

**Ingediend via [www.internetconsultatie.nl](http://www.internetconsultatie.nl)**

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties/Ministerie van Justitie en Veiligheid  
t.a.v. mevrouw drs. K. Ollengren en  
de heer drs. S. Dekker

Den Haag, 18 december 2020

dossiernummer: 200380

uw kenmerk: n.v.t.

telefoonnummer: +31 (0)6 57 93 67 81

e-mail: m.deregt@advocatenorde.nl

**Betreft: wetsvoorstel opkoopbescherming en verruiming mogelijkheden tijdelijke verhuur**

Geachte ministers,

Op 23 november 2020 is de internetconsultatie 'wetsvoorstel opkoopbescherming en verruiming mogelijkheden tijdelijke verhuur' gepubliceerd. De NOvA voldoet graag aan uw verzoek en heeft zijn adviescommissies huurrecht en bestuursrecht gevraagd te adviseren.

Bijgaand stuur ik u het advies van de adviescommissies. De algemene raad sluit zich aan bij de overwegingen van de adviescommissies en verzoekt u deze bij de verdere uitwerking te betrekken.

Met de meeste hoogachting,  
namens de algemene raad,



mr. drs. W.M. van Tellingen  
plv. algemeen secretaris

bijlage: advies van de adviescommissies huurrecht en bestuursrecht

Bezoekadres

Neuhuyskade 94  
2596 XM Den Haag  
Tel. 070 - 335 35 35

Postadres

Postbus 30851  
2500 GW Den Haag

[www.advocatenorde.nl](http://www.advocatenorde.nl)

## ADVIES

Van:	adviescommissie huurrecht en adviescommissie bestuursrecht
Datum:	18 december 2020
Betreft:	<b>opkoopbescherming en verruiming tijdelijke verhuur</b>

## SAMENVATTING

### Conclusie

De adviescommissie bestuursrecht beperkt haar advies ten aanzien van de voorgestelde opkoopbescherming tot het voorgestelde artikel 42 lid 1 sub b Huisvestingswet.

De adviescommissie huurrecht is allereerst verheugd dat de onzekerheid over de mogelijkheid tot het sluiten van een overeenkomst voor onbepaalde tijd met een minimumduur met het voorstel weggenomen wordt. De adviescommissie huurrecht ziet enkele aandachtspunten bij de voorgestelde verruiming van de mogelijkheden tot tijdelijke verhuur. De commissie adviseert de minister de keuze voor deze verruiming nader te onderbouwen. Tevens geeft de commissie de minister in overweging om de termijn voor aanzegging van het einde van de huur aan te passen. De commissie doet eveneens enkele voorstellen die de leesbaarheid van de bepaling ten goede komen.<sup>1</sup>

### Kernpunten

De adviescommissie signaleert de volgende aandachtspunten:

- Het voorgestelde artikel 42 lid 1 sub b Huisvestingswet roept vragen op over het begrip 'dwingendrechtelijke bepalingen uit het huurrecht' en over de interpretatie of sprake is van een schending van die bepalingen
- Artikel 48 van de Woningwet behoeft bij invoering van het wetsvoorstel ook aanpassing
- De verruiming van de mogelijkheden tot tijdelijke verhuur behoeft nadere onderbouwing
- De systematiek van aanzegging van het einde van de huurovereenkomst en verlenging van de huurtermijn behoeft aanscherping
- Het voorstel wordt leesbaarder met enkele aanpassingen

### Toelichting

- Het voorgestelde artikel 42 lid 1 sub b Huisvestingswet roept vragen op over het begrip 'dwingendrechtelijke bepalingen uit het huurrecht' en over de interpretatie of sprake is van een schending van die bepalingen*

Het komt beide adviescommissies (bestuursrecht & huurrecht) vreemd voor dat, als voorwaarde om een vergunning te krijgen, de verhuurder gehouden wordt aan dwingendrechtelijke huurbepalingen waar hij zich sowieso aan te houden heeft. Mogelijk is de gedachte daarachter dat als deze bepalingen als vergunningsvoorwaarde worden opgenomen, de gemeente een eigen handhavingsbevoegdheid c.q. -plicht heeft om op te treden tegen de vergunninghouder die zich niet aan die voorwaarde houdt. Zonder een dergelijke aan de vergunning verbonden voorwaarde zou de gemeente namelijk niet kunnen optreden als de verhuurder zich niet aan de huurrechtelijke bepalingen houdt. Dat zou dan alleen de huurder kunnen. Zie in dit verband ook p. 9 en 10 onder het concept van de MvT onder het kopje 'Voorwaarden goed verhuurderschap'.

<sup>1</sup> Volledigheidshalve merkt de commissie op dat als gevolg van het [amendement](#) Koerhuis bij wetsvoorstel tijdelijke huurkorting (*Kamerstukken* [35.516](#)) de tekst van artikel 7:271 lid 1 BW kan wijzigen. Indien de Eerste Kamer dit amendement goedkeurt, zal het voorstel aanpassing behoeven. De commissie is in haar advies uitgegaan van de geldende tekst en laat het amendement Koerhuis buiten beschouwing.

In dit construct zou het aan het college van B & W zijn om te beoordelen of de verhuurder heeft voldaan aan zijn dwingende huurverplichtingen. Hiermee wordt het college op de stoel van de kantonrechter gezet.

En bij verschil van inzicht tussen het college en de verhuurder, mag de bestuursrechter (naar aanleiding van een handhavingsbesluit of een intrekking van de vergunning) en uiteindelijk de Afdeling beoordelen of bijvoorbeeld de huurverhoging geldig was of niet, c.q. hoeveel de huurverhoging zou moeten zijn, etc.

Dit leidt bij de adviescommissie bestuursrecht tot de volgende vragen omtrent dit onderdeel van het wetsvoorstel:

- Hoe is de verhouding tussen de toetsing door de bestuursrechter van het naleven van de vergunningsvoorwaarden (op het punt van de huurrechtelijke bepalingen) en door de kantonrechter van het naleven van dezelfde huurrechtelijke bepalingen?
- Op welke wijze wordt voorkomen dat de bestuursrechter en de kantonrechter in dezelfde zaak tegengestelde uitspraken doen?

De adviescommissie huurrecht voegt daaraan toe dat het huurrecht niet uitsluitend in het Burgerlijk Wetboek (BW) is neergelegd, maar ook in het Besluit huurprijzen woonruimte (BHW) en de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (UHW). De wet is zelf niet altijd duidelijk over haar dwingendrechtelijke karakter; zoals blijkt uit het antwoord van de Hoge Raad op prejudiciële vragen over de verhuiskostenvergoeding bij renovatie.<sup>2</sup> De adviescommissie huurrecht adviseert de minister om in het wetsvoorstel scherper te definiëren wat onder 'dwingendrechtelijke bepalingen uit het huurrecht' moet worden verstaan.

*b. Artikel 48 van de Woningwet heeft bij invoering van het wetsvoorstel ook aanpassing*  
Krachtens artikel 48 Woningwet gaat een toegelaten instelling "geen overeenkomsten van huur en verhuur voor bepaalde tijd aan voor de duur van twee jaar of korter". Deze bepaling is in de Woningwet ingevoerd tegelijkertijd met artikel 7:271 lid 1 BW. Het ligt daarom voor de hand om de met dit voorstel aan te passen termijnen ook door te voeren in de Woningwet.

*c. De verruiming van de mogelijkheden tot tijdelijke verhuur heeft nadere onderbouwing*  
De adviescommissie huurrecht onderkent dat het een politieke keuze is om de mogelijkheden tot tijdelijke verhuur te verruimen. De verruiming maakt enerzijds een langer huurgenot mogelijk, maar brengt anderzijds onzekerheid met zich voor de huurder (of verlengd wordt) én de verhuurder (of de huurder de totale contracttermijn, ná verlenging, uitdient). Het verbaast de adviescommissie dat voordat de werking van de Wet doorstroming huurmarkt 2015 geëvalueerd is reeds een voorstel tot verruiming wordt gedaan.

Dit geldt temeer nu in recente publicaties in de Groene Amsterdammer<sup>3</sup> en Versbeton.nl<sup>4</sup> de CBS-cijfers waarnaar de minister in de concept toelichting verwijst in twijfel worden getrokken. Enkele leden van de adviescommissie huurrecht herkennen de populariteit van de huurovereenkomst voor bepaalde tijd uit hun eigen praktijk van commerciële verhuurders. De commissie onderkent dat in sommige gevallen verlenging van de huurovereenkomst wenselijk kan zijn, maar leest in beide publicaties ook dat het gebruik van tijdelijke huurcontracten ten nadele van huurders kan uitpakken. De commissie adviseert de minister daarom de cijfers uitgebreider te onderbouwen.

<sup>2</sup> [ECLI:NL:HR:2016:726](#) (Portaal).

<sup>3</sup> De Groene Amsterdammer, [Tijdelijke contracten zijn er voor de huisjesmelkers](#), d.d. 7 december 2020.

<sup>4</sup> Versbeton, [De particuliere huurmarkt stuit vaak op tijdelijke contracten](#), d.d. 8 december 2020.

*d. De systematiek van aanzegging van het einde van de huurovereenkomst en verlenging van de huurtermijn behoeft aanscherping*

Onder het huidige recht moet de verhuurder die een tijdelijke huurovereenkomst wil beëindigen het einde hiervan minimaal één en maximaal drie maanden voor het verstrijken van de bepaalde duur schriftelijk aanzeggen. Deze aanzeggingsverplichting is ingevoerd met het amendement De Vries.<sup>5</sup> De lengte van deze termijn is in het amendement niet toegelicht en leidt in de praktijk met name tot problemen indien de verhuurder te vroeg het einde van de huur aanzegt.<sup>6</sup> De adviescommissie geeft de minister in overweging om die problemen met de wijziging van de wet op te lossen.

Hiertoe presenteert de commissie hierna een mogelijke oplossing.

Kortweg is de adviescommissie van mening dat de aanzegging door de verhuurder maximaal vier en minimaal twee maanden voor het einde van de huur dient te geschieden. Indien partijen voor of tijdens die termijn een verlenging overeenkomen, acht de adviescommissie een aanzegging overbodig. De lengte van termijnen en de vraag of überhaupt een maximumtermijn geldt, is een politieke keuze. De adviescommissie brengt in herinnering dat artikel 7:668 BW geen maximale aanzegduur bevat voor het eindigen van de arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd. Uit de parlementaire geschiedenis van het arbeidsrecht volgt dat de aanzegging reeds bij aanvang van de arbeidsovereenkomst kan geschieden.<sup>7</sup>

Na invoering van het wetsvoorstel is verlenging, volgens de thans voorliggende tekst, alleen mogelijk nadat de verhuurder het einde van de huur heeft aangezegd. Die aanzegging kan pas drie maanden voor het einde van de huur, maar moet op zijn laatst één maand voor het einde van de huur geschieden. De adviescommissie verwacht dat veel verhuurders van de mogelijkheid tot verlenging gebruik zullen maken. Door deze wettelijke mogelijkheid en het gebruik daarvan in de praktijk, zullen huurders er veelal van uitgaan dat de tijdelijke duur wordt verlengd (althans dat de kans daarop zeer aanwezig is), als gevolg waarvan zij minder actief zullen zoeken naar andere woonruimte dan onder de huidige wet het geval is.

Als die zekerheid over verlenging, of het uitblijven daarvan, pas één maand voor de einddatum bestaat, zal dit voor huurders veelal te kort zijn om (als uiteindelijk geen verlenging plaatsvindt) tijdig te voorzien in andere huisvesting. De adviescommissie adviseert daarom om de termijn voor aanzegging te verlengen, in die zin dat de aanzegging van het einde van de huur niet eerder dan vier maanden voor het einde van de huur kan geschieden én dat die aanzegging niet korter dan twee maanden voor de einddatum mag geschieden. De huurder weet dan in een eerder stadium wat hem te doen staat, terwijl de verhuurder nog steeds een tijdspanne van twee maanden heeft waarbinnen hij de aanzegging moet doen. De adviescommissie meent voorts dat het ook mogelijk zou moeten zijn om een verlenging af te spreken vóórdat het einde van de huur is aangezegd en dat de aanzegging niet noodzakelijk is als partijen reeds een verlenging zijn overeengekomen. Om te voorkomen dat na verlenging een andere aanzegtermijn wordt gehanteerd (dan de minimaal twee en maximaal vier maanden die de adviescommissie adviseert), stelt de commissie voor om ook de aanzegtermijn tegen het einde van de verlengde bepaalde tijd te wijzigen in minimaal twee en maximaal vier maanden.

Een tekstuele weergave van wat de adviescommissie voorstaat, treft u onderaan dit advies aan.

*e. Het voorstel wordt leesbaarder met enkele aanpassingen*

De adviescommissie adviseert in de zevende volzin van het te wijzigen artikel 7:271 lid 1 BW de voorwaarde te schrappen dat verlenging slechts kan plaatsvinden indien de verhuurder heeft

<sup>5</sup> TK 34.373 nr. 19.

<sup>6</sup> Zie o.a. ktr. Breda 10 januari 2018, [RBZWB:2018:332](#), ktr. Utrecht 7 september 2018, [RBMNE:2018:5957](#) en ktr. Leeuwarden 19 december 2018, [RBNNE:2018:5073](#). In alle genoemde gevallen zegde de verhuurder 21 tot 3 dagen te vroeg het einde van de huur aan en oordeelde de rechtbank dat deze te vroege aanzegging geen effect had.

<sup>7</sup> TK 38.118, nr. 7, p. 36.

voldaan aan de aanzegverplichting. Indien de wetgever deze voorwaarde wenst te behouden, meent de adviescommissie dat de bepaling, in plaats van een dubbele ontkenning, beter een positief geformuleerde voorwaarde kan bevatten. De adviescommissie adviseert om in dat geval de bepaling *“kan eenmalig worden verlengd tot een duur van ten hoogste in totaal drie onderscheidenlijk vijf jaar, zo lang de verhuurder de verplichting, bedoeld in de tweede volzin, niet heeft verzuimd na te komen”* te vervangen door *“kan eenmalig worden verlengd tot een duur van ten hoogste in totaal drie onderscheidenlijk vijf jaar, mits de verhuurder aan de aanzegverplichting bedoeld in de tweede volzin heeft voldaan.”*

Van diverse zijden is in de vakliteratuur gepleit<sup>8</sup> voor het vastleggen van de mogelijkheden van tijdelijke verhuur in een afzonderlijk artikel, in plaats van in artikel 7:271 lid 1 BW. Met de toevoeging in het voorstel van de bepaling *“voor een voor onbepaalde tijd aangegane huur kan een termijn vanaf de ingangsdatum overeengekomen worden waarbinnen de huurder niet kan opzeggen”*, vervalt die noodzaak deels. De toevoeging maakt duidelijk dat een overeenkomst voor onbepaalde tijd met een minimumduur mogelijk is. De toevoeging zorgt er evenwel voor dat aan de reeds bestaande vier volzinnen drie zinnen worden toegevoegd. Dit maakt het artikel naar de mening van de adviescommissie met stip het meest ontoegankelijke wetsartikel in titel 4 van boek 7 BW. Uiteindelijk is het huurrecht betreffende woonruimte ook consumentenrecht dat voor eenieder begrijpelijk en leesbaar moet zijn. De commissie adviseert daarom opname van de gewenste wijzigingen in een afzonderlijk artikel. Een suggestie daartoe wordt hieronder weergegeven.

### Alternatieve wettekst

Artikel 7:271 BW komt te luiden

1. In afwijking van artikel 228 lid 1 eindigt een voor bepaalde tijd aangegane huur niet door het enkele verloop van de huurtijd; zij kan door elk van beide partijen worden opgezegd tegen een voor de betaling van de huurprijs overeengekomen dag, niet vallend voor het verstrijken van de bepaalde tijd.

*Toelichting:* dit is de wettekst zoals deze gold tot 1 juli 2016. De overige leden van dit artikel blijven gelden zoals zij thans luiden.

Artikel 7:271a BW komt te luiden

1. In afwijking van artikel 271 lid 1 is artikel 228 lid 1 onverkort van toepassing op een voor bepaalde tijd voor de duur van:
  - drie jaar of korter aangegane huur in geval van een woonruimte voor zover deze als zelfstandige woning is verhuurd, een woonwagen of een standplaats, of
  - vijf jaar of korter aangegane huur in geval van een woonruimte voor zover deze als niet zelfstandige woning is verhuurd,
 mits de verhuurder niet eerder dan vier maanden maar uiterlijk twee maanden voordat die bepaalde tijd is verstreken, de huurder over de dag waarop die huur verstrijkt schriftelijk informeert.
2. Indien de verhuurder de verplichting, bedoeld in lid 1, niet nakomt, wordt de huurovereenkomst na het verstrijken van de bepaalde tijd, bedoeld in lid 1, voor onbepaalde tijd verlengd, *tenzij huurder en verhuurder, voor het einde van de initieel overeengekomen huurperiode, een verlenging overeenkomen als bedoeld in lid 6.*

<sup>8</sup> O.a. Van Strijen, noot onder ktr. Utrecht 1 augustus 2018, [WR](#) 2019/18, E.P.W. Korevaar, [HIP](#) 2020/1.

3. De voor bepaalde tijd aangegane huur, als bedoeld in lid 1, kan door de huurder voor het verstrijken van de bepaalde tijd worden opgezegd tegen een voor betaling van de huurprijs overeengekomen dag.
4. Indien na afloop van een voor bepaalde tijd van drie onderscheidenlijk vijf jaar of korter aangegane huur met dezelfde huurder aansluitend opnieuw een huurovereenkomst wordt aangegaan (waaronder niet wordt begrepen de eenmalige verlenging als in lid 6 bedoeld), wordt deze laatste overeenkomst opgevat als een verlenging voor onbepaalde tijd van eerstgenoemde huurovereenkomst.
5. Voor de voor bepaalde tijd aangegane huur, als bedoeld in lid 1, met een duur van een jaar of langer kan een termijn vanaf de ingangsdatum overeengekomen worden waarbinnen de huurder niet kan opzeggen. Deze termijn kan niet langer zijn dan drie maanden bij een huur van een jaar tot twee jaar, niet langer dan zes maanden bij een huur van twee jaar tot drie jaar, en niet langer dan twaalf maanden bij een huur van drie jaar of langer.
6. De voor bepaalde tijd voor de duur van minder dan drie onderscheidenlijk vijf jaar aangegane huur, bedoeld in lid 1, kan eenmalig worden verlengd tot een duur van ten hoogste in totaal drie onderscheidenlijk vijf jaar. Het bepaalde in lid 5 geldt niet voor de verlenging. De termijn voor aanzegging van het einde van de huur als bedoeld in lid 1 bedraagt, na een verlenging als bedoeld in dit lid 6, eveneens maximaal vier en minimaal twee maanden.
7. Elk beding waarbij van bepalingen van dit artikel wordt afgeweken, is nietig.

*Toelichting:* de dubbele ontkenning van lid 1 verdwijnt door de nieuwe tekst. Tevens wordt de mogelijkheid van verlenging niet afhankelijk gemaakt van de aanzegging van het einde van de bepaalde (eerste) tijd en wordt de aanzeggingstermijn aangepast.