

Wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en de Leegstandwet (uitbreiding van de opzeggingsgrond 'dringend eigen gebruik' en uitbreiding van de mogelijkheden tot tijdelijke verhuur)

Alzo Wij in overweging genomen hebben dat het wenselijk is Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en de Leegstandwet zodanig te wijzigen dat de mogelijkheden om gebruik te maken van de opzeggingsgrond 'dringend eigen gebruik' worden verruimd en dat voorts de mogelijkheden om te komen tot tijdelijke verhuur van woonruimte worden uitgebreid;

Zo is het dat Wij, de Afdeling advisering van de Raad van State gehoord, en met gemeen overleg der Staten-Generaal, hebben goedgevonden en verstaan, gelijk Wij goedvinden en verstaan bij deze:

ARTIKEL I

Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek wordt als volgt gewijzigd:

A

Artikel 232, vierde lid, vervalt.

B

Artikel 271, eerste lid, komt te luiden:

1. In afwijking van artikel 228 lid 1 eindigt een voor bepaalde tijd voor de duur van langer dan twee jaar 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. Op een voor bepaalde tijd voor de duur van twee jaren of korter aangegane huur is artikel 228 lid 1 onverkort van toepassing; zij kan door de huurder worden opgezegd tegen een voor de betaling van de huurprijs overeengekomen dag. Indien na afloop van een voor bepaalde tijd van twee jaar of korter aangegane huur met dezelfde huurder opnieuw een huurovereenkomst voor bepaalde tijd van twee jaar of korter wordt aangegaan, geldt deze laatste overeenkomst als een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd.

C

Artikel 274 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid, onderdeel c, wordt 'bedoeld in lid 4' vervangen door: bedoeld in de artikelen 274c, 274d, 274e, 274f en 274g.

2. Het tweede lid komt te luiden:

2. In het geval dat uitdrukkelijk van de huurder en telkens van een eventuele opvolgende huurder is bedongen dat de gehuurde woonruimte binnen een bepaalde termijn moet worden ontruimd, kan de verhuurder overeenkomstig lid 1 aanhef en onder b, op dat beding de in dat lid bedoelde vordering gronden:

- a. indien de verhuurder die de woonruimte niet zelf heeft bewoond, noch deze eerder heeft verhuurd, de woning zelf wil betrekken;
- b. indien de verhuurder die zelf een vorige bewoner van de woonruimte is, die woonruimte zelf opnieuw wil betrekken;
- c. indien de verhuurder jegens wie een vorige huurder het recht heeft verkregen de woning opnieuw te betrekken, deze huurder daartoe gelegenheid wil geven.

De bij het beding bepaalde termijn kan worden verlengd door een nadere overeenkomst met de huurder, aangegaan voordat de met deze oorspronkelijk overeengekomen termijn is verstreken.

3. Het derde lid komt te luiden:

3. Onder eigen gebruik in de zin van lid 1 onder c, wordt mede begrepen renovatie van woonruimte die zonder beëindiging van de huur niet mogelijk is.

Bij de beoordeling van de vraag of andere woonruimte voor de huurder passend is, houdt de rechter geen rekening met de bijdragen van het Rijk, die de huurder ter tegemoetkoming in de kosten, verbonden aan het genot van de woning, kan verkrijgen.

4. Het vierde lid vervalt onder vernummering van het vijfde, zesde en zevende lid tot vierde, vijfde en zesde lid.

5. Het zesde lid (nieuw) vervalt.

D

Na artikel 274 worden zeven artikelen ingevoegd, luidende:

Artikel 274a

1. Onder eigen gebruik in de zin van artikel 274 lid 1 onder c wordt mede begrepen het verstrekken van een zelfstandige woning aan een gehandicapte in de zin van lid 2, indien die woning:
 - a. reeds bij de bouw ervan was ingericht en bestemd voor bewoning door een gehandicapte, dan wel
 - b. na de bouw met geldelijke steun op grond van een wettelijke regeling aangepast is ten behoeve van bewoning door een gehandicapte.
2. Onder gehandicapte wordt in dit artikel verstaan een persoon die ten gevolge van ziekte of gebrek aantoonbare beperkingen ondervindt.
3. Artikel 274 lid 3 tweede volzin is van overeenkomstige toepassing.

Artikel 274b

1. Onder eigen gebruik in de zin van artikel 274 lid 1 onder c wordt mede begrepen het verstrekken aan een oudere van een zelfstandige woning welke onderdeel uitmaakt van een complex van zelfstandige woningen, welk complex reeds bij de bouw ervan was ingericht en bestemd voor de bewoning door ouderen.
2. Artikel 274 lid 3 tweede volzin is van overeenkomstige toepassing.

Artikel 274c

1. Onder eigen gebruik in de zin van artikel 274 lid 1 onder c wordt mede begrepen het verstrekken van woonruimte aan een jongere in de zin van lid 2, indien aan de in de volgende leden vermelde voorwaarden is voldaan.

2. Onder jongere wordt in dit artikel verstaan een persoon die de leeftijd van 18 jaren, maar nog niet de leeftijd van 28 jaren heeft bereikt.
3. De woonruimte moet krachtens de huurovereenkomst bestemd zijn voor jongeren als bedoeld in lid 2.
4. Er is sprake van een huurovereenkomst die met de jongere is gesloten voor de tijd van 5 jaren op een tijdstip dat de jongere nog niet de leeftijd van 28 jaren heeft bereikt. Partijen kunnen vóór het verstrijken van de termijn waarvoor de overeenkomst is gesloten eenmalig een verlenging van 2 jaren overeenkomen.
5. In de huurovereenkomst met de huurder tegen wie de in artikel 274 lid 1 bedoelde vordering is ingesteld, moet zijn bepaald dat die woonruimte na beëindiging van de huurovereenkomst opnieuw aan een jongere als bedoeld in lid 2 zal worden verhuurd.

Artikel 274d

1. Onder eigen gebruik in de zin van artikel 274 lid 1 onder c wordt mede begrepen het verstrekken van woonruimte aan een student in de zin van lid 2, indien aan de in de volgende leden vermelde voorwaarden is voldaan.
2. Onder student wordt in dit artikel verstaan een deelnemer die is ingeschreven aan een instelling als bedoeld in artikel 1.1.1, onderdeel b, van de Wet educatie en beroepsonderwijs of een student die is ingeschreven aan een universiteit of hogeschool als bedoeld in artikel 1.2, onderdelen a en b, van de Wet op het hoger onderwijs en wetenschappelijk onderzoek.
3. De woonruimte moet krachtens de huurovereenkomst bestemd zijn voor studenten als bedoeld in lid 2.
4. De huurder, tegen wie de in artikel 274 lid 1 bedoelde vordering is ingesteld, moet hebben nagelaten te voldoen aan een schriftelijk verzoek van de verhuurder, dat deze jaarlijks kan doen, om binnen drie maanden na het verstrekken van de woonruimte een kopie van het bewijs van zijn inschrijving aan een instelling voor hoger onderwijs als bedoeld in artikel 1.1 van de Wet op het hoger onderwijs en wetenschappelijk onderzoek inzake het lopende studiejaar over te leggen.
5. In de huurovereenkomst met de huurder tegen wie de in artikel 274 lid 1 bedoelde vordering is ingesteld, moet zijn bepaald dat die woonruimte na beëindiging van de huurovereenkomst opnieuw aan een student als bedoeld in lid 2 zal worden verhuurd. Voor de toepassing van de eerste volzin wordt met een student gelijkgesteld een promovendus als bedoeld in artikel 274e lid 2.

Artikel 274e

1. Onder eigen gebruik in de zin van artikel 274 lid 1 onder c wordt mede begrepen het verstrekken van woonruimte aan een promovendus in de zin van lid 2, indien aan de in de volgende leden vermelde voorwaarden is voldaan.
2. Onder promovendus wordt in dit artikel verstaan degene die zich voorbereidt op een promotie als bedoeld in artikel 7.18 van de Wet op het hoger onderwijs en wetenschappelijk onderzoek.
3. De woonruimte moet krachtens de huurovereenkomst bestemd zijn voor promovendi als bedoeld in lid 2.
4. De huurder, tegen wie de in artikel 274 lid 1 bedoelde vordering is ingesteld, moet hebben nagelaten te voldoen aan een schriftelijk verzoek van de verhuurder, dat deze jaarlijks kan doen, om binnen drie maanden een verklaring van de betreffende onderwijsinstelling waaruit de voorbereiding op een promotie als bedoeld in artikel 7.18 van de Wet op het hoger onderwijs en wetenschappelijk onderzoek blijkt, over te leggen.
5. In de huurovereenkomst met de huurder tegen wie de in artikel 274 lid 1 bedoelde vordering is ingesteld, moet zijn bepaald dat die woonruimte na beëindiging van de huurovereenkomst opnieuw aan een promovendus zal worden verhuurd. Voor de toepassing van de eerste volzin wordt met een promovendus gelijkgesteld een student als bedoeld in artikel 274d lid 2.

Artikel 274f

1. Onder eigen gebruik in de zin van artikel 274 lid 1 onder c wordt mede begrepen het verstrekken van woonruimte aan een groot gezin in de zin van lid 2, indien aan de in de volgende leden vermelde voorwaarden is voldaan.
2. Onder een groot gezin wordt in dit artikel verstaan een huishouden van de huurder dat tenminste uit acht personen bestaat.
3. De woonruimte moet krachtens de huurovereenkomst bestemd zijn voor grote gezinnen als bedoeld in lid 2.
4. De huurder die deel uitmaakt van een groot gezin, tegen wie de in artikel 274 lid 1 bedoelde vordering is ingesteld, moet hebben nagelaten te voldoen aan een schriftelijk verzoek van de verhuurder, dat deze jaarlijks kan doen, om binnen drie maanden een kopie van een uittreksel uit de Gemeentelijke basisadministratie personen, over te leggen.
5. In de huurovereenkomst met de huurder tegen wie de in artikel 274 lid 1 bedoelde vordering is ingesteld, moet zijn bepaald dat die woonruimte na beëindiging van de huurovereenkomst opnieuw aan een groot gezin als bedoeld in lid 2 zal worden verhuurd.

Artikel 274g

1. Onder eigen gebruik in de zin van artikel 274 lid 1 onder c wordt mede begrepen het verstrekken van woonruimte aan een aangewezen persoon in de zin van lid 2, indien aan de in de volgende leden vermelde voorwaarden is voldaan.
2. Onder een aangewezen persoon wordt in dit artikel verstaan personen die krachtens artikel 4 lid 1 onderdeel c van de Huisvestingswet zijn aangewezen.
3. De woonruimte moet krachtens de huurovereenkomst bestemd zijn voor aangewezen personen als bedoeld in lid 2.
4. De huurder, tegen wie de in artikel 274 lid 1 bedoelde vordering is ingesteld, moet hebben nagelaten te voldoen aan een schriftelijk verzoek van de verhuurder, dat deze jaarlijks kan doen, om binnen drie maanden een krachtens artikel 4 lid 1 onderdeel d van de Huisvestingswet bedoeld gegeven, over te leggen.
5. In de huurovereenkomst met de huurder tegen wie de in artikel 274 lid 1 bedoelde vordering is ingesteld, moet zijn bepaald dat die woonruimte na beëindiging van de huurovereenkomst opnieuw aan een aangewezen persoon als bedoeld in lid 2 zal worden verhuurd.

E

In artikel 275, derde lid, wordt 'lid 3 onder a' vervangen door: lid 3.

F

In artikel 277 wordt 'de artikelen 272 tot en met 274' vervangen door: de artikelen 272 tot en met 274g.

ARTIKEL II

Artikel 4 van de Huisvestingswet wordt als volgt gewijzigd:

1. Het eerste lid komt te luiden:

1. De gemeenteraad kan uitsluitend bij verordening voor de duur van ten hoogste vier jaar:
 - a. regels geven met betrekking tot het in gebruik nemen of geven van goedkope woonruimte,
 - b. regels geven met betrekking tot wijzigingen in de bestaande woonruimtevoorraad;
 - c. categorieën woningzoekenden aanwijzen waarmee een overeenkomst van huur en verhuur op basis van artikel 7: 274g, vijfde lid, van het Burgerlijk Wetboek kan worden gesloten, en

d. regels geven met betrekking tot het gegeven aan de hand waarvan het behoren tot een categorie als bedoeld in onderdeel c wordt aangetoond.

2. In het tweede lid wordt 'Het eerste lid' vervangen door: Het eerste lid, onderdelen a en b,.

ARTIKEL III

De Leegstandwet wordt als volgt gewijzigd:

A

Artikel 15 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid, onderdeel c, wordt onder vervanging van de punt door een puntkomma na dat onderdeel een onderdeel toegevoegd, luidende:

d. woonruimte in een voor de verkoop bestemde huurwoning.

2. De leden 4a, 5 en 5a komen te luiden:

4a. De vergunning wordt verleend voor ten hoogste twee jaren. Op verzoek van de eigenaar kunnen burgemeester en wethouders deze duur telkens met ten hoogste een jaar verlengen, met dien verstande dat de gehele duur van de vergunning ten aanzien van woonruimte als bedoeld in het eerste lid, onderdelen a, c en d, ten hoogste tien jaren, zeven jaren onderscheidenlijk 5 jaren kan bedragen. Indien sprake is van een aanvraag van een vergunning voor dezelfde woonruimte wordt die vergunning slechts verleend indien voor die woonruimte voor de duur van ten minste vijf jaren onmiddellijk voorafgaand aan het tijdstip waarop die vergunning wordt verleend geen vergunning voor het aangaan van overeenkomsten van huur en verhuur op grond van deze wet was verleend.

5. In afwijking van lid 4a, eerste volzin, wordt de vergunning ten aanzien van woonruimte als bedoeld in het eerste lid, onderdeel a, voor het gebruik waarvan een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onderdeel c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is verleend, verleend voor de duur van die omgevingsvergunning, met een maximum van 10 jaren.

5a. In afwijking van lid 4a, eerste volzin, wordt de vergunning ten aanzien van woonruimte als bedoeld in het eerste lid, onderdeel b, voor vijf jaren verleend. Deze vergunning kan niet worden verlengd.

B

Artikel 16 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid wordt 'artikel 15, eerste lid, onderdelen a en c' vervangen door: artikel 15, eerste lid, onderdelen a, c en d.

2. Het vierde lid komt te luiden:

4. De huurovereenkomst, bedoeld in artikel 15, eerste lid, onderdelen a, b en c, wordt aangegaan voor ten minste zes maanden. De huurovereenkomst, bedoeld in onderdeel d van dat artikellid, wordt aangegaan voor ten minste drie maanden.

3. Het zesde lid komt te luiden:

6. Bij opzegging door de verhuurder is de termijn ten aanzien van de huurovereenkomst, bedoeld in artikel 15, eerste lid, onderdelen a, b en c, niet korter dan drie maanden en ten aanzien van de huurovereenkomst, bedoeld in onderdeel d van dat artikellid, niet korter dan twee maanden.

ARTIKEL IV

Na artikel 208h van de Overgangswet nieuw Burgerlijk Wetboek wordt een artikel ingevoegd, luidende:

Artikel 208ha

De artikelen 271, eerste lid, 274 en 274a tot en met 274g van Boek 7 zijn niet van toepassing op huurovereenkomsten die vóór het in werking treden van die artikelen zijn gesloten.

ARTIKEL V

Onze Minister voor Wonen en Rijksdienst in overeenstemming met Onze Minister van Veiligheid en Justitie zendt binnen drie jaar na inwerkingtreding van deze wet aan de Staten-Generaal een verslag over de doeltreffendheid en de effecten in de praktijk van de door deze wet gewijzigde en toegevoegde artikelen van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en de Leegstandwet.

ARTIKEL VI

Deze wet treedt in werking op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip.

Lasten en bevelen dat deze in het Staatsblad zal worden geplaatst en dat alle ministeries, autoriteiten, colleges en ambtenaren die zulks aangaat, aan de nauwkeurige uitvoering de hand zullen houden.

De Minister van Veiligheid en Justitie,

De Minister voor Wonen en Rijksdienst,