

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Uitsluitend verzonden via internetconsultatie.nl

Datum 12 augustus 2026

Ref. 20260812/NZ/

Betreft Reactie NEPROM op voorstel m.b.t. passende huurcontracten

Geachte heer, mevrouw,

NEPROM, de vereniging van project- en gebiedsontwikkelaars, maakt graag gebruik van de mogelijkheid om te reageren op de internetconsultatie Passende huurcontracten. Onze reactie richt zich specifiek op de in de dilemmanotitie gesignaleerde spanning tussen het huurrecht en het omgevingsrecht bij tijdelijke woningbouw.

Tijdelijke woningbouw en beëindiging van de huurovereenkomst

NEPROM onderschrijft het belang van goede huurbescherming als uitgangspunt van het huurrecht. Tegelijkertijd is het van belang dat het huurrecht voldoende aansluit bij situaties waarin woningen objectief slechts gedurende een bepaalde periode op een locatie aanwezig kunnen zijn.

Voor zelfstandige woningen voorziet artikel 7:274 lid 1 onder g BW hiervoor al in een bijzondere opzeggingsgrond. De verhuurder kan de huurovereenkomst opzeggen wanneer de periode waarvoor de tijdelijke omgevingsvergunning is verleend afloopt. Voorwaarde is onder meer dat de vergunning is verleend voor een periode van maximaal vijftien jaar. Het wetsvoorstel stelt voor deze regeling uit te breiden naar onzelfstandige woonruimte.

NEPROM steunt deze verbetering van de aansluiting tussen huurrecht en omgevingsrecht. Nu artikel 7:274 lid 1 onder g BW wordt gewijzigd, vragen wij het ministerie om tevens de daarin opgenomen vijftienjaarsgrens te heroverwegen.

De vijftienjaarsgrens leidt in de praktijk tot een knelpunt

In de praktijk worden verplaatsbare woningen ook gerealiseerd op locaties die voor een langere, maar niettemin vooraf en objectief begrensde periode voor woningbouw beschikbaar zijn. De

huidige vijftienjaarsgrens leidt in dergelijke gevallen tot onzekerheid over de mogelijkheid om de huurovereenkomsten aan het einde van die periode daadwerkelijk te beëindigen.

Die onzekerheid raakt niet alleen ontwikkelaars en exploitanten, maar ook gemeenten, grondeigenaren en investeerders. Zij kan ertoe leiden dat tijdelijke woningbouwprojecten vertragen of niet tot stand komen. Dat is onwenselijk, juist omdat verplaatsbare woningen relatief snel extra woningaanbod kunnen opleveren op locaties die niet permanent voor woningbouw beschikbaar zijn.

De keuze voor vijftien jaar lijkt bovendien haar oorsprong vooral te vinden in de destijds geldende publiekrechtelijke regeling voor tijdelijke bouwwerken. Bij de introductie van de bijzondere opzeggingsgrond is niet afzonderlijk gemotiveerd waarom vanuit het huurrecht na vijftien jaar een andere situatie zou ontstaan.

Die grens sluit bovendien niet altijd aan bij de huidige praktijk van tijdelijke woningbouw. Ook op een tijdelijk beschikbare locatie kan worden gekozen voor woningen die voldoen aan de permanente kwaliteitseisen van het Bbl. De hogere investering die daarmee gepaard kan gaan, kan een langere exploitatieperiode dan vijftien jaar wenselijk of noodzakelijk maken. Ook gemeenten kunnen er bewust voor kiezen een locatie tijdelijk, maar langer dan vijftien jaar, voor woningbouw beschikbaar te stellen.

Een exploitatieperiode van meer dan vijftien jaar doet daarmee op zichzelf niets af aan het tijdelijke karakter van de locatie. Naar het oordeel van NEPROM zou daarom niet de duur van de tijdelijke vergunning bepalend moeten zijn, maar de tijdelijke aard van de locatie. Doorslaggevend zou moeten zijn dat het gebruik voor woningbouw aantoonbaar tijdelijk is, de eindigheid daarvan objectief is vastgelegd en dit voor de huurder bij het aangaan van de huurovereenkomst duidelijk en kenbaar is.

Behoud huurbescherming, maar sluit aan bij de tijdelijke locatie

NEPROM geeft daarom in overweging artikel 7:274 lid 1 onder g BW zo aan te passen dat de bijzondere opzeggingsgrond ook kan worden toegepast bij het einde van een tijdelijke omgevingsvergunning die voor een langere periode dan vijftien jaar is verleend.

Daarbij kunnen voorwaarden worden gesteld aan de informatie die de huurder bij het aangaan van de huurovereenkomst ontvangt over het tijdelijke karakter van de locatie en het moment waarop de vergunning eindigt.

Een dergelijke aanpassing doet gedurende de exploitatieperiode geen afbreuk aan de reguliere huur- en huurprijsbescherming. Ook blijft gelden dat wanneer de huurder niet met de beëindiging instemt, de huurovereenkomst niet zonder rechterlijke toetsing eindigt. Wel wordt

geborgd dat wanneer de vooraf kenbare en objectief tijdelijke ruimtelijke situatie daadwerkelijk eindigt, de huurovereenkomst op die grond kan worden beëindigd.

Daarmee wordt de aansluiting tussen huurrecht en omgevingsrecht verbeterd en wordt een concreet knelpunt bij de realisatie van tijdelijke woningbouw weggenomen.

NEPROM verzoekt daarom om bij de voorgestelde wijziging van artikel 7:274 lid 1 onder g BW tevens de vijftienjaarsgrens te heroverwegen.

Met vriendelijke groet,



Nicolette Zandvliet
senior jurist NEPROM