

## Gerard Scholten

---

**Van:** Gerard Scholten  
**Verzonden:** maandag 30 november 2015 10:03  
**Aan:** 'cie.wr@tweedekamer.nl'; 'cie.biza@tweedekamer.nl'  
**Onderwerp:** Huisvestingswet 2014 (intrekking Huisvestingsbesluit)  
**Bijlagen:** 1994\_001.pdf

### PER E-MAIL

Aan de leden van de vaste Kamercommissie voor  
Binnenlandse Zaken

en

Aan de leden van de Algemene commissie voor Wonen  
en Rijksdienst

t.a.v. de griffier, de heer M. van der Leeden

[cie.wr@tweedekamer.nl](mailto:cie.wr@tweedekamer.nl)  
[cie.biza@tweedekamer.nl](mailto:cie.biza@tweedekamer.nl)

Uw kenmerk :  
Ons kenmerk : 2001582  
E-mail : [scholten@tomlow-advocaten.nl](mailto:scholten@tomlow-advocaten.nl)  
Betreft : Huisvestingswet 2014  
Bijlage(n) : e-mailcontacten met ministerie

Utrecht, 30 november 2015

Geachte griffier, geachte commissieleden,

Als advocaat, werkzaam in de huurrechtpraktijk, heb ik met interesse kennis genomen van de wetsgeschiedenis van de nieuwe Huisvestingswet 2014 (HVW), zoals deze met ingang van 1 januari 2015 in werking is getreden. Inmiddels hebben de regiogemeenten op basis van deze HVW een regionale huisvestingsverordening vastgesteld, waarbij ruimte is voor gemeentelijk beleid.

Bij de bestudering van de nieuwe wet is mij opgevallen dat het Huisvestingsbesluit per 1 januari 2015 is ingetrokken. Nergens in de wetsgeschiedenis (of elders) is echter toegelicht wat de reden is van deze intrekking. Ik heb mij daarover reeds tot de juristen van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties gewend (zie **bijlagen**), maar deze hebben de onduidelijkheid niet kunnen wegnemen.

In de huurrechtpraktijk komt ons kantoor met regelmaat in aanraking met zaken, waarin een medehuurger of medebewoner de huurovereenkomst van de hoofdhuurder wenst voort te zetten, hetzij nadat de hoofdhuurder deze huurovereenkomst heeft opgezegd, hetzij nadat door overlijden van de hoofdhuurder een einde is gekomen aan deze huurovereenkomst. Ook in geval van woningruil of voortzetting van een onderhuurovereenkomst is de vraag van belang of degene die de huurovereenkomst wil voortzetten (of die in de plaats van de vorige huurder

wenst te treden) beschikt over een huisvestingsvergunning. Zulks blijkt uit de tekst van de artikelen 7:266, 7:267, 7:268, 7:269 en 7:270 BW.

Het feit dat in de civielrechtelijke regelgeving in het Burgerlijk Wetboek de eis wordt gesteld van een huisvestingsvergunning heeft te maken met het feit dat het weinig zinvol is, dat de verhuurder (of de rechter) instemt met het verzoek om de huur te mogen voortzetten, terwijl vervolgens blijkt dat er geen huisvestingsvergunning kan worden verleend om het verbod om de woonruimte zonder vergunning in gebruik te geven en in gebruik te nemen op te heffen.

Uit de jurisprudentie blijkt dat de huisvestingsvergunning is 'uitgewerkt', nadat in het verleden door de hoofdhuurder gebruik is gemaakt van die vergunning. De voortzettende medehuurder of medebewoner neemt de woning dus in gebruik op het moment van de voortzetting en deze persoon zal dus op dat moment over een huisvestingsvergunning dienen te beschikken.

Om voor een huisvestingsvergunning in aanmerking te komen zal die voortzettende huurder moeten voldoen aan 1) toelatingscriteria, 2) passendheidscriteria en 3) urgentiecriteria. Dat laatste betekent dat de voortzettende huurder als eerste aan de beurt moet zijn voor het verlenen van een huisvestingsvergunning.

Artikel 9 van het Huisvestingsbesluit, zoals dat tot 1 januari 2015 gold, bood bescherming aan een deel van de genoemde categorieën van woningzoekenden: aan medehuurders en aan woningruilers. De bedoelde bescherming tegen urgentiecriteria werd niet geboden aan medebewoners, die op grond van artikel 7:268 lid 2 BW de huurovereenkomst wensen voort te zetten na het overlijden van de huurder en evenmin aan onderhuurders die op grond van artikel 7:269 BW de huur willen voortzetten.

Met de intrekking van het Huisvestingsbesluit is de bescherming van artikel 9 Huisvestingsbesluit vervallen. De vraag rijst dan of het de bedoeling is geweest van de wetgever om deze bescherming inderdaad overboord te zetten. Dat zou namelijk betekenen dat een medehuurder in geval van voortzetting van de huurovereenkomst zou moeten voldoen aan de urgentiecriteria, hetgeen in de praktijk zelden het geval blijkt te zijn. Of is dit een omissie en is het niet de bedoeling geweest om een einde te maken aan deze bescherming?

En is het inderdaad de bedoeling geweest van de regelgever in het oude Huisvestingsbesluit om wel een bescherming te bieden aan medehuurders en woningruilers, maar niet aan medebewoners (artikel 7:268 lid 2 BW) en onderhuurders (7:269 BW)? Wat is de rechtvaardiging van dat onderscheid dat werd gemaakt in artikel 9 Huisvestingsbesluit (oud) en dat in de jurisprudentie ook is bevestigd (zie bijvoorbeeld Gerechtshof Amsterdam d.d. 4 november 2008, WR 2009/61)?

Tot slot: is het de gemeentelijke regelgever op grond van de HVW toegestaan om in de huisvestingsverordening zelf te bepalen dat categorieën woningzoekenden (zoals medehuurders, medebewoners, onderhuurders en woningruilers) niet behoeven te voldoen aan urgentiecriteria (dus niet aan de beurt behoeven te zijn) om voor een huisvestingsvergunning in aanmerking te komen?

En is het de gemeente toegestaan om in de huisvestingsverordening te bepalen dat inschrijving van een woningzoekende wordt geweigerd, dat de inschrijving van een woningzoekende wordt doorgehaald of dat een huisvestingsvergunning wordt geweigerd aan een woningzoekende, die op zich aan alle criteria voldoet (toelating, passendheid en urgentie), maar die een verleden als 'slecht huurder' heeft (wanbetaling, overlast, hennepkweek, onrechtmatige bewoning)?

Uiteraard ben ik desgewenst graag bereid om mijn vragen nader (telefonisch) toe te lichten.

Met vriendelijke groet,

Gerard Scholten

# TOMLOW

ADVOCATEN

Emmalaan 41  
Postbus 85016  
3508 AA Utrecht  
t +31 (0)30 252 1802  
m +31 (0)6 218 152 07  
f +31 (0)30 251 1328

Bezoek onze website en schrijf u in voor de Tomlow huurrecht nieuwsbrief: [www.tomlow-advocaten.nl](http://www.tomlow-advocaten.nl)



View my LinkedIn profile

Op alle dienstverlening en/of werkzaamheden door of namens Tomlow Advocaten en/of bij Tomlow Advocaten werkzame advocaten en (niet-juridische) medewerkers zijn de algemene voorwaarden van Tomlow Advocaten van toepassing. De algemene voorwaarden bevatten een aansprakelijkheidsbeperking, worden op verzoek verstrekt en zijn te vinden op [www.tomlow-advocaten.nl](http://www.tomlow-advocaten.nl). Alle opdrachten worden, met terzijdestelling van artikelen 7:404, 7:407 lid 2 en 7:409 BW, uitsluitend aanvaard en uitgevoerd door Tomlow Advocaten.

## Gerard Scholten

---

**Van:** Wiersma, Frenk [Frenk.Wiersma@minbzk.nl]  
**Verzonden:** woensdag 4 november 2015 11:21  
**Aan:** Gerard Scholten  
**Onderwerp:** RE: Huisvestingswet 2014

Geachte heer Scholten,

Ik vrees dat ik u de reden waarom het Huisvestingsbesluit is afgeschaft, schuldig moet blijven.

Dit ligt deels in de bijzonder lange duur van het wetsvoorstel. De 1e stappen zijn indertijd gezet toen me Vogelaar nog minister was. De jurist die er toen aan werkte, werkt al jaren niet meer bij BZK.

De parlementaire behandeling heb ik wel grotendeels meegemaakt. Ik kan me echter niet herinneren of het Huisvestingsbesluit daarin zelfs maar genoemd is.

Met vriendelijke groet,  
Frenk Wiersma

## Gerard Scholten

---

**Van:** Gerard Scholten  
**Verzonden:** donderdag 29 oktober 2015 15:36  
**Aan:** 'Wiersma, Frenk'  
**Onderwerp:** RE: Huisvestingswet 2014

Geachte heer Wiersma,

Hoewel ik begrip heb voor het feit dat u stelt dat het niet aan u of uw collega's is om de wet te interpreteren, ben ik toch teleurgesteld over het feit dat het ministerie niet in staat is om de door mij gestelde vraag te beantwoorden.

Ik vraag uiteraard niet aan u of uw collega's om een interpretatie te geven van bepaalde wetteksten, maar ik heb gevraagd om een toelichting op de totstandkoming van de wet. Van het ministerie zou mijns inziens een dergelijke toelichting verwacht mogen worden. Een verwijzing naar hetgeen in het BW is opgenomen lost vanzelfsprekend niets op. De tekst van die civielrechtelijke bepalingen is mij bekend en in de praktijk heb ik de nodige ervaring opgedaan met de uitleg die door de civiele rechters aan deze bepalingen wordt gegeven. Bovendien heb ik de nodige ervaring in bestuursrechtelijke procedures over de vraag of al dan niet een huisvestingsvergunning moet worden verleend.

Het gaat mij nu juist om de beweegredenen om het Huisvestingsbesluit in te trekken. Die beweegredenen worden niet duidelijk uit de wetsgeschiedenis. Alvorens mijn vragen aan het ministerie voor te leggen heb ik de gehele (langdurige) parlementaire geschiedenis van totstandkoming bestudeerd. Wat opvalt is dat in deze geschiedenis nergens een toelichting wordt gegeven op de beweegredenen om het Huisvestingsbesluit in te trekken. Vandaar dat uw verwijzing in onderstaande mail naar de parlementaire geschiedenis mij ook niet verder helpt.

Indien ik iets over het hoofd heb gezien in de parlementaire geschiedenis, waarbij wel wordt duidelijk gemaakt waarom het Huisvestingsbesluit kan worden ingetrokken, zonder dat de in dat besluit opgenomen bescherming van bepaalde woningzoekenden op een andere plaats terugkeert, dan verneem ik dat graag van u.

Met vriendelijke groet,

Gerard Scholten

**TOMLOW**  
ADVOCATEN

Emmalaan 41  
Postbus 85016  
3508 AA Utrecht  
t +31 (0)30 252 1802  
m +31 (0)6 218 152 07  
f +31 (0)30 251 1328

Bezoek onze website en schrijf u in voor de Tomlow huurrecht nieuwsbrief: [www.tomlow-advocaten.nl](http://www.tomlow-advocaten.nl)



View my LinkedIn profile

Op alle dienstverlening en/of werkzaamheden door of namens Tomlow Advocaten en/of bij Tomlow Advocaten werkzame advocaten en (niet-juridische) medewerkers zijn de algemene voorwaarden van Tomlow Advocaten van toepassing. De algemene voorwaarden bevatten een aansprakelijkheidsbeperking, worden op verzoek verstrekt en zijn te vinden op [www.tomlow-advocaten.nl](http://www.tomlow-advocaten.nl). Alle opdrachten worden, met terzijdestelling van artikelen 7:404, 7:407 lid 2 en 7:409 BW, uitsluitend aanvaard en uitgevoerd door Tomlow Advocaten.

**Van:** Wiersma, Frenk [mailto:Frenk.Wiersma@minbzk.nl]  
**Verzonden:** donderdag 29 oktober 2015 15:26  
**Aan:** Gerard Scholten  
**Onderwerp:** RE: Huisvestingswet 2014

Geachte heer Scholten,

Ik vrees dat ik u niet verder kan helpen.  
Het is niet aan mij (of mijn collega's) de wet nader te interpreteren.

Wat betreft uw 1<sup>e</sup> vraag kan ik slechts verwijzen naar hetgeen in het BW is opgenomen.

Wat betreft de beweegredenen om het Huisvestingsbesluit in te trekken, kan ik u slechts verwijzen naar de parlementaire geschiedenis hieromtrent.

Met vriendelijke groet,  
Frenk Wiersma

**Van:** Gerard Scholten [mailto:scholten@tomlow-advocaten.nl]  
**Verzonden:** donderdag 29 oktober 2015 10:38  
**Aan:** Wiersma, Frenk  
**Onderwerp:** RE: Huisvestingswet 2014

Geachte heer Wiersma,

Naar aanleiding van uw onderstaande e-mailbericht, waarin u –na raadpleging van interne juristen- heeft gereageerd op de vragen die ik heb gesteld in mijn mail van 21 oktober 2015, moet ik u helaas melden dat de antwoorden nog onvoldoende duidelijk zijn.

Ik begrijp dat de wetgever welbewust is overgegaan tot intrekking van het Huisvestingsbesluit. De tekst van de bepalingen in het Burgerlijk Wetboek, waarin wordt gesteld dat een huurder over een huisvestingsvergunning dient te beschikken, is mij ook bekend. De vraag die ik stelde had echter betrekking op de bescherming die in het verleden werd geboden door artikel 9 Huisvestingsbesluit aan bepaalde categorieën van woningzoekenden, waaronder medehuurders die de huurovereenkomst voortzetten en woningruilers. Die categorieën behoeften in het verleden (dankzij artikel 9 Huisvestingsbesluit) uitdrukkelijk niet te voldoen aan de urgentiecriteria. Met andere woorden, zij behoeften niet als eerste aan de beurt te zijn.

Is het nu zo dat –door de intrekking van het Huisvestingsbesluit- voortaan ook de woningruiler en de medehuurder die de huurovereenkomst wenst voort te zetten (nadat de huurovereenkomst is beëindigd door de oorspronkelijke huurder) niet langer de bescherming geniet tegen het stellen van urgentiecriteria. Met andere woorden, moeten nu ook de woningruiler en de medehuurder als eerste aan de beurt zijn om in aanmerking te komen voor een huisvestingsvergunning (zoals deze wordt vereist in de betreffende bepalingen in het Burgerlijk Wetboek)?

De vraag is dus eigenlijk wat de wetgever heeft bewogen om het Huisvestingsbesluit in te trekken, zonder dat op een andere plek (in de wet) een gelijksoortige bescherming is opgenomen voor categorieën woningzoekenden, die in het verleden wel werden beschermd door het Huisvestingsbesluit. Is dat een bewuste keuze geweest die ook is toegelicht en verdedigd in bepaalde stukken in de wetsgeschiedenis of is dat een consequentie van het intrekken van het Huisvestingsbesluit waar eigenlijk niet bij is stil gestaan?

Graag hoor ik nog even van u.

Met vriendelijke groet,

Gerard Scholten

Emmalaan 41  
Postbus 85016  
3508 AA Utrecht  
t +31 (0)30 252 1802  
m +31 (0)6 218 152 07  
f +31 (0)30 251 1328

Bezoek onze website en schrijf u in voor de Tomlow huurrecht nieuwsbrief: [www.tomlow-advocaten.nl](http://www.tomlow-advocaten.nl)



View my LinkedIn profile

Op alle dienstverlening en/of werkzaamheden door of namens Tomlow Advocaten en/of bij Tomlow Advocaten werkzame advocaten en (niet-juridische) medewerkers zijn de algemene voorwaarden van Tomlow Advocaten van toepassing. De algemene voorwaarden bevatten een aansprakelijkheidsbeperking, worden op verzoek verstrekt en zijn te vinden op [www.tomlow-advocaten.nl](http://www.tomlow-advocaten.nl). Alle opdrachten worden, met terzijdestelling van artikelen 7:404, 7:407 lid 2 en 7:409 BW, uitsluitend aanvaard en uitgevoerd door Tomlow Advocaten.

**Van:** Wiersma, Frenk [<mailto:Frenk.Wiersma@minbzk.nl>]

**Verzonden:** donderdag 29 oktober 2015 9:52

**Aan:** Gerard Scholten

**Onderwerp:** RE: Huisvestingswet 2014

Geachte heer Scholten,

Onze juristen brengen het volgende naar voren:

Ja het is een bewuste keuze van de wetgever om het Huisvestingsbesluit in te trekken bij de inwerkingtreding van de nieuwe Huisvestingswet.

Hoe zit het met de huisvestingsvergunning indien er medehuurders zijn is artikel 267, lid 6 van Boek 7 van het BW van toepassing. Dat bepaalt:

Is ten aanzien van de woonruimte hoofdstuk 2 van de Huisvestingswet 2014 van toepassing, dan zet de medehuurder in afwijking van lid 5 de huur slechts voort, indien de rechter dit heeft bepaald op een daartoe door die persoon binnen acht weken na het tijdstip waarop hij huurder is geworden, ingestelde vordering en in elk geval zolang op deze vordering nog niet onherroepelijk is beslist. De rechter wijst de vordering slechts af, indien de eiser niet een voor hem geldende huisvestingsvergunning als bedoeld in artikel 8 van die wet overlegt.

Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Frenk Wiersma  
senior beleidsadviseur

.....  
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties  
Directoraat-Generaal Wonen en Bouwen  
Directie Woningmarkt  
Afdeling Huur

**Van:** Gerard Scholten [<mailto:scholten@tomlow-advocaten.nl>]

**Verzonden:** woensdag 28 oktober 2015 7:49

**Aan:** Wiersma, Frenk  
**Onderwerp:** FW: Huisvestingswet 2014

Geachte heer Wiersma,

Onderstaand e-mailbericht zond ik u afgelopen woensdag 21 oktober 2015 in reactie op uw e-mailbericht van diezelfde dag.

Indien mogelijk zou ik graag nog een nadere reactie van u willen ontvangen. Binnenkort wordt in de regio Utrecht namelijk een bijeenkomst gehouden tussen vertegenwoordigers van regiogemeenten en toegelaten instellingen, waarbij van gedachten zal worden gewisseld over de nieuwe Huisvestingswet, de regionale huisvestingsverordening, het gemeentelijk maatwerk en de knelpunten, die in de praktijk worden ervaren, met name op de scheidslijn tussen privaat recht (huurrecht) en bestuursrecht (huisvestingsvergunning). Het zou fijn zijn als ik voor die bijeenkomst een nadere reactie van u zou mogen ontvangen over de vraag of de wetgever welbewust de bescherming van de categorieën woningzoekenden als genoemd in het oude artikel 9 van het Huisvestingsbesluit heeft laten vervallen.

Met vriendelijke groet,

Gerard Scholten

**TOMLOW**  
ADVOCATEN

Emmalaan 41  
Postbus 85016  
3508 AA Utrecht  
t +31 (0)30 252 1802  
m +31 (0)6 218 152 07  
f +31 (0)30 251 1328

Bezoek onze website en schrijf u in voor de Tomlow huurrecht nieuwsbrief: [www.tomlow-advocaten.nl](http://www.tomlow-advocaten.nl)



View my LinkedIn profile

Op alle dienstverlening en/of werkzaamheden door of namens Tomlow Advocaten en/of bij Tomlow Advocaten werkzame advocaten en (niet-juridische) medewerkers zijn de algemene voorwaarden van Tomlow Advocaten van toepassing. De algemene voorwaarden bevatten een aansprakelijkheidsbeperking, worden op verzoek verstrekt en zijn te vinden op [www.tomlow-advocaten.nl](http://www.tomlow-advocaten.nl). Alle opdrachten worden, met terzijdestelling van artikelen 7:404, 7:407 lid 2 en 7:409 BW, uitsluitend aanvaard en uitgevoerd door Tomlow Advocaten.

**Van:** Gerard Scholten  
**Verzonden:** woensdag 21 oktober 2015 17:01  
**Aan:** 'Wiersma, Frenk'  
**Onderwerp:** RE: Huisvestingswet 2014

Geachte heer Wiersma,

Allereerst mijn dank voor het feit dat u alsnog direct heeft gereageerd op mijn schrijven van 17 september 2015, nadat ik vanmiddag had gebeld met het ministerie.

Voor wat betreft de inhoud van uw reactie het volgende:

1. Het begrip woonruimte



Het is goed om te horen dat middels een veegwet een einde gemaakt zal worden aan de onduidelijkheid die bij veel gemeenten blijkt te bestaan over de vraag of een standplaats voor een woonwagen wel of niet onder het begrip woonruimte valt. Met het ministerie ben ik van mening dat het niet de bedoeling kan zijn geweest om de standplaats onder de nieuwe Huisvestingswet niet langer als woonruimte aan te merken. Wanneer deze woonruimte schaars is –en dat is meestal het geval- dan is er dus alle reden om deze woonruimte vergunningplichtig te achten.

## 2. De gevolgen van de intrekking van het Huisvestingsbesluit

In de wetsgeschiedenis heb ik gelezen dat het een expliciet besluit is geweest van de wetgever om het Huisvestingsbesluit in te trekken. Ik heb echter nergens een nadere toelichting kunnen vinden. Het gevolg van deze intrekking is –zoals u aangeeft- dat er voor medehuurlers, medebewoners en dergelijke dus alleen het BW resteert qua regelgeving.

Echter, op een aantal plaatsen in dat BW wordt het kunnen beschikken over een huisvestingsvergunning als expliciete voorwaarde gesteld om in aanmerking te komen voor (voortzetting van) een huurovereenkomst. De civiele rechters hanteren die maatstaf als regel zeer strikt en begeven zich niet op het terrein van het bestuur en de bestuursrechter om te bepalen of de persoon die een huurovereenkomst wil voortzetten al dan niet in aanmerking komt voor een huisvestingsvergunning.

Bent u met mij van mening dat een huisvestingsvergunning vereist is voor het in gebruik geven van woonruimte aan en het in gebruik nemen van woonruimte (indien vergunningplichtig qua prijs) door een medehuurder, medebewoner in geval van einde (hoofd)huur door de huurder (door opzegging of overlijden) en dat degene die wil voortzetten in dat geval aan alle vereisten (toelatingscriteria, passendheidscriteria en urgentiecriteria) dient te voldoen? Voorheen gaf het Huisvestingsbesluit aan bepaalde voortzetters nog enige bescherming tegen urgentiecriteria. Is het inderdaad de bedoeling van de wetgever geweest om die bescherming te laten vallen? Of is dat inderdaad een (wellicht ongewild) gevolg van het wegvallen van het Huisvestingsbesluit?

Graag hoor ik nog even van u.

Met vriendelijke groet,

Gerard Scholten

**TOMLOW**  
ADVOCATEN

Emmalaan 41  
Postbus 85016  
3508 AA Utrecht  
t +31 (0)30 252 1802  
m +31 (0)6 218 152 07  
f +31 (0)30 251 1328

Bezoek onze website en schrijf u in voor de Tomlow huurrecht nieuwsbrief: [www.tomlow-advocaten.nl](http://www.tomlow-advocaten.nl)



View my LinkedIn profile

Op alle dienstverlening en/of werkzaamheden door of namens Tomlow Advocaten en/of bij Tomlow Advocaten werkzame advocaten en (niet-juridische) medewerkers zijn de algemene voorwaarden van Tomlow Advocaten van toepassing. De algemene voorwaarden bevatten een aansprakelijkheidsbeperking, worden op verzoek verstrekt en zijn te vinden op [www.tomlow-advocaten.nl](http://www.tomlow-advocaten.nl). Alle opdrachten worden, met terzijdestelling van artikelen 7:404, 7:407 lid 2 en 7:409 BW, uitsluitend aanvaard en uitgevoerd door Tomlow Advocaten.

**Van:** Wiersma, Frenk [mailto:Frenk.Wiersma@minbzk.nl]  
**Verzonden:** woensdag 21 oktober 2015 16:48  
**Aan:** Gerard Scholten  
**Onderwerp:** Huisvestingswet 2014

Geachte heer Scholten,

Allereerst moet ik u mijn excuus aanbieden: uw brief is de afgelopen we ken aan mijn aandacht ontglipt. Mag ik per mail op uw vragen reageren?

1. Woonruimte.

Het ministerie van BZK meent dat een standplaats niet onder de definitie van woonruimte, zoals opgenomen in de Huisvestingswet 2014, valt.

Inmiddels zijn we zo ver dat we van oordeel zijn dat dit een omissie is, die we zo snel mogelijk in deze wet gaan repareren. Op dit moment wordt aan een Veegwet gewerkt waarin dit wordt meegenomen: een standplaats kan daarmee onder de werking van een huisvestingsverordening komen te vallen.

Daarmee zal op korte termijn (ik verwacht halverwege volgend jaar) bereikt worden wat u in uw brief beoogt.

2. Het Huisvestingsbesluit

Het is een expliciet besluit geweest van de wetgever om het Huisvestingsbesluit in te trekken.

In de Huisvestingswet 2014 is geen titel voor een AMvB.

Wat betreft medehuurlers en aanverwante zaken is er dus alleen het BW.

Met vriendelijke groet,

Frenk Wiersma  
senior beleidsadviseur

.....  
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties  
Directoraat-Generaal Wonen en Bouwen  
Directie Woningmarkt  
Afdeling Huur

.....  
M 06 21702452, b.g.g. 070 4267218  
[frenk.wiersma@minbzk.nl](mailto:frenk.wiersma@minbzk.nl)

Bezoekadres: Turfmarkt 147, 2511 DP Den Haag

.....  
Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.  
This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The State accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages. .

.....  
Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.  
This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The State accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages. .

.....  
Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.

This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The State accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties  
Directoraat generaal Wonen en Bouwen  
Directie Woningmarkt en Directie Constitutionele Zaken en Wetgeving  
Postbus 20011  
2500 EA DEN HAAG

POSTADRES  
POSTBUS 20011  
3500 AA DEN HAAG

BEZOEKADRES  
KONINKLIJK PAAL 31  
3581 HP DEN HAAG

T +31 (0)152 252 1800  
F +31 (0)152 251 1020

WWW.TOMLOW-ADVOCATEN.NL

ST. BEKKER DER DENGELDEN  
TOMLOW ADVOCATEN  
IDAN NL97 RABO 0364 2799 66  
BIC RABONL21  
KVK 05827679

Uw kenmerk :  
Ons kenmerk : 2001582  
E-mail : scholten@tomlow-advocaten.nl  
Betreft : Huisvestingswet 2014  
Bijlage(n) :

Utrecht, 17 september 2015

Geachte mevrouw, heer,

In de rechtspraktijk blijken vragen te bestaan met betrekking tot de Huisvestingswet 2014, welke per 1 januari 2015 in werking is getreden. Gelet op het feit dat u op 11 november 2014 een toelichting heeft gepresenteerd op deze nieuwe wet, waarin ik geen duidelijk antwoord kan vinden op deze vragen, wend ik mij tot u met het verzoek om uw opvatting te geven met betrekking tot deze vraagpunten.

1.

**Het begrip 'woonruimte'**

In de praktijk blijken gemeenten en stadsregio's verschillend te denken over de vraag of ook een woonwagenstandplaats als woonruimte kan worden aangemerkt.

Van belang is het begrip 'woonruimte' als bedoeld in artikel 1 onder i van de Huisvestingswet, hierna HVW. Dat begrip is als volgt gedefinieerd: *'besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor de bewoning door een huishouden.'*

In de MvT is ter toelichting opgemerkt: *Verdringing op de woningmarkt kan plaatshebben in alle soorten woonruimte, zijnde een woning, woonboot of woonwagen. Daarbij is dus de woonwagenstandplaats niet genoemd.*

Het begrip 'woonruimte' in de HVW wijkt af van het begrip 'woonruimte' in titel 7.4 BW. Artikel 7:233 BW omschrijft 'woonruimte' als: *een gebouwde onroerende zaak voor zover deze als zelfstandige dan wel niet zelfstandige woning is verhuurd, dan wel een woonwagen of een standplaats, alsmede de onroerende aanhorigheden.*

Dus: op grond van het huurrecht moet onder woonruimte een woning, een woonwagen en een standplaats voor woonwagens worden verstaan. Een woonschip daarentegen wordt (meestal) niet als een 'gebouwde' onroerende zaak aangemerkt.

De vraag is of de wetgever de standplaatsen heeft willen uitsluiten en de reikwijdte van de nieuwe HVW heeft willen beperken. Onder de oude HVW was daar geen discussie over. Toen bevatte de wet zelf een definitie van de begrippen 'woonwagen' en 'standplaats'. In de nieuwe HVW zijn die definities niet teruggekeerd, maar is om die reden (bij de Eerste Nota van Wijziging van 31 augustus 2011) wel een definitie van het begrip standplaats opgenomen in artikel 1 van de Wet op de huurtoeslag: *een kavel, bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van gemeenten kunnen worden aangesloten.*

Dezelfde definitie van het begrip 'standplaats' is te vinden in artikel 7:236 BW.

In artikel 7:235 BW is het begrip 'woonwagen' gedefinieerd: *een voor bewoning bestemd gebouw, dat is geplaatst op een standplaats, in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst en waarvoor een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is verleend.*

#### HVW is niet van toepassing op koopwoningen en bouwkavels

Weliswaar is bij de Derde Nota van Wijziging van 27 januari 2014 -en naar aanleiding van een amendement van de leden Van der Linden en Monasch (nr. 15, gedateerd 3 maart 2014)- besloten om koopwoningen en bouwkavels buiten het bereik van de nieuwe HVW te houden, (m.u.v. Waddeneilanden), maar de beweegredenen voor die wijziging vormen mijns inziens geen aanleiding om aan te nemen dat in het begrip 'woonruimte' in artikel 1 sub i van de nieuwe HVW niet ook een standplaats zou zijn begrepen. Standplaatsen zijn zonder meer als 'woonruimte' aan te merken in de zin van andere wetten en standplaatsen zijn in de meeste gemeenten ook wel degelijk schaars. De woorden 'besloten ruimte' in de definitie van artikel 1 sub 1 HVW kunnen echter voor verwarring zorgen.

#### Samengevat

Het begrip woonruimte is van meet af aan in de nieuwe HVW gedefinieerd op de wijze als beschreven in het uiteindelijke artikel 1 sub i HVW. Daarmee is blijkens de MvT geen principiële inhoudelijke wijziging beoogd in de reikwijdte van de wet in vergelijking met de oude HVW. De term 'besloten ruimte' betekent niet dat sprake moet zijn van een gebouw of een gebouwde onroerende zaak. Ook een standplaats, dikwijls met een omheining en een berging/sanitaire ruimte is een 'besloten ruimte'. Bovendien, en dat is belangrijker, moet een standplaats als 'woonruimte' worden aangemerkt in de zin van het BW en is het de bedoeling van de HVW dat onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste van goedkope woonruimte worden bestreden. Wanneer dus vaststaat dat in een bepaalde gemeente de standplaatsen goedkoop en schaars zijn, dan is er alle aanleiding om deze standplaatsen onder het bereik van de verordening te brengen.

2.

#### Gevolgen van de intrekking van het Huisvestingsbesluit

Onder de vigeur van de oude Huisvestingswet bood artikel 9 van het Huisvestingsbesluit aan bepaalde groepen van woningzoekenden bescherming tegen urgentiecriteria. Die bescherming gold bijvoorbeeld voor medehuurlers en woningruilers.

Echter niet voor degenen die niet de status van medehuurder hadden, maar wel een duurzame gemeenschappelijke huishouding voerden met de huurder en na het overlijden van de huurder de huurovereenkomst wensten voort te zetten op grond van artikel 7:268 lid 2 BW.

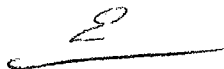
Met de inwerkingtreding per 1 januari 2015 van de Huisvestingswet 2014 is tegelijkertijd het Huisvestingsbesluit ingetrokken. Daardoor is deze bescherming voor medehuurders en woningruilers weggevallen, want deze bescherming komt –voor zover mij bekend- niet elders terug in de wet of de verordening.

Is dat een vergissing geweest van de wetgever of is dat een bewuste keuze? In dat laatste geval zouden dus ook medehuurders en woningruilers, die blijkens jurisprudentie van de bestuursrechter een vergunning nodig hebben voor het in gebruik nemen van woonruimte bij voortzetting van de huurovereenkomst, als eerste aan de beurt moeten zijn om een vergunning te kunnen verkrijgen.

Wat is de reden geweest om het Huisvestingsbesluit in te trekken?

Graag verneem ik van u.

Met vriendelijke groet,



Gerard Scholten