

Vergaderjaar 2022–2023

**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. 20**

**GEWIJZIGD AMENDEMENT VAN HET LID GEURTS TER VERVANGING VAN DAT GEDRUKT ONDER NR. 11**

Ontvangen 13 april 2023

De ondergetekende stelt het volgende amendement voor:

I

In artikel I wordt voor onderdeel A een onderdeel ingevoegd, luidende:

0A

In artikel 232, derde lid, wordt «271 lid 4,» vervangen door «271 lid 5,».

II

Artikel I, onderdeel B, wordt als volgt gewijzigd:

1. Voor de tekst wordt de aanduiding «1.» geplaatst en wordt in de tekst «Artikel 271, eerste lid,» vervangen door «Het eerste lid».

2. Voor onderdeel 1 (nieuw) wordt een aanhef ingevoegd, luidende:  
Artikel 271 wordt als volgt gewijzigd:

3. Er worden vier onderdelen toegevoegd, luidende:

2. Onder vernummering van het tweede tot en met achtste lid tot het derde tot en met negende lid wordt een lid ingevoegd, luidende:

2. Lid 1 is niet van toepassing op een voor bepaalde tijd voor de duur van twee jaar of korter aangegane huur ingeval van een woonruimte die wordt verhuurd aan personen die deel uitmaken van bij algemene maatregel van bestuur genoemde categorieën van personen. Op deze huurovereenkomsten is artikel 228 lid 1 onverkort van toepassing, mits de verhuurder niet eerder dan drie maanden maar uiterlijk een maand voordat die bepaalde tijd is verstreken, de huurder over de dag waarop die huur verstrijkt schriftelijk informeert. Indien de verhuurder de verplichting, bedoeld in de tweede volzin, niet nakomt, wordt de huurovereenkomst na het verstrijken van de bepaalde tijd, bedoeld in die

volzin, voor onbepaalde tijd verlengd. De voor bepaalde tijd aangegane huur, bedoeld in de tweede volzin, kan door de huurder voor het verstrijken van de bepaalde tijd worden opgezegd tegen een voor betaling van de huurprijs overeengekomen dag. Indien na afloop van een voor bepaalde tijd van twee jaar of korter aangegane huur met dezelfde huurder aansluitend opnieuw een huurovereenkomst wordt aangegaan, wordt deze laatste overeenkomst opgevat als een verlenging voor onbepaalde tijd van eerstgenoemde huurovereenkomst.

3. In het zevende lid (nieuw) wordt «lid 3 of lid 5 onder a» vervangen door «lid 4 of lid 6 onder a» en wordt «lid 5 onder b» vervangen door «lid 6 onder b».

4. In het achtste lid (nieuw) wordt «lid 5 onder a» vervangen door «lid 6 onder a» en wordt «lid 5 onder b» vervangen door «lid 6 onder b».

5. Onder vernummering van het negende lid (nieuw) tot het tiende lid wordt na het achtste lid (nieuw) een lid ingevoegd, luidende:

9. Het ontwerp van een krachtens lid 2 vast te stellen algemene maatregel van bestuur wordt aan beide Kamers der Staten-Generaal overgelegd. De voordracht voor de vast te stellen algemene maatregel van bestuur kan worden gedaan nadat vier weken na de overlegging zijn verstreken, tenzij binnen die termijn door of namens een der Kamers of door ten minste een vijfde van het grondwettelijk aantal leden van een der Kamers de wens te kennen wordt gegeven dat het onderwerp van de algemene maatregel van bestuur bij wet wordt geregeld. In dat geval wordt een daartoe strekkend voorstel van wet zo spoedig mogelijk ingediend.

III

Na artikel I worden drie artikelen ingevoegd, luidende:

#### **ARTIKEL IA**

In artikel 305 van de Faillissementswet wordt «271, lid 2,» vervangen door «271, lid 3,».

#### **ARTIKEL IB**

De Leegstandwet wordt als volgt gewijzigd:

A

In artikel 15, eerste lid, wordt «271 leden 4 tot en met 8,» vervangen door «271 leden 5 tot en met 9,».

B

Artikel 16 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het zevende lid wordt «het eerste of tweede lid van artikel 271» vervangen door «het eerste of derde lid van artikel 271».

2. In het negende lid wordt «artikel 271, eerste, tweede en derde lid,» vervangen door «artikel 271, eerste, derde en vierde lid,».

## ARTIKEL IC

De Woningwet wordt als volgt gewijzigd:

A

Artikel 47a vervalt.

B

In artikel 55, derde lid, laatste zin, wordt «Artikel 47a, tweede lid, tweede volzin en 48, tweede lid, zijn» vervangen door «Artikel 48, tweede lid, is».

### Toelichting

De indiener van dit amendement is van mening dat tijdelijke huurcontracten niet de norm moeten zijn of worden, maar slechts moeten worden toegepast als hiervoor een gerechtvaardigd belang bestaat. Een gerechtvaardigd belang kan zijn gelegen in het bestaan van tijdelijke omstandigheden zoals studietijd, zorgafhankelijkheid, landingsplaatsen voor spoedzoekers en wisselwoningen. Op dit moment bestaan er voor toegelaten instellingen maatschappelijk wenselijke uitzonderingen op de vaste huurcontracten. Deze zijn vastgelegd in artikel 22a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (RTIV). De indiener van dit amendement constateert dat met de huidige formulering in het initiatiefwetsvoorstel deze maatschappelijk wenselijke uitzonderingen dreigen te verdwijnen en acht dit onwenselijk. Dit amendement regelt dat tijdelijke verhuur zonder huurbescherming zoals opgenomen in artikel 22a RTIV mogelijk blijft voor de reeds nu voor toegelaten instellingen aangewezen categorieën personen. Tevens regelt dit amendement dat particuliere verhuurders, onder dezelfde voorwaarden als de toegelaten instellingen, de mogelijkheid behouden om deze specifieke tijdelijke contracten aan te bieden. Zodoende wordt gezorgd voor voldoende woonruimte voor huurders in een sociale noodsituatie en huurders die afkomstig zijn uit de maatschappelijk opvang die een urgente huisvestingsbehoefte hebben, buitenlandse studenten en docenten, weeskinderen, huurders die tijdelijke een andere woonruimte moeten betrekken vanwege uitvoering van werkzaamheden, en huurders met wie de toegelaten instellingen een tweede- of laatste kans-huurovereenkomst aangaat, of met wie een tijdelijke huurovereenkomst gecombineerd met begeleiding wordt afgesloten.

Indiener is van mening dat de maatschappelijke consequenties van onderhavig besluit, die een grote impact kan hebben op de rechtsbescherming van mensen, voorgelegd dient te worden aan het parlement. Dit amendement regelt daarom dat de algemene maatregel van bestuur via een zware voorhangprocedure moet worden voorgelegd aan de Kamers. Daarmee wordt de democratische controle versterkt en de rechtsbescherming van mensen vergroot.

In de algemene maatregel van bestuur (AMvB) moet in ieder geval komen te staan dat de categorieën van personen als bedoeld in het voorgestelde artikel 7:271, tweede lid, Burgerlijk Wetboek bestaat uit:

- huurders die voor hun werk of studie tijdelijk in een andere gemeente binnen Nederland of afkomstig vanuit het buitenland in Nederland werken of studeren;
- huurders die in verband met renovatie of sloop als bedoeld in artikel 7:220 van het Burgerlijk Wetboek gevolgd door vervangende nieuwbouw, hun woonruimte moeten verlaten en tijdelijk andere woonruimte moeten betrekken;

- huurders die afkomstig zijn uit maatschappelijke opvang als bedoeld in artikel 1.1.1 van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015, of huurders in een sociale noodsituatie met een aantoonbaar urgente huisvestingsbehoefte;
- huurders met wie de toegelaten instelling een tweede of laatste kans-huurovereenkomst aangaat of huurders met wie een tijdelijke huurovereenkomst gecombineerd met begeleiding als bedoeld in artikel 1.1.1 van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 wordt afgesloten; en
- huurders van wie hun overleden bloedverwant in opgaande lijn in de eerste graad of hun voogd een woongelegenheid van de toegelaten instelling huurde en die op het tijdstip van dat overlijden hun hoofdverblijf in die woongelegenheid hadden.

Daarmee kan artikel 47a van de Woningwet vervallen, gelet op het voorgestelde artikel 7:271, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek en de categorieën van personen die worden opgenomen in een onderliggende AMvB.

Geurts