

## **Wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, de Huisvestingswet 2014 en de Overgangswet nieuw Burgerlijk Wetboek (opkoopbescherming en verruiming mogelijkheden tijdelijke verhuur)**

Wij Willem-Alexander, bij de gratie Gods, Koning der Nederlanden, Prins van Oranje-Nassau, enz. enz. enz.

Allen, die deze zullen zien of horen lezen, saluut! doen te weten:

Alzo Wij in overweging genomen hebben, dat het wenselijk is de mogelijkheid van tijdelijke verhuur te verruimen en te voorzien in de mogelijkheid van opkoopbescherming;

Zo is het, dat Wij, de Afdeling advisering van de Raad van State gehoord, en met gemeen overleg der Staten-Generaal, hebben goedgevonden en verstaan, gelijk Wij goedvinden en verstaan bij deze:

### **Artikel I**

Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek wordt als volgt gewijzigd:

A

In artikel 249, tweede lid, wordt "twee jaar" vervangen door "drie jaar" en wordt voor "de huurcommissie" ingevoegd "dan wel na afloop van een verlengde huurovereenkomst tot een totale duur van drie jaar of korter als bedoeld in artikel 271 lid 1, zevende volzin,".

B

Artikel 271 wordt als volgt gewijzigd:

1. Het eerste lid wordt als volgt gewijzigd:

- a. In de eerste, tweede en vijfde zin wordt "twee" vervangen door "drie".
- b. Na de vierde zin worden drie zinnen ingevoegd, luidende:

Voor de voor bepaalde tijd aangegane huur, bedoeld in de tweede volzin, met een duur van een jaar of langer kan een termijn vanaf de ingangsdatum overeengekomen worden waarbinnen de huurder niet kan opzeggen. De termijn, bedoeld in de vijfde volzin, kan niet langer zijn dan drie maanden bij een huur van een jaar tot twee jaar, niet langer dan zes maanden bij een huur van twee jaar tot drie jaar, en niet langer dan twaalf maanden bij een huur van drie jaar of langer. De voor bepaalde tijd voor de duur van minder dan drie onderscheidenlijk vijf jaar aangegane huur, bedoeld in de tweede volzin, kan eenmalig worden verlengd tot een duur van ten hoogste in totaal drie onderscheidenlijk vijf jaar, zo lang de verhuurder de verplichting, bedoeld in de tweede volzin, niet heeft verzuimd na te komen.

c. In de achtste zin (nieuw) wordt na "vijf jaar of korter aangegane" toegevoegd "of tot een dergelijke duur verlengde".

2. Aan het tweede lid wordt een zin toegevoegd, luidende:

Voor een voor onbepaalde tijd aangegane huur kan een termijn vanaf de ingangsdatum overeengekomen worden waarbinnen de huurder niet kan opzeggen.

## **Artikel II**

De Huisvestingswet 2014 wordt als volgt gewijzigd:

A

Hoofdstuk 7 komt te luiden:

### **Hoofdstuk 7. Tijdelijke regeling inzake opkoopbescherming**

#### **§ 1. Begripsbepalingen**

##### **Artikel 39**

In dit hoofdstuk wordt verstaan onder:

*akte*: akte als bedoeld in artikel 89 lid 1 van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek;

*openbare registers*: openbare registers als bedoeld in artikel 16 van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek.

#### **§ 2. Toepassing bevoegdheid**

##### **Artikel 40**

1. In afwijking van het bepaalde in artikel 2 maakt de gemeenteraad van zijn bevoegdheden op grond dit hoofdstuk slechts gebruik indien dat noodzakelijk en geschikt is voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte of voor het behoud van de leefbaarheid van de woonomgeving.
2. Aanvullend op het bepaalde in artikel 4 kan de gemeenteraad op grond van dit hoofdstuk in de huisvestingsverordening regels stellen omtrent het in gebruik geven van in die verordening aangewezen goedkope en middeldure koopwoningen.

#### **§ 3. Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte**

##### **Artikel 41**

1. Het is verboden om een woonruimte behorend tot een met het oog op de samenstelling van de woonruimtevoorraad door de gemeenteraad in de huisvestingsverordening aangewezen categorie van woonruimten, die gelegen is in een in die verordening aangewezen gebied zonder vergunning van burgemeester en wethouders, in gebruik te geven binnen een periode van vier jaar na de datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering van die woonruimte aan de nieuwe eigenaar.
2. De gemeenteraad kan in de huisvestingsverordening slechts categorieën van woonruimten als bedoeld in het eerste lid, aanwijzen voor zover:
  - a. dit goedkope en middeldure koopwoningen zijn;
  - b. de woonruimte op de datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering aan de nieuwe eigenaar:
    - 1°. vrij van huur en gebruik was;
    - 2°. in verhuurde staat was voor een periode van minder dan 6 maanden, of
    - 3°. werd verhuurd met een vergunning als bedoeld in het eerste lid.
  - c. de datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering van die woonruimte aan de nieuwe eigenaar ligt na het tijdstip van inwerkingtreding van het verbod, bedoeld in het eerste lid.
3. De gemeenteraad bepaalt in de huisvestingsverordening voor welke vormen van het in gebruik geven van een in die verordening aangewezen woonruimte een vergunning als bedoeld in het eerste lid, wordt verleend. Een vergunning als bedoeld in het eerste lid, wordt in ieder geval verleend indien:
  - a. de woonruimte in gebruik wordt gegeven aan een woningzoekende die een bloed- of aanverwantschap in de eerste of tweede graad heeft met de eigenaar;

- b. de eigenaar na de datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering van die woonruimte aan hem, ten minste 12 maanden zijn woonadres als bedoeld in artikel 1.1, onderdeel o, onder 1°, van de Wet basisregistratie personen, in die woonruimte heeft en de eigenaar met een woningzoekende schriftelijk overeenkomt dat de woningzoekende de woonruimte voor een termijn van ten hoogste 12 maanden, anders dan voor toeristische verhuur, in gebruik neemt, of
- c. de woonruimte onlosmakelijk deel uitmaakt van een winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte.
4. De gemeenteraad kan in de huisvestingsverordening aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid geven om ontheffing van dat verbod te verlenen. Aan een ontheffing kunnen voorschriften en beperkingen worden verbonden.
5. De gemeenteraad stelt in de huisvestingsverordening regels over de wijze van aanvragen van een vergunning als bedoeld in het eerste lid, en de gegevens die door de aanvrager worden verstrekt bij de aanvraag van die vergunning.

#### **§ 4. Goed verhuurderschap**

##### **Artikel 42**

1. De gemeenteraad kan in de huisvestingsverordening voorschriften stellen die verband houden met inzake de bij of krachtens de wet op de aanvrager van een vergunning als bedoeld in artikel 41, eerste lid, rustende verplichtingen met betrekking tot het in beheer geven, het gebruiken of in gebruik geven van een woonruimte of het handelen zoals een goed verhuurder betaamt. Deze voorschriften hebben uitsluitend betrekking op:
- a. het voorkomen van intimidatie en discriminatie van woningzoekenden of huurders;
  - b. het naleven van de dwingendrechtelijke bepalingen uit het huurrecht door de verhuurder;
  - c. het tegengaan van illegaal gebruik van de woning, en
  - d. het niet naleven van:
    - 1°. de verboden, bedoeld in artikel 8, artikel 21, eerste lid, artikel 22, eerste lid, artikel 23a, eerste lid, artikel 23b, eerste lid en artikel 23c, eerste lid, en
    - 2°. de voorwaarden en voorschriften, bedoeld in artikel 24.
2. De gemeenteraad kan in de huisvestingsverordening bepalen dat burgemeester en wethouders aan een vergunning als bedoeld in artikel 41, eerste lid, voorwaarden en voorschriften kunnen verbinden inzake de verplichtingen, bedoeld in het eerste lid, en informatieverplichtingen van de verhuurder bij het afsluiten van de huurovereenkomst.

#### **§ 5. Aanvraag van de vergunning**

##### **Artikel 43**

1. De vergunning, bedoeld in artikel 41, eerste lid, kan slechts worden aangevraagd door de eigenaar van de woonruimte.
2. In afwijking van artikel 2:15, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht, stellen burgemeester en wethouders de elektronische weg open voor de aanvraag van een vergunning als bedoeld in artikel 41, eerste lid.

#### **§ 6. Weigering van de vergunning**

##### **Artikel 44**

1. De vergunning, bedoeld in artikel 41, eerste lid, kan worden geweigerd indien de eigenaar binnen vier jaar voorafgaand aan de aanvraag van de vergunning de verplichtingen, bedoeld in artikel 42, eerste lid, of de voorwaarden en voorschriften, bedoeld in artikel 42, tweede lid, niet heeft nageleefd.
2. De vergunning, bedoeld in artikel 41, eerste lid, kan voorts worden geweigerd in het geval en onder de voorwaarden, bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur.
3. Voordat toepassing wordt gegeven aan het tweede lid, kan het Bureau bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur, bedoeld in artikel 8 van de Wet bevordering

integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur, om een advies als bedoeld in artikel 9 van die wet worden gevraagd.

4. Burgemeester en wethouders beslissen op de aanvraag om een vergunning als bedoeld in artikel 41, eerste lid, binnen acht weken na de datum van ontvangst van de aanvraag.

5. Burgemeester en wethouders kunnen de termijn, bedoeld in het vierde lid, eenmaal verlengen met ten hoogste zes weken. Zij maken hun besluit daartoe bekend binnen de termijn, bedoeld in het vijfde lid.

6. Paragraaf 4.1.3.3 van de Algemene wet bestuursrecht is van toepassing.

## **§ 7. Intrekking van de vergunning**

### **Artikel 45**

1. Burgemeester en wethouders kunnen een vergunning als bedoeld in artikel 41, eerste lid, intrekken indien de verplichtingen, bedoeld in artikel 42, eerste lid, of de voorwaarden en voorschriften, bedoeld in artikel 42, tweede lid, niet worden nageleefd.

2. De vergunning, bedoeld in artikel 41, eerste lid, kan voorts worden ingetrokken in het geval en onder de voorwaarden, bedoeld in artikel 3 van de Wet integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur.

3. Voordat toepassing wordt gegeven aan het tweede lid, kan het Bureau bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur, bedoeld in artikel 8 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur, om een advies als bedoeld in artikel 9 van die wet worden gevraagd.

## **§ 8. Bestuurlijke boete**

### **Artikel 46**

1. De gemeenteraad kan in de huisvestingsverordening bepalen dat een bestuurlijke boete kan worden opgelegd ter zake van de overtreding van het verbod, bedoeld in artikel 41, eerste lid.

2. De op te leggen bestuurlijke boete bedraagt ten hoogste:

a. het bedrag dat is vastgesteld voor de vierde categorie, bedoeld in artikel 23, vierde lid, van het Wetboek van Strafrecht, voor overtreding van het verbod, bedoeld in artikel 41, eerste lid, en

b. het bedrag dat is vastgesteld voor de vijfde categorie, bedoeld in artikel 23, vierde lid, van het Wetboek van Strafrecht, voor overtreding van een verbod als bedoeld in artikel 41, eerste lid, indien binnen een tijdvak van vier jaar voorafgaand aan de constatering door een ambtenaar als bedoeld in artikel 33, eerste lid, van die overtreding een bestuurlijke boete is opgelegd voor overtreding van hetzelfde verbod.

3. De gemeenteraad stelt in de huisvestingsverordening het bedrag vast van de bestuurlijke boete die voor de overtreding kan worden opgelegd.

B

Hoofdstuk 7 vervalt.

C

In artikel 51, tweede lid, aanhef, wordt na "Huisvestingswet 2014" ingevoegd "en de Gemeentewet", na "woonruimte" ingevoegd "en de aanpak van woonoverlast" en na "(Wet toeristische verhuur)" ingevoegd "(Stb. 2020, 460)".

D

In artikel 52, lid 2, wordt na "Huisvestingswet 2014" ingevoegd "en de Gemeentewet", na "woonruimte" ingevoegd "en de aanpak van woonoverlast" en na "(Wet toeristische verhuur)" ingevoegd "(Stb. 2020, 460)".

### **Artikel III**

Artikel 208ha van de **Overgangswet nieuw Burgerlijk Wetboek** wordt als volgt gewijzigd:

1. Voor de tekst wordt de aanduiding '1.' geplaatst.
2. Er wordt een lid toegevoegd, luidende:
  2. De artikelen 249 en 271 van Boek 7, zoals deze door de wet van PM tot wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, de Huisvestingswet 2014 en Overgangswet nieuw Burgerlijk Wetboek (opkoopbescherming en verruiming mogelijkheden tijdelijke verhuur) (Stb. PM, PM) zijn komen te luiden, zijn vanaf het moment van inwerkingtreding van toepassing op huurovereenkomsten of op verlengingen daarvan die na het in werking treden van die artikelen zijn overeengekomen, met dien verstande dat vanaf het moment van inwerkingtreding de mogelijkheid uit artikel 271 lid 1 om een huurovereenkomst eenmalig te verlengen ook geldt voor huurovereenkomsten die vóór dat moment zijn gesloten en dat in geval van een aldus verlengde huurovereenkomst de huurder de mogelijkheid uit artikel 249 lid 2 heeft om de aanvangshuurprijs na afloop van de verlenging te laten toetsen.

### **Artikel IV**

Artikel I, onderdeel Ib, van de wet van 7 oktober 2020 tot wijziging van de Huisvestingswet 2014 en de Gemeentewet in verband met de aanpak van ongewenste neveneffecten van toeristische verhuur van woonruimte en de aanpak van woonoverlast (Wet toeristische verhuur van woonruimte) Stb. 2020, 460) vervalt.

### **Artikel V**

1. De regeling in een huisvestingsverordening op basis van hoofdstuk 7 van de Huisvestingswet 2014 vervalt uiterlijk twee jaar na de datum van inwerkingtreding van artikel II, onderdeel B, van deze wet.
2. Onze Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties zendt uiterlijk drie jaar na de datum van inwerkingtreding van deze wet met betrekking tot hoofdstuk 7 van de Huisvestingswet 2014 een verslag over de noodzaak en de relevantie in de economische situatie van dat moment in de praktijk.

### **Artikel VI**

Deze wet treedt in werking met ingang van 1 april 2021 met uitzondering van artikel II, onderdeel B, dat in werking treedt drie jaar na de datum van inwerkingtreding van deze wet.

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

De Minister voor Rechtsbescherming,