

Van : *Advies van de Adviescommissie Huurrecht van de Nederlandse Orde van Advocaten*

Datum : 31 oktober 2014

Betreft ***Internetconsultatie 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)***

SAMENVATTING

De Adviescommissie Wetgeving Huurrecht onderkent de wenselijkheid om, bij verhuur van woonruimte, (meer) mogelijkheden in specifieke gevallen te creëren en meer duidelijkheid te gaan scheppen huurovereenkomsten te kunnen sluiten:

- voor een bepaalde huurtermijn,
 - zonder of in elk geval met minder opzeggingsformaliteiten en,
 - met zekerheid over de termijn voor of bij het sluiten van de huurovereenkomst, voor zowel
 - *huurders* die baat hebben bij het snel en bij voorrang vinden van woonruimte mits zij zich bewust zijn van de beperking in tijd van hun huurrecht en van het doen van afstand van huurbescherming c.q. hun rechten ten opzichte van de 'normale' huurovereenkomst voor onbepaalde tijd,
- als voor
- *verhuurders*, met name verhuurders die bij aanvang van de huurovereenkomst reeds op (al dan niet bepaalde) termijn concrete andere plannen hebben met de te verhuren woonruimte.

De Adviescommissie vindt het met betrekking tot het in consultatie gegeven wetsvoorstel noodzakelijk -in hoofdlijnen- dat:

- zowel naar *de opbouw van de voorliggende wetstekst* als
- naar *de wetstechnisch consequenties* als
- naar *de praktische toepassing* (de gevolgen voor de praktijk) en met name naar de mogelijke uitholling van de huurprijsbescherming, de misbruikmogelijkheden en de gevolgen voor de samenhang van een buurt en tussen medebewoners en de wijze van gebruik van de gehuurde woning

nog eens kritisch wordt gekeken. Een niet bedoeld gebruik (misbruik) van sommige voorgestelde regelingen ligt op de loer. Een aantal bepalingen van de voorgestelde regeling moet op die grond worden aangescherpt. Wetstechnische vergissingen en slordigheden moeten worden verwijderd. De regeling en de concept wettekst moeten worden aangevuld.

De Adviescommissie geeft hieronder per artikel advies, met voor een aantal bepalingen voorstellen voor aanvullingen en verbeteringen voor de concept wettekst.

ADVIES PER ARTIKEL

1. Afschaffing categorie gemeentelijke slooppanden (art. 7: 232 lid 4 BW)

Het schrappen van deze voor de praktijk overbodige categorie voor tijdelijke verhuur is zinvol en vereenvoudigt de regelgeving. Van de mogelijkheid voor gemeenten om hun panden aan te wijzen als 'gemeentelijke slooppanden' wordt in de praktijk niet tot nauwelijks gebruik gemaakt.

2. Invoering huurovereenkomst woonruimte voor twee jaar of korter (art. 7: 271 lid 1 BW) (Huurovereenkomst voor korte tijd)

a. De Adviescommissie is sceptisch om zonder enige beperking en niet met het oog op een bepaald nadrukkelijk beschreven doel de mogelijkheid voor een huurovereenkomst voor een korte/bepaalde tijd in te voeren. Misbruik of -voorzichtiger gezegd- een niet door de wetgever bedoeld gebruik van dit soort huurovereenkomsten is zeer gemakkelijk, en ook aannemelijk in de nog steeds bestaande huurmarkt met schaarste aan woonruimten.

In dit concept wetsvoorstel kunnen verhuurders ongelimiteerd huurovereenkomsten aangaan voor twee jaar of korter tegen mogelijk te hoge huurprijzen die vaak niet op redelijkheid zullen worden getoetst (zie hieronder nader sub d) en telkens door nieuwe huurders zullen worden geaccepteerd. De concept Toelichting is naar alle waarschijnlijkheid te optimistisch over de remmende werking van transactiekosten voor een verhuurder bij nieuwe verhuur. De kosten van een verhuizing zullen voor een huurder veel hoger zijn (verhuiskosten, aanpassen en inrichten van een nieuwe woning). Het is een open vraag of deze huurovereenkomst voor twee jaar of korter zullen worden gesloten door huurders die werkelijk voor deze korte tijd wensen te huren en ook zullen kunnen bekostigen, en niet door huurders die in nood geen andere keuze hebben dan een korte termijn huurovereenkomst.

De verhuurmarkt bij bedrijfsruimte zonder huurprijzbeperkingen en veelal in handen van beleggers is niet te vergelijken met de woninghuurmarkt. De wetgever moet duidelijker onder woorden brengen welk maatschappelijk doel deze kort durende verhuur dient en waar de begrenzing van dat doel ligt.

- b. Dit laat onverlet dat de Adviescommissie onderkent dat er behoefte is om:
- zowel bepaalde groepen *huurders* in dringende situaties aan woonruimte te helpen voor een afgebakende periode als voorportaal naar een definitieve oplossing, om vervolgens na afloop van deze overbruggingsperiode voor deze ene huurder een andere huurder in deze zelfde of vergelijkbare doelgroep aan woonruimte kortdurend te helpen en wederom voor een bepaalde afgebakende tijd.
 - als om *verhuurders* die op termijn (welke termijn ook langer dan twee jaar kan zijn) te helpen bij de verhuur van hun woonruimte met de zekerheid dat na afloop van die termijn de woonruimte leeg komt ten behoeve van het doel dat verhuurder bij aanvang van de huur reeds voor ogen heeft gestaan (bijvoorbeeld: zelf gaan wonen na pensioen of terugkeer in Nederland, bestemmingswijziging, renovatie etc.).

Oplossingen: teneinde huurders in noodsituaties van woonruimte te voorzien (welke situaties minder dringend kunnen zijn en ook langer kunnen duren dan nu wordt afgedekt met een huurovereenkomst 'naar zijn aard van korte duur' en de daarop ontwikkelde rechtspraak), kan de wetgever er aan denken de huurovereenkomst voor bepaalde tijd -om misbruik te voorkomen- dergelijke overeenkomsten alleen toe te staan met voorafgaande toestemming van de (kanton)rechter (vergelijk art. 7: 291 BW voor bedrijfsruimte).

c. De huurovereenkomst voor een korte tijd wordt –volgens de concept Toelichting- ingevoerd:

- voor groepen mensen die snel tijdelijk onderdak moeten hebben in afwachting van een meer definitieve opvang en
- voor woonruimten waarvan de verhuurder de mogelijkheid wil hebben gemakkelijk de huur te kunnen beëindigen.

De keuze om een huurovereenkomst woonruimte met dezelfde huurder alleen voor één termijn en niet voor meerdere termijnen toe te staan, is in beginsel een politieke keuze en zal volgen uit de gedachte dat 'de huurovereenkomst voor korte tijd' ingevoerd wordt voor bepaalde doelgroepen als (overbruggings)periode. Echter, dat 'de huurovereenkomst voor korte tijd' beperkt is tot deze doelgroepen staat niet in de wettekst, en misbruik of ander gebruik voor groepen waarvoor de korte tijd niet bedoeld is, ligt in een schaarse woningmarkt op de loer.

d. De mogelijkheid voor de verhuurder om na afloop van de bepaalde tijd de huurovereenkomst zonder opzeggingsformaliteiten te kunnen beëindigen zal de facto tot gevolg hebben dat een beperkte groep huurders de aanvangshuurprijs op redelijkheid zullen laten toetsen (art. 7:249 BW).

- Een huurder die om hem moverende redenen slechts een korte periode wenst te huren (en de extra mutatiekosten incalculeert: zie sub a), heeft niets te vrezen en zal zonder consequenties voor zijn positie als huurder een toets van de aanvangshuurprijs kunnen vragen.
- Echter, een huurder die hoopt op een verlenging van de huurovereenkomst, maar ook meent een te hoge aanvangshuurprijs te zijn overeengekomen, zal de Huurcommissie niet benaderen met een verzoek de aanvangshuurprijs op redelijkheid te toetsen. Immers, in het geval de Huurcommissie op verzoek van de huurder de aanvangshuurprijs naar beneden bijstelt, en mogelijk zelfs van een woonruimte met een geliberaliseerde huurprijs een woonruimte met een gereguleerde huurprijs maakt, zal tot gevolg hebben dat deze huurder niet in aanmerking komt voor een verlengde huurovereenkomst voor onbepaalde tijd; de verhuurder zal in die situatie kiezen voor beëindiging van de huurovereenkomst met deze lastige huurder, en een nieuwe huurder zoeken die bereid is een (te) hoge huurprijs overeen te komen.

Toelichting:

Een huurder heeft de mogelijk binnen zes maanden na aanvang van de huur de huurprijs op redelijkheid te laten toetsen door de Huurcommissie ((art. 7:249 BW). Indien deze toetst achterwege blijft, is een geliberaliseerde huurprijs niet meer bij te stellen en blijft een geliberaliseerde huurprijs met de betreffende huurder geliberaliseerd, ook al komt de gehuurde woonruimte voor wat betreft het aantal woningwaarderingpunten daarvoor niet in aanmerking.

Door de invoering van een huurovereenkomst voor een korte tijd die zonder opzeggingsformaliteiten beëindigd kan worden, wordt de facto de huurprijsbescherming voor dit soort huurovereenkomsten afgeschaft.

Dit zou op te lossen zijn door de toetsingstermijn te verlengen tot -bijvoorbeeld- 2½ jaar- zodat een huurder van een woning met een (aanvangs)termijn van twee jaar of korter ook na afloop van die huurtermijn alsnog de huurprijs op redelijkheid kan laten toetsen.

Terzijde:

De termijn om een aanvangshuurprijs te kunnen laten toetsen (zes maanden) wordt ook wel als kort ervaren. De wetgever kan ook overwegen het mogelijk te maken ook bij een geliberaliseerde huurprijs gedurende de gehele huurtermijn door de huurder een huurverlaging te kunnen laten voorstellen tot de maximale huurprijsgrens (al dan niet in stappen) (vergelijk art. 7:254 BW) Dit zijn een politieke keuzes.

e. Tussentijdse opzeggingsmogelijkheid voor huurder.

Primair;

De Adviescommissie vindt het niet wenselijk -in strijd met de afspraak tussen een huurder en een verhuurder om voor een bepaalde tijd van twee jaar of korter te (ver)huren en zich voor die afgesproken periode te willen binden- het van rechtswege (en dus niet door partijafpraak) voor een huurder toch weer mogelijk te maken om tussentijds de huur te kunnen opzeggen. Deze

bepaling zal een wijziging zijn in het thans geldende huurrecht: HR 21 oktober 1988, NJ 1990/439 (Mondia/Calanda (bedrijfsruimte)) en HR 10 augustus 1994, NJ 1994/688 (Aerts/Kneepkens (woonruimte)), waarin is beslist dat een voor bepaalde tijd gesloten overeenkomst als tussentijdse opzegbaarheid niet is afgesproken, in beginsel niet tussentijds kan worden opgezegd. Dit laat onverlet dat partijen die afspraak wel moeten kunnen blijven maken (aanvullend recht) en dat -op grond van het gemene recht- een (huur)overeenkomst op grond van uitzonderlijke omstandigheden waarvoor in de overeenkomst door partijen geen voorziening is getroffen (geen afspraak is gemaakt), kan worden opgezegd en beëindigd (art. 6:258 BW).

De Adviescommissie meent dat een huurder die zich welbewust voor een periode van twee jaar bindt, en nalaat afspraken te maken voor situaties waarin hij tussentijds op een voor beide partijen aanvaardbaar tijdstip kan opzeggen (zoals dikwijls wordt geformuleerd in een diplomatenclausule ten behoeve van de huurder) voor de door hem gecontracteerde periode daadwerkelijk gebonden behoort te zijn. Er is in de concept Toelichting geen reden genoemd waarom een huurder die zich slechts voor twee jaar of korter bindt, zich niet aan de overeengekomen termijn hoeft te houden, en zelfs meer rechten heeft dan een huurder die zich aan een langere termijn bindt en die wél aan de afgesproken termijn gebonden blijft (eerste volzin van lid 1). Voor beide situaties geldt dat een verhuurder op de afgesproken huurperiode moet kunnen vertrouwen, zowel voor wat betreft de verplichting tot ontruiming op het afgesproken tijdstip als op de termijn waarvoor de woonruimte is verhuurd, behoudens nadere contractuele afspraken tussen partijen.

Toelichting:

Studentenhuisvesters hebben gewezen op onwenselijkheid en de praktische consequentie van een van rechtswege geldende tussentijdse opzegmogelijkheid voor de huurder (eerder dan aan het einde van een semester). Indien een student tussentijds altijd kan opzeggen, zal het moeilijk zo niet onmogelijk zijn bij aanvang van een nieuw semester voldoende studentenwoningen beschikbaar te hebben. Het voordeel van snel en zonder wachtlijst kunnen huren (voor buitenlandse studenten essentieel) wordt gecompenseerd door het nadeel dat deze student zich moet houden aan de overeengekomen termijn met een maximum van twee jaar.

Subsidiar:

Indien een tussentijdse opzegbaarheid als semi-dwingendrechtelijke regel ten behoeve van een huurder van woonruimte in het wetsvoorstel gehandhaafd blijft, verdient het de voorkeur deze van het gewone recht afwijkende regel duidelijker in de wettekst en in de voorlichting over deze wetswijziging tot uitdrukking te laten komen. Het is dan immers *geen overeenkomst voor bepaalde tijd* meer waarbij beide partijen aan de afgesproken termijn zijn gebonden; alleen de verhuurder blijkt aan de bepaalde tijd te zijn gebonden. Bovendien wijkt de voorgestelde regel, anders dan in de concept wettekst wordt gesuggereerd, af van art. 7:228 lid 1 BW dat immers de facto niet onverkort van toepassing is, namelijk niet voor de huurder en van de huidige rechtspraak waarin ook de huurder gebonden is aan de afgesproken huurtermijn.

f. Het ongelimiteerd invoeren van de mogelijkheid om telkens aan steeds wisselende huurders voor slechts een huurtermijn van maximaal twee jaar te verhuren zal ook slecht zijn voor de buurt. In de omgeving van een woning die op deze wijze wordt geëxploiteerd, zal geen cohesie tussen de medebewoners ontstaan. Een dergelijke wijze van exploitatie kan zich ook voordien in appartementengebouwen. Van een kort hurende, steeds wisselende huurder zal niet verwacht kunnen worden dat hij zich de zorg voor dit woongebouw en zijn omgeving aantrekt. Ook zal deze categorie huurders weinig tot geen buitenwettelijk onderhoud aan het gehuurde verrichten, en de woonruimte met weinig ontzag bewonen, ook al geschiedt dit zonder de regels voor het huurdersonderhoud te overtreden.

g. De Adviescommissie veronderstelt dat onder 'dezelfde huurder' ook wordt verstaan de contractuele en wettelijke huurder die reeds bij aanvang van de huurovereenkomst medehuurder is; het verdient aanbeveling dit in de Toelichting expliciet aan te geven. De wetgever moet ook aangeven of onder 'dezelfde huurder' ook een eventuele wettelijke medehuurder, die gedurende de bepaalde tijd medehuurder wordt, wordt verstaan

Bijvoorbeeld:

De huurder huwt gedurende de bepaalde tijd: art. 7: 266 BW.

h. Het komt de leesbaarheid van dit artikel ten goede door het artikel op te splitsen in verschillende leden, en van de tweede volzin reeds een nieuw lid te maken. Het komt de opbouw van dit artikel ten goede door de ‘;’ in de eerste volzin te vervangen door een ‘.’ en het tweede gedeelte van deze zin (in hetzelfde artikellid) met een nieuwe zin en dus een hoofdletter te beginnen. Dit is slechts een tekstuele aanpassing.

3. Aanpassing opzeggingsgrond ‘bepaalde tijd/tussenhuur/ bij aanvang bedongen de woning zelf te kunnen betrekken’ (art. 7:274 lid 2 BW)

a. De Adviescommissie deelt het uitgangspunt van de wetgever dat de mogelijkheden voor in tijd begrensde verhuur worden verruimd voor een verhuurder die zijn woonruimte op termijn zelf (weer) wil gaan bewonen mits hij deze mogelijkheid met de huurder bij aanvang van de huur reeds heeft gecontracteerd. Echter, de voorgestelde regeling kan niet alleen eenvoudiger worden geformuleerd, maar moet ook worden beperkt, wederom om misbruik te voorkomen.

b. In de praktijk blijkt geen behoefte te bestaan aan de mogelijkheid opgenomen lid 2 sub c (verhuurder verhuurt voor bepaalde tijd ten behoeve van een huurder die op termijn wil terugkeren in deze woning). Indien een verhuurder toestemt in tijdelijk vertrek van zijn huurder met een tussenhuur-constructie, zal deze verhuurder (kunnen) wensen dat zijn huurder zelf deze (onder)tussenhuur-constructie aangaat, en zal hieraan zelf geen energie en kosten willen spenderen, en ook niet behoeven te spenderen. Wel blijft gewenst en essentieel dat een verhuurder voorafgaand aan de onderhuur (bij voorkeur schriftelijk) toestemming moet geven. Een verhuurder zal van de inhoud van de onderhuurovereenkomst willen kennismaken en aan de tekst en inhoud van deze onderhuurovereenkomst voorwaarden willen kunnen verbinden. Advies: schrap lid 2 sub c .

Toelichting:

Op grond van art. 7:244 BW is een huurder van woonruimte niet bevoegd het gehuurde geheel of gedeeltelijk aan een derde in gebruik te geven/onder te verhuren (aanvullend recht). In de wet is reeds voorzien dat een verhuurder toestemming voor onderverhuur zal moeten geven, en in de praktijk wordt dit verbod en vereiste voorafgaande toestemming veelal in de schriftelijke huurovereenkomst nogmaals vastgelegd.

c. leden 2 a en b kunnen worden samengevoegd:

‘...indien de verhuurder de woning zelf wil betrekken’. Van belang is dat de huurder bij aanvang van de huur heeft ingestemd met deze reden van contractbeëindiging en is bedongen dat de gehuurde woning binnen een bepaalde termijn (niet korter dan de wettelijke opzegtermijn) moet worden ontruimd. De opzeggingsgrond ‘bij aanvang bedongen de woning zelf te kunnen betrekken’ zal door de rechter op oprechtheid moeten worden getoetst om de huurovereenkomst daadwerkelijk te laten beëindigen indien de huurder niet met de huuropzegging instemt en (art. 7:272 BW). Het nadeel voor huurder bij deze opzeggingsgrond is dat er voor hem geen andere passende woonruimte beschikbaar hoeft te zijn, en geen tegemoetkoming in de verhuiskosten.

d. Advies voor een tekstwijziging:

De woorden ‘.. binnen een bepaalde termijn...’ vervangen door ‘... na afloop van de bij dat beding overeengekomen termijn, ...’.

Bij verlenging van de overeengekomen termijn, of in het geval de woning eventueel aan opvolgend huurder wordt verhuurd, zal de huurder zich kunnen beschermen met een nieuwe huurtermijn, met -zo nodig- het ten behoeve van huurder op te nemen beding dat de huurder tussentijds kan opzeggen.

e. Deze vergaande mogelijkheid om een eigen of een door verhuurder gehuurde woning op termijn (weer) te kunnen betrekken zonder dat aangetoond moet worden dat de huurder beschikt

over andere passende woonruimte en zonder een tegemoetkoming in de verhuiskosten, behoren verhuurders maar voor één woning te kunnen bedingen. Een verhuurder behoort niet meer dan één woning op termijn op deze wijze voor zichzelf te kunnen reserveren. Indien een verhuurder een andere hem toebehorende woning wenst te betrekken kan hij met in achtneming van de wettelijke formaliteiten opzeggen op grond van 'dringend nodig hebben voor eigen gebruik', waarbij die huurder wél recht heeft op de aanwezigheid van andere passende woonruimte en een tegemoetkoming in de verhuiskosten.

f. Misbruik moet worden voorkomen, welke misbruik er in –ingevolge het ter consultatie gegeven wetsontwerp- zou kunnen bestaan dat een verhuurder meerdere woningen met deze ontruimingsclausule gaat verhuren en vervolgens deze woningen één voor één op deze opzeggingsgrond laat ontruimen. Overwogen kan worden een soort strafbepaling op te nemen vergelijkbaar met art. 7:276 voor het geval de verhuurder de ontruimde woning niet werkelijk zelf gaat bewonen.

g. Advies: tekst aanvullen:

'De bij het beding bepaalde termijn kan met wederzijds goedvinden worden verlengd voordat de met de huurder oorspronkelijke overeengekomen termijn is verstreken.'

h. Advies:

Bepaald zou kunnen worden dat in het geval de huurovereenkomst na afloop van de bepaalde tijd voor onbepaalde tijd wordt verlengd, maar dat de verhuurder toch gebruik kan blijven maken van de opzeggingsgrond 'bij aanvang bedongen de woning zelf te kunnen betrekken'.

Immers, niet opgelost is de casus dat enerzijds de zittende huurder zich niet kan vinden in de aangeboden verlengingstermijn, en anderzijds de verhuurder nog niet de woning wenst of kan betrekken.

i. De wetgever moet zich (blijven) realiseren dat in geval de huur wordt opgezegd op de grond 'het bij aanvang bedingen de woning zelf te kunnen betrekken' geen andere passende woonruimte en geen tegemoetkoming in de verhuiskosten voor de huurder beschikbaar zal zijn. Het is van belang dat deze huurders bij aanvang van de huurder hierop worden gewezen, zodat zij hiervoor tijdig eigen voorzieningen treffen (inschrijven bij een woningbouwvereniging en geld sparen).

4. Jongerenwoning (art.7: 274c BW)

a. Advies:

Er zal in de wettekst duidelijkheid moet worden gegeven wat de gevolgen zijn in het geval de jongere inmiddels tot de categorie 'oudere' is gaan behoren, maar -bijvoorbeeld- inmiddels is getrouwd (wettelijk medehuurder) met een persoon die wel in de categorie 'jongere' valt. Kan een verhuurder in die situatie nog wel gebruik maken van de opzeggingsgrond 'in gebruik geven aan een jongere'? Wenst de wetgever dat een jongerenwoning beschikbaar blijft voor een echtpaar waarvan één niet meer de leeftijd heeft waarvoor de jongerenwoning is gelabeld?

Waarschuwing:

Indien beide echtelieden de leeftijd van 27/32 jaar of jonger zouden moeten hebben, zou dit een doorbreking worden van de in art. 7:266 BW vastgelegde regel, waarin is bepaald dat de echtgenoot of de geregistreerde partner van rechtswege medehuurder is.

b. lid 4: is het de bedoeling dat de huurovereenkomst altijd voor 5 jaar dan wel voor bepaalde tijd wordt gesloten? Is het de bedoeling dat een jongere woning tot de 32-jarige leeftijd van de huurder ter beschikking van de oorspronkelijk jongere blijft staan? Wat is de bedoeling van de verlengingsmogelijkheid? Is dat een gunst van de verhuurder? En wat zijn de opzeggings(on)mogelijkheden als de huurder huwt of gaat samenwonen met een (veel) jongere partner?

5. Woningen voor studenten en promovendi (art. 7: 274d en e BW)

- a. In beide conceptbepalingen moet lid 5, laatste volzin worden geschrapt.
- b. De wetgever moet zich (blijven) realiseren dat voor beide situaties voor deze huurders in geval van huurbeëindiging geen andere passende woonruimte en geen tegemoetkoming in de verhuiskosten beschikbaar zal zijn. Het is van belang dat deze huurders bij aanvang van de huur hierop worden gewezen, zodat zij hiervoor tijdig eigen voorzieningen kunnen treffen (inschrijven bij een woningbouwvereniging en geld sparen).
- c. Schrappen in lid 4 de woorden ‘... na het verstrekken van de woonruimte ...’.

Vraag:

Is er werkelijk behoefte aan woningen specifiek voor promovendi? Het is een beperkte groep woningzoekenden in alle leeftijdscategorieën. Promoties kunnen ook erg lang duren. Is het dan niet redelijk de groep uit te breiden met AIO's en aanverwante (wetenschappelijk) functies?

6. Woning voor grote gezinnen (art. 7:274f BW)

- a. In het geval een huurovereenkomst wordt opgezegd om de gehuurde (grote) woning ter beschikking te stellen aan een groot gezin, heeft er volgens dit wetsontwerp geen andere passende woonruimte en geen tegemoetkoming in de verhuiskosten beschikbaar te zijn. Dat lijkt voor een gedwongen verhuizing van een kleiner geworden ‘groot gezin’ niet aanvaardbaar. Minimaal moet andere passende woonruimte beschikbaar zijn, en de minimale tegemoetkoming in de verhuiskosten lijkt ook op zijn plaats, ook al komt dat meestal ten laste van de woningbouwvereniging die juist een andere huurder met een groot gezin wil helpen. Er is geen reden de te ontruimen huurder extra ‘te straffen’ voor het feit dat zijn huishouden kleiner wordt.
- b. De eis neergelegd in het conceptartikel 7:274 lid 4 BW, inhoudende het moeten overleggen van een uittreksel GBA, is onvoldoende doordacht en uitgewerkt.
 - Er wordt niet de eis gesteld dat het een recent uittreksel moet zijn, bijvoorbeeld niet ouder dan drie maanden.
 - Er wordt niet aangegeven wat in het uittreksel GBA moet staan. Moeten alle personen die op het gehuurde adres staan ingeschreven worden vermeld?
 - Er wordt aangegeven wat de consequenties van het uittreksel zijn. Moet de huurder, én al zijn huisgenoten, vertrekken als er minder dan 10 personen staan ingeschreven? En wat als -bijvoorbeeld- de vrouw des huizes (of een dochter) in verwachting is?
 - Waar ligt de grens voor het aantal personen dat op het gehuurde adres moet staan ingeschreven alvorens er in de zin van het huurrecht wonen niet meer gesproken worden van een ‘groot gezin’?
 - Huurder moet de mogelijkheid krijgen ook langs andere weg dan met een uittreksel GBA aan te tonen dat er nog steeds een groot gezin in het gehuurde woonachtig is, of binnenkort zal zijn (zwangerschap; teruggkerend kind)..

Het is niet wenselijk dat de opzeggingsgrond ‘in gebruik geven aan een groot gezin’ kan worden gebruikt direct nadat het huishouden onder de tien personen is gedaald. Dit kan zich voordoen doordat een kind het huis uitgaat, of een lid van het huishouden overlijdt).

Advies:

Deze opzeggingsgrond kan pas worden gebruikt indien het huishouden uit minder dan een nader aantal personen bestaat. Genuanceerder zou zijn als ook gekeken moet worden naar de relatie tussen de indeling en grootte van de woning en het aantal personen van het betreffende huishouden, bijvoorbeeld aan de hand van de plaatselijke huisvestingsregels.

Terzijde:

De wetgever moet zich realiseren dat het probleem van het tekort aan woningen voor grotere gezinnen en het gebrek aan doorstroming vanaf het moment dat een groot gezin kleiner wordt, zich is gaan voordoen nadat de financiële bijdragen en stimuleringsregelingen (bijdrage verhuiskosten; lagere huur nieuwe woning) om vrijwillige verhuizing te stimuleren zijn afgeschaft.

7. In de Huisvestingswet aangewezen categorieën (art.7:274g BW) en art. 4 Huisvestingswet

a. Noch in art. 7:274g BW noch in de voorgestelde wijziging van de Huisvestingswet wordt aangegeven aan welke categorieën de wetgever denkt. Deze regeling is te vrijblijvend geformuleerd en geeft B&W een te grote bevoegdheid. De wetgever zal meer richting en sturing moeten geven aan welke categorieën wordt gedacht. Door het BW en de Huisvestingswet naar elkaar te laten verwijzen is sprake van een cirkelredenering.

8. Leegstandwet en Wet Maatschappelijke Ondersteuning

a. De Leegstandwet is geen tijdelijke wet meer. Er is geen reden de daarin neergelegde regelgeving neer te leggen in een afzonderlijke wet. Het terugvinden van de regelgeving met betrekking tot het huurrecht woonruimte wordt daardoor onnodig bemoeilijkt. Geadviseerd wordt de huurrechtelijke bepalingen over te hevelen naar het BW.

b. Dit geldt ook voor regelgeving met huurrechtelijke consequenties in de Wet Maatschappelijke ondersteuning, art. 2.3.7 WMO, waarin huurrechtelijke regelgeving is opgenomen die in strijd is met het systeem van/in tegenspraak is met het BW.