

**Wijziging van de Wet van PM tot wijziging van de Huisvestingswet 2014, de Woningwet, Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en de Overgangswet nieuw Burgerlijk Wetboek naar aanleiding van de evaluatie van de herziene Woningwet en om de mogelijkheden voor tijdelijke huurovereenkomsten te verruimen (Stb. 2021, PM) (laten vervallen verruiming mogelijkheden voor tijdelijke huurovereenkomsten)**

**MEMORIE VAN TOELICHTING**

I. ALGEMEEN

**1. Inleiding**

Dit wetsvoorstel ziet op het ongedaan maken van de beoogde verruiming van de mogelijkheden voor reguliere tijdelijke verhuur. Met deze verruiming is op 10 maart 2021 door de Tweede Kamer ingestemd bij de behandeling van het wetsvoorstel wijziging Woningwet (hierna: Evaluatiewet Woningwet). De verruiming regelt allereerst dat de maximale duur om zelfstandige woonruimte tijdelijk te kunnen verhuren met één jaar wordt verlengd tot maximaal drie jaar. Daarnaast wordt het mogelijk om een tijdelijk huurcontract (maximaal) één keer te verlengen, zonder dat daarbij een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd ontstaat, waarbij de (totale) maximumtermijn tevens drie jaar dient te zijn. Voor de verhuur van onzelfstandige woonruimte geldt dat de huidige maximumtermijn van vijf jaar ongewijzigd blijft. Wel wordt het door de verruiming ook hier mogelijk om maximaal één keer een verlenging overeen te komen, met dien verstande dat het totaal van de termijnen de vijf jaar niet overschrijdt. De verruiming regelt ook dat er een minimumduur in contracten kan worden opgenomen waarbinnen de huurder niet kan opzeggen. Het onderhavige wetsvoorstel maakt de verruiming op al deze punten ongedaan.

**2. Aanleiding**

Tijdens de plenaire behandeling op 6 juli 2021 van de Evaluatiewet Woningwet in de Eerste Kamer is gebleken dat er bij de leden van de Eerste Kamer<sup>1</sup> breed gedeelde bezwaren bestaan tegen de in het wetsvoorstel opgenomen verruiming van de mogelijkheden voor tijdelijke verhuur maar dat de overige onderdelen van het wetsvoorstel wel op haar steun kunnen rekenen. Teneinde te bereiken dat het wetsvoorstel toch zou worden aangenomen door de Eerste Kamer en, zoals beoogd, per 1 januari 2022 in werking zou kunnen treden, heeft de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties toegezegd zo snel als mogelijk met een voorstel voor een reparatiewet te komen, met als doel de verruiming terug te draaien. Na deze toezegging is het wetsvoorstel Evaluatiewet Woningwet met algemene stemmen aangenomen door de Eerste Kamer.

Voorts heeft de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties in het desbetreffende debat – mede naar aanleiding van de evaluatie van de wet doorstroming huurmarkt 2015<sup>2</sup> - kenbaar gemaakt dat er opties worden voorbereid voor haar ambtsopvolger hoe er in algemene zin met tijdelijke verhuur zou moeten worden omgegaan.

**3. Inhoud van het wetsvoorstel**

Met dit wetsvoorstel wordt het terugdraaien mogelijk gemaakt van de verruiming van de mogelijkheden tot tijdelijke verhuur.

**4. Handhaving en uitvoerbaarheid**

Aangezien het wetsvoorstel slechts ziet op het laten vervallen van onderdelen van de Evaluatiewet Woningwet waarmee de mogelijkheden voor tijdelijke verhuur worden verruimd, is er geen effect

---

<sup>1</sup> [Voortzetting behandeling Wijziging van de Huisvestingswet 2014, de Woningwet en enkele andere wetten - Eerste Kamer der Staten-Generaal](#)

<sup>2</sup> [Evaluatie Wet doorstroming huurmarkt 2015 | Tweede Kamer der Staten-Generaal](#)

op het gebied van handhaving en uitvoerbaarheid. Voor het geval het onderhavige wetsvoorstel niet op 1 januari 2022 in werking is getreden, is voorzien in een wijziging van de Woningwet, Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en de Overgangswet nieuw Burgerlijk Wetboek, teneinde de verruiming van de mogelijkheden voor tijdelijke verhuur op korte termijn ongedaan te maken.

## **5. Regeldruk**

In het evaluatierapport van de Wet doorstroming huurmarkt 2015 is bij benadering in de vorm van een grofmazige bandbreedte informatiegegeven over het huidige gebruik van tijdelijke huurcontracten. Aangezien er sprake is van een bandbreedte is niet exact vast te stellen wat de totale regeldrukeffecten zouden zijn indien de verruiming niet zou komen te vervallen.

Er worden binnen de gestelde bandbreedte circa 20.000 reguliere tijdelijke contracten per jaar afgesloten. Dit betekent dat 20.000 huurders kennis moeten nemen van de gewijzigde regelgeving. Op basis van het Handboek Meting Regeldruk resulteert dit in incidentele kosten van  $20.000 \times 2/60$  (twee minuten)  $\times \text{€ } 15,- = \text{€ } 10.000,-$  Hetzelfde geldt voor de verhuurders van die woningen. Daarbij gaan we uit van 20.000 verhuurders die kennisnemen van de regelgeving:  $20.000 \times 2/60$  (twee minuten)  $\times \text{€ } 39,- = \text{€ } 26.000,-$ . Voor de eenvoud is hierbij uitgegaan van een even hoog aantal verhuurders als huurders en administratief personeel. Er is verder geen sprake van een toename van administratieve lasten.

## **6. Consultatie**

PM consultatieparagraaf

## **7. Inwerkingtreding en overgangsrecht**

De beoogde inwerkingtredingsdatum van dit wetsvoorstel is niet later dan 31 december 2021. Deze datum is gekozen omdat de inwerkingtreding van de Evaluatie Woningwet is beoogd op 1 januari 2022. Het wetsvoorstel is voorzien van overgangsrecht. Dat overgangsrecht is niet nodig als het wetsvoorstel voor of op 1 januari 2022 in werking treedt.

## II. ARTIKELSGEWIJS

### *Artikel I*

Dit artikel voorziet in het schrappen van de verruiming van de mogelijkheden voor tijdelijke verhuur als opgenomen in de artikelen I, onderdeel AA, Ib, onderdelen A en B, en IVa van de Evaluatiewet Woningwet. Indien dit artikel voor 1 januari 2022 in werking treedt, worden die wijzigingen nooit van kracht.

### *Artikel II*

Dit artikel regelt het ongedaan maken van de wijzigingen van de regeling met betrekking tot tijdelijke huurovereenkomsten in het geval dat dit wetsvoorstel niet tot een wet heeft geleid die op uiterlijk 31 december 2021 in werking is getreden.

De wijzigingen die zijn opgenomen in de artikelen I, onderdeel AA, Ib, onderdelen A en B, en IVa van de Evaluatiewet Woningwet treden op 1 januari 2022 in werking. Als de in artikel I van dit wetsvoorstel opgenomen wijzigingen niet voor 1 januari 2022 in werking zijn getreden, worden per die datum als gevolg van de artikelen I, onderdeel AA, Ib, onderdelen A en B, en IVa van de Evaluatiewet Woningwet, de Woningwet, het Burgerlijk Wetboek en de Overgangswet nieuw Burgerlijk Wetboek gewijzigd. In dat geval moeten die drie wetten gewijzigd worden om de wijzigingen met betrekking tot tijdelijke huurovereenkomsten ongedaan te maken. Dit artikel voorziet daarin.

### *Artikel III*

Dit artikel voorziet in overgangsrecht voor het geval dat de wijzigingen van Boek van het Burgerlijk Wetboek en van de Overgangswet nieuw Burgerlijk Wetboek pas na 1 januari 2022 in werking treden.

In dat geval waren de in de Evaluatiewet Woningwet opgenomen wijzigingen van de regeling met betrekking tot tijdelijke huurovereenkomsten van kracht van 1 januari tot de datum van inwerkingtreding van de in dit wetsvoorstel opgenomen wijzigingen daarvan.

Uit artikel 68a van de Overgangswet nieuw Burgerlijk Wetboek volgt dat wijzigingen van titel 7.4 BW direct gevolg hebben voor de rechtsverhoudingen. Het niet voorzien in de voorgestelde overgangsbepaling zou daarom tot gevolg hebben dat gedurende de hiervoor bedoelde periode overeengekomen huurovereenkomsten met een looptijd van meer dan twee jaar en de in die periode verlengde huurovereenkomsten tot een totaal van maximaal drie jaar, zouden moeten worden aangemerkt als huurovereenkomsten voor onbepaalde tijd en dat eventuele overeengekomen minimumtermijnen in beginsel onrechtmatig zijn. Terwijl ze op het moment van overeenkomen – tussen 1 januari 2022 en de datum van inwerkingtreding van de in artikel II van dit wetsvoorstel opgenomen wijzigingen – rechtmatig waren. Dat is onwenselijk.

Indien dit wetsvoorstel voor 31 december 2021 tot wet is verheven en niet later dan 31 december 2021 in werking treedt, is geen overgangsrecht nodig. In dat geval worden de bedoelde wijzigingen van de regeling met betrekking tot tijdelijke huurovereenkomsten (als opgenomen in de artikelen I, onderdeel AA, Ib, onderdelen A en B, en IVa van de Evaluatiewet Woningwet) geschrapt voordat ze in werking treden en worden ze nooit van kracht.

### *Artikel IV*

Artikel I van dit wetsvoorstel ziet op de mogelijkheid dat de in de artikelen I, onderdeel AA, Ib, onderdelen A en B, en IVa van de Evaluatiewet Woningwet opgenomen wijzigingen van de wettelijke regeling met betrekking tot tijdelijke huurovereenkomsten worden geschrapt voordat ze met ingang van 1 januari 2022 in werking treden. Een inwerkingtreding op de eerst mogelijke datum is daar dienstig aan.

Indien de laatst mogelijke datum om het hiervoor bedoelde resultaat te behalen, 31 december 2021, niet gehaald wordt, is het wenselijk dat de periode waarin de genoemde wijzigingen van kracht zijn zo kort mogelijk te houden. Ook daaraan is een inwerkingtreding op de eerst mogelijke datum dienstig.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

drs. K.H. Ollongren