



Advies Raad van State inzake het ontwerpbesluit tot verlenging van de Tijdelijke wet verlenging tijdelijke huurovereenkomsten

Nader Rapport

16 juni 2020

2020-0000354002

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Aan de Koning

Nader rapport inzake het ontwerpbesluit tot verlenging van de Tijdelijke wet verlenging tijdelijke huurovereenkomsten

Blijkens de mededeling van de Directeur van Uw kabinet van 3 juni 2020, nr. 2020001103, machtigde Uwe Majesteit de Afdeling advisering van de Raad van State haar advies inzake het bovenvermelde ontwerp van een algemene maatregel van bestuur rechtstreeks aan mij te doen toekomen. Dit advies, gedateerd 10 juni 2020 nr. W04.20.0157/I, bied ik U hierbij aan.

Het ontwerpbesluit geeft de Afdeling advisering van de Raad van State geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Ik moge U hierbij het ontwerpbesluit en de nota van toelichting doen toekomen en U verzoeken overeenkomstig dit ontwerp te besluiten.

*De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
K.H. Ollongren.*



Advies Raad van State

No. W04.20.0157/I

's-Gravenhage, 10 juni 2020

Aan de Koning

Bij Kabinetsmissive van 3 juni 2020, no.2020001103, heeft Uwe Majesteit, op voordracht van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, bij de Afdeling advisering van de Raad van State ter overweging aanhangig gemaakt het ontwerpbesluit tot verlenging van de Tijdelijke wet verlenging tijdelijke huurovereenkomsten, met nota van toelichting.

De Afdeling advisering van de Raad van State heeft geen opmerkingen over het ontwerpbesluit en adviseert het besluit te nemen.

Gelet op artikel 26, zesde lid jo vijfde lid, van de Wet op de Raad van State, adviseert de Afdeling dit advies openbaar te maken.

*De vice-president van de Raad van State,
Th.C. de Graaf.*



Tekst zoals toegezonden aan de Raad van state: Besluit van tot verlenging van de Tijdelijke wet verlenging tijdelijke huurovereenkomsten

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

Op de voordracht van Onze Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van 29 mei 2020 nr. 2020-0000275980;

Gelet op artikel 7, eerste lid, van de Tijdelijke wet verlenging tijdelijke huurovereenkomsten;

De Afdeling advisering van de Raad van State gehoord (advies van, nr.);

Gezien het nader rapport van Onze Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van, nr.;

Hebben goedgevonden en verstaan:

ARTIKEL I

In de artikelen 2, eerste lid, 3, en 9, tweede lid, van de Tijdelijke wet verlenging tijdelijke huurovereenkomsten wordt '1 september 2020' vervangen door '1 november 2020'.

ARTIKEL II

Dit besluit treedt in werking met ingang van de dag na de datum van uitgifte van het Staatsblad waarin het wordt geplaatst.

Lasten en bevelen dat dit besluit met de daarbij behorende nota van toelichting in het Staatsblad zal worden geplaatst.

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,



NOTA VAN TOELICHTING

I. Algemeen

1. Inleiding

De coronacrisis raakt iedereen in Nederland. Voor degenen die besmet zijn met het virus en hun naasten is de impact zeer groot en direct. Maar ook de maatregelen die zijn getroffen om verspreiding van het virus tegen te gaan, grijpen diep in op de samenleving. Die maatregelen zijn en worden sinds 11 mei in stappen verlicht, maar er blijven nog geruime tijd maatschappelijke beperkingen gehandhaafd. Ook bestaat de kans op een tweede golf van coronabesmettingen, die mogelijk tot het wederom instellen van maatschappelijke beperkingen zal nopen. Kortom: de tijden en omstandigheden zijn nog onzeker.

Het zoeken naar andere woonruimte wordt daardoor nog steeds bemoeilijkt als mensen te kampen hebben met bijvoorbeeld quarantaine, ziekte, ontslag of dubbele diensten in de zorg. Op 25 april 2020 is om deze redenen de Tijdelijke wet verlenging tijdelijke huurovereenkomsten (hierna: de Tijdelijke wet) in werking getreden. Deze wet geeft verhuurders en huurders de mogelijkheid om tijdelijke huurcontracten van maximaal 2 jaar voor zelfstandige woningen en van maximaal 5 jaar voor kamers die aflopen in de periode van 1 april 2020 tot en met 30 juni 2020, tijdelijk te verlengen met maximaal drie maanden tot uiterlijk 1 september 2020. Zonder de Tijdelijke wet is het niet mogelijk om een huurovereenkomst voor bepaalde tijd tijdelijk te verlengen, maar kan een tijdelijke huurovereenkomst enkel verlengd worden tot een overeenkomst voor onbepaalde tijd (of aflopen). Het is echter niet altijd wenselijk voor verhuurders om over te gaan tot een overeenkomst voor onbepaalde tijd, bijvoorbeeld wanneer zij sloop of renovatie op de planning hebben staan of de woning willen verkopen.

De Tijdelijke wet biedt de mogelijkheid om in het geval dat de beperkingen na 1 juli 2020 nog voortduren, de geldigheid en werking van die wet bij algemene maatregel van bestuur te verlengen met één maand, twee maanden of drie maanden, tot uiterlijk 1 december (artikel 7 van de Tijdelijke wet verlenging tijdelijke huurovereenkomsten).

Het perspectief op verdere verlichting van de maatschappelijke beperkingen ter bestrijding van het coronavirus tot 1 september 2020 is nog onzeker. Het kabinet wil iedereen de tijd gunnen om in (meer) normale omstandigheden naar een nieuwe woning te kunnen zoeken. Daarbij zoekt het kabinet (weer) een balans tussen de behoefte van huurders in deze tijd aan tijdelijke verlenging van hun tijdelijke huurcontract en het belang dat de verhuurder kan hebben bij beëindiging van het tijdelijke huurcontract op de overeengekomen einddatum. Het kabinet vindt het passend om huurders en verhuurders de mogelijkheid te geven om hun tijdelijke huurcontract voor iets langere tijd tijdelijk te kunnen verlengen en de werking van de Tijdelijke wet uit te breiden tot tijdelijk huurcontracten die aflopen in de periode van 1 juli 2020 tot en met 31 augustus 2020.

Met dit besluit wordt de Tijdelijke wet met twee maanden verlengd, waardoor ook tijdelijke huurcontracten die aflopen in de periode van 1 juli 2020 tot en met 31 augustus (opnieuw) tijdelijk verlengd kunnen worden met maximaal drie maanden tot uiterlijk 1 november 2020.

2. Inhoud van het besluit

De Tijdelijke wet verlenging tijdelijke huurovereenkomsten die vervalt op 1 september 2020 wordt verlengd tot 1 november 2020.

Ook wordt de Tijdelijke wet verruimd tot tijdelijke huurcontracten die aflopen in de periode van 1 juli 2020 tot en met 31 augustus 2020. Daardoor kunnen tijdelijke huurcontracten waarvan de overeengekomen huurtermijn afloopt in de periode van 1 juli 2020 tot en met 31 augustus 2020 (opnieuw) tijdelijk verlengd worden met een maand, twee maanden of drie maanden, tot uiterlijk 1 november 2020. Deze mogelijkheid geldt voor zowel tijdelijke huurovereenkomsten met een overeengekomen einddatum tussen 1 juli en 31 augustus als voor tijdelijke huurovereenkomsten die reeds op grond van de Tijdelijke wet zijn verlengd.

De voorwaarden voor verlenging van tijdelijke huurovereenkomsten op grond van de Tijdelijke wet zijn onveranderd.

Voor tijdelijke huurovereenkomsten die zijn aangezegd voor 1 juni 2020 – dus voordat de verlenging van de Tijdelijke wet bekend werd – geldt dat de huurder tot 9 juli 2020 de tijd heeft om een verzoek tot verlenging als bedoeld in de Tijdelijke wet in te dienen.



3. Voorlichting en communicatie

Het voornemen tot verlenging van de Tijdelijke wet verlenging tijdelijke huurovereenkomsten is op 29 mei 2020 gecommuniceerd via www.rijksoverheid.nl en via www.woningmarktbeleid.nl. Vervolgens zijn betrokken stakeholders via een nieuwsbericht direct op de hoogte gebracht van het voorgenomen besluit tot verlenging. Daarnaast is er een persbericht via www.rijksoverheid.nl gedeeld.

Verdere voorlichting zal plaatsvinden via www.rijksoverheid.nl en via www.woningmarktbeleid.nl. De informatie op deze websites wordt aangepast op basis van gestelde vragen.

4. Inwerkingtreding

Dit besluit treedt in afwijking van de vaste verandermomenten en de minimale invoeringstermijnen op de dag na publicatie in werking. Dat is nodig om zeker te stellen dat de verlengde Tijdelijke wet van toepassing is op huurovereenkomsten die eindigen tussen 1 juli en 31 augustus 2020 en om huurders en verhuurders zo vroeg mogelijk zekerheid te geven over deze verlenging.

II. Artikelsgewijs

In de artikelen 2, eerste lid, en 3 van de Tijdelijke wet is bepaald dat tijdelijke huurovereenkomsten kunnen worden verlengd met drie maanden tot uiterlijk 1 september 2020. Die datum is gelijk aan de in artikel 9 van de Tijdelijke wet genoemde vervaldatum van de Tijdelijke wet. In die drie artikelen wordt daarom de datum van 1 september 2020 vervangen door 1 november 2020.

Artikel 7, eerste lid, van de Tijdelijke wet voorziet ook in de mogelijkheid om in artikel 5 van die wet de datum van 1 september 2020 te vervangen door 1 november 2020. Dat is echter niet nodig omdat artikel 5 van de Tijdelijke wet betrekking heeft op tijdelijke huurovereenkomsten die uiterlijk 12 juni 2020 eindigen. Op grond van artikel 7, tweede lid, onderdeel a, van de Tijdelijke wet kunnen die tijdelijke huurovereenkomsten, indien ze zijn verlengd met toepassing van artikel 5 van de Tijdelijke wet, desgewenst opnieuw worden verlengd op grond van de artikelen 2 of 3 van de Tijdelijke wet. Artikel 5 van de Tijdelijke wet heeft na 12 juni 2020 geen functie meer en wordt daarom niet door dit besluit gewijzigd.

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,