

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. 23

BRIEF VAN DE LEDEN NIJBOER EN GRINWIS

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 14 april 2023

Na afloop van de plenaire behandeling van de Wet vaste huurcontracten, hebben de leden De Groot (VVD) en Geurts (CDA) twee (gewijzigde) amendementen ingediend, onder Kamerstuknummers 36195-19 en 36195-22. Ondanks de ogenschijnlijk sympathieke elementen in de toelichtingen op de amendementen, willen de initiatiefnemers de Kamer attenderen op de omvang van de impact op het huurrecht die deze amendementen met zich meebrengen. Indien de Kamer deze amendementen zou aanvaarden, heeft dit verstrekende negatieve gevolgen voor de wettelijke huurbescherming in Nederland, ten opzichte van de huidige praktijk. De amendementen zijn daarmee in strijd met de doelstellingen van de Wet vaste huurcontracten, die beoogt de bescherming van huurders te versterken. Initiatiefnemers adviseren de Kamer derhalve met klem om deze amendementen te verwerpen. Graag lichten we dit nader toe.

Het eerste amendement-De Groot/Geurts (nr. 19) introduceert een nieuwe opzeggingsgrond in het huurrecht. Op basis van deze nieuwe opzeggingsgrond kan een verhuurder een huurovereenkomst ontbinden indien de verhuurder wil overgaan tot verkoop. Voorwaarde is dat de verhuurder een natuurlijk persoon is die niet meer dan één woning verhuurt en dat de ontbindingsgrond bij aanvang van de huurovereenkomst is bedongen en contractueel is vastgelegd.

Daarmee ondergraaft het eerste amendement het geldende huurrecht. De nieuwe opzeggingsgrond doorkruist het geldende principe “koop breekt geen huur”. Dit principe houdt in dat de huurovereenkomst bij verkoop van de woning automatisch overgaat op de nieuwe eigenaar, en de huurder de woning onder dezelfde voorwaarden kan blijven huren. Met het voorstel van de leden De Groot en Geurts kunnen verhuurders die hun woning

wensen te verkopen de huurovereenkomst ontbinden. De huurder komt dan op straat te staan.

De waarborgen die indieners van het eerste amendement noemen zijn onvoldoende, om meerdere redenen. Ten eerste kan een grote groep verhuurders gebruik maken van de voorgestelde opzeggingsgrond. De verkrijging van de woning uit een erfenis is namelijk niet geformuleerd als voorwaarde. In 2018 verhuurden 280.000 natuurlijke personen ruim 475.000 woningen, aldus het CBS. Van die 280.000 verhuurders, had 80% één woning in de verhuur. Omgerekend gaat het dus om 224.000 huurwoningen. Deze groep verhuurders heeft een sterk financieel belang om de nieuwe opzeggingsgrond standaard op te nemen in hun huurovereenkomsten. Een niet-verhuurde woning is immers meer waard bij verkoop. Als gevolg daarvan kunnen in de toekomst mogelijk 550.000 huurders elk moment op straat komen te staan als de verhuurder wenst te verkopen.

Ten tweede stelt het eerste amendement geen beperkingen aan de maximale duur en het aantal opeenvolgende verhuringen, zoals die thans wel gelden voor verhuur op basis van een huurovereenkomst voor bepaalde tijd. Zo holt het voorstel de huurbescherming verder uit.

Ten derde is handhaving om misbruik te voorkomen complex. Verhuurders kunnen de huurovereenkomst ontbinden op grond van de voorgestelde opzeggingsgrond, zonder daadwerkelijk de intentie te hebben de woning te verkopen. Daarnaast vinden de indieners van het amendement de enkele 'wil' om te verkopen reeds genoeg om de huurovereenkomst te ontbinden. Het daadwerkelijk verwezenlijken van deze wil door de eigenaar is geenszins een eis. Dit maakt de opzeggingsgrond buitengewoon makkelijk in te roepen, door het enkel etaleren van de wil tot verkoop. Enig handelen dat gericht is op die verkoop is verder niet vereist. Indieners van het amendement erkennen dit impliciet, door de huurder in dat geval een recht op schadevergoeding toe te kennen. Indien een huurder meent dat een verhuurder misbruik heeft gemaakt van deze bepaling, zal de huurder een rechtszaak moeten aanspannen. Dat is een zware last voor huurders. Ook is het voor een rechter lastig te toetsen, omdat een verhuurder altijd zou kunnen stellen dat hij die wil in het verleden gehad heeft, maar later van mening is veranderd. Dat hoeft namelijk op zichzelf geen afbreuk te doen aan de bestaand hebbende wil in het verleden. Het feit dat de woning binnen een jaar te koop moet zijn aangeboden, ondervangt dit probleem niet, omdat het eenvoudig is een woning kortstondig aan te bieden, zonder daadwerkelijk de intentie te hebben hier verkoop op te laten volgen. Opnieuw vormt dit een verdere uitholling van de huurbescherming.

De casuïstiek die de indieners aanhalen in de toelichting bij het eerste amendement is op zich begrijpelijk. De negatieve gevolgen van de gekozen oplossing zijn echter dermate verstrekkend dat het wijzigingsvoorstel niet in verhouding staat tot het beoogde resultaat.

Het tweede (gewijzigde) amendement van de leden De Groot (VVD) en Geurts (CDA) (nr. 22) bepaalt dat de rechter geen belangenafweging hoeft te maken indien een verhuurder een familielid in de eerste graad de huurwoning wil laten betrekken. Voorwaarde is dat de verhuurder een natuurlijk persoon is die niet meer dan één woning verhuurt en de ontbindingsgrond bij aanvang van de huurovereenkomst is bedongen en contractueel is vastgelegd.

Ook dit amendement ondergraaft het huurrecht. Wederom geldt dat een grote groep verhuurders hier gebruik van kan maken. Het amendement stelt geen beperkingen aan het aantal opeenvolgende verhuringen of de duur daarvan. Ook geldt geen vereiste dat het familielid de woning daadwerkelijk gedurende een bepaalde periode huurt. Daarmee verwordt het amendement tot een ontsnappingsroute om opeenvolgend tijdelijk te verhuren en huurovereenkomsten te beëindigen op basis van deze nieuwe opzeggingsgrond. Het familielid hoeft de huurwoning slechts kortstondig te betrekken, of enkel op papier. Daarna kan de woning opnieuw tijdelijk worden verhuurd. Daarmee verruimt het amendement de mogelijkheden voor tijdelijke verhuur ten opzichte van de huidige praktijk.

Daarnaast is misbruik moeilijk te voorkomen. De enkele 'wil' om een familielid te huisvesten is voldoende. Omdat de rechter geen belangenafweging hoeft te maken, wordt het mogelijk om trouwe huurders op straat te zetten, ook als zij in lastige omstandigheden verkeren. Denk bijvoorbeeld aan alleenstaande ouders met meerdere kinderen, die de woning al enkele jaren huren. Als gevolg van het tweede amendement kan dit gezin direct op straat worden gezet zonder uitzicht op betaalbare vervolgwoning. De rechter hoeft immers geen belangenafweging te maken.

Bovendien hebben de initiatiefnemers, horende de opvattingen van de Kamer, ten aanzien van deze thematiek reeds een Nota van Wijziging (NvW 36195-12) ingediend die deze mogelijkheid al op zorgvuldige wijze ondervangt. De NvW introduceert een nieuw artikel waarmee het huisvesten van een familielid in de eerste graad een opzeggingsgrond kan zijn in de zin van dringend eigen gebruik. Hierbij is een belangafweging opgenomen die moet worden gemaakt tussen het belang van de woningzoekende enerzijds en het belang van de zittende huurder anderzijds. Dit voorkomt het risico op oneigenlijk gebruik, zoals het amendement dit creëert. Hiermee

is de NvW de zorgvuldige route voor de optie die het amendement voorstaat.

Initiatiefnemers beogen de wettelijke bescherming van huurders te versterken. Vaste huurcontracten behoren weer de norm te worden. Daartoe schrapt de Wet vaste huurcontracten de mogelijkheid om generieke tijdelijke huurcontracten aan te bieden. De amendementen van de leden De Groot (VVD) en Geurts (CDA) vergroten juist de onzekerheid voor huurders ten opzichte van de huidige praktijk. Daarmee zijn deze amendementen strijdig met het doel van de Wet vaste huurcontracten.

Als initiatiefnemers adviseren wij de Kamer met klem om tegen de (gewijzigde) amendementen-De Groot/Geurts te stemmen (36195-19 en 36195-22).

Nijboer
Grinwis