

Stichting DUWO, t.a.v. het Bestuur
Postbus 54
2600 AB Delft

Amstelveen, 05 mei 2017

Betreft: Adviesaanvraag Accomodat-overeenkomst

Geachte mevrouw De Vreese, beste Heleen,

Op 30 maart jl. ontvingen wij bovenvermelde adviesaanvraag. U geeft in uw aanvraag aan dat DUWO en de SHO in de afgelopen periode meerdere malen over de overeenkomst hebben gesproken en dat dat voor u aanleiding was om het voorstel aan te passen.

Geconfronteerd met uw voorstel hebben wij overwogen of wij zouden kunnen instemmen met een overeenkomst die niet in overeenstemming is met de wet. Wij zijn tot de slotsom gekomen dat dat niet het geval is. Dat was voor ons aanleiding om de advocaat Harmen Meijerink de overeenkomst en de achterliggende argumentatie te laten beoordelen.

Zoals u in de bijlage kunt lezen, geeft hij beargumenteerd aan dat uw voorstel niet voldoet aan de wettelijke bepalingen, met name met de bepaling over tijdelijke verhuur uit de Doorstromingswet. Anders dan de advocaat, begrijpen wij dat dit problemen oplevert voor het verdienmodel dat aan Accommodate-verhuur verbonden is. Desalniettemin kunnen wij geen positief advies over uw voorstel afgeven.

Met vriendelijke groet,

Namens de samenwerkende huurdersorganisaties BRES, WijWonen en VBU,



Chouk Bosgaard, voorzitter VBU



Huurdersorganisatie
WijWonen
Delft

VBUD
Vereniging Bewoners Uilenstede

BRES
Bewonersvereniging Rotterdam

Bijlage: Advies Harmen Meijerink, Hemony Advocaten



HEMONY ADVOCATEN

mr. A.K.L. de Boois-Visser
mr. A.A. Bouwman
mr. F.M. Holwerda
mr. A.H.A. Kessels
mr. V.W.J.M. Kuit *
mr. M.R. van der Linde
mr. H.M. Meijerink
mr. W.P.C. de Vries

Vbu, Wijwonen en Bres
t.a.v. De heer H. Zegers

per e-mail

ADVOCATEN

* tevens MfN mediator

Amsterdam, 1 mei 2017

Inzake : Huurdersverenigingen DUWO / STICHTING DUWO
Onze ref. : 20170298

Geachte heer Zegers, beste Henri, 34373

Vraagstelling

Namens drie huurdersorganisaties van DUWO stelde je de vraag of zij wel positief kunnen adviseren inzake het beleidsvoornemen van DUWO om met buitenlandse studenten een tijdelijke huur van zes maanden aan te gaan die niet opzegbaar is, terwijl onlangs (1 juli 2016) met de invoering van de Wet Doorstroming Huurmarkt art. 7:271 BW is gewijzigd waarbij uitdrukkelijk is opgenomen dat de huurder die een tijdelijke huurovereenkomst afsluit van maximaal 5 jaar (bij onzelfstandige) en twee jaar (bij zelfstandige woonruimte) het recht heeft om met een opzegtermijn gelijk aan de betalingstermijn (meestal één maand) op te zeggen, waarbij de wet tevens bepaalt dat van de wet niet contractueel mag worden afgeweken.

Analyse

DUWO schrijft in haar e-mail van R. Jonkhout aan Didier dat DUWO er van uit gaat dat er sprake is van een *overeenkomst naar zijn aard van korte duur* (art. 7:232 lid 2 BW). Daarmee ben ik het niet eens. Met de invoering van de Wet Doorstroming heeft de wetgever juist gewild (en dit ook expliciet zo vermeld) dat er daarmee een einde zou komen aan de tot die invoering wel erg ruime uitleg van dit begrip en dat dit weer zou worden beperkt tot de voorbeelden waarvoor het ooit bedoeld was: een contract dat zo duidelijk tijdelijk is dat iedereen meteen ziet dat een beroep op huurbescherming niet gepast is: wisselwoning, vakantieverhuur. Daarom is het voornemen van DUWO om op deze vorm van tijdelijke verhuur terug te grijpen riskant. Zie de Memorie van Toelichting p. 14¹. Zie ook Langelo WR 2016/73.



Het beroep van DUWO op de brief van de Minister van 2 december 2016 (LET WEL: ná invoering van de wet) is ook niet solide: de Minister heeft het daar namelijk over de praktijk dat een verhuurder voor *onbepaalde* tijd verhuurt, maar met een *minimum* (van meestal één jaar). Zo wordt de verhuurder bespaard dat hij bij een opzegging binnen de tijd steeds nieuwe huurders moet zoeken en de huurders wordt tegelijkertijd bespaard dat ze na afloop van de termijn moeten vertrekken, want het is geen overeenkomst die na afloop van de termijn ophoudt te bestaan. En dat is de accommodate-overeenkomst van DUWO nu juist wel.

DUWO wil dus van twee walletjes eten: enerzijds wil zij het voordeel van de Wet Doorstroming (géén huurbescherming na afloop termijn) en anderzijds wil zij niet het nadeel van die wet (eerdere opzegging door huurder mag). De wet voorziet hierin dus niet en sterker: de wetgever heeft stellig laten weten dat er geen ruimte is voor deze constructie.

Het is weliswaar zo dat het om een bijzondere situatie gaat: de uit het buitenland afkomstige student die hier tijdelijk komt studeren en voor die tijd een woonruimte krijgt aangeboden. Logisch dus - gelet op de Wet Doorstroming – dat deze geen beroep op huurbescherming kan doen tegen het einde van de termijn. Maar is het ook logisch dat in een situatie waarin de student eerder terugkeert, bijvoorbeeld na twee maanden, hij/zij nog 4 maanden huur moet betalen? De wetgever heeft in ieder geval besloten dat dit niet een van de vele uitzonderingen is geworden waar in de Wet Doorstroming aan is gedacht, terwijl er bijvoorbeeld wel een regeling voor tijdelijke huurders die gaan promoveren is gekomen.

DUWO ziet dat ook. Dat blijkt namelijk uit het citaat dat DUWO geeft uit de brief van de Minister d.d. 8 juli 2016 (zie einde memo DUWO d.d. 30 maart 2017). Uit dit citaat wordt duidelijk dat de nieuwe wet juist bij dit soort verhuur mogelijk een probleem kan vormen en dat – mocht blijken dat dit het geval is - een oplossing zal moeten worden gezocht. Die oplossing zal dan door wetgeving moeten worden geschied en kan in ieder geval niet zijn een hernieuwde oprekking van het begrip “naar zijn aard van korte duur”.

Het belangrijkste inhoudelijke argument van DUWO is dat eerder leegkomende woningen niet kunnen worden verhuurd en dat DUWO dan leegstandschade lijdt. Zou zij wel opnieuw verhuren, dan zou de woning niet op tijd vrij komen om aan een nieuwe lichte exchange studenten te verhuren. Deze redenering is technisch gesproken niet juist. De tussentijds vrijkomende woningen kunnen prima, voor een korte termijn, zelfs voor een of enkele maanden, worden verhuurd tot er weer nieuwe buitenlandse studenten komen. Dit kan immers sinds 1 juli 2016 met een contract ogv de Wet Doorstroming. DUWO is er dan van verzekerd dat deze studenten aan het einde van de – zij het korte - termijn geen huurrechten hebben. Het huidige nadeel, onnodige leegstand, wordt bovendien zo ook weggenomen. Mocht het, bijvoorbeeld omdat het om de zomermaanden gaat, praktisch onmogelijk zijn om aan



studenten te verhuren, dan is dat jammer voor DUWO. De kern is: moet de buitenlandse student betalen voor de maanden in de zomer dat hij kennelijk toch al vaak eerder weggaat of ligt dit meer in de risicosfeer van DUWO?

Conclusie:

Het te wijzigen beleid strookt niet met de nieuwe wet Doorstroming en de strikte toepassing van art. 7:232 lid 2 (huur naar zijn aard van korte duur).

Met vriendelijke groet,

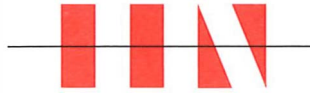
Harmen Meijerink

ⁱ MvT wetsontwerp Wet Doorstroming:

Ad d. De huurovereenkomst voor korte tijd

De hiervoor toegelichte gevallen van tijdelijke huur betreffen steeds bepaalde specifieke doelgroepen (uitbreiding dringend eigen gebruik) of specifieke, min of meer nauwkeurig omlinjnde situaties (Leegstandwet, diplomatenclausule). Bij de voormelde inventarisatie is evenwel naar voren gekomen dat er daarnaast behoefte is aan huurovereenkomsten voor korte tijd voor een groot aantal sterk uiteenlopende andere gevallen. Gewezen is daarbij op de volgende voorbeelden. Arbeidsmigranten (waarvoor woonruimte nu nog vaak gekoppeld is aan de arbeidsovereenkomst), werknemers in lokaal belangrijke sectoren zoals verpleegsters en agenten en kenniswerkers hebben regelmatig behoefte aan tijdelijke huisvesting tijdens een periode van studie of werk. Ook is hier aandacht gevraagd voor mensen in en rond de maatschappelijke opvang, in begeleide woonvormen, mensen uit de opvang, die snel tijdelijk onderdak moeten hebben in afwachting van een meer definitieve oplossing. Een dergelijke behoefte is naar voren gekomen voor mensen die bezig zijn te scheiden of net gescheiden zijn, en voor ex-gedetineerden, slachtoffers van mensenhandel, expats en mensen in afwachting van de oplevering van hun koopwoning. Kortom, er zijn meerdere gevallen waarbij huurders behoefte hebben aan woonruimte voor een korte periode, maar waarvoor op dit moment geen specifieke vorm van tijdelijke huurovereenkomsten bestaat. Omdat potentiële aanbieders van woonruimte soms wel willen verhuren, maar niet vast willen zitten aan een huur voor onbepaalde tijd, en daar op dit moment geen mogelijkheid voor bestaat, komt een deel van dit potentiële huuraanbod mogelijk niet tot stand.

In andere van dit soort gevallen, waarin thans geen tijdelijke huur mogelijk is, zullen verhuurders trachten hun huurovereenkomst te brengen onder artikel 7: 232, tweede lid, van het BW, betreffende een huur „welke een gebruik van woonruimte betreft dat naar zijn aard slechts van korte duur is“. Uit de voormelde inventarisatie is gebleken dat dit inderdaad vaak voorkomt. Daaraan zijn evenwel grote bezwaren verbonden. In de eerste plaats leent de figuur van artikel 7: 232, tweede lid, van het BW zich niet voor toepassing op gevallen als hiervoor weergegeven. Deze bepaling, die destijds 15 door de wetgever bedoeld is voor die „gevallen waarin voor iedereen duidelijk is dat er geen sprake kan en mag zijn van een beroep op huur(prijs)bescherming“, werd toen gezien als een „uitzonderingsbepaling van een heel beperkte betekenis“, die volgens de wetgever „in onze opstelling zeer restrictief moet worden opgevat“¹¹. Zoals in de toen gevolgde gedachtegang past, gold (en geldt nog steeds) voor de hier bedoelde uitzonderingsgevallen geen enkele huurbescherming, noch ter zake van de beëindiging van de huur, noch ter zake van de huurprijs. De verhuurder is derhalve geheel vrij de huur op te zeggen. Ook aan het woningwaarderingssstelsel is hij niet gebonden. Voor de gevallen die hiervoor werden opgesomd, is dat bepaald onwenselijk. Hier bestaat juist een duidelijke behoefte aan



huurprijsbescherming, terwijl ook een zekere bescherming bijvoorbeeld tegen bedingen die tussentijdse opzegging door de verhuurder mogelijk maken, op zijn plaats is. In de tweede plaats is de begrenzing van het toepassingsgebied van artikel 7: 232, tweede lid, van het BW intussen minder duidelijk geworden. Voor een verhuurder is het in veel gevallen onzeker of zijn verhuur inderdaad onder de omschrijving „naar zijn aard van korte duur“ valt. De rechter beoordeelt dit aan de hand van factoren als de aard van de woonruimte, de aard van het gebruik, de partijbedoeling en de feitelijke duur van het gebruik. De uitkomst van het oordeel van de rechter is daardoor vaak moeilijk te voorspellen. De jurisprudentie op dit punt geeft een sterk wisselend beeld. Ook een dergelijke onzekerheid heeft tot gevolg dat artikel 7: 232, tweede lid, van het BW geen geschikte oplossing biedt voor de hiervoor vermelde gevallen, waarin aan een korte tijdelijke huur behoefte is. Ook moet worden vermeden dat artikel 7: 232, tweede lid, van het BW verder buiten zijn eigenlijke grenzen wordt opgerekt om daaronder ook één of meer van deze gevallen te kunnen brengen. In voormelde brief van 17 januari 2012 is toegezegd nader te overleggen over de mogelijkheid om de maatstaf „gebruik van woonruimte dat naar zijn aard van korte duur is“, nader te omschrijven zodat verhuurders vooraf meer zekerheid hebben over de aard van de huurovereenkomst. Het is echter een betere oplossing om het niet te zoeken in een moeilijk te verwezenlijken verduidelijking van de voormelde maatstaf, die naar zijn aard een zekere vaagheid zal blijven vertonen, maar in een duidelijk omgrensde huurovereenkomst voor een bepaalde, korte tijd, die overal kan worden gebruikt waar daaraan behoefte is. Alleen een dergelijke figuur geeft de zekerheid waaraan verhuurders met het oog op de investeringen in en de exploitatie van huurwoningen behoefte hebben. Met dit wetsvoorstel wordt daarom een korte huurovereenkomst voor bepaalde tijd voor woonruimte ingevoerd, naar voorbeeld van de verhuur van bedrijfsruimte (artikel 7: 301, eerste lid, van het BW). Deze huurovereenkomst voorziet in een maatschappelijke behoefte voor het sluiten van tijdelijke huurovereenkomsten voor een relatief korte (overbruggings)periode van maximaal één jaar. In de huurovereenkomst wordt opgenomen hoe lang de huur zal duren. Dit nieuwe type huurovereenkomst is opgenomen in het voorgestelde artikel 7: 271, eerste lid, van het BW. Voor een huurovereenkomst voor bepaalde tijd langer dan een jaar geldt net als voorheen dat deze niet automatisch aan het eind van die termijn eindigt, deze loopt door en moet worden opgezegd op grond van één van de in de wet genoemde opzeggingsgronden. De bepaalde duur is daar een minimumtermijn. Voor de nieuwe huurovereenkomst van één jaar of korter gaat 7: 228, eerste lid, van het BW echter onverkort gelden, zodat deze huur van rechtswege eindigt wanneer de termijn waarvoor zij is aangegaan, is verstreken. Bij deze korte huur past het immers slecht de verhuurder aan opzeggingsformaliteiten te binden. Deze huurovereenkomst biedt dus zowel huurder als verhuurder zekerheid over de duur van de overeenkomst en over het eindigen daarvan, en biedt de huurder het voordeel dat, anders dan bij het hierboven genoemde „gebruik naar zijn aard van korte duur“, de gewone huurprijsbescherming geldt. 11 Verwezen wordt naar Handelingen I 1978/79, p. 5026, bij artikel 1623a (oud), zoals dat destijds werd ingevoerd. 16 Verwacht mag worden dat de invoering van deze nieuwe figuur tot gevolg zal hebben dat de categorie van de huur „die een gebruik van woonruimte betreft dat naar zijn aard slechts van korte duur is“ minder zal worden gebruikt en door de rechter ook minder makkelijk zal worden aanvaard. Op die manier wordt in de hand gewerkt dat deze maatstaf in de toekomst wordt uitgelegd naar de beperkte betekenis die de wetgever oorspronkelijk voor ogen stond. Dit brengt mee dat de ruimere functie die de huur „naar zijn aard van korte duur“ in de huidige praktijk heeft gekregen, wordt overgenomen door de nieuwe figuur van tijdelijke huur voor één jaar of korter.