



't Raedsstuk 24 augustus 2016

NIEUWS VAN DEZE MAAND:

DE WET DOORSTROMING HUURMARKT



Voor u ligt 't Raedsstuk , de nieuwsbrief van **Raedshuys Bedrijfsjuristen**, uw eigen bedrijfsjurist(en). Nu wetten en regels doorlopend veranderen en uw bedrijfsvoering aan deze veranderingen veelal onderhevig is, houden wij u middels de nieuwsbrief op de hoogte van de meest relevante wijzigingen voor uw onderneming.

DE WET DOORSTROMING HUURMARKT

Op 1 juli 2016 is de Wet Doorstroming Huurmarkt in werking getreden. Deze wet draagt bij aan een beter passend aanbod van huurwoningen, zowel in de sociale – als in de vrije huursector. In dit artikel zullen de belangrijkste wijzigingen worden besproken.

Tijdelijke huurcontracten

Veruit de belangrijkste wijziging die is aangebracht in het huurrecht, is dat het mogelijk is geworden om voor zelfstandige huurwoningen een huurovereenkomst voor bepaalde tijd te sluiten, met een maximum van 2 jaar. Voor onzelfstandige huurwoningen geldt dat er een huurovereenkomst voor maximaal 5 jaar mag worden gesloten. De huurovereenkomst zal na het verlopen van de termijn van rechtswege eindigen, maar de verhuurder moet de huurder wél uiterlijk 1 maand, maar niet eerder dan 3 maanden, voor afloop van de huurtermijn schriftelijk informeren dat de huurovereenkomst op de overeengekomen datum eindigt. Gebeurt dit niet, dan ontstaat er een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd en geniet de huurder alsnog volledige huurbescherming. Er wordt momenteel slechts 1 uitzondering op deze regel gemaakt: woningcorporaties mogen geen huurovereenkomsten van maximaal 2 jaar aanbieden.

Leegstandswet

Verhuur op grond van de Leegstandswet was voorheen enkel mogelijk, indien de verhuurder de tijdelijk te verhuren woning wilde verkopen, slopen of renoveren. Met de invoering van de Wet Doorstroming Huurmarkt wordt er in de Leegstandswet een nieuwe categorie woonruimte opgenomen, namelijk de woonruimte in een voor de verkoop

bestemde huurwoning. De verhuurder dient in dit geval wél in het bezit te zijn van een leegstandswetvergunning om de woonruimte te kunnen verhuren. Daarnaast moet de huurovereenkomst moet voor minimaal 3 maanden worden aangegaan en heeft de huurder maar een beperkte huurbescherming.

Dringend eigen gebruik

Onder het huidige huurrecht kan een huurovereenkomst worden opgezegd op grond van "dringend eigen gebruik". Hiervan is sprake, indien de verhuurder het gehuurde zelf dringend nodig heeft of als hij het gehuurde wil slopen of renoveren. Door de Wet Doorstroming Huurmarkt wordt deze opzeggrond uitgebreid. Een verhuurder kan de huurovereenkomst nu ook opzeggen wegens dringend eigen gebruik bij jongeren (tussen de 18-28 jaar), bij promovendi en bij grote gezinnen (minimaal 8 personen). Het belangrijkste element van deze regeling is dat wanneer de huurder of het huishouden niet langer tot de doelgroep behoort, de verhuurder de huur kan opzeggen op grond van dringend eigen gebruik. Dat dringend eigen gebruik bestaat er dan uit dat de woning beschikbaar komt voor een nieuwe huurder die wél tot de doelgroep behoort.

Diplomatenclausule

Het feit dat een huurder tijdelijk uit een woning vertrekt en daarna weer wil terugkeren betreft ook een opzeggingsgrond. Voor die tijdelijke periode (die vooraf vast dient te staan), kan de woning aan een derde verhuurd worden. De Wet Doorstroming Huurmarkt maakt het mogelijk dat die tijdelijke vaste periode verlengd kan worden, mits dit wordt afgesproken vóór het verstrijken van de oorspronkelijke termijn.

Overige wijzigingen vanaf 2017

Door middel van een inkomenstoets en de mogelijkheid om de huurprijs voor huurders met een inkomen boven een bepaald niveau sneller te verhogen, wordt geprobeerd scheefwonen tegen te gaan en doorstroming te bevorderen. Deze versnelde huurverhoging geldt echter niet voor huurders met een huishouden van 4 personen of meer of minimaal 1 persoon met de pensioengerechtigde leeftijd.

Ook wordt er een huursombenadering ingevoerd. Dit betekent dat de volledige jaarlijkse huurverhoging aan een maximum gebonden is. Met deze maatregel wordt geprobeerd om de huurprijs van een woning meer aan te laten sluiten bij de marktwaarde van de huurwoning.

**DEZE WET DRAAGT BIJ AAN EEN
BETER PASSEND AANBOD VAN
HUURWONINGEN, ZOWEL IN DE
SOCIALE – ALS IN DE VRIJE
HUURSECTOR**

Doen waar je goed in bent, dát maakt het verschil!



Bezoekadres

Kloosterstraat 37
6369 AB Simpelveld
(045) 700 2100

Postadres

Postbus 21007
6369 ZG Simpelveld
info@raedshuys.nl