één tussenhuurder mogelijk. Wanneer deze tussenhuurder vertrekt, is het op grond van de huidige omschrijving van de regeling van de tussenhuur niet mogelijk een nieuwe tussenhuurder te laten huren tot het moment van terugkeer van de eigenaar/eerdere huurder. Artikel 7: 274, tweede lid, van het BW spreekt immers van het opzeggen van de huur ten behoeve van 'de verhuurder die zelf de vorige bewoner van de woonruimte is' (onderdeel b) en over 'de vorige huurder' (onderdeel c). Wanneer tussentijds aan een nieuwe tijdelijke huurder wordt verhuurd, dan is de verhuurder niet 'de' maar 'een' vorige bewoner en 'de' vorige huurder 'een' vorige huurder. Voorgesteld wordt dan ook de wettekst in die zin aan te passen zodat bij afwezigheid van een eigenaar/huurder de woning tussentijds aan meerder opvolgende tussenhuurders kan worden verhuurd.

Aan artikel 7:274, tweede lid, van het BW is voorts een zin toegevoegd die verduidelijkt dat ook een met een huurder aanvankelijk overeengekomen termijn voor de ontruiming tussentijds kan worden verlengd

Ad d. De huurovereenkomst voor korte tijd

De hiervoor toegelichte gevallen van tijdelijke huur betreffen steeds bepaalde specifieke doelgroepen (uitbreiding dringend eigen gebruik) of specifieke, min of meer nauwkeurig omliggende situaties (Leegstandwet, diplomatenclausule). Bij de voormelde inventarisatie is evenwel naar voren gekomen dat er daarnaast behoefte is aan huurovereenkomsten voor korte tijd voor een groot aantal sterk uiteenlopende andere gevallen.

Gewezen is daarbij op de volgende voorbeelden. Arbeidsmigranten (waarvoor woonruimte nu nog vaak gekoppeld is aan de arbeidsovereenkomst), werknemers in noodzakelijke sectoren zoals verpleegsters en agenten en kenniswerkers hebben regelmatig behoefte aan tijdelijke huisvesting tijdens een periode van studie of werk. Ook is hier aandacht gevraagd voor mensen in en rond de

maatschappelijke opvang, in begeleide woonvormen, mensen uit de opvang, die snel tijdelijk onderdak moeten hebben in afwachting van een meer definitieve oplossing. Een dergelijke behoefte is naar voren gekomen voor mensen die bezig zijn te scheiden of net gescheiden zijn, en voor ex-gedetineerden, slachtoffers van mensenhandel, expats en mensen in afwachting van de oplevering van hun koopwoning. Een heel andere groep van gevallen waarin behoefte aan een huurovereenkomst voor korte tijd bestaat, is die van overlastgevende huurders. Verhuurders willen deze vaak wel een nieuwe kans geven, maar de huur, mocht het weer mis gaan, gemakkelijk kunnen beëindigen. Dit kan bijdragen aan het terugdringen van de woonoverlast, bijvoorbeeld in kwetsbare wijken waar de leefbaarheid ernstig onder druk staat.

Het ligt voor de hand dat in veel van dit soort gevallen, waarin thans geen tijdelijke huur mogelijk is, verhuurders zullen trachten hun huurovereenkomst te brengen onder artikel 7: 232, tweede lid, van het BW, betreffende een huur 'welke een gebruik van een woonruimte betreft dat naar zijn aard van korte duur is'. Uit de voormelde inventarisatie is gebleken dat dit inderdaad vaak voorkomt. Daaraan zijn evenwel grote bezwaren verbonden.

In de eerste plaats leent de figuur van artikel 7: 232, tweede lid, van het BW zich niet voor toepassing op gevallen als hiervoor weergegeven. Deze bepaling, die destijds door de wetgever bedoeld is voor die 'gevallen waarin voor iedereen duidelijk is dat er geen sprake kan en mag zijn van een beroep op huur(prijs)bescherming', werd toen gezien als een 'uitzonderingsbepaling van een heel beperkte betekenis', die volgens de wetgever 'in onze opstelling zeer restrictief moet worden opgevat'. Verwezen moge worden naar Handelingen I 1978/79, p. 5026, bij artikel 1623a (oud), zoals dat destijds werd ingevoerd. Zoals in de toen gevolgde gedachtegang past, gold (en geldt nog steeds) voor de hier bedoelde uitzonderingsgevallen geen enkele huurbescherming, noch ter zake van de beëindiging van de huur, noch ter zake van de huurprijs. De verhuurder is derhalve geheel vrij de huur op te zeggen. Ook aan het woningwaarderingstelsel is hij niet gebonden. Voor de gevallen die hiervoor werden opgesomd is dat evenwel bepaald onwenselijk. Integendeel bestaat hier een duidelijke behoefte aan huurprijsbescherming, terwijl ook een zekere bescherming bijvoorbeeld tegen bedingen die tussentijdse opzegging door de verhuurder mogelijk maken, op zijn plaats is.

In de tweede plaats is de begrenzing van het toepassingsgebied van artikel 7: 232, tweede lid, van het BW intussen minder duidelijk geworden. Voor een verhuurder is het in veel gevallen onzeker of zijn verhuur onder de omschrijving 'naar zijn aard van korte duur' valt. De rechter beoordeelt dit aan de hand van factoren als de aard van de woonruimte, de aard van het gebruik, de partijbedoeling en de feitelijke duur van het gebruik. De uitkomst van het oordeel van de rechter is vaak moeilijk te voorspellen. Ook een dergelijke onzekerheid heeft tot gevolg dat artikel 7: 232, tweede lid, van het BW geen geschikte oplossing biedt voor de hiervoor vermelde gevallen, waarin aan een korte tijdelijke huur behoefte is. Ook moet worden vermeden dat artikel 7: 232, tweede lid, van het BW buiten zijn eigenlijke grenzen wordt opgerekt om daaronder ook één of meer van deze gevallen te kunnen brengen.

Voorts verdient aantekening dat in voormelde brief van 17 januari 2012 is toegezegd nader te overleggen over de mogelijkheid om de maatstaf 'gebruik van woonruimte dat naar zijn aard van korte duur is', nader te omschrijven zodat verhuurders vooraf meer zekerheid hebben over de aard van de huurovereenkomst. De bestaande onzekerheid bemoeilijkt immers voor verhuurders de investeringen in en de exploitatie van huurwoningen. Het is evenwel een betere oplossing om het niet te zoeken in een moeilijk te verwezenlijken verduidelijking van de voormelde maatstaf, die naar zijn aard een zekere vaagheid zal blijven vertonen, maar in een duidelijk omgrensde huurovereenkomst voor een bepaalde, korte tijd, die overal kan worden gebruikt waar daaraan behoefte is. Alleen een dergelijke figuur geeft de zekerheid waaraan verhuurders met het oog op de investeringen in en de exploitatie van huurwoningen behoefte hebben.

Met dit wetsvoorstel wordt daarom een korte huurovereenkomst voor bepaalde tijd voor woonruimte ingevoerd, naar voorbeeld van de verhuur van bedrijfsruimte (artikel 7: 301, eerste lid, van het BW). Deze huurovereenkomst voorziet blijkens het voorgaande in een maatschappelijke behoefte voor het sluiten van tijdelijke huurovereenkomsten voor een relatief korte (overbruggings)periode. Evenals in artikel 7: 301, eerste lid, van het BW is ook hier een

maximumduur van twee jaren voorgeschreven. In de huurovereenkomst wordt opgenomen hoelang de huur zal duren. De nieuwe figuur is verwerkt in het voorgestelde artikel 7: 271, eerste lid, van het BW, doordat wat nu de eerste zin wordt, is beperkt tot het geval van een huur voor bepaalde tijd die langer is dan twee jaren. Voor een huur van twee jaren of korter blijft derhalve 7: 228, eerste lid, van het BW onverkort gelden, zodat deze huur van rechtswege eindigt wanneer de termijn waarvoor zij is aangegaan, is verstreken. Bij deze korte huur past immers slecht de verhuurder aan opzeggingsformaliteiten te binden. Een nieuwe tweede zin van artikel 7: 271, eerste lid, van het BW verwijst duidelijkheidshalve, net als de eerste zin, uitdrukkelijk naar de hoofdregel van artikel 7: 228, eerste lid, van het BW. Tevens wordt in die zin aan de huurder de bevoegdheid gegeven om de huur op te zeggen voordat de tijd waarvoor zij is aangegaan, is verstreken, wat tot een grotere flexibiliteit leidt. De opzegtermijn die de huurder daarbij in acht heeft te nemen, volgt uit artikel 7: 271, vijfde lid, onderdeel a, van het BW. De regeling impliceert dat een beding dat ook de verhuurder deze huur tussentijds zou kunnen opzeggen, niet geldig is. Voor de tijdelijke huurders geldt, anders dan bij gebruik naar zijn aard van korte duur, voorts de gewone huurprijsbescherming. Een nieuwe derde zin brengt tot uiting dat het niet mogelijk is telkens opnieuw met dezelfde huurder tijdelijke overeenkomsten voor twee jaren of korter te sluiten.

Verwacht mag worden dat de invoering van deze nieuwe figuur tot gevolg zal hebben dat de categorie van de huur "naar zijn aard van kort duur" minder zal worden gebezigd en door de rechter ook minder makkelijk zal worden aanvaard. Aldus wordt in de hand gewerkt dat deze maatstaf in de toekomst wordt uitgelegd naar de beperkte betekenis die de wetgever oorspronkelijk voor ogen stond.

Bij het algemeen overleg in de Tweede Kamer van 17 juli 2014 (Kamerstukken II 2013/14, 27 926, nr. 227, p. 9, 10, 15, 17, 27 en 33) is de vraag aan de orde geweest of de thans voorgestelde nieuwe figuur in plaats van een uitzonderingsbepaling voor bepaalde gevallen te zijn niet het gevaar oproept standaard toegepast te worden, wat voor huurders tot onzekerheid zou kunnen leiden. In de eerste plaats volgt uit de nieuwe derde zin van artikel 7: 271, eerste lid, van het BW dat een huurder niet telkens opnieuw een contract voor twee jaren of korter kan krijgen. Ook kan hier artikel 7: 230 van het BW van belang zijn. Wanneer de verhuurder de huurder na het einde van huurovereenkomst laat zitten, ontstaat automatisch een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd, waarop blijkens artikel 7: 271, tweede lid, van het BW volledige huurbescherming van toepassing is. Verder is van belang dat het voor een professionele verhuurder en zeker voor een woningcorporatie niet aantrekkelijk is telkens voor korte tijd te verhuren en dan vervolgens telkens maatregelen te moeten nemen om de beëindiging van de huur te effectueren om te voorkomen dat een huur voor onbepaalde tijd ontstaat. Systematische toepassing van deze figuur zou dan ook tijdrovend en weinig efficiënt zijn. Met regelmatig wisselende huurders zijn bovendien transactiekosten gemoeid. Ook de voormelde korte huur van bedrijfsruimte, bedoeld in artikel 7: 301, eerste lid, van het BW is steeds een uitzondering gebleven. Intussen is het wel zaak de toepassing van deze nieuwe figuur na de invoering te blijven volgen en in het kader van een evaluatie te bezien of zij wellicht aanpassing behoeft.

Overzicht tijdelijke verhuur:

Het BW gaat in principe uit van een huurcontract voor onbepaalde duur. Na invoering van dit wetsvoorstel bestaat het stelsel van tijdelijke verhuurmogelijkheden voor woonruimte uit de volgende vormen van tijdelijke verhuur:

- Artikel 7: 271, eerste lid, van het BW: de huurovereenkomst voor (bepaalde) korte tijd, met een maximum van twee jaar;
- Art. 7: 274, eerste lid, onderdeel b, juncto tweede lid, van het BW: het opnieuw bewonen door de verhuurder of voorgaande huurder (tussenhuur/diplomatenclausule); de verhuurder geeft van te voren aan dat de woning na verloop van tijd weer beschikbaar moet komen voor hemzelf of een vorige huurder;
- Artt. 7: 274a-g van het BW: de doelgroepcontracten; enkele specifieke vormen van 'dringend eigen gebruik' ten behoeve van de doorstroming uit en het beschikbaar houden van doelgroepwoningen door de betreffende doelgroep;

- Art. 15 en 16 van de Leegstandwet: ter voorkoming en vermindering van onnodige leegstand tijdelijke verhuur voor de volgende categorieën van woonruimte: woonruimte in een gebouw, woonruimte in een te koop staande koopwoning (nieuwbouw of bestaande bouw), woonruimte in een huurwoning in afwachting van sloop of renovatie, woonruimte in een te koop staande huurwoning.

5. Regeldruk/administratieve lasten

Bij de regeldruk en administratieve lasten gaat het om de moeite of kosten voor bedrijven en burgers om vergunningen aan te vragen of de regels na te leven. Het kabinet streeft ernaar de regeldruk en de administratieve lasten zo laag mogelijk te houden.

De verhuurder heeft de vrijheid om van de aangeboden mogelijkheden gebruik te maken. Voor de huurder is er qua regeldruk geen verschil tussen het aangaan van een tijdelijk huurcontract en het aangaan van een huurcontract voor onbepaalde tijd. Dit wetsvoorstel heeft derhalve geen gevolgen voor regeldruk/administratieve lasten.

6. Financiële effecten voor de rijksbegroting

De in dit wetsvoorstel opgenomen maatregelen hebben geen effect op de hoogte van de huurprijs. Derhalve zijn er geen gevolgen voor de huurtoeslag. Dit wetsvoorstel behelst dan ook geen financiële effecten voor de rijksbegroting.

7. Uitkomsten internetconsultatie

Een concept van dit wetsvoorstel is in de periode ... tot ... onderwerp geweest van een brede internetconsultatie.

Deze consultatie heeft het volgende opgeleverd: PM

Naar aanleiding hiervan is het concept op de volgende wijze aangepast: PM

8. Voorlichting en communicatie

Bij de inwerkingtreding van dit wetsvoorstel zal uitgebreid aandacht besteed worden aan voorlichting over de mogelijkheden van tijdelijke verhuur van woonruimte en de voorwaarden die daarbij gelden zowel voor huurders als verhuurders. Immers, onduidelijkheid over de mogelijkheden voor tijdelijke verhuur is steeds als onderdeel van de problematiek rond tijdelijk verhuren benoemd.

Daarnaast zal door het Rijk worden aangedrongen op het door de sector ontwikkelen van modelcontracten die goed passen op de bestaande en nieuwe vormen van tijdelijke verhuur, zodat niet door onduidelijkheid van of strijdige bepalingen binnen contracten geschillen ontstaan tussen huurders en verhuurders.

Artikelgewijs deel

Artikel I, onderdeel A

Voorgesteld wordt om artikel 7: 232, vierde lid, van het BW te laten vervallen. Van de mogelijkheid voor tijdelijke verhuur van gemeentewoningen die in afwachting zijn van sloop wordt geen of nauwelijks gebruik gemaakt, eenvoudigweg omdat er zo goed als geen gemeentewoningen meer zijn. Bovendien kan in deze gevallen even goed gebruik gemaakt worden van tijdelijke verhuur op grond van de Leegstandwet.

Artikelen I, onderdelen B, C, onder 1, 3, 4 en 5, en D tot en met F, II en IV

Voor een uitgebreide toelichting op alle voorgestelde maatregelen van tijdelijke verhuur voor de doelgroepen wordt verwezen naar paragraaf 4 van het algemeen deel van deze memorie van toelichting.

Met het oog op een goed overzicht van alle mogelijkheden om op grond van de opzeggingsgrond 'dringend eigen gebruik' op te zeggen wordt voorgesteld artikel 7: 274, derde en vierde lid, van het BW te verdisconteren in een nieuwe opsomming van die mogelijkheden. Dit leidt ertoe dat er onder meer een reeks van nieuwe artikelen ontstaat.

Alle voorgestelde mogelijkheden zijn opgenomen in onderstaande tabel:

Opzeggingsgrond 'dringend eigen gebruik' bij:	Huidig artikel BW	Voorgesteld artikel BW
Renovatie	Artikel 7: 274, derde lid, onderdeel a	Artikel 7: 274, derde lid
Gehandicapten	Artikel 7: 274, derde lid, onderdeel b	Artikel 7: 274a
Ouderen	Artikel 7: 274, derde lid, onderdeel c	Artikel 7: 274b
Jongeren	n.v.t.	Artikel 7: 274c
Studenten	Artikel 7: 274, vierde lid	Artikel 7: 274d
Promovendi	n.v.t.	Artikel 7: 274e
Grote gezinnen	n.v.t.	Artikel 7: 274f
Aangewezen personen	n.v.t.	Artikel 7: 274g

Het betreft hier de voorgestelde wijzigingen in artikel I, onderdelen C, onder 3, en D. De voorgestelde wijzigingen in artikel I, onderdelen C, onder 1, 4 en 5, E en F, lopen hierbij mee. Artikel I, onderdeel B, behelst de voorgestelde wijziging van artikel 7: 271, eerste lid, van het BW (huurovereenkomsten voor bepaalde -korte - tijd).

De opzeggingsgrond 'dringend eigen gebruik' vanwege renovatie blijft onverkort in artikel 7: 274 van het BW staan. Het betreft hier immers geen opzegging die gerelateerd is aan het deel uitmaken door de huurder van een bepaalde doelgroep.

De thans voorgestelde artikelen 7: 274a en 7: 274b van het BW (gehandicapten en ouderen) komen overeen met het thans geldende artikel 7: 274, derde lid, onderdelen b en c, van het BW. Het voorgestelde artikel 7: 274d (studenten) van het BW komt overeen met het thans geldende artikel 7: 274, vierde lid, van het BW.

De opzet van de artikelen 7: 274c tot en met 7: 274g van het BW is nagenoeg identiek. In het eerste lid wordt telkens aangegeven dat 'onder eigen gebruik in de zin van artikel 7: 274, eerste lid, onderdeel c, van het BW mede wordt begrepen.... In het tweede lid wordt telkens een definitie opgenomen van de betreffende doelgroep. In het derde lid wordt als voorwaarde beschreven dat de betreffende woonruimte ook is bestemd voor de betreffende doelgroep. In het voorgestelde vierde lid van de artikelen 7: 274d tot en met 7: 274g van het BW worden telkens de voorgeschreven bewijsmiddelen beschreven, bij gebreke waarvan de verhuurder de huur mag opzeggen.

Het voorgestelde vijfde lid van de artikelen 7: 274c tot en met 7: 274g van het BW behelst telkens de bepaling dat in de huurovereenkomst moet zijn bepaald dat de woonruimte na het vertrek van de zittende huurder aan een huurder van dezelfde (of vergelijkbare) doelgroep zal worden verhuurd.

In het geval van de gehandicapten- en ouderenwoningen geldt van oudsher het vereiste dat moet blijken dat de huurder andere passende woonruimte kan verkrijgen. Voor de overige doelgroepcontracten geldt dat vereiste niet. Immers, het is voor de huurder voorzienbaar wanneer hij niet langer tot de betreffende doelgroep zal behoren, en wanneer de huurovereenkomst dus kan worden opgezegd. Het is dan ook aan de huurder om tijdig om te zien naar nieuwe woonruimte, al dan niet in dezelfde regio. Het vereiste van passende woonruimte wordt overigens in de bestaande situatie al zo ingevuld dat dit niet betekent dat de verhuurder vervangende woonruimte regelt, maar dat er binnen de betreffende woningmarkt aantoonbaar woningen beschikbaar moeten zijn. In alle gevallen waarbij de huur op grond van de specifieke vormen van dringend eigen gebruik kan worden opgezegd kan de rechter bepalen dat een verhuiskostenvergoeding moet worden verstrekt. Ook bij die afweging door de rechter is van belang dat de opzegging van de huur en dus de verhuizing voorzienbaar zijn voor de huurder.

Met het voorgestelde artikel II van het wetsvoorstel is artikel 4, eerste lid, van de Huisvestingswet gewijzigd. Nieuw in dit artikel zijn de onderdelen c en d, waarbij de gemeenteraad categorieën

woningzoekenden aanwijst en regels geeft met betrekking tot het gegeven aan de hand waarvan het behoren tot zo'n categorie wordt aangetoond. Voor een uitgebreide toelichting wordt verwezen naar het algemeen deel van deze memorie van toelichting onder paragraaf 4 (ad a).

In het voorgestelde artikel IV is dienaangaande een overgangsbepaling opgenomen. Voor huurovereenkomsten die reeds zijn aangegaan onder het vóór de inwerkingtreding van deze wet geldende recht, blijft dat geldende recht gelden, zolang die huurovereenkomsten niet zijn beëindigd.

Artikel I, onderdeel C, onder 2

In het (voorgestelde) artikel 7: 274, tweede lid, van het BW is de zogenoemde 'diplomatenclausule' opgenomen. Zie voor een toelichting op de voorgestelde wijzigingen van artikel, paragraaf 4, ad c.

Artikel III

Met de voorgestelde wijziging van de Leegstandwet wordt de categorie te koop staande huurwoningen een nieuwe categorie tijdelijk te verhuren woningen. Voor een uitgebreide toelichting wordt verwezen naar paragraaf 4, onder ad b, van het algemeen deel van deze toelichting.

In de Leegstandwet worden een aantal artikelleden herschreven die betrekking hebben op de termijnen voor tijdelijke huur. In eerste instantie wordt de hoofdregel beschreven: een vergunning voor maximaal 2 jaar met verlenging van maximaal 1 jaar tot respectievelijk maximaal 10, 7 en 5 jaar. Vervolgens worden de uitzonderingen genoemd: vergunningverlening ineens voor 5 jaar bij te koop staande koopwoningen en vergunningverlening ineens voor de duur van de ontheffing van het bestemmingsplan (met een maximum van 10 jaar) bij gebouwen waarbij een dergelijke ontheffing speelt.

Artikel V

In het voorgestelde artikel V is een evaluatiebepaling opgenomen.

Artikel VI

In het voorgestelde artikel VI is bepaald dat deze wet in werking treedt op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip. Gestreefd wordt naar een inwerkingtreding per 1 juli 2015.

De Minister van Veiligheid en Justitie

I.W. Opstelten

De Minister voor Wonen en Rijksdienst,

S.A. Blok