

De Wet vaste huurcontracten

Terug naar af

Zwaan Duijnstee-van Imhoff¹

De Wet vaste huurcontracten, die 11 december 2023 het Staatsblad haalde, belooft de huurmarkt te verbeteren. Tijdelijke huurcontracten bleken niet de beloofde voordelen te bieden en wel veel nadelen in zich te bergen, waaronder het verdringen van de starters op de woningmarkt, woononzekerheid voor huurders, verminderde leefbaarheid in woonwijken en hoge huurprijzen in de geliberaliseerde sector. Wel is het zaak om met een nieuwe Minister van Volkshuisvesting de huur- en huurprijsbescherming woonruimte als geheel te doordenken en er weer een uitgebalanceerd geheel van te maken.

Op 14 november 2023 heeft de Eerste Kamer wetsvoorstel 36195 aangenomen, de Wet vaste huurcontracten.² Het gaat om het grotendeels terugdraaien van de Wet Doorstroming huurmarkt 2015, die op 1 juli 2016 in werking trad. Waarom was dat nodig? Wat is het probleem? En gaat dit terugdraaien de problemen oplossen? In de wet is een amendement opgenomen, dat mijns inziens slecht doordacht is en in de Eerste Kamer is veel aandacht gevraagd voor de positie van studenten op de huurmarkt. Over deze punten gaat dit artikel.

1. Voorgeschiedenis

In de jaren negentig constateerde men een probleem op de woningmarkt. Door de hypotheekrenteaftrek waren de prijzen van koopwoningen kunstmatig hoog en door de huurprijbsbegrenzing en de maximale huurprijsstijgingen waren de huurprijzen van woonruimte kunstmatig laag. Dat betekende dat er een enorme kloof bestond tussen kopen en huren. Die kloof was ontstaan door een gebrek aan marktwerking. Dat was vooral een probleem omdat er te weinig mensen doorstroomden van huren naar kopen, waardoor de wachtlijsten voor huurwoningen lang waren en ook steeds langer werden. Men heeft pogingen gedaan om deze marktwerking te herstellen. Het is daarvoor nodig de hypotheekrenteaftrek af te schaffen, maar politiek bleek dat maar zeer beperkt haalbaar.³ Ook heeft men geprobeerd de huren te laten stijgen. Dat bleek veel gemakkelijker. De hele huurmarkt woonruimte is in de jaren negentig drastisch veranderd. Marktwerking en deregulering werden het adagium. Gemeentelijk woningbezit werd in eigendom overgedragen aan woningcorpora-

De hele huurmarkt woonruimte is in de jaren negentig drastisch veranderd. Marktwerking en deregulering werden het adagium

ties (toegelaten instellingen) en de huursubsidie ging van objectsubsidie naar subjectsubsidie. In dat verband mochten de huurprijzen een aantal jaren flink stijgen teneinde de huurprijzen meer in overeenstemming met de marktwaarde te krijgen en de subsidies alleen terecht te laten komen bij de huurders die deze nodig hadden. In 1994 is bovendien de huurprijsliberalisatie voor duurdere woningen ingevoerd.⁴ Daardoor werd de huurprijsbescherming voor woningen met een aanvangshuur boven de liberalisatiegrens (toen f 963,65, in 2024 € 879,66) goeddeels afgeschaft. De gewenste doorstroming van huren naar kopen werd hiermee echter niet bereikt. Koopwoningen bleven namelijk onverminderd duur.⁵ Eerder was het door de flinke huurverhogingen en de omslag van object- naar subjectsubsidie juist erg belangrijk niet te verhuizen. Immers: bij verhuizing kreeg de huurder voor zijn nieuwe huis een nieuwe huurprijs die onontkoombaar een stuk hoger was dan de oude huur, zelfs binnen het gereguleerde segment. Voor jongeren werd zelfstandig wonen en het

ouderlijk huis verlaten erg kostbaar: zowel huren als kopen is voor velen van hen onbetaalbaar. Het werd voor beleggers aantrekkelijk om woningen te gaan kopen en verhuren. Ze konden immers geliberaliseerde huurprijzen vragen. De rente was laag en beleggen in vastgoed werd in een onzekere economische situatie gecombineerd met de woningnood, extra aantrekkelijk. Algemeen bekend is dat dat tot gevolg had dat de huizenprijzen nog eens extra hard stegen en dat het heel moeilijk was om hoger te bieden dan een investeerder. Er zijn regels ingevoerd om hier paal en perk aan te stellen.⁶ Bij de invoering van de huurprijz liberalisatie en de wijziging van de subsidiëring, werd de grens op het in aanmerking kunnen komen voor huursubsidie gelijkgesteld aan de liberalisatiegrens. Wie geliberaliseerd huurt kan geen huursubsidie krijgen. Het aantal woningen dat wat betreft het woningwaarderingssysteem geliberaliseerd mag worden verhuurd is daarnaast enorm toegenomen door veranderingen aan dat stelsel.⁷ En ten slotte is in dit verband van belang te melden dat de, inmiddels weer afgeschafte, verhuurderheffing ook nog eens maakte dat het lastig werd voor woningcorporaties nieuwbouw te realiseren. Het tekort aan betaalbare huurwoningen is nog groter geworden en de problemen op de woningmarkt zijn eerder toegenomen dan afgenomen.

In 1 juli 2016 trad een wet in werking die, naar men zei – en de Tweede Kamer slikte dat voor zoete koek – de doorstroming op de huurmarkt zou bevorderen, de Wet Doorstroming huurmarkt 2015 (WDH).⁸ Deze hield onder andere in dat woningen tijdelijk mochten worden verhuurd. Als een zelfstandige woonruimte (eigen voordeur en onafhankelijk van wezenlijke voorzieningen buiten de woning) voor twee jaar of korter werd verhuurd, dan eindigde die huurovereenkomst van rechtswege. De verhuurder hoefde dan slechts op tijd schriftelijk het naderende einde aan te kondigen, artikel 7:271 lid 1 BW.⁹ Dat was totaal tegengesteld aan wat tot dan toe verplicht gold: huurovereenkomsten golden voor onbepaalde tijd en de verhuurder kon alleen opzeggen op een beperkt aantal gronden, genoemd in artikel 7:274 BW, die dan eerst nog door een rechter moesten worden getoetst voordat de huurovereenkomst kon eindigen, behalve als de huurder tekortschoot, zelf opzegde of akkoord ging met een opzegging van de verhuurder.¹⁰ Bij een nieuwe huurovereenkomst kan een nieuwe huurprijs worden gevraagd door de verhuurder. Voor beleggers dus goed nieuws, deze nieuwe

Er was wel meer doorstroming door al die tijdelijke huurcontracten, maar niet van huur naar koop en ook niet van tijdelijke huur naar vaste huur

wet: elke twee jaar de kans om de huur aan te passen.¹¹ Het is voor hen financieel gezien onaantrekkelijk om een tijdelijke huurovereenkomst te verlengen.¹² Bij verlenging van een tijdelijke huurovereenkomst ontstaat namelijk een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd. Het is uiteraard vervelend voor beleggers om elke twee jaar een nieuwe huurder te moeten zoeken, zeker als er een goede huurder zit. Deze beleggers hadden er bovendien moeite mee dat in de wet was opgenomen dat de huurder wel tussentijds mocht opzeggen. Er werd voor de WDH vaak verhuurd voor een bepaalde tijd die fungeerde als een minimumduur. Er ontstond grote onduidelijkheid of dit nu nog wel of niet meer kon en er verscheen veel jurisprudentie en literatuur over deze kwestie en ook over andere technische punten bij tijdelijke verhuur.¹³ Beleggers gingen lobbyen over hun wens het tijdelijk verhuren uit te breiden en verlenging mogelijk te maken en voor het vastleggen in de wet dat het afspreken van een minimumduur wel mogelijk is bij contracten voor bepaalde tijd. Er was wel meer doorstroming door al die tijdelijke huurcontracten, maar niet van huur naar koop. En ook niet van tijdelijke huur naar vaste huur. Huurders die, gedwongen door de woningnood, in deze molen terecht kwamen, moesten elke twee jaar een nieuwe woning vinden, verhuizen en een gewoonlijk nog hogere huur gaan betalen.

Minister Ollongren bracht ondanks deze duidelijk zichtbare nadelen in november 2020, nog vóór de evaluatie van deze wet in de zomer van 2021, een conceptwetsvoorstel in consultatie waarin onder andere de mogelijkheden tot tijdelijke verhuur werden uitgebreid: van twee naar drie jaar plus de mogelijkheid van het opnemen van een minimumtermijn waarbinnen de huurder niet

Auteur

1. Mr. Z.H. Duijnsteek-van Imhoff is wetenschappelijk docent aan de Erasmus Universiteit Rotterdam.

Noten

2. Wet van 11 december 2023, *Stb.* 2023, 480.

3. De VVD heeft vanaf 1994 op vier jaar na (2006-2010) constant meegeroemd en haar achterban wilde niet morrelen aan die aftrek.

4. Wet van 14 februari 1994, houdende wijziging van de Huurprijzenwet woonruimte in verband met de decentralisatie van de

subsiëring van de volkshuisvesting en de liberalisatie van duurdere woningen, *Stb.* 1994, 132.

5. Steeds stijgend behalve tussen 2008 en 2013 tijdens de kredietcrisis, maar daarna weer fors in de lift, zie bijvoorbeeld [cbs.nl/nl-nl/longread/de-nederlandse-economie/2022/achtergrond-bij-de-huizenprijzen](https://www.cbs.nl/nl-nl/longread/de-nederlandse-economie/2022/achtergrond-bij-de-huizenprijzen) van de huizenprijzen, waar ook verder wordt teruggekeken dan 2013.

6. Er kwam een nieuw hoofdstuk 7 in de Huisvestingswet, de 'Tijdelijke regeling inzake opkoopbescherming', *Stb.* 2021, 425.

7. Een woning met volgens het woningwaarderingssysteem 136 punten of minder mag niet geliberaliseerd worden verhuurd.

8. *Stb.* 2016, 158 en 159 (i.w.r.).

9. Er is ook een regeling voor onzelfstandige woonruimte, dan is het vijf jaar.

10. Wanneer een contract voor bepaalde tijd was gesloten, was dat een contract voor onbepaalde tijd dat gedurende de bepaalde tijd door geen van beide partijen kon worden opgezegd.

11. Woningcorporaties mogen niet tijdelijk verhuren, zij zijn uitgezonderd van deze wet.

12. Overigens geven institutionele beleg-

gers in de evaluatie van de Wet Doorstroming huurmarkt aan dat zij weinig gebruik maken van deze generieke tijdelijke huurcontracten. Zij geven de voorkeur aan goede huurders. J. Lijzenga & M. van Setten, *Evaluatie wet doorstroming huurmarkt 2015* (in opdracht van het Ministerie van BZK), Companen 2021, p. 24. Het gaat dus vooral om de niet-institutionele beleggers. 13. Zie bijvoorbeeld het overzicht van G.S. Geurts, 'Tijdelijke contracten Wet Doorstroming Huurmarkt: de balans opmaken na drie jaar rechtspraak', *WR* 2019/143.



© Shutterstock

kon opzeggen. De minister besloot na deze consultatie het conceptwetsvoorstel niet in te dienen voordat de evaluatie van de WDH bekend was. De geest was echter uit de fles en Koerhuis van de VVD diende de tekst in als amendement bij een wijziging van de Woningwet, welk amendement werd aangenomen door (nota bene) dezelfde Tweede Kamer die nu voor het terugdraaien van de mogelijkheid tot tijdelijke verhuur heeft gestemd.¹⁴ De Eerste Kamer echter, wilde wel voor de noodzakelijk geachte wijziging van de Woningwet stemmen, maar niet voor het uitbreiden van de mogelijkheid van tijdelijke verhuur. Inmiddels was namelijk de evaluatie van de WDH bekend en uit de conclusies bleek onder meer dat wat de tijdelijke huurcontracten betreft de doorstroming van tijdelijke huur naar huur voor bepaalde tijd of koop niet noemenswaardig is toegenomen, dat de huurders minder rechtsbescherming ervaren en dat gemeenten een afname zien van de leefbaarheid in de wijken door alle verhuizingen.¹⁵ Minister Ollongren diende daarom

een reparatiewet in, die vlot werd aangenomen door beide Kamers. Zo kon de gewijzigde Woningwet op 1 januari 2022 in werking treden zonder de uitbreiding van de tijdelijke huur.¹⁶ Vervolgens kwamen Grinwis (CU) en Nijboer (PvdA) met het omgekeerde van deze uitbreiding, namelijk met het initiatiefwetsvoorstel dat nu wet is geworden met als doel de tijdelijke verhuur juist in te perken. De inwerkingtreding wordt verwacht op 1 juli 2024. Voor inwerkingtreding is nog nodig dat een AMvB wordt gemaakt over specifieke groepen waaraan wel tijdelijk mag worden verhuurd.

2. Voornaamste wijzigingen

2.1. Afschaffing tijdelijke huurovereenkomsten

Volgens artikel 7:271 lid 1 BW eindigt een huurovereenkomst voor bepaalde tijd straks niet meer van rechtswege. Lid 1 wordt hersteld in de toestand van vóór 1 juli 2016. Een huurovereenkomst voor bepaalde tijd is dan dus weer

de facto een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd die gedurende de eerste bepaalde tijd onopzegbaar is.

2.2. Uitzonderingen

Er is een nieuw lid 2 aan artikel 7:271 BW toegevoegd, waarin staat dat lid 1 niet van toepassing is op uitgezonderde categorieën van personen. Die uitzonderingen staan in een AMvB waarvan het concept tot 4 december 2023 in consultatie is geweest.¹⁷ Op deze concept-lijst staan:

- studenten uit het buitenland die tijdelijk in Nederland studeren;
- mensen die wegens dringende werkzaamheden aan of renovatie van hun huurhuis tijdelijk elders moeten wonen;
- woningzoekenden als bedoeld in artikel 12 lid 3 Huisvestingswet (tijdelijke opvang van mensen in een echtscheiding, van mensen die vluchten voor geweld en woningzoekenden die mantelzorg verlenen of ontvangen);
- mensen met een tweede-kans-contract;¹⁸
- kinderen van overleden huurders die hun hoofdverblijf in het gehuurde hadden;
- woningzoekenden na een (echt-)scheiding met minderjarige kinderen die in de buurt van de kinderen willen blijven wonen en ex-verslaafden die tijdelijk begeleiding behoeven.

Vanuit de verhuurpraktijk komt kritiek op inperking van de mogelijkheid om tijdelijk te verhuren aan Nederlandse studenten en aan expats. In de Eerste Kamer werd gepleit voor toevoeging van seizoenarbeiders op de Waddeneilanden aan de lijst. Of een of meer van deze categorieën aan de voorgestelde tekst zal worden toegevoegd, zal moeten worden afgewacht.

2.3. Nieuwe beëindigingsgrond: verkoop na proefsamenwonen

Een volgende belangrijke wijziging is dat aan de beëindigingsgronden van artikel 7:274 lid 1 BW een grond wordt toegevoegd.¹⁹ Deze nieuwe beëindigingsgrond houdt in dat wanneer de verhuurder die zijn aan hem in eigendom toebehorende woning wil verkopen en er direct voor het ingaan van het huurcontract zelf minstens twee jaar heeft gewoond, deze huurovereenkomst mag opzeggen. Er moet

dan wel worden voldaan aan de aanvullende eisen die zijn te vinden in het nieuwe lid 7. De opzeggingsgrond is toegevoegd als gevolg van een amendement van Van Dijk (CDA).²⁰ De aanvullende eisen zijn de volgende. Het moet de eerste keer zijn dat de verhuurder op deze grond opzegt. Hij moet niet eerder dan drie maanden voor het eind van de overeengekomen duur van de huurovereenkomst zijn getrouwd of een geregistreerd partnerschap zijn aangegaan met de persoon met wie hij een gemeenschappelijke huishouding voert en er mogen sinds het ingaan van de huur niet meer dan twee jaar zijn verstreken. Op de eigenaardigheden van dit amendement zal ik hierna nader ingaan.

2.4. Verhuur aan kinderen en ouders valt onder dringend eigen gebruik

De laatste belangrijke wijziging die ik hier noem is dat er een nieuwe doelgroep aan artikel 7:274g BW is toegevoegd. Deze doelgroep zat niet in het oorspronkelijke wetsvoorstel, maar is bij nota van wijziging door de indieners aan het wetsvoorstel toegevoegd na de eerste plenaire behandeling in de Tweede Kamer.²¹ In artikel 7:274a-f (en nu dus g) BW zijn doelgroepen in de wet opgenomen die horen bij de beëindigingsgrond dringend eigen gebruik van artikel 7:274 lid 1 sub c BW. Wanneer aan iemand uit een bepaalde doelgroep wordt verhuurd en de huurder hoort niet langer tot de doelgroep, kan de verhuurder opzeggen op grond van dringend eigen gebruik en dan staat het eigen gebruik vast.

De nieuwe doelgroep houdt in dat een verhuurder een woning tijdelijk mag verhuren en dat de huurovereenkomst tegen het einde mag worden opgezegd omdat de verhuurder het gehuurde ter beschikking wil stellen aan een ouder of kind. Dat moet dan wel in de huurovereenkomst zijn bedongen. Als de huurder niet akkoord gaat met de opzegging moet de verhuurder naar de rechter en beëindiging en ontruiming vorderen. In die procedure zal de verhuurder aannemelijk moeten maken dat zijn behoefte aan de beëindiging dringend is, dat zijn belangen bij beëindiging zwaarder wegen dan die van de huurder bij voortzetting en dat de huurder andere passende vervangende woonruimte kan verkrijgen, artikel 7:274 lid 1 sub c BW.

Wanneer aan iemand uit een bepaalde een doelgroep wordt verhuurd en de huurder hoort niet langer tot de doelgroep, kan de verhuurder opzeggen op grond van dringend eigen gebruik

14. Kamerstukken II 2020/21, 35517, nr. 48.

15. J. Lijzenga & M. van Setten, *Evaluatie wet doorstroming huurmarkt 2015* (in opdracht van het Ministerie van BZK), Companen, 2021, p. 47-50.

16. *Stb.* 2021, 570 (wijziging Woningwet), *Stb.* 2021, 601 (iwtr.) en *Stb.* 2021, 649 (Reparatiewet, iwtr. 27 december 2021).

17. internetconsultatie.nl/specifiekegroepen-tijdelijkehuurovereenkomsten/b1. De internetconsultatie sloot op 4 december 2023.

18. Dat zijn bijvoorbeeld huurders die overlast hebben veroorzaakt op grond waarvan de rechter de ontbinding heeft uitgesproken.

19. De opzeggingsgronden zijn nu: a. niet

goed huuderschap; b. tussenuur (de zg. 'diplomatenclausule'); c. dringend eigen gebruik; d. weigeren in te stemmen met een redelijk aanbod; e. het moeten realiseren van een bestemmingsplan; f. de open belangenafweging bij hospitakamerverhuur; g. het vervallen van een omgevingsvergunning voor een flexwoning. Er is sinds 1 januari 2024 ook een sub i wegens nog een

wetswijziging, de wet huurbescherming weeskinderen, *Stb.* 2023, 487 en 488 (iwtr.). De nieuwe beëindigingsgrond wordt sub h.

20. Kamerstukken II 2022/23, 36195, nr. 32.

21. Kamerstukken II 2022/23, 36195, nr. 12.

3. Proefsamenwonen

Hier ga ik nader in op het amendement over het proefsamenwonen, ook wel proefhokken genoemd. Dit komt te staan in artikel 7:274 lid 1 sub h jo. lid 7 BW en is een nieuwe opzeggingsgrond. Wat wordt hierin geregeld? Stel dat twee mensen willen gaan samenwonen. Degene die zijn huis verlaat en die dat huis in eigendom heeft, wil dat nog niet meteen verkopen, want hij wil eerst bezien of het samenwonen een succes wordt. Dan kan hij volgens de nieuwe wet zijn huis tijdelijk verhuren. Dat is logisch: het samenwonen kan slagen, dan wil hij zijn huis leeg kunnen verkopen, of het kan mislukken en dan wil hij terug naar zijn huis. Het is per slot van rekening proefsamenwonen. Het zou logisch zijn te denken dat deze regeling hierop ziet, maar dat is niet het geval. De nieuwe opzeggingsgrond in artikel 7:274 lid 1 sub h jo. lid 7 BW ziet alleen op het geval dat het samenwonen een succes zal zijn en de verhuurder zijn huis dus alsnog leeg wil verkopen. Dan kan hij de huur opzeggen en als de huurder niet akkoord gaat, beëindiging vorderen op deze grond, mits aan alle voorwaarden is voldaan en dat zijn er nogal wat.

Als het samenwonen geen succes blijkt en de verhuurder wil terug naar zijn eigen huis, dan is deze grond onbruikbaar en is volgens de indiener van het amendement de aangewezen opzeggingsgrond dringend eigen gebruik, artikel 7:274 lid 1 sub c BW.²² Terwijl er dan reden te meer is om de huur (liefst snel) te beëindigen. Alternatief zou zijn om een ‘diplomatenclausule’ in het contract op te nemen, artikel 7:274 lid 1 sub b jo. lid 2 BW. Een dergelijke clausule maakt in bepaalde gevallen tijdelijke huur mogelijk, bijvoorbeeld wanneer de bewoner tijdelijk naar het buitenland gaat en bij terugkeer weer in zijn huis wil, maar de werking is breder dan dit voorbeeld. Dit voorbeeld is echter wel de reden van de benaming van deze

Ga nooit zomaar proefsamenwonen, ga eerst naar een advocaat

opzeggingsgrond als ‘diplomatenclausule’. De diplomatenclausule biedt voor een verhuurder meer zekerheid dan dringend eigen gebruik, omdat bij dringend eigen gebruik een belangenafweging plaatsvindt en er vervangende passende woonruimte voor de huurder verkrijgbaar moet zijn. Deze eisen kent de diplomatenclausule niet. De kunst zal dus zijn om een huurcontract zó op te stellen dat bij mislukken van het proefsamenwonen opzegging op grond van de diplomatenclausule mogelijk zal zijn en bij slagen op deze nieuwe opzeggingsgrond, waarover nu meer.

Als het proefsamenwonen wel slaagt, zal de verhuurder zijn huis dus leeg willen verkopen en willen opzeggen op de nieuwe opzeggingsgrond. Hij moet daarbij echter wel uitkijken, want de eisen zijn ingewikkeld. Hij moet minstens twee jaar zelf in de woning hebben gewoond voor het samenwonen, artikel 7:274 lid 1 sub h BW. Als hij verhuurt, mag dat maximaal voor twee jaar

en in de overeenkomst moet staan dat de verhuurder na de bepaalde tijd kan opzeggen omdat hij het verhuurde wil verkopen, artikel 7:274 lid 7 sub c en d BW. Bovendien moet hij het zo regelen dat hij niet eerder dan drie maanden voor het einde van de bepaalde tijd trouwt of een geregistreerd partnerschap aangaat met de persoon met wie hij is gaan samenwonen, artikel 274 lid 7 sub b BW. En: hij mag dit alles maar één keer doen, artikel 7:274 lid 7 sub a BW. Ga dus nooit zomaar proefsamenwonen. Ga eerst naar een advocaat om je over het verhuren van je huis en al deze hoepels goed te laten voorlichten en vergeet dan niet wanneer je precies moet gaan trouwen of een geregistreerd partnerschap moet aangaan. Ik geloof niet dat dit aan een burger is uit te leggen en ik geloof dat deze regeling ook niet realistisch is. Wie is zo hoogbegaafd en vooruitplannend dat hij hiervan gebruik kan maken?

4. Studenten

In de Eerste Kamer was men bevreesd dat hospita’s minder studentenkamers zouden gaan verhuren door het afschaffen van de tijdelijke huur. Er is zelfs een motie van het CDA aangenomen, waarin staat dat de regering de Kamer in het voorjaar van 2024 zal informeren over de vraag hoe de mogelijkheden voor hospita-kamerverhuur kunnen worden verruimd.²³ Deze vrees is mijns inziens onterecht. Dat zal ik uitleggen.

Studenten huren in de regel onzelfstandige woonruimte, een kamer. Er zijn drie speciaal geregelde mogelijkheden om kamers aan studenten te verhuren, naast natuurlijk gewoon het verhuren van onzelfstandige woonruimte met een huurcontract voor onbepaalde tijd.

a. De eerste is de hospita-kamerverhuur, artikel 7:232 lid 3 BW. Deze regeling bestaat sinds de jaren negentig en houdt in dat een verhuurder een kamer in het huis waarin hij zelf woont, mag verhuren en dat de verhuurder dan gedurende een proeftijd van negen maanden zonder meer mag opzeggen. Er geldt daarbij een opzegtermijn van drie maanden, waarna de huurovereenkomst eindigt zonder de gebruikelijke verplichte gang naar de rechter. Wanneer de negen maanden voorbij zijn geldt voor deze verhuurder een extra opzeggingsgrond in artikel 7:274 lid 1 sub f BW, inhoudende opzegging op grond van het feit dat de belangen van de verhuurder bij beëindiging zwaarder wegen dan die van de huurder bij voortzetting. Uit het debat in de Eerste Kamer maak ik op dat na inwerkingtreding van de WDH op 1 juli 2016 hospita-kamers nogal eens tijdelijk zijn verhuurd. Er werd namelijk uitgebreid stilgestaan bij de volgende situatie: wanneer een aanstaande hospita een huis koopt en in dat huis een kamer wil gaan verhuren, eist de bank die de aanschaf gaat financieren dat er slechts overeenkomsten voor bepaalde tijd worden gesloten, die dan niet mogen worden verlengd, zodat geen huurbescherming zal ontstaan.²⁴ Dit is verwonderlijk omdat de proeftijd bij de hospita-regeling en verhuur voor bepaalde tijd (waarbinnen de verhuurder niet tussentijds mag opzeggen) zich niet met elkaar verhouden.²⁵ Als de huurovereenkomst door een hospita is aangegaan voor bepaalde tijd, dan is artikel 7:271 lid 1 BW van toepassing. Deze regel is van dwingend recht. De hospita-verhuurder doet in zo’n geval dus afstand van de proefperiode, want de verhuurder mag bij een tijdelijke

huurovereenkomst niet tussentijds opzeggen. De bank is dan wel afhankelijk van de hospita, die er iedere keer aan moet denken tijdig het naderende einde aan te zeggen. Dat moet tussen de drie maanden en een maand voor het einde van de bepaalde tijd. Dat is behoorlijk riskant. Wanneer een keer niet (tijdig) het naderende einde wordt aangezegd, ontstaat een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd en dus huurbescherming. Ik kan me hierom niet voorstellen dat het afschaffen van de tijdelijke verhuur, die ook voor hospitakamerhuur zal gelden, voor banken een onoverkomelijk probleem zal opleveren. Bij hospitaverhuur is de kans dat huurbescherming ontstaat ook nu al reëel. Bovendien ontstaat er geen nieuwe situatie: de situatie gaat terug naar die van voor 1 juli 2016. Het verruimen van mogelijkheden voor hospitakamerverhuur is volgens mij dus een wens die los staat van het afschaffen van de mogelijkheid tot tijdelijke verhuur. Minister De Jonge schrijft in een brief hierover dat hij wil gaan kijken of er belemmeringen moeten worden weggenomen bij hospitakamerverhuur, waarbij hij bijvoorbeeld denkt aan het verruimen van de proeftijd van negen maanden naar twee jaar. In dezelfde brief schrijft hij overigens dat indien beide Kamers in het kader van de voorhang van het Besluit specifieke groepen tijdelijke huurovereenkomst, menen dat niet alleen buitenlandse studenten die tijdelijk in Nederland studeren een tijdelijke huurovereenkomst moeten kunnen krijgen, maar alle studenten, het besluit hierop kan worden aangepast.²⁶

b. Buitenlandse studenten die tijdelijk in Nederland studeren worden genoemd in het concept Besluit specifieke groepen tijdelijke huurovereenkomst in artikel 1 onder a.²⁷ Aan hen kan dus tijdelijk worden verhuurd voor maximaal twee jaar.

c. Dit brengt mij bij de derde categorie van speciale studentencontracten, namelijk het doelgroepcontract uit artikel 7:274d BW, het zogenaamde campuscontract. Hier verandert als gevolg van de Wet vaste huurcontracten niets aan. Het campuscontract is alleen bruikbaar voor de verhuurder die, als de student is afgestudeerd, de kamer wil vrijmaken voor verhuur aan een andere student. Alleen in

dat geval is opzegging op grond van dringend eigen gebruik mogelijk.

5. Slotoverwegingen

Er zijn wat eigenaardigheden geweest bij de totstandkoming van deze wet. Eerst was de Tweede Kamer voor uitbreiding van tijdelijke huur, vervolgens stemde zij ermee in deze uitbreiding toch niet in te voeren en ten slotte stemde zij in met het terugdringen van tijdelijke verhuur. Zonder tussentijdse wijziging in de samenstelling. En de regeling van het proefsamenwonen verdient echt geen schoonheidsprijs. Ondanks dit bezwaar lijkt mij de Wet vaste huurcontracten een verbetering. De tijdelijke huur-

Ondanks dit bezwaar, lijkt mij de Wet vaste huurcontracten een verbetering

contracten boden niet de beloofde voordelen en hadden wel veel nadelen, waaronder het verdringen van de starters op de woningmarkt, woononzekerheid voor huurders, verminderde leefbaarheid in woonwijken en hoge huurprijzen in de geliberaliseerde sector. Het afschaffen van de generieke mogelijkheid tijdelijk te verhuren en dit alleen in bepaalde gevallen mogelijk te maken, zal de rechtsbescherming van huurders ten goede komen en hen niet langer dwingen elke twee jaar te verhuizen. Ik denk wel – en dat was in de Eerste Kamer ook te horen – dat het tijd wordt om met een nieuwe Minister van Volkshuisvesting de huur- en huurprijsbescherming woonruimte als geheel goed onder de loep te nemen om er – na alle losse wijzigingen die pogen de problemen te verminderen, waarvan er in het voorgaande een paar zijn genoemd – weer een uitgebalanceerd geheel van te maken. •

22. *Handelingen I* 2023/24, nr. 7, p. 7 (stemmingsoverzicht EK 36195).

23. *Kamerstukken I* 2023/24, 36195, E.

24. *Handelingen I* 2023/24, 36195, nr. 5, p. 10 en nr. 7, p. 9 en 18.

25. Zie bijvoorbeeld Rb. Midden-Nederland

5 augustus 2022,

ECLI:NL:RBMNE:2022:3575, WR 2023/88.

26. *Kamerstukken I* 2023/24, 36195, F.

27. internetconsultatie.nl/specifiekegroepentijdelijkehuurovereenkomsten/b1.